

SPOTLIGHT ON

REAL ESTATE

07/2026

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Immobilienwirtschaft



**Liebe Mandantinnen und Mandanten,
sehr geehrte Damen und Herren,**

wir möchten Sie heute wieder über aktuelle rechtliche Entwicklungen sowie neuere Rechtsprechung aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft informieren.

Der nachfolgenden Inhaltsübersicht können Sie entnehmen, welche Themen wir für Sie aufbereitet haben.

INHALT

- | | | |
|-----------|--|----|
| 01 | Unwirksame Indexierungsklausel in Gewerberaummietverträgen: BGH eröffnet erhebliche Rückforderungsrisiken für Vermieter (<i>Kürsat Demirci, Rechtsanwalt Berlin</i>) | 3 |
| 02 | Zur Wiederauffüllung einer Mietsicherheit nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters (<i>Cettina Cucuzzella, LL.M. Eur., Rechtsanwältin Frankfurt</i>) | 5 |
| 03 | Praxistipp aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung: Sicherungsgrundschuld richtig kündigen (<i>Louisa Lierz, Rechtsanwältin Frankfurt</i>) | 8 |
| 04 | Geplante Mietrechtsreform: Verschärfungen für Vermieter von Wohnraum (<i>Kürsat Demirci, Rechtsanwalt Berlin</i>) | 11 |
| 05 | Wohnungsbau per Gesetz? – Überblick über den Gesetzentwurf zur zweiten BauGB-Novelle (<i>Sophie Kamenz, LL.M. (London), Rechtsanwältin Berlin</i>) | 14 |
| 06 | Unwirksamkeit formularmäßiger Wartungskostenumlage ohne Kostenobergrenze im Gewerberaummietrecht (<i>Jana Göldner, Rechtsanwältin Frankfurt</i>) | 17 |

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

Ihr
Andersen Real Estate Team

Unwirksame Indexierungsklauseln in Gewerberaummietverträgen: BGH eröffnet erhebliche Rückforderungsrisiken für Vermiete

Mit Urteil vom 11. März 2026 (Az.: XII ZR 51/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Anforderungen an formularmäßige Indexierungsklauseln in Gewerberaummietverträgen deutlich verschärft. Lag der Fokus in der Praxis bislang vor allem auf der Einhaltung der Vorgaben des Preisklauselgesetzes (PrKG), stellt der BGH nun klar, dass Indexierungsklauseln zusätzlich einer umfassenden Inhaltskontrolle nach den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) unterliegen.

I. INDEXIERUNGSKLAUSELN UND RECHTLICHER PRÜFUNGSMASSSTAB

In der gewerbemietrechtlichen Praxis werden Mietverträge regelmäßig vom Vermieter gestellt und enthalten häufig formularmäßige Indexierungsklauseln. Diese sollen sicherstellen, dass sich die Miethöhe an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex anpasst.

Bislang stand dabei überwiegend die Vereinbarkeit mit dem PrKG im Vordergrund. Der BGH hat klargestellt, dass dies allein nicht genügt: Auch die Anforderungen des AGB-Rechts, insbesondere §307 BGB, der die Unwirksamkeit von Bestimmungen in AGB wegen unangemessener Benachteiligung regelt, sind bei der Gestaltung von Indexierungsklauseln zu beachten.

II. SACHVERHALT UND ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Der Entscheidung des BGH lag eine formularmäßige Indexierungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag zugrunde, die gegen die Vorgaben des AGB-Rechts verstößt.

Der BGH entschied, dass eine solche Klausel von Anfang an unwirksam ist und ihre Unwirksamkeit nicht erst mit rechtskräftiger gerichtlicher Feststellung eintritt.

Besonders relevant ist die Abgrenzung zum PrKG: Zwar sieht §8 PrKG vor, dass Verstöße gegen das PrKG grundsätzlich erst ab gerichtlicher Feststellung zur Unwirksamkeit führen. Dieser Schutz greift nach Auffassung des BGH jedoch ausschließlich bei Verstößen gegen das PrKG selbst – nicht bei zusätzlichen Verstößen gegen das AGB-Recht.

Verstößt eine Indexierungsklausel somit gegen §307 BGB, führt dies zur Unwirksamkeit der Klausel von Anfang an.

III. PRAKTISCHE BEDEUTUNG FÜR VERMIETER UND MIETER

Die Entscheidung hat erhebliche praktische Relevanz für bestehende und zukünftige Gewerberaummietverhältnisse.

Für Vermieter steigt der Prüfungs- und Gestaltungsaufwand bei der Implementierung von Indexierungsklauseln deutlich. Künftig müssen solche Klauseln nicht nur mit dem PrKG, sondern zugleich mit den Anforderungen des AGB-Rechts vereinbar sein.

Ein Verstoß gegen §307 BGB kann erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen haben:

- Der Vermieter kann zukünftige Mietanpassungen nicht mehr auf die unwirksame Klausel stützen.
- Bereits erfolgte Mieterhöhungen können rückwirkend unwirksam sein.
- Mieter können überzahlte Mieten im Rahmen der regelmäßigen Verjährungsfristen zurückfordern.

Für Mieter stärkt die Entscheidung die Rechtsposition erheblich. Die bislang bereits beste-

henden Schutzmechanismen des PrKG werden durch die zusätzliche AGB-rechtliche Kontrolle erweitert.

