

WEG- und Mietrechtupdate 2026

Referentin: Laura Eckert-Rinallo
(Wirtschaftsjuristin, LL.B.; M.A.)



Ihre Referentin

Laura Eckert-Rinallo (LL.B.; M.A.; Wirtschaftsjuristin)

- Langjährige Berufserfahrung in der Rechtsabteilung eines großen Immobilienkonzerns
- Dozentin für immobilienwirtschaftliche und immobilienrechtliche Fragestellungen
- Lehrkraft für besondere Aufgaben an einer Technischen Hochschule
- Geschäftsführung „Eckert-Rinallo Immobilien“ – Beratung und Vermittlung
- Host und Moderatorin der Facebookgruppe *„Verwaltersprechstunde“ mit über 2100 Mitgliedern*



Unbillige Benachteiligung durch bauliche Veränderung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.05.2025 – V ZR 128/24

- Die Wohnungseigentümer gestatten dem Eigentümer der Wohnung Nr. 8 die Installation eines Klimasplitgeräts auf seinem Balkon
- Im Beschluss werden technische Angaben gemacht:
 - Außengerät mit Schalldruckpegel von 50 dBA
 - im Regelbetrieb deutlich leiser
 - Einhaltung der Vorgaben der 6. AVV zum BImSchG
- Nach diesen Vorgaben:
 - tagsüber max. 50 dB
 - nachts max. 35 dB in reinen Wohngebieten

Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.05.2025 – V ZR 128/24

- Wohnungseigentümer K, dessen Wohnung sich unterhalb befindet, ficht den Beschluss an
- AG weist die Anfechtungsklage ab
- LG erklärt den Beschluss für ungültig wegen drohender unbilliger Benachteiligung
- Die Gemeinschaft verfolgt mit der Revision die Wiederherstellung des AG-Urteils

Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.05.2025 – V ZR 128/24

- § 20 Abs. 1 WEG: Gestattung baulicher Veränderungen § 20 Abs. 4 Satz 1 WEG: Grenze der unbilligen Benachteiligung
- Maßgeblich ist, ob ein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird
- Streitpunkt:
 - Sind nur die Nachteile des Einbaus zu berücksichtigen
 - oder auch die Nachteile des späteren bestimmungsgemäßen Gebrauchs?
- Zentrale Abgrenzung:
 - subjektive Beeinträchtigungsempfindung
 - objektiv unzumutbare Benachteiligung

Entscheidung des Gerichts

- Der Bundesgerichtshof gibt der Revision statt
- Der Gestattungsbeschluss ist nicht wegen unbilliger Benachteiligung unwirksam

Begründung

- Eine unbillige Benachteiligung liegt nur vor, wenn:
 - die Maßnahme einem verständigen Wohnungseigentümer bei objektiver Betrachtung
 - auch unter Abwägung der mit der Maßnahme verbundenen Vorteile
 - nicht mehr zumutbar ist
- Nicht ausreichend ist:
- dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer beeinträchtigt fühlen könnte
- Grundsätzlich zu berücksichtigen sind:
 - nur die unmittelbaren Auswirkungen der baulichen Veränderung selbst
 - z. B. optische Beeinträchtigungen oder Verschattung

Begründung

- Auswirkungen des späteren Gebrauchs sind nur relevant, wenn:
 - bereits bei Beschlussfassung evident ist
 - dass der spätere Gebrauch zwangsläufig zu einer unbilligen Benachteiligung führt
- Bei zugelassenen Klimageräten ist dies typischerweise nicht der Fall
- Der Beschluss ist dahingehend auszulegen, dass das Gerät die Vorgaben der TA Lärm einhält
- Treten später dennoch unzumutbare Beeinträchtigungen auf, können Gemeinschaft und betroffene Eigentümer einschreiten

Konsequenzen für die Praxis

- Maßstab der unbilligen Benachteiligung ist objektiv, nicht subjektiv
- Bei Gestattungsbeschlüssen ist grundsätzlich nur der Einbau zu bewerten
- Der spätere Betrieb ist nur bei Evidenzfällen bereits im Beschlussstadium relevant
- Verwaltungen müssen besonders aufmerksam sein bei:
 - geplanter Montage in unmittelbarer Nähe zu Schlafräum
 - enerkenbar problematischen Einbauorten trotz Alternativen
- Flankierende Nutzungsbeschlüsse sind nicht zwingend, solange keine evidente Benachteiligung vorliegt
- Bei späteren Störungen bleibt:
 - Ordnungsrechtliches
 - und wohnungseigentumsrechtliches Einschreiten möglich

