



Neues zum Immobilienrecht 01/2026



Liebe Leserinnen und Leser,

die aktuelle Rechtsprechung zeigt einmal mehr, wie dynamisch sich das Miet- und Immobilienrecht entwickelt – und wie weitreichend die Pflichten von Vermietern und Mietern inzwischen reichen.

Unsere Autorinnen und Autoren ordnen die jüngsten Urteile für Sie ein und zeigen die praktischen Konsequenzen.

Dr. Amneh Abu Saris berichtet über die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28.01.2026 – VIII ZR 228/23 zur Untervermietung: Wer ohne Erlaubnis gewinnbringend untervermietet und erhebliche Überschüsse erzielt, kann sich nicht auf einen Anspruch auf Gestattung berufen – mit der Folge wirksamer Kündigung.

Hrach Khachatryan stellt das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.01.2026 – VIII ZR 247/24 vor: Auch eine familiengeführte GbR unterliegt der vollen Kündigungssperrfrist, wenn die Wohnung bereits vor Ausspruch der Kündigung in Wohnungseigentum umgewandelt war. Der BGH stärkt damit den Mieterschutz bei Umwandlungskonstellationen.

Aline Eßers berichtet über ein Urteil des Oberlandesgerichts Hamburg (Urteil vom 15.10.2025 – 4 U 33/25), das die Verkehrssicherungspflichten von Vermietern konkretisiert: Tiefgaragen müssen nicht nur für „Golfs“, sondern auch für „Lamborghinis“ sicher sein. Entscheidend ist nicht allein die formell mangelfreie Technik, sondern eine an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten orientierte Sicherheitsausgestaltung.

Elisabeth Rolfes beleuchtet den Beschluss des Bundesgerichtshof vom 14.05.2025 – XII ZR 88/23. Der BGH stellt klar, dass sich auch ein kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eintretender Erwerber auf die



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Formwidrigkeit einer nachträglichen, nur mündlich getroffenen Nebenkostenabrede berufen kann – mit erheblichen Konsequenzen bis hin zur Kündigung.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stehen Ihnen bei Fragen oder zur Vertiefung der Themen gerne zur Verfügung.

Ihr

Michael Göger



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Untervermietung: Kein Anspruch auf Erlaubnis bei gewinnbringender Untervermietung

Hrach Khachatryan, Berlin

Auch die familiengeführte Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) unterliegt der vollen Kündigungssperrfrist, wenn zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung die vermietete Wohnung bereits in Wohnungseigentum umgewandelt war.

Aline Eßers, Hamburg

Weitreichende Verkehrssicherungspflichten: Tiefgaragen müssen nicht nur für Golfs, sondern auch für Lamborghinis sicher sein

Elisabeth Rolfes, Hamburg

Neuer Vermieter kann sich auf Formwidrigkeit einer Nebenkostenabrede berufen



Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Untervermietung: Kein Anspruch auf Erlaubnis bei gewinnbringender Untervermietung

BGH, Urteil vom 28.01.2026, VIII ZR 228/23

Sachverhalt

Der beklagte Mieter einer Zweizimmerwohnung in Berlin hielt sich längere Zeit im Ausland auf. Für einen früheren Zeitraum hatte der Vermieter eine Untervermietung genehmigt. Anschließend vermietete der Mieter die Wohnung jedoch erneut ohne ausdrückliche Zustimmung weiter an zwei Untermieter. Die vereinbarte Nettokaltmiete der Untermieter betrug EUR 962,00 monatlich zuzüglich Nebenkosten und lag damit deutlich über der vom Beklagten selbst geschuldeten Miete von rund EUR 460,00 (später EUR 497,35,00). Der Mieter erzielte somit einen erheblichen monatlichen Überschuss. Nachdem der Vermieter die Untervermietung feststellte, mahnte er den Mieter ab und kündigte schließlich fristlos sowie hilfsweise ordentlich.

Während das Amtsgericht die Räumungsklage zunächst abwies, verurteilte das Landgericht den Mieter zur Räumung. Mit der Revision beehrte der Mieter weiterhin die Klageabweisung.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof wies die Revision zurück und bestätigte die Wirksamkeit der Kündigung. Zunächst stellte der Senat klar, dass die Überlassung der Wohnung an Dritte ohne Erlaubnis grundsätzlich eine Pflichtverletzung darstellt. Eine Kündigung kann jedoch ausgeschlossen sein, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis hatte und sich der Vermieter treuwidrig auf das Fehlen der Zustimmung beruft. Entscheidend war daher, ob dem Beklagten ein solcher Anspruch nach § 553 Abs. 1 BGB zustand.