IV. FAZIT UND PRAXISTIPPS

- Indexierungsklauseln sind umfassend zu prüfen. Die Einhaltung des PrKG allein genügt nicht mehr. Formularmäßige Indexierungsklauseln müssen zusätzlich einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle standhalten.
- Bestehende Gewerberaummietverträge sollten insbesondere bei formularmäßigen Mietanpassungsklauseln rechtlich überprüft werden.
- Rückforderungsrisiken sind zu beachten, da unwirksame Indexierungsklauseln erhebliche Rückforderungsansprüche des Mieters auslösen können.
- Eine sorgfältige Vertragsgestaltung ist sicherzustellen. Bei Neuabschlüssen von Gewerberaummietverträgen sind eine präzise Formulierung und eine sorgfältige rechtliche Prüfung der Indexierungsklauseln unerlässlich.

Kürsat Demirci, Rechtsanwalt Berlin



Zur Wiederauffüllung einer Mietsicherheit nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters

Mit Urteil vom 23. Oktober 2025 (Az.: 3 U 54/25) musste das OLG Rostock entscheiden, ob der Vermieter eines Gewerberaums nach der Aufhebung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters einen Anspruch auf Wiederauffüllung einer während des Mietverhältnisses in Anspruch genommenen Mietsicherheit hat.

I. SACHVERHALT

Die Parteien eines Gewerberaummietverhältnisses vereinbarten die Stellung einer Mietsicherheit als Zahlungsbetrag durch Überweisung. Der Mietvertrag sieht vor, dass der Mieter die Sicherheit wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen hat, wenn der Vermieter die Mietsicherheit während des laufenden Mietverhältnisses in Anspruch nimmt.

Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters schlossen die Parteien mit Zustimmung des Sachwalters einen Nachtrag zum Mietvertrag. Dieser steht unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Insolvenzverfahrens und sieht insbesondere eine Verlängerung der Festmietzeit vor. Zugleich vereinbarten die Parteien, dass die bestehende Mietsicherheit auch Ansprüche des Vermieters während des verlängerten Mietzeitraums absichern soll.

Wegen rückständiger Mietzahlungen, die zur Insolvenztabelle festgestellt worden waren, nahm der Vermieter die Mietsicherheit in voller Höhe in Anspruch. Nach Inanspruchnahme der Mietsicherheit sowie Anrechnung weiterer Gutschriften waren die ursprünglich angemeldeten Insolvenzforderungen vollständig ausgeglichen. Damit entfiel jedoch zugleich die bislang bestehende Sicherheit des Vermieters für das fortgesetzte Mietverhältnis. Anschließend meldete er den Anspruch auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit in voller Höhe zur Insolvenztabelle an.

Nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens erhielt der Vermieter auf diesen Anspruch lediglich eine quotale Zahlung nach Maßgabe des Insolvenzplans. Den erhaltenen Betrag rechnete er auf den Wiederauffüllungsanspruch an und verlangte mit seiner Klage die Zahlung des verbleibenden Restbetrags zur vollständigen Wiederherstellung der vereinbarten Mietsicherheit.

II. ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Das OLG Rostock bestätigt den Anspruch des Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit. Nach Auffassung des Gerichts führen die im Insolvenzplan vorgesehene Quotenzahlungen an den Vermieter nicht dazu, dass der Mieter von

seiner Verpflichtung zur Wiederauffüllung der Si-
cherheit befreit wird.

Zur Begründung führt das OLG Rostock aus,
dass sich der Anspruch auf Wiederauffüllung
der Mietsicherheit weder als Insolvenzforderung
im Sinne des §38 InsO noch als Masseverbind-
lichkeit einordnen lasse. Wird das Mietverhältnis
nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens fortge-
setzt, könne der Anspruch daher weiterhin un-
eingeschränkt geltend gemacht werden.

Maßgeblich sei insoweit der Sicherungszweck
der Mietsicherheit. Mit der Fortsetzung des
Mietverhältnisses entstünden nach Aufhebung
des Insolvenzverfahrens neue Mietzahlungsan-
sprüche, an denen weiterhin ein berechtigtes
Sicherungsinteresse des Vermieters bestünde.
Eine Beschränkung auf die lediglich quotale Be-
friedigung im Insolvenzverfahren werde diesem
Sicherungszweck nicht gerecht. Das OLG Ros-
tock erwägt sogar, dass mit dem „Rückfall“ des
Mietverhältnisses nach Aufhebung des Insol-
venzverfahrens ein gänzlich neuer Anspruch des
Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicher-
heit entstehen könne.

Das OLG Rostock setzt sich zudem mit dem Ein-
wand auseinander, die Anerkennung eines neu-
en Wiederauffüllungsanspruchs könne zu einer
unzulässigen Besserstellung des Vermieters
gegenüber anderen Insolvenzgläubigern führen.
Die Bedenken bestehen darin, dass der Vermie-
ter gegen einen Kautionsrückgewähranspruch
des Mieters aufrechnen, anschließend die Wie-
derauffüllung der Mietsicherheit verlangen und
sodann erneut gegen den neuen Kautionsrück-
gewähranspruch aufrechnen könnte.

Das Gericht teilt diese Bedenken jedoch nicht.
Eine derartige Aufrechnungslage könne von
vornherein nicht eintreten. Der Anspruch des
Mieters auf Rückgewähr der Kautionsentstehe
nämlich erst mit Beendigung des Mietverhält-

nisses und Rückgabe der Mietsache. Vorher feh-
le es bereits an einem bestehenden Anspruch,
gegen den aufgerechnet werden könne.

Außerdem seien die vor Insolvenzeröffnung be-
gründeten Mietforderungen nach Durchführung
des Insolvenzplanverfahrens erledigt. Es bestün-
den bereits keine offenen Mietforderungen mehr,
mit denen der Vermieter gegen einen Kautions-
rückgewähranspruch aufrechnen könne.

