EnergieForum® Deutschland
Starker Partner der Immobilienwirtschaft



Newsletter | *November 2026*

BGH: Kein Provisionsanspruch für Wohnungsverwalter

Der BGH untersagt Verwaltern eine zusätzliche Provision für die Neuvermietung einer selbst verwalteten Wohnung. Das betrifft Vergütungsmodelle und bereits gezahlte Beträge.

Das Wichtigste in Kürze

1. Wer eine Wohnung verwaltet, darf für die Vermittlung des Mietvertrages weder vom Mieter noch vom Vermieter eine Provision verlangen.
2. Das Verbot nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG gilt auch gegenüber gewerblichen Vermietern.
3. Bereits gezahlte Provisionen können nach § 5 Abs. 1 WoVermittG zurückgefordert werden.

Die Entscheidung

Mit Urteil vom 21. Mai 2026, I ZR 224/25, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass einem Wohnungsvermittler keine Provision zusteht, wenn er zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist. Grundlage ist § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG. Bislang war strittig, ob das Verbot nur gegenüber dem Mieter gilt. Der BGH stellt nun klar, dass auch der Vermieter kein Entgelt zahlen muss. Das Gericht fordert eine strikte Trennung von Vermittlung und Verwaltung.

Der zugrunde liegende Fall

Eine Eigentümerin hatte einer Hausverwaltung 129 Wohnungen und 134 Garagen übertragen. Neben der laufenden Vergütung war bei jeder Neuvermietung eine Provision von zwei Monatskaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Für 13 Neuvermietungen zahlte sie insgesamt 16.815,71 Euro. Nach Vertragsende verlangte sie das Geld zurück. Der BGH gab ihr recht. Die Vereinbarung war unwirksam, die Beträge waren nach § 5 Abs. 1 WoVermittG in Verbindung mit § 812 BGB zurückzuzahlen.

Was Sie jetzt prüfen sollten

Betroffen ist, wer die konkrete Wohnung als Miet- oder Sondereigentumsverwalter betreut. Ein reiner WEG-Verwalter des Gemeinschaftseigentums fällt nach dem Urteil vom 13. März 2003, III ZR 299/02, nicht ohne Weiteres darunter. Entscheidend ist der tatsächliche Umfang der Aufgaben, nicht die Bezeichnung. Auch eine Umbenennung als Neuvermietungspauschale umgeht das Verbot nicht, wenn wirtschaftlich eine Vermittlung vergütet wird. Prüfen Sie Ihre Vergütungsmodelle und Klauseln.

S. Spörl

Simone Spörl
Gesellschafterin

Fragen zum Thema?
040 696 35 15 30

Hinweis: Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen aber ohne Gewähr und ersetzen keine Rechtsberatung. Rechtliche Hinweise und Impressum finden Sie auf unserer Homepage.

Nächste Termine

16.12. Advents-Treffen Hamburg ›

Anmeldung und alle Termine auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“.

Preisentwicklung

Gas Lieferjahr 2027 **8,06** ct/kWh



Vormonat **-11,6 %** Seit Jan 26 **+98,3 %**

Strom Lieferjahr 2027 **18,54** ct/kWh



Vormonat **-5,6 %** Seit Jan 26 **+44,7 %**

Unsere Einschätzung

Gas und Strom liegen im Mittelfeld der letzten zwölf Monate. Wir beobachten den Markt für Sie und melden uns bei günstigen Einstiegspunkten. Mehr dazu auf Seite 2.

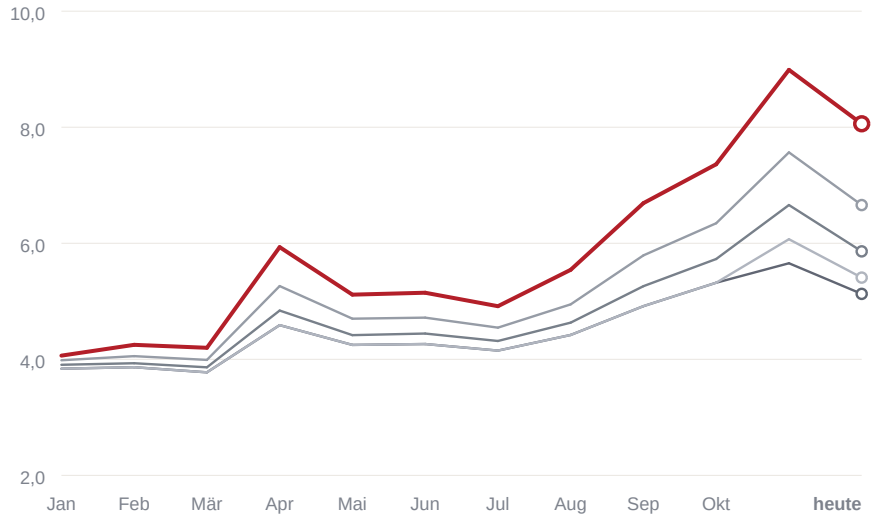
EnergieForum® Deutschland
Starker Partner der Immobilienwirtschaft

Jetzt abschließen oder abwarten?

