

BGH-Leitsatz-Entscheidungen

1. BGB: Einbringung vermieteten Wohnraums in Personengesellschaft

Urteil vom 21.01.2026, Az: VIII ZR 247/24

2. BGB: Untervollmacht durch Vorsorgevollmacht

Beschluss vom 17.12.2025, Az: XII ZB 291/25

3. BGB: Verschlechterungsverbot bei Rückverweisung

Beschluss vom 17.12.2025, Az: XII ZB 489/25

Urteile und Beschlüsse:

1. BGB: Einbringung vermieteten Wohnraums in Personengesellschaft

Urteil vom 21.01.2026, Az: VIII ZR 247/24

a) Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt es sich um eine Veräußerung im Sinne von § 577a BGB.

b) Die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestands des § 577a Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar. Der Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB ist in diesen Fällen auch nicht entsprechend teleologisch zu reduzieren.

2. BGB: Untervollmacht durch Vorsorgevollmacht

Beschluss vom 17.12.2025, Az: XII ZB 291/25

Zur Auslegung einer Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten in einer formularmäßigen Vorsorgevollmacht.

3. BGB: Verschlechterungsverbot bei Rückverweisung

Beschluss vom 17.12.2025, Az: XII ZB 489/25

Entscheidet das Rechtsmittelgericht nicht in der Sache, sondern hebt es die angefochtene Entscheidung auf und verweist das Verfahren zurück, darf dies den Rechtsmittelführer nicht schlechter stellen als eine eigene Sachentscheidung des Rechtsmittelgerichts. Das Verschlechterungsverbot hat deshalb auch in diesen Fällen zu gelten, so dass die neue Entscheidung dem Rechtsmittelführer zumindest das gewähren muss,

was ihm die allein von ihm ursprünglich angefochtene Entscheidung zubilligte (im Anschluss an BGHZ 159, 122 = NJW-RR 2004, 1422).