Darüber hinaus hat das OLG Rostock klarge-
stellt, dass eine Rechtskraftwirkung der Ein-
tragung des Wiederauffüllungsanspruchs in die
Tabelle gemäß §178 Abs. 3 InsO zum Nachteil
der Vermieterin nicht entgegenstehe, weil die
Feststellung von Nicht-Insolvenzforderungen zur
Tabelle keine Urteilstwirkung in Sinne dieser Vor-
schrift erzeuge.

III. GRUNDSÄTZLICHE BEDEUTUNG DER RECHTSFRAGE

Das OLG Rostock maß der Rechtsfrage grund-
sätzliche Bedeutung bei. Ob ein Anspruch des
Vermieters auf Wiederauffüllung einer von ihm
in Anspruch genommenen Mietsicherheit in
der Insolvenz des Mieters als Masseverbind-
lichkeit, Insolvenzforderung oder außerhalb
des Insolvenzverfahrens einzuordnen ist, be-
treffe die Allgemeinheit und bedürfe einer ein-
heitlichen Entwicklung und Handhabung des
Rechts.

Mangels bisheriger höchstrichterlicher Entschei-
dungen ließ das OLG Rostock die Revision zum
Bundesgerichtshof zu. Es bleibt abzuwarten, ob
der Bundesgerichtshof den eingeschlagenen
Ansatz bestätigen wird.

IV. FAZIT UND PRAXISTIPPS

- Der Anspruch auf Wiederauffüllung einer in An-
spruch genommenen Mietsicherheit ist weder

als Insolvenzforderung noch als Masseverbindlichkeit einzuordnen.

- Das OLG Rostock stärkt die Rechtsposition des Vermieters bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens des Mieters. Der Vermieter soll seine Mietsicherheit nicht dadurch verlieren, dass diese im Insolvenzverfahren rechtmäßig verwertet wurde und er für die anschließende Fortdauer des Mietverhältnisses ohne Sicherheit dasteht.
- Eine unzulässige Besserstellung des Vermieters gegenüber anderen Insolvenzgläubigern besteht nicht.
- Bei einer auf Restrukturierung und Unternehmensfortführung ausgerichteten Insolvenz ist

die Fortsetzung bestehender Mietverhältnisse während des Insolvenzverfahrens und nach dessen Aufhebung regelmäßig gewollt. Daher ist die erneute Stellung einer im Insolvenzverfahren verwerteten Mietsicherheit bei der Sanierung insolventer Unternehmen finanziell zu berücksichtigen.

- Vermieter und Mieter sollten die Voraussetzungen einer Verwertung der Mietsicherheit sorgfältig dokumentieren bzw. prüfen, da hiervon das Entstehen eines neuen Wiederauffüllungsanspruchs nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens abhängen kann.

*Cettina Cucuzzella, LL.M. Eur., Rechtsanwältin
Frankfurt*



Praxistipp aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung: Sicherungsgrundschuld richtig kündigen

Die Sicherungsgrundschuld stellt regelmäßig die zentrale Kreditsicherheit in der gewerblichen Immobilienfinanzierung dar. Als abstraktes dingliches Recht ermöglicht sie dem Gläubiger im Verwertungsfall die Befriedigung aus dem belasteten Grundstück und kommt daher im Rahmen der Kreditsicherung besondere Bedeutung zu. Für ihre Verwertung ist grundsätzlich die vorherige Kündigung des Grundschuldkapitals erforderlich. Deren Anforderungen werden in der Praxis häufig unterschätzt und sind mit nicht unerheblichen Fehlerquellen verbunden.

I. KÜNDIGUNG ALS VORAUSSETZUNG DER VERWERTUNG

Für die Verwertung der Sicherungsgrundschuld sind bestimmte rechtliche Voraussetzungen zu erfüllen. Hierzu zählt insbesondere die Kündigung des Grundschuldkapitals.

Nach § 1193 Abs. 1 BGB wird das Kapital einer Sicherungsgrundschuld grundsätzlich erst nach Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten fällig. Für Sicherungsgrundschulden, die nach dem 19. August 2008 bestellt wurden, ist diese Frist zwingend und kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Hintergrund ist der gesetzgeberische Schutz des Grundstückseigentümers vor einer sofortigen Verwertung.

Für die Praxis folgt daraus, dass die Verwertung der Sicherungsgrundschuld regelmäßig die vorherige wirksame Kündigung des Grundschuldkapitals sowie den Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist voraussetzt. Erst danach können Maßnahmen wie die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung eingeleitet werden.

Bei der Verwertungsplanung ist der Zeitpunkt der Kündigung daher angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere in Fällen wirtschaftlicher Krisen oder sonstigen Verwertungssituationen, in denen eine zeitnahe Durchsetzung der Sicherheiten angestrebt wird.

II. KÜNDIGUNG DER GRUNDSCHULD ≠ KÜNDIGUNG DES DARLEHENS

In der Praxis werden die Kündigung des Darlehens und die Kündigung der Grundschuld häufig vermischt. Rechtlich ist jedoch zu unterscheiden:

- Die Kündigung des Darlehens betrifft die schuldrechtliche Forderung.
- Die Kündigung der Grundschuld betrifft das dingliche Sicherungsrecht.

Die Kündigung des Darlehens ersetzt die Kündigung des Grundschuldkapitals daher grundsätzlich nicht.

