

# Aktuelles vom BGH zum Mietrecht und WEG im Dialog

---

Rechtsanwalt **Dr. Jan-Hendrik Schmidt**, Hamburg [www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
**Anne Schlosser**, Berlin [www.schlosser.legal](http://www.schlosser.legal)

# Agenda

---

- Verkehrssicherungspflicht bei Eis und Schnee in GdWE
- Einbau einer Klimaanlage
- Mietausfall-Schadensersatz bei „bummeliger“ GdWE
- Auswirkungen eines Nachtrags auf die Mietpreisbremse
- Zuständigkeit GdWE für große Balkonsanierung

# Es war einmal...eine Eisprinzessin

BGH, Urteil v. 06.08.2025 – VIII ZR 250/23

## Sachverhalt:

Elsa die Eisprinzessin ist Mieterin einer ETW. Sie stürzte auf einem vereisten Gehweg. Die GdWE hatte ein Unternehmen mit dem Winterdienst beauftragt. Elsa fordert Schmerzensgeld. In ihrem Mietvertrag steht, dass sie die Betriebskosten für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis nach dem "Eigentumsanteil" zu tragen hat. Zudem heißt es:

*„Der [...] Mieter hat auch die Zugangswege vor dem Haus und den Gehweg zu reinigen, dort Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte zu streuen. Im Übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. [...]. Der Mieter ist zur Vornahme dieser Arbeiten nur insoweit verpflichtet, als diese nicht anderweitig vorgenommen und die Kosten nicht über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden.“*

Elsa verklagt ihren Vermieter, den WEer V.

## Wie ist die Rechtslage?



# Es war einmal...eine Eisprinzessin

BGH, Urteil v. 06.08.2025 – VIII ZR 250/23

---

## Der Vermieter haftet!

- Streudienst der GdWE ist auch Erfüllungsgehilfe des V!
- Zur Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet (BGH, Urt. v. 6.8.2025 – VIII ZR 250/23, BeckRS 2025, 27144; dazu zustimmend Zschieschack IMR 2025, 440; Pramataroff/Bordt FD-MietR 2025, 817636; Börstinghaus LMK 2025, 818029).

# Es war einmal...eine Klimaanlage

BGH, Urt. v. 28.03.2025 – V ZR 105/24 und Revision zum Az.: V ZR 162/25

---

## Sachverhalt:

Es lebte einst eine holde Prinzessin in einem Penthouse und begehrte von den Miteigentümern per Beschluss die Genehmigung, eine Klimaanlage einbauen zu dürfen, damit sie nicht mehr so arg schwitzen müsse. Der Wunsch wurde ihr gestattet. Der böse Wolf war damit jedoch nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage.



# Es war einmal...eine Klimaanlage

BGH, Urt. v. 28.03.2025 – V ZR 105/24 und Revision zum Az.: V ZR 162/25

---

## § 20 Bauliche Veränderungen

- (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
  
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
  1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
  2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
  3. dem Einbruchsschutz,
  4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
  5. der Stromerzeugung durch Steckersolargerätedienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.
  
- (3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus **beeinträchtigt** werden, einverstanden sind.
  
- (4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber **anderen unbillig benachteiligen**, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

# Es war einmal...eine Klimaanlage

BGH, Urt. v. 28.03.2025 – V ZR 105/24 und Revision zum Az.: V ZR 162/25



## Entscheidung:

- Der angefochtene Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Insbesondere wird der Wolf nicht iSd § 20 Abs. 4, 2. Alt WEG unbillig benachteiligt.
- Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte
- Spielen die Auswirkungen des späteren bestimmungsgemäßen Gebrauchs einer baulichen Veränderung – hier die mit dem Betrieb der Klimaanlage verbundenen Immissionen - dabei eine Rolle? **NEIN!**
- Sind Klimageräte für den heimischen Markt zugelassen, werden sie im Regelfall anerkannten Standards genügen.

# Es war einmal...eine Klimaanlage

BGH, Urt. v. 28.03.2025 – V ZR 105/24 und Revision zum Az.: V ZR 162/25

---

## Revision zum Az.: V ZR 162/25

Entscheidung am 12.06.2026 erwartet!

- Prüfungsmaßstab ist hier § 20 Abs. 3 WEG, also die „erhebliche Beeinträchtigung“
- Entscheidend ist, ob eine nach der Verkehrsanschauung objektiv gegebene und konkrete Beeinträchtigung, entsteht

# Es war einmal...Schadensersatz wegen verzögerter Erhaltung

BGH, Urteil v. 27.02.2026 – V ZR 18/25

---

## Sachverhalt:

Rapunzel ist Mitglied der beklagten GdWE. Ihre Wohnung hat 2 Ebenen (OG+DG). DG darf lt. TE/GO zu Wohnzwecken genutzt werden, hat aber keinen 2. Rettungsweg. Sie hat das DG separat einer GmbH verpachtet, die es einer GmbH & Co. KG (unter-)vermietet. Am 20.04.2021 wurde die Nutzung des DG behördlich untersagt. Daraufhin kündigt Rapunzel den Pachtvertrag zum 31.05.2021. Mit der Klage verlangt sie von der GdWE Schadensersatz wegen Pachtausfalls i.H.v. 20.550 € (27 Monate).