Heizungsraum
kann
Sondereigentum
sein

BGH, Urteil vom 20.02.2026 – V ZR 34/25

- In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Einheiten befinden sich im Keller drei Räume: Treppenhaus, Flur und Technikraum
- Die Teilungserklärung ordnet alle drei Räume dem Sondereigentum der Einheit 1 zu
- Der Zugang ist ausschließlich über diese Einheit möglich
- Im Technikraum befinden sich Versorgungsanlagen für beide Einheiten Gasthermen Wasser- und Gasanschlüsse sowie Zähler

BGH, Urteil vom 20.02.2026 – V ZR 34/25

- Die Eigentümer der Einheit 2 verfügen über eine Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung von Flur und Technikraum zur Zählerablesung
- Sie verlangen darüber hinaus Mitbesitz an sämtlichen Kellerräumen
- Das Landgericht gibt der Klage statt
- Begründung: Räume mit gemeinschaftlichen Anlagen müssen zwingend Gemeinschaftseigentum sein

Entscheidung

- Der Bundesgerichtshof hebt die Entscheidung des Landgerichts auf
- Räume verlieren ihre Sondereigentumsfähigkeit nicht allein deshalb, weil sich darin gemeinschaftlich genutzte Anlagen befinden
- § 5 Abs. 2 WEG unterscheidet zwischen Anlagen und Räumen
- Gemeinschaftlich genutzte Anlagen stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum
- Eine Zuordnung der Räume zum Gemeinschaftseigentum ergibt sich daraus nicht

Entscheidung

- Der Bundesgerichtshof hebt die Entscheidung des Landgerichts auf
- Räume verlieren ihre Sondereigentumsfähigkeit nicht allein deshalb, weil sich darin gemeinschaftlich genutzte Anlagen befinden
- § 5 Abs. 2 WEG unterscheidet zwischen Anlagen und Räumen
- Gemeinschaftlich genutzte Anlagen stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum
- Eine Zuordnung der Räume zum Gemeinschaftseigentum ergibt sich daraus nicht

Entscheidung

- Der Zweck des § 5 Abs. 2 WEG besteht darin, die gemeinschaftlich genutzten Anlagen dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen
- Dass sich eine solche Anlage in einem Raum befindet, führt nicht dazu, dass auch der Raum Gemeinschaftseigentum sein muss
- Raum und Anlage sind sachenrechtlich getrennt zu beurteilen
- Der Zugang zu den Anlagen ist über § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG gesichert
- Der Sondereigentümer muss das Betreten seines Sondereigentums dulden, wenn dies für Wartung Reparatur oder Ablesung erforderlich ist
- Die Kellerräume stehen daher wirksam im Sondereigentum der Einheit 1

Konsequenzen für die Praxis

- Räume mit gemeinschaftlich genutzten Versorgungsanlagen können Sondereigentum sein
- Gemeinschaftseigentum an der Anlage führt nicht zwingend zu Gemeinschaftseigentum am Raum
- Für die Zuordnung bleibt die Teilungserklärung maßgeblich
- Der notwendige Zugang ist über Duldungspflichten sicherzustellen

Fristlose Kündigung und Kautionsbürgschaft

Sachverhalt - BGH, Urteil vom 14.05.2025 – VIII ZR 256/23

- Mietvertrag ab 01/2020: 1.950 € Nettokaltmiete + 250 € Betriebskostenpauschale.
- Vereinbart war eine Kautions von 4.400 € – zu stellen als unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft, spätestens bei Übergabe.
- Vermieterin übergab die Wohnung trotz fehlender Bürgschaft.
- Mieter reichte die Bürgschaft nicht nach.
- Vermieterin kündigte am 11.05.2020 fristlos (hilfsweise ordentlich) und erhob Räumungsklage.
- AG und LG gaben der Klage statt.

Rechtsgrundlage

- § 551 BGB – Mietsicherheit
- § 569 Abs. 2a BGB – fristlose Kündigung bei Verzug mit Kautionszahlung (Barkaution)
- daneben allgemeine Kündigungsrechte:
 - § 543 Abs. 1 BGB – außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund
 - § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB – ordentliche Kündigung bei Pflichtverletzung

Entscheidung des BGH

- § 569 Abs. 2a BGB erfasst nur Geldleistungen wie Barkautionen.
- Eine Bankbürgschaft ist keine „Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages“ im Sinne dieser Vorschrift.
- Begründung:
 - Wortlaut: spricht von „Beträgen“ → Geldsummen.
 - Systematik: Gleichlauf mit Zahlungsverzugskündigung → betrifft nur Geld.
 - Gesetzeszweck: Schutz des Vermieters bei Nichtzahlung einer Barkaution; bei Bürgschaft greift stattdessen das Zurückbehaltungsrecht.

Ergebnis: Fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB war unwirksam.