Die Kündigung der Grundschuld selbst unterliegt keinem besonderen Formerfordernis. Entscheidend ist jedoch, dass sie dem richtigen Erklärungsempfänger wirksam zugeht. Denn erst mit Zugang der Kündigung beginnt die sechsmonatige Frist des § 1193 Abs. 1 BGB zu laufen.

III. DER PRAKTISCHE SCHWERPUNKT: ZUGANG UND ZUSTELLUNGSNACHWEIS

Der eigentliche praktische Schwerpunkt liegt regelmäßig nicht bei der Formulierung der Kündigung, sondern beim späteren Nachweis ihres Zugangs.

Dogmatisch ist dabei nicht abschließend geklärt, in welchem Umfang Vollstreckungsgerichte die Einhaltung der Kündigungsfrist beziehungsweise den Zugang der Kündigung selbst prüfen müssen. Teilweise wird vertreten, dass bei einem in der Grundschuldbestellungsurkunde enthaltenen Nachweisverzicht (§ 726 ZPO) das Vollstreckungsgericht die Einhaltung der Voraussetzungen des § 1193 BGB nicht mehr gesondert prüft. Andere Stimmen – insbesondere in der Kommentarliteratur zum ZVG – gehen dagegen davon aus, dass das Vollstreckungsgericht den Ablauf der sechsmonatsfrist selbstständig nachvollziehen können muss.

Entsprechend umstritten ist auch, welche Anforderungen an den Nachweis des Zugangs der Kündigung zu stellen sind. Teilweise wird eine normale Zustellung für ausreichend gehalten. Teilweise wird vertreten, dass dem Vollstreckungsgericht hierfür eine Zustellungsurkunde des Gerichtsvollziehers vorzulegen ist.

Die Rechtsprechung ist hierzu bislang nicht vollständig einheitlich. Selbst wenn man davon ausgeht, dass eine förmliche Zustellung nicht zwingend erforderlich ist, verbleibt jedenfalls ein

erhebliches praktisches Risiko, wenn der Zugang der Kündigung später bestritten wird.

Genau hier liegt regelmäßig das eigentliche Problem: Nicht die Wirksamkeit der Kündigung als solche, sondern der belastbare Nachweis ihres Zugangs.

Ein einfacher Kuriernachweis, eine E-Mail oder ein Messenger-Verlauf mögen im Einzelfall ausreichen. Kommt es jedoch später zu Streitigkeiten über den Zugang oder den Beginn der sechsmonatsfrist, bieten solche Nachweise häufig nur begrenzte Sicherheit.

IV. FAZIT UND PRAXISTIPPS

Ungeachtet der bestehenden dogmatischen Diskussion empfiehlt es sich daher aus praktischer Sicht regelmäßig, die Kündigung des Grundschuldkapitals durch den Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen.

Die Zustellungsurkunde dokumentiert Zugang und Zustellungszeitpunkt in einer Weise, die sowohl gegenüber dem Schuldner als auch im späteren Vollstreckungsverfahren regelmäßig die größte praktische Sicherheit bietet. Zugleich lässt sich der Beginn der sechsmonatigen Kündigungsfrist eindeutig nachvollziehen.

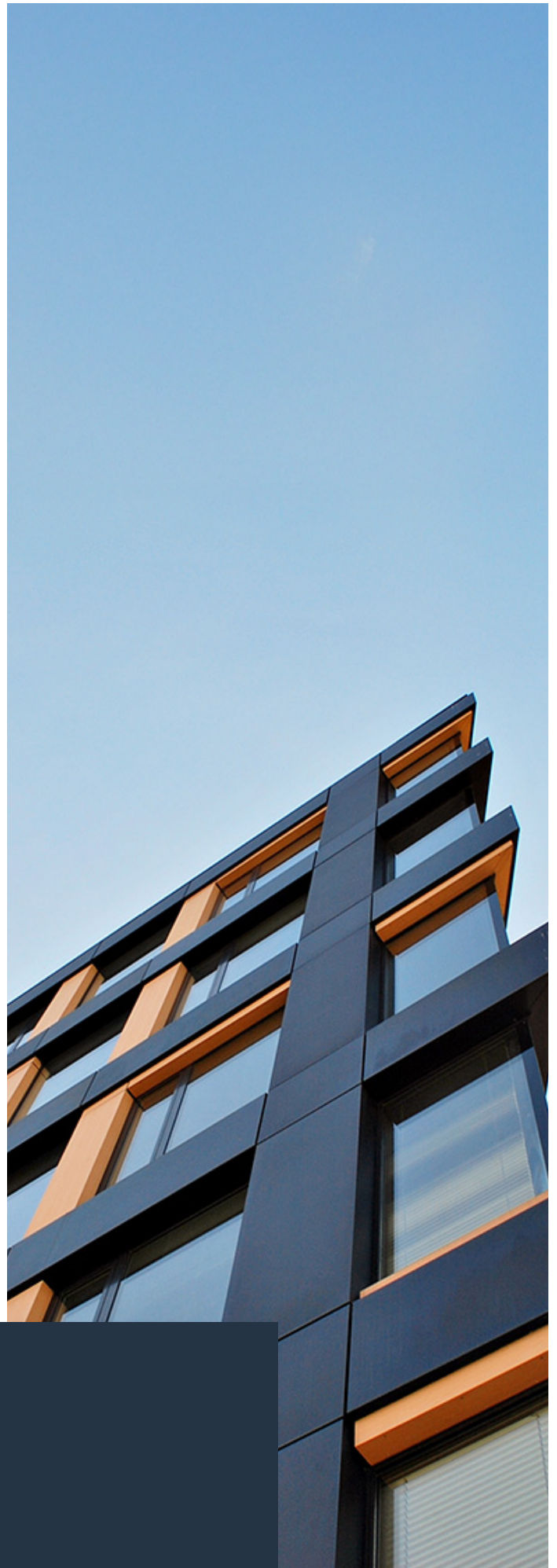
Für die Praxis empfiehlt sich daher insbesondere:

- die Grundschuldbestellungsurkunde zunächst auf Fälligkeitsregelungen zu prüfen,
- Darlehenskündigung und Grundschuldkündigung sauber voneinander zu trennen,
- die Kündigung eindeutig zu formulieren
- und den Zugang möglichst belastbar zu dokumentieren.