Börsenpreise für Erdgas und Strom je Laufzeit im Verlauf der letzten zwölf Monate.

Erdgas

ct/kWh · jeweils erster Börsentag des Monats



Günstigste Laufzeit heute

5,13 ct/kWh · 2027 – 2031

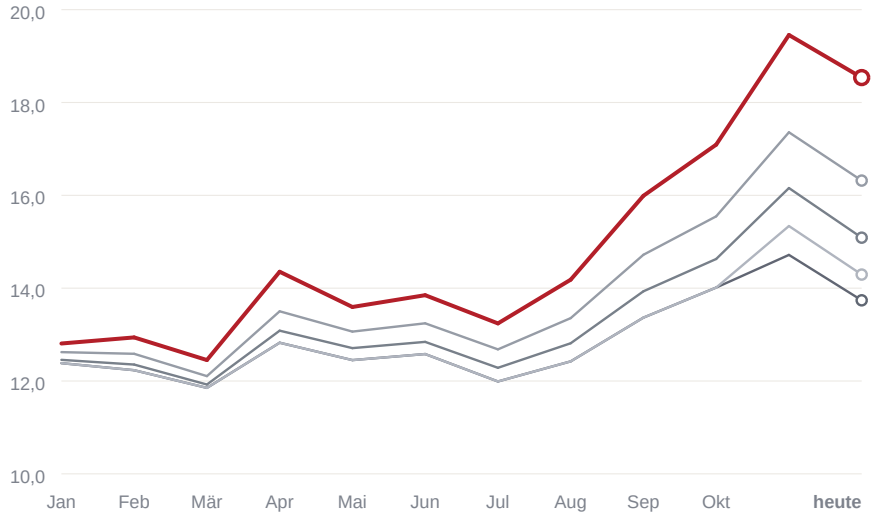
Laufzeit	heute	Vormonat ct	seit Jan 26
2027	8,06	-1,05	+98,3 %
2027–28	6,66	-1,06	+67,1 %
2027–29	5,86	-0,94	+50,0 %
2027–30	5,41	-0,78	+40,9 %
2027–31	**5,13**	-0,63	+33,6 %

12-Monats-Tief (2027)	4,06
12-Monats-Hoch (2027)	9,60
Durchschnitt (2027)	6,65

Erdgas kostet für das Lieferjahr 2027 derzeit 8,06 ct/kWh, das sind 1,05 ct weniger als vor einem Monat. Der Preis bewegt sich damit zwischen dem Tief von 4,06 ct und dem Hoch von 9,60 ct der letzten zwölf Monate. Am günstigsten ist die Laufzeit 2027 – 2031 mit 5,13 ct/kWh, rund 36 % unter dem Einzeljahr.

Strom

ct/kWh · jeweils erster Börsentag des Monats



Günstigste Laufzeit heute

13,74 ct/kWh · 2027 – 2031

Laufzeit	heute	Vormonat ct	seit Jan 26
2027	18,54	-1,11	+44,7 %
2027–28	16,32	-1,28	+29,3 %
2027–29	15,09	-1,22	+21,1 %
2027–30	14,29	-1,14	+15,4 %
2027–31	**13,74**	-1,02	+10,9 %

12-Monats-Tief (2027)	12,45
12-Monats-Hoch (2027)	20,43
Durchschnitt (2027)	15,91

Bei Strom steht das Lieferjahr 2027 bei 18,54 ct/kWh und hat sich zum Vormonat um 1,11 ct verbilligt. Seit Jan 26 ist der Preis um 45 % gestiegen, der Höchststand lag bei 20,43 ct. Wer länger abschließt, zahlt weniger: 2027 – 2031 kostet 13,74 ct/kWh und damit rund 26 % weniger als 2027 allein.

Ihre Verträge laufen aus?

Wir holen für Sie verbindliche Angebote ein und vergleichen die Laufzeiten für Ihren Bestand.

Sprechen Sie uns an
040 696 35 15 30
info@efd-energie.de

Die Werte sind unverbindliche Preisindikationen auf Basis der Börsenpreise und stellen kein Angebot dar.