

BGH-Leitsatz-Entscheidungen

1. BGB: Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung durch Verwalter

Urteil vom 21.05.2026, Az: I ZR 224/25

2. WEG: Bauliche Veränderung in Zweier-WG

Urteil vom 12.06.2026, Az: V ZR 68/25

3. BGB: Mangellerscheinung der Kaufsache

Urteil vom 06.05.2026, Az: VIII ZR 73/24

4. PatG: Berufung bei mehreren Nichtigkeitsgründen

Urteil vom 12.05.2026, Az: X ZR 38/24

5. PatG: Zustellung der Patentnichtigkeitsklage an Vertreter

Urteil vom 21.04.2026, Az: X ZR 8/25

Urteile und Beschlüsse:

1. BGB: Kein Provisionsanspruch bei Vermittlung durch Verwalter

Urteil vom 21.05.2026, Az: I ZR 224/25

Einem Wohnungsvermittler steht weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter eine Provision zu, wenn ein Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen wird, deren Verwalter er ist.

2. WEG: Bauliche Veränderung in Zweier-WG

Urteil vom 12.06.2026, Az: V ZR 68/25

WEG § 20 Abs. 1

Der aus § 20 Abs. 1 WEG folgende Beschlusszwang für bauliche Veränderungen gilt grundsätzlich auch für eine aus zwei Mitgliedern bestehende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (hier: Doppelhaushälften). Das Beschlusserfordernis kann allerdings in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden, etwa durch Formulierungen dahin, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.

WEG § 20 Abs. 3

Eine rechtlich relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung, die zu einer erheblichen optischen Veränderung der Gesamtanlage führt, wird nicht dadurch beseitigt, dass die bauliche Veränderung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch eine Anpflanzung verdeckt ist.

3. BGB: Mangellerscheinung der Kaufsache

Urteil vom 06.05.2026, Az: VIII ZR 73/24

Die Vermutung des § 477 BGB aF greift zugunsten des Käufers bereits dann ein, wenn diesem der Nachweis gelingt, dass sich innerhalb von sechs Monaten ab Gefahrübergang ein mangelhafter Zustand (eine Mangelercheinung) gezeigt hat. Zur Erbringung des Nachweises einer solchen Mangelercheinung ist es erforderlich, aber auch ausreichend, dass als mögliche Ursache für den innerhalb dieser Frist aufgetretenen, dem Käufer nachteiligen Zustand der Kaufsache (hier: Fahrzeugbrand) - zumindest auch - ein Umstand in Betracht kommt, der - wenn er dem Verkäufer zuzurechnen wäre - dessen Gewährleistungshaftung auslöste (hier: technischer Defekt). Ob daneben auch andere Umstände als Ursache für den aufgetretenen, dem Käufer nachteiligen Zustand denkbar sind, die dem Verkäufer nicht zuzurechnen wären beziehungsweise seine Gewährleistungshaftung nicht begründeten - wie etwa Bedienungsfehler, üblicher Verschleiß oder Einwirkungen Dritter -, ist hierbei nicht von Belang. Lediglich in den Fällen, in denen ausschließlich derartige andere Umstände als Ursache für den aufgetretenen nachteiligen Zustand in Betracht kommen, fehlt es am Vorliegen einer Mangelercheinung in dem vorbezeichneten Sinne (im Anschluss an Senatsurteile vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 103/15, BGHZ 212, 224 Rn. 36; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 315/18, BGHZ 226, 1 Rn. 54, 57; vom 9. September 2020 - VIII ZR 150/18, NJW 2021, 151 Rn. 27 f.; vom 10. November 2021 - VIII ZR 187/20, BGHZ 232, 1 Rn. 72, 75; ebenso Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 257/23 unter II 1 a bb, zur Veröffentlichung bestimmt).

4. PatG: Berufung bei mehreren Nichtigkeitsgründen

Urteil vom 12.05.2026, Az: X ZR 38/24

a) Wenn ein Nichtigkeitskläger, der in erster Instanz mehrere Nichtigkeitsgründe (als selbstständige Klagegründe) erfolglos geltend gemacht hat, seine Berufung innerhalb der dafür maßgeblichen Frist nur hinsichtlich eines dieser Nichtigkeitsgründe begründet, ist die Berufung im Umfang der anderen, nicht angegriffenen Nichtigkeitsgründe unzulässig (Bestätigung von BGH, Urteil vom 4. Februar 2010 - Xa ZR 4/07, GRUR 2010, 660 Rn. 14 - Glasflaschenanalyzesystem).

b) Eine unzulässige Berufung ist in eine Anschlussberufung umzudeuten, wenn sie die dafür geltenden Voraussetzungen erfüllt (Bestätigung von BGH, Urteil vom 3. August 2021 - X ZR 71/19, GRUR 2021, 1375 Rn. 21 ff. - Bediengerät für Spiele).

5. PatG: Zustellung der Patentnichtigkeitsklage an Vertreter

Urteil vom 21.04.2026, Az: X ZR 8/25

PatG § 81 Abs. 5, § 82 Abs. 1

a) Bei der Auslegung der Parteibezeichnung ist der gesamte Inhalt der Klageschrift einschließlich Anlagen zu berücksichtigen. Wird aus dem Inhalt dieser Unterlagen unzweifelhaft deutlich, welche Partei wirklich gemeint ist, steht einer entsprechenden Auslegung nicht entgegen, dass das Rubrum der Klageschrift eine hiervon abweichende Bezeichnung enthält (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23. September 2008 - X ZR 135/04, Mitt. 2009, 30 Rn. 9 - Multiplexsystem).

b) Die Zustellung einer Klage an eine Person, die nach dem erkennbaren Willen des Klägers in Wahrheit nicht Adressat der Klage sein soll, begründet weder mit dem Dritten noch mit dem gewünschten Adressaten ein Prozessrechtsverhältnis. Bei einer gegen den aktuellen Inhaber des Streitpatents gerichteten Patentnichtigkeitsklage genügt jedoch in der Regel die Zustellung an den im Patentregister eingetragenen Vertreter (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 11/16 , BGHZ 214, 294 = NJW 2017, 2472 Rn. 26 ff.).

EPÜ Art. 69 Abs. 1

Führt die Beschreibung eines Patents unter Bezugnahme auf eine konkrete Entgeghaltung aus, ein dort offenbartes Verfahren verwirkliche ein vom Patentanspruch umfasstes Merkmal, ist der Anspruch grundsätzlich so auszulegen, dass dieses Verfahren zur Verwirklichung dieses Merkmals ausreicht.