Auch wenn nicht abschließend geklärt sein mag, ob eine förmliche Zustellung stets zwin-

gend erforderlich ist, dürfte die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher jedenfalls regelmäßig den sichersten praktischen Weg darstellen.

Louisa Lierz, Rechtsanwältin Frankfurt



04

Geplante Mietrechtsreform: Verschärfungen für Vermieter von Wohnraum

Mit Gesetzesentwurf vom 29. April 2026 plant die Bundesregierung umfassende Änderungen im Wohnraummietrecht. Ziel der Mietrechtsreform ist insbesondere eine stärkere Regulierung des Mietwohnungsmarktes sowie ein erweiterter Schutz von Mietern vor steigenden Wohnkosten.

Die Reform betrifft unter anderem Kurzzeitvermietungen, möblierte Vermietungen, Indexmietverträge sowie Kündigungen wegen Zahlungsverzugs.

I. EINSCHRÄNKUNGEN BEI KURZZEITVERMIETUNGEN

Bislang unterliegt die Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB grundsätzlich nicht der sogenannten Mietpreisbremse.

Nach der Gesetzesbegründung zur Mietrechtsreform bestehen in der Praxis erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Abgrenzung solcher Kurzzeitvermietungen. Künftig sollen Kurzzeitmietverträge grundsätzlich nur noch für eine Dauer von maximal sechs Monaten zulässig sein. Eine einmalige Verlängerung auf insgesamt bis zu acht Monate soll lediglich dann möglich sein, wenn nach Mietbeginn ein unvorhergesehener längerer Bedarf entsteht.

Werden diese Grenzen überschritten, sollen automatisch sämtliche Mieterschutzvorschriften zur Anwendung kommen – insbesondere auch die Mietpreisbremse. Dies könnte zur Folge haben, dass vereinbarte Mieten rückwirkend auf das zulässige Maß reduziert werden und Rückforderungsansprüche der Mieter entstehen.

II. NEUE VORGABEN FÜR MÖBLIERUNGSZUSCHLÄGE

Ein weiterer Schwerpunkt der Mietrechtsreform betrifft die Vermietung möblierter Wohnungen. Erstmals sollen konkrete Vorgaben zur Höhe und Transparenz von Möblierungszuschlägen gesetzlich geregelt werden. Ein Möblierungszuschlag soll künftig grundsätzlich als angemessen gelten, wenn er monatlich höchstens ein Prozent des geschätzten Zeitwerts der Einrichtungsgegenstände beträgt.

Für voll ausgestattete Wohnungen ist zudem eine pauschale Vermutungsregel vorgesehen: Ein Zuschlag von bis zu zehn Prozent der Nettokaltmiete soll grundsätzlich zulässig sein.

Soweit ein anwendbarer Mietspiegel die Möblierung bereits berücksichtigt, soll ein zusätzlicher Möblierungszuschlag ausgeschlossen sein. Im Berliner Mietspiegel 2026 ist ein Möblierungszuschlag beispielsweise derzeit nicht enthalten.

Darüber hinaus sollen Vermieter verpflichtet werden, Mietern vor Vertragsschluss unaufgefordert Auskunft über die Höhe des verlangten Möbliierungszuschlags zu erteilen. Erfolgt diese Auskunft nicht ordnungsgemäß, soll die Wohnung für die Berechnung der zulässigen Miethöhe zeitweise als unmöbliert gelten – mit potenziell erheblichen wirtschaftlichen Risiken für Vermieter.

III. BEGRENZUNG VON INDEXMIETEN

Indexmietverträge sollen nicht länger ohne wirksame Begrenzung von Mietsteigerungen zulässig sein. Nach geltendem Recht ist es bislang ausreichend, dass die anfängliche Miethöhe am Mietspiegel orientiert ist. Spätere Anpassungen erfolgen ausschließlich anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (VPI).

Für Gebiete, die von den Ländern durch Rechtsverordnung als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen werden, sieht der Gesetzentwurf eine Beschränkung vor. Maßgeblich ist hierbei eine Schwelle von 3,0 Prozent. Überschreitet die Entwicklung des VPI diesen Wert, soll der darüberhinausgehende Anstieg nicht vollständig auf die Miete umgelegt werden dürfen. Vielmehr soll in diesen Fällen lediglich die Hälfte des über 3,0 Prozent hinausgehenden Betrags bei einer Mieterhöhung berücksichtigt werden können.

Die geplante Regelung soll nicht nur für neu abgeschlossene Indexmietverträge gelten, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch bestehende Vertragsverhältnisse erfassen. Entscheidend ist insoweit, dass den Mietern eine entsprechende Anpassungsmittelteilung erst nach Inkrafttreten der jeweiligen Landesverordnung über den angespannten Wohnungsmarkt zugeht. Damit würde die Begrenzung der Indexanpassung faktisch auch in laufende Mietverhältnisse einwirken.