Nach dieser Vorschrift kann der Mieter die Erlaubnis zur teilweisen Gebrauchsüberlassung verlangen, wenn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entsteht. Ein berechtigtes Interesse liegt nach ständiger Rechtsprechung bereits vor, wenn nachvollziehbare vernünftige Gründe bestehen; hierzu zählt insbesondere der Wunsch, die eigenen Mietaufwendungen zu reduzieren, und zwar unabhängig davon, ob der Mieter wirtschaftlich darauf angewiesen ist.

Der BGH betonte jedoch, dass dieses Interesse seine Grenze dort findet, wo die Untervermietung auf eine wirtschaftliche Gewinnerzielung gerichtet ist. Aus Wortlaut, Systematik, Entstehungsgeschichte und Zweck der Norm ergebe sich, dass § 553 BGB dem Mieter ermöglichen soll, das Mietverhältnis bei veränderten Lebensumständen aufrechtzuerhalten, etwa bei vorübergehender Abwesenheit oder finanzieller Belastung. Die Vorschrift solle hingegen nicht dazu dienen, dem Mieter eine eigenständige wirtschaftliche Verwertung der Wohnung zu eröffnen. Historisch sei die Regelung gerade geschaffen worden, um unnötige Wohnungswechsel zu vermeiden und die Wohnung zu erhalten. Zugleich habe der Gesetzgeber schon früh darauf geachtet, dass Untermieten in einem angemessenen Verhältnis zur Hauptmiete stehen. Auch aus grundrechtlicher Sicht sei die wirtschaftliche Nutzung der Immobilie primär dem Eigentümer zugewiesen.

Im vorliegenden Fall lag nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine solche unzulässige Gewinnerzielung vor. Die vereinbarte Untermiete betrug mehr als das Doppelte der Hauptmiete, ohne dass zusätzliche Leistungen in entsprechender Höhe dargelegt waren. Damit fehlte es bereits im Grundsatz an einem berechtigten Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB.

Da dem Beklagten somit kein Anspruch auf Genehmigung zustand, blieb es bei der Pflichtverletzung durch die ungenehmigte Untervermietung. Diese war auch erheblich und rechtfertigte die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Auf weitere Fragen, etwa einen möglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, kam es daher nicht mehr entscheidend an.

Praxishinweis

Die Entscheidung konkretisiert die Voraussetzungen des § 553 BGB und grenzt zulässige Kostenentlastung klar von unzulässiger Gewinnerzielung ab. Mieter können eine Untervermietung weiterhin regelmäßig verlangen, wenn sie damit ihre Wohnkosten reduzieren oder die Wohnung bei veränderten Lebensumständen erhalten möchten. Sobald jedoch ein deutlicher Überschuss erzielt werden soll, entfällt der Anspruch auf Zustimmung. Erfolgt die Untervermietung dennoch ohne Erlaubnis, kann dies eine Kündigung rechtfertigen.

Für Vermieter bedeutet dies, dass sie bei Zweifeln an der Zulässigkeit der Untervermietung berechtigt sind, auch Informationen zur vereinbarten Untermiete einzufordern und die Zustimmung bei erkennbarer Gewinnerzielungsabsicht zu verweigern. Die Entscheidung bestätigt damit die Linie, dass § 553 BGB kein Instrument zur gewerblichen oder renditeorientierten Nutzung von Wohnraum durch den Mieter ist.



Hrach Khachatryan, Berlin

Auch die familiengeführte Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) unterliegt der vollen Kündigungssperrfrist, wenn zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung die vermietete Wohnung bereits in Wohnungseigentum umgewandelt war.

BGH-Urteil v. 21.01.2026 - VIII ZR 247/24

Der Fall

Der Mieter bewohnt seit 2004 eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, welches der neue Eigentümer nach dem Erwerb im Jahr 2021 in Wohnungseigentum umwandelte bzw. aufteilte. Der Erwerber gründete mit seiner Ehefrau und seinen beiden volljährigen Kindern eine GbR und brachte das Grundstück in diese „Familien-GbR“ ein. Nachdem das Eigentum hierdurch auf die GbR übergegangen war, kündigte diese als neue Vermieterin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs einer ihrer Gesellschafter. Der Mieter berief sich auf die Kündigungssperrfrist, woraufhin die GbR eine Räumungsklage erhob. Das Amtsgericht gab der Klage statt; das Landgericht entschied in der nächsten Instanz hingegen zugunsten des Mieters. Die klagende GbR legte Revision ein.

Die Folgen

Der BGH bestätigte die Entscheidung des Landgerichts und wies die Revision zurück. Die Kündigungssperre finde Anwendung, auch wenn es sich hier um eine „Familien-GbR“ handle. Zwar regelt § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB, dass die Kündigungssperre nicht gilt, wenn vermieteter Wohnraum an eine aus Familienangehörigen bestehende Personengesellschaft veräußert wird. Und auch handele



es sich bei der Einbringung des vermieteten Wohnraums in die GbR um eine Veräußerung im Sinne dieser Vorschrift und zudem sei ein Eigenbedarf