Das LG Braunschweig wies die Klage ab, da die Nutzung, für deren Ausfall die Klägerin Ersatz verlange, der Gemeinschaftsordnung (TE/GO) widerspräche. Eine GmbH „könne nicht wohnen“; es liege eine gewerbliche Nutzung vor.

## Wie urteilte der BGH?

# Es war einmal...Schadensersatz wegen verzögerter Erhaltung

BGH, Urteil v. 27.02.2026 – V ZR 18/25

---

1. Verletzt die GdWE ihre Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des GE und erleidet ein WEer dadurch einen Schaden an seinem SE, kann er von der GdWE Schadensersatz unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB verlangen.
2. Die GdWE hat nicht im Sinne einer Erfolgs- oder Garantiehaftung für jeden Mangel des GE sofort einzustehen; ihre Haftung kommt vielmehr erst ab dem Zeitpunkt in Betracht, in dem die Maßnahme bei pflichtgemäßem Handeln beschlossen und durchgeführt worden wäre.
3. Der Ersatz von Miet- und Pachtausfallschäden wegen fehlender Nutzbarkeit des SEs setzt voraus, dass die entgangene Nutzung den Vorgaben der GO entsprochen hätte.



# Es war einmal...eine Mietpreisbremse

BGH, Urteil v. 17.12.2025 – VIII ZR 56/25

---

## Sachverhalt:

M und V sind durch einen MV verbunden. M schließt einen UnterMV mit C ab und sie reduzieren die Miete um 15 % einvernehmlich. V tritt später in dieses MV ein. C macht Ansprüche wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse geltend.

**Findet die Mietpreisbremse Anwendung?**

# Es war einmal...eine Mietpreisbremse

BGH, Urteil v. 17.12.2025 – VIII ZR 56/25

---

## Entscheidung:

- die Mietpreisbremse findet nur dann Anwendung, wenn die im Zeitpunkt des Eintritts des V die vereinbarte Miete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überprüfbar war.
- das ist aufgrund der Vereinbarung über die Mietreduzierung nicht der Fall
- also auch kein Auskunftsanspruch

# Es war einmal...eine Balkonsanierung

BGH, Urteil v. 24.04.2026 – V ZR 102/24

---

## **Sachverhalt:**

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Einige Balkone sind sanierungsbedürftig. Es drohen Ablösung und Absturz von Betonteilen; die darunter liegende Grünfläche ist gesperrt. Nach TE/GO hat jeder WEer die Balkone selbst auf seine Kosten instand halten und instand setzen. ETV stimmte über drei von einem Sachverständigen (SV) ausgearbeitete Sanierungsvarianten (A, B, C) ab. Alle werden abgelehnt. Der Kläger erhob Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage über die Durchführung der von SV empfohlenen Sanierungsvariante B. Damit hat der Kläger in den Vorinstanzen (AG Oldenburg in Holstein, LG Itzehoe) keinen Erfolg.

## **Und beim BGH?**

# Es war einmal...eine Balkonsanierung

BGH, Urteil v. 24.04.2026 – V ZR 102/24

---

## Entscheidung:

- GdWE ist und bleibt verkehrssicherungspflichtig!
- der Beschluss ist nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig. Zwar kann in der TE/GO die Zuständigkeit (Erhaltungslast) für Teile des GE auf den einzelnen WEer delegiert werden. Dadurch kann sich die GdWE ihrer Verantwortlichkeit aber nicht vollständig entledigen.
- GdWE bleibt bei zwingendem Erhaltungsbedarf an Balkonen verpflichtet tätig zu werden
- ist nur ein Balkon getroffen, ist sie zum Tätigwerden verpflichtet, wenn es für einen einzelnen WEer unzumutbar erscheint, selbst tätig zu werden, etwa wegen der Art der Schäden und der zu ihrer Behebung gebotenen Maßnahmen.
- Der BGH hat deshalb einen Grundlagenbeschluss ersetzt, dass die Sanierung der Balkone durch die GdWE selbst vorgenommen wird.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und die Einladung nach Düsseldorf!

Rechtsanwältin und Fachanwältin  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Anne Schlosser**

**Giesebrechtstraße 1  
10629 Berlin**

[www.schlosser.legal](http://www.schlosser.legal)

Rechtsanwalt

**Dr. Jan-Hendrik Schmidt**

W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwältinnen und  
Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

**Zippelhaus 2  
20457 Hamburg**

[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)