IV. AUSWEITUNG DER SCHONFRIST-REGELUNG

Weitreichende Einschränkungen betreffen Vermieter hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeiten bei Zahlungsrückständen.

Nach der bisherigen Rechtslage führt eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht dauerhaft zum Verlust der Wohnung, wenn der Rückstand innerhalb einer gesetzlichen Schonfrist vollständig ausgeglichen wird. In diesem Fall wird lediglich die fristlose Kündigung rückgängig gemacht, während eine ordentliche Kündigung weiterhin bestehen bleiben kann.

Die geplanten Änderungen sehen vor, dass eine fristgerechte Nachzahlung innerhalb der Schonfrist nicht nur die außerordentliche Kündigung beseitigen, sondern auch eine parallel ausgesprochene ordentliche Kündigung unwirksam werden lassen kann. Diese Schutzwirkung des Mieters soll jedoch begrenzt sein und pro Mietverhältnis nur einmal in Anspruch genommen werden können.

IV. FAZIT UND PRAXISTIPPS

- Die geplante Mietrechtsreform führt insgesamt zu einer deutlichen Ausweitung mieterschützender Regelungen und zu einer spürbaren Verschiebung der Risikoverteilung zulasten der Vermieter.
- Besonders betroffen sind Kurzzeit- und möblierte Vermietungsmodelle, Indexmieten sowie Kündigungsmöglichkeiten bei Zahlungsrückständen. Gleichzeitig steigen die formalen Anforderungen an Transparenz, Dokumentation und Vertragsgestaltung.
- Für Vermieter bedeutet dies vor allem, dass wirtschaftliche Spielräume stärker rechtlich begrenzt und stärker von formalen Voraussetzungen abhängig werden. Bereits kleine Fehler können künftig erhebliche finanzielle Folgen haben.

- Vermieter sollten ihre Vertrags- und Verwaltungsstrukturen frühzeitig an die neuen Anforderungen anpassen und insbesondere erhöhte Dokumentations- und Transparenzpflichten berücksichtigen. Eine rechtzeitige Umstellung hilft, wirtschaftliche Risiken zu begrenzen und verbleibende Gestaltungsspielräume rechtssicher zu nutzen.

Kürsat Demirci, Rechtsanwalt Berlin



Wohnungsbau per Gesetz? – Überblick über den Gesetzentwurf zur zweiten BauGB-Novelle

Wie in vielen Großstädten der Bundesrepublik ist auch der Wohnungsmarkt in Berlin stark angespannt. Um dem anhaltenden Zuzug in die Hauptstadt gerecht zu werden, prognostiziert der Berliner Senat einen Bedarf von 100.000 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2040. Auch in Frankfurt am Main steigt die Nachfrage nach Wohnraum bis zum Jahr 2040 auf schätzungsweise 113.000 neu zu errichtende Wohnungen.

Um dieser Entwicklung, die sich sowohl in Ballungszentren als auch im ländlichen Raum vollzieht, zu begegnen, beschloss die Bundesregierung am 27. Mai 2026 den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (im Folgenden: zweite BauGB-Novelle).

I. ECKPUNKTE DES GESETZENTWURFS

Mit ihrem Gesetzentwurf schlägt die Bundesregierung verschiedene Rechtsänderungen vor, um das Städtebau- und Raumordnungsrecht zu modernisieren. Nachfolgend werden drei zentrale Änderungen des geltenden Baurechts vorgestellt.

1. WOHNUNGSBAU ALS ÜBERRAGENDES ÖFFENTLICHES INTERESSE

Mit der zweiten BauGB-Novelle soll unter anderem § 1 Abs. 7a BauGB-E eingeführt werden. Da-

nach soll eine in Bebauungsplänen vorgesehene Wohnbebauung unter bestimmten Voraussetzungen als überragendes öffentliches Interesse eingestuft werden. Dadurch erhält die Wohnbebauung bei Abwägungsentscheidungen, etwa gegenüber naturschutzrechtlichen Belangen, ein besonderes Gewicht.

Für eine solche Privilegierung einer in Bebauungsplänen festgesetzten Wohnbebauung stellt § 1 Abs. 7a BauGB-E zusätzliche Voraussetzungen auf:

- Der Bebauungsplan wird in einem nach § 201a BauGB bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgestellt.
- Der Bebauungsplan wird bei der Beschlussfassung durch das zuständige Gremium nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs gekennzeichnet.
- Das festgesetzte Baugebiet dient zumindest auch dem Wohnen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, steht die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse. Sie ist damit als besonders gewichtiger Belang bei planerischen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Ein absoluter Vorrang der Wohnraumschaffung wird hierdurch allerdings nicht begründet. Gleichwohl setzt sich das überragende öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum gegenüber

Belangen gleichen oder geringeren Gewichts regelmäßig durch. Abweichende Entscheidungen bedürfen daher in der Regel einer besonders fundierten Darlegung und Begründung.

2. DIGITALE AUSGESTALTUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Darüber hinaus beabsichtigt die Bundesregierung, das Bauleitplanverfahren stärker zu digitalisieren. Hierzu soll §2 Abs. 4 BauGB neu gefasst werden. Künftig soll geregelt werden, dass für die Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne sowie sonstige städtebauliche Satzungen beziehungsweise Rechtsverordnungen in den Ländern Berlin und Hamburg der fachunabhängige und fachübergreifende IT-Interoperabilitätsstandard XPlanung zu verwenden ist.

Eine entsprechende Regelung ist auch für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen in §6a BauGB-E vorgesehen.

Der Grundsatz der umfassenden Digitalisierung findet sich darüber hinaus an verschiedenen Stellen des Gesetzentwurfs wieder.