Aber: Vermieter ist nicht schutzlos → kann ggf. nach § 543 Abs. 1 BGB (außerordentlich, mit Abwägung) oder § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB (ordentlich) kündigen.

Konsequenzen für die Praxis

- § 569 Abs. 2a BGB gilt nur bei Barkautionen.
- Bei vereinbarter Bürgschaft: Wohnung erst nach Vorlage der Bürgschaft übergeben.
- Unterbleibt die Bürgschaft: Zunächst Frist setzen + Abmahnung, dann Kündigung nach § 543 Abs. 1 oder § 573 prüfen.
- Vermieter sollte Sicherheiten im Vertrag klar regeln und auf die Unterschiede Barkaution ↔ Bürgschaft achten.
- Übergabe ohne Sicherheit schwächt die eigene Position erheblich.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Sachverhalt: BGH, Urteil vom 26.03.2025 – VIII ZR 283/23

- 2017: Vermieterin kündigt Modernisierung an – Einbau einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Ersatz der alten Einzelöfen.
- Nach Abschluss: Erklärung von Modernisierungsmieterhöhungen, u.a. +59 € monatlich ab 01/2018.
- Mieterin zahlt bis Ende des Mietverhältnisses (08/2019), verlangt dann Rückzahlung.
- AG und LG: Geben der Klage statt → keine nachweisbare Energieeinsparung, da keine Verbrauchsdaten aus der Zeit vor der Modernisierung vorliegen.
- LG: Nur anhand tatsächlicher Verbrauchswerte vor/nach Maßnahme könne Einsparung festgestellt werden.

Rechtsgrundlage

- § 555b Nr. 1 BGB – energetische Modernisierung (Einsparung von Endenergie)
- § 559 Abs. 1 BGB a.F. – Modernisierungsmieterhöhung (bis 31.12.2018: 11 %, seit 2019: 8 % + Kappungsgrenze)
- § 559b BGB – Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung

Entscheidung des BGH

- Maßgeblich ist nicht der tatsächliche Energieverbrauch nach der Maßnahme.
- Verbrauchswerte sind von äußeren Faktoren (Witterung, Nutzerverhalten, Leerstand) abhängig und deshalb ungeeignet.
- Entscheidend ist eine ex ante-Prognose:
 - Kann die bauliche Veränderung nach objektiven Kriterien eine messbare und dauerhafte Einsparung erwarten lassen?
 - Prognose durch Sachverständige oder durch anerkannte Pauschalwerte (z. B. nach den Regeln zur Datenaufnahme im Wohnungsbau).

Damit: Landgericht hat falschen Maßstab angelegt → Urteil aufgehoben, zurückverwiesen.

Konsequenzen für die Praxis

- Für die Umlage von Modernisierungskosten genügt, dass die bauliche Maßnahme typischerweise Energie spart – nicht, dass sich dies im individuellen Verbrauch sofort zeigt.
- Vermieter können sich auf technische Gutachten oder anerkannte Pauschalwerte stützen.
- Mieter können nicht allein mit dem Hinweis auf „keine Verbrauchsdaten“ oder „Verhalten der Nutzer“ die Mieterhöhung angreifen.
- Wichtig: Mieterhöhung muss formell korrekt begründet sein (Kostenzusammenstellung, Hinweis auf Modernisierungsmaßnahme).
- Seit 2019: Begrenzung auf 8 % der Kosten + Kappungsgrenze beachten.

Haben Sie noch Fragen oder wollen wir in Kontakt bleiben?

Kontaktformular unter
www.eckert-rinallo-education.com erreichbar

E-Mail an info@eckert-rinallo-education.com

Vernetzung über LinkedIn unter
<https://www.linkedin.com/in/laura-eckert-dozentin/>





NETZWERKEN, WEITERBILDEN, AUSTAUSCHEN!

All das kostenfrei in der Facebookgruppe  **Verwaltersprechstunde.com**

Bereits über 2.100 Immobilienverwalter tauschen sich hier täglich aus und bekommen Antworten auf ihre offenen Fragen!
Jeden 1. Mittwoch im Monat um 13:00 Uhr findet zusätzlich das kostenfreie Webinar „**Verwaltersprechstunde**“ zu spannenden, wechselnden Themen statt, die die Branche bewegen.

Scannen und kostenfrei Mitglied in der Gruppe werden:

Powered by:



www.verwaltersprechstunde.com

Hier kostenfrei für die Sprechstunde anmelden: <https://verwaltersprechstunde.com/registrieren/>

Abonnieren Sie den kostenfreien
Newsletter um informiert
zu bleiben!

Ganz einfach unter:

www.eckert-rinallo-education.com

oder scannen Sie den QR-Code.