3. REDUZIERUNG DER MEHRFACHBETEILIGUNG

Der Gesetzentwurf sieht außerdem eine wesentliche Änderung der Beteiligungsverfahren vor. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 BauGB soll künftig einstufig ausgestaltet werden; die Behördenbeteiligung soll entsprechend angepasst werden. Zusätzlich sollen die Verfahren vollständig digitalisiert werden.

In Anlehnung an die Beteiligungsverfahren nach dem Raumordnungsgesetz soll die bislang verpflichtende zweistufige Ausgestaltung aufgehoben werden. Dadurch sollen Bauleitplanverfahren gestrafft und beschleunigt sowie die entsprechenden Vorschriften übersichtlicher gestaltet werden.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die vorgesehene vollständige Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens. Zwar ist die Digitalisierung der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits seit dem Jahr 2023 der Regelfall. Die Bundesregierung beabsichtigt jedoch, auf die bislang vorgesehene Verpflichtung zur Zurverfügungstellung weiterer leicht erreichbarer Zugangsmöglichkeiten zu verzichten. Zur Begründung verweist sie auf die stetig steigende Zahl von Internetnutzenden. Da analoge Informationskanäle kaum noch eigenständige Relevanz aufwiesen, sei der hierdurch entstehende zusätzliche Verwaltungsaufwand für die Gemeinden nicht länger gerechtfertigt.

Konsequenterweise soll auch die Behördenbeteiligung nach §4 BauGB entsprechend angepasst werden. Die zweite BauGB-Novelle sieht vor, die frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen zu lassen, sofern bereits im Vorfeld eine anderweitige Konsultation der zuständigen Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat.

II. BEDEUTUNG DES GESETZENTWURFS FÜR DIE PRAXIS

Mit ihrem Gesetzentwurf macht die Bundesregierung deutlich, dass sie den Weiterentwicklungsbedarf des bislang bewährten Planungsrechts vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen erkannt hat. Sie identifiziert die Digitalisierung als wichtiges Instrument zur Verfahrensbeschleunigung, ohne dabei aus dem Blick zu verlieren, dass deren Potenzial in der Praxis bislang häufig durch die Beibehaltung analoger Elemente, Medienbrüche und fehlende digitale Schnittstellen begrenzt wurde.

Allein hierdurch wird jedoch das ebenfalls im Gesetzentwurf benannte Problem begrenzter personeller Ressourcen in den Kommunen nicht gelöst. Die vorgesehene Digitalisierung der

Verfahren dürfte insoweit nur begrenzt Abhilfe schaffen.

Die vorgesehene Einordnung des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse verdeutlicht zudem, dass der Gesetzgeber die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erkannt hat. Ob sich hierdurch tatsächlich die erhoffte Beschleunigung beim Wohnungsbau erreichen lässt, bleibt jedoch abzuwarten.

Der Privilegierungswirkung gehen zwei kommunale Beschlussfassungen voraus. Zum einen muss festgestellt werden, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des §201a BauGB befindet.

Zum anderen ist eine Kennzeichnung des Bebauungsplans als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs erforderlich.

Erfahrungsgemäß erfordern derartige Gremienentscheidungen einen erheblichen Abstimmungsaufwand innerhalb der Kommune und werden nur selten kurzfristig getroffen.

Es bleibt daher abzuwarten, ob die zweite BauGB-Novelle tatsächlich die erhofften Beschleunigungseffekte mit sich bringt oder ob sie die Komplexität der Planungsverfahren weiter erhöht.

*Sophie Kamenz, LL.M. (London), Rechtsanwältin
Berlin*



Unwirksamkeit formularmäßiger Wartungskostenumlage ohne Kostenobergrenze im Gewerberaummietrecht

Mit Urteil vom 12. Februar 2026 (Az.: 14 U 1880/25 e) beschäftigte sich das OLG München mit der rechtlichen Fragestellung, ob eine formularmäßige Umlage von Wartungskosten ohne Kostenobergrenze für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen auf den Mieter eines Gewerberaums zulässig ist.

I. SACHVERHALT

Dem Urteil des OLG München liegt ein Streit zwischen den Parteien eines Gewerberaummietverhältnisses über die Höhe mehrerer Nebenkostenabrechnungen zugrunde.

Im formularmäßigen Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Mieter anteilig sämtliche Betriebs- und Nebenkosten einschließlich der Wartungs-, Instandhaltungs- sowie Instandsetzungskosten auch von Gemeinschaftsflächen und -anlagen unabhängig von der tatsächlichen Nutzung zu tragen hat. Während die Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf 5 % der Jahresnettomiete begrenzt ist, sieht der Vertrag für Wartungskosten keine Kostenobergrenze vor. Mit seiner Klage begehrt der Mieter die Rückzahlung aus seiner Sicht überzahlter Nebenkosten. Das OLG München hatte insbesondere zu entscheiden, ob die formularmäßige Umlage von Wartungskosten von mit anderen Mietern ge-

nutzten Flächen und Anlagen ohne Kostenobergrenze wirksam ist.

II. ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

1. KERNAUSSAGEN DES URTEILS

Das OLG München entschied, dass eine formularmäßige Umlage von Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen ohne Kostenobergrenze unwirksam ist, da sie eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gem. § 307 Abs. 1 BGB darstellt.

Der Vermieter von Gewerberaum könne zwar formularmäßig Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter übertragen, soweit Schäden dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen seien. Unzulässig sei jedoch, wenn dem Mieter die Erhaltung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen ohne Kostenbegrenzung auferlegt werde.

Werde dem Mieter die Kostentragung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen auferlegt, umfasse dies auch die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel und bestehender Abnutzungen. Damit würden

dem Mieter auch Kosten für Schäden außerhalb seines Risikobereichs auferlegt. Die Übertragung solcher weder kalkulierbarer noch überschaubarer Kosten ohne Beschränkung der Höhe nach stelle eine unangemessene Benachteiligung dar.

Nach Auffassung des OLG München unterfielen auch Wartungskosten einer Kostenbegrenzung. Dies gelte selbst dann, wenn die vertragliche Regelung zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits und Wartungskosten andererseits unterscheide und lediglich erstere einer Kostenobergrenze unterlägen. Auch Wartungskosten seien insbesondere bei komplexen Anlagen nicht stets hinreichend eingrenzbar und kalkulierbar und könnten den Mieter daher unangemessen benachteiligen.

2. TEILUNWIRKSAMKEIT STATT GESAMT-NICHTIGKEIT

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) können Klauselteile in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) trotz eines äußerlich sprachlichen Zusammenhangs einer eigenständigen Wirksamkeitsprüfung unterzogen werden, soweit sie inhaltlich trennbar sind. Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen führt nur dann zur Gesamtnichtigkeit der Klausel, wenn der verbleibende Teil ohne die unwirksame Regelung keinen sinnvollen Inhalt mehr hätte. Eine Trennbarkeit liegt insbesondere dann vor, wenn der unwirksame Teil gestrichen werden kann, ohne den Sinn der übrigen Regelung zu verändern.

Unterscheide ein formularmäßiger Mietvertrag zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits und Wartungskosten andererseits, bedürfe die Wirksamkeit der jeweiligen Umlageklausel einer Prüfung im Einzelfall und werde in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt, so das OLG München.

Das OLG München entschied, dass eine Trennung zwischen den im Mietvertrag zugrundeliegenden Klauseln zur Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Wartungskosten möglich ist. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass die streitgegenständlichen Kostenpositionen in den Nebenkostenabrechnungen teilweise ausdrücklich als „Wartung“ bezeichnet worden seien und im Übrigen zwischen den Parteien Einigkeit darüber bestanden habe, dass diese dem Bereich der Wartung zuzuordnen seien. Vor diesem Hintergrund erachtete das OLG München die vertraglichen Regelungen als hinreichend verständlich und eindeutig.

Im Ergebnis erklärte das OLG München die vertraglichen Regelungen zur Umlage von Wartungskosten mangels Kostenbegrenzung für unwirksam. Die Klauseln zur Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten hielt das Gericht hingegen für wirksam, da insoweit eine ausreichende Kostenobergrenze bestimmt worden sei.

III. FAZIT UND PRAXISTIPPS

- Die formularmäßige Umlage von Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Flächen bedürfen für ihre Wirksamkeit stets einer Kostenbegrenzung.
- Eine fehlende Kostenbegrenzung stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.
- Einzelne Klauselteile können im Wege der Teilunwirksamkeit bestehen bleiben, sofern sie inhaltlich trennbar sind und der Sinn der übrigen Regelung gewahrt wird.
- Da die Revision zum BGH zugelassen wurde, bleibt die weitere Entwicklung der Rechtsprechung aufmerksam zu verfolgen.
- Für die praktische Vertragsgestaltung folgt aus der Entscheidung jedoch bereits jetzt, dass die

Umlage von Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Flächen auf gewerbliche Mieter in AGB nur dann wirksam vereinbart werden kann, wenn für diese eine angemessene Kostenobergrenze festgelegt wird.

Jana Göldner, Rechtsanwältin Frankfurt



IN EIGENER SACHE

Wir freuen uns, Ihnen in dieser Ausgabe unseren neuen Partner **Dr. Martin Fleckenstein** und sein Team vorzustellen. Seit März 2026 verstärkt der renommierte Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht unseren Berliner Standort und erweitert mit seiner Expertise unser Beratungsangebot rund um die Immobilie.

Gemeinsam mit **Nils Kramer** (Counsel), **Annika Sokolka, LL.M. (UCT)** (Senior Associate) und **Sophie Kamenz, LL.M. (London)** (Associate) deckt das eingespielte Team das gesamte öffentliche Bau- und Planungsrecht ab.

Die hochspezialisierten Expertinnen und Experten begleiten Sie kompetent bei der Realisierung komplexer Planungsverfahren, dem Entwurf städtebaulicher und weiterer öffentlich-rechtlicher Verträge sowie in allen relevanten Nebengebieten – vom Umweltrecht bis zum Denkmal- und Straßenrecht. Mit diesem gezielten Ausbau bieten wir Ihnen im öffentlichen Recht exzellente Beratung aus einer Hand.

Treffen Sie das Real Estate Team von Andersen Deutschland auf der EXPO REAL 2026!

Vom **5. bis 7. Oktober 2026** sind wir auf der internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen in München vertreten. Sie finden uns in diesem Jahr am **Gemeinschaftsstand von Berlin-Brandenburg**, Halle B2, Stand 420.

Nutzen Sie die Gelegenheit für einen persönlichen Austausch über aktuelle Trends, Herausforderungen und Chancen auf dem Immobilienmarkt.

Gehen Sie doch gerne auf unsere Real Estate Experten direkt zu und vereinbaren Sie einen Termin.

Wir freuen uns auf Sie und auf spannende Gespräche in München!

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen

Folgen Sie Andersen bei LinkedIn



Andersen GmbH
Rechtsberatung Steuerberatung

Leipziger Platz 1
10117 Berlin

Oberlindau 54-56
60323 Frankfurt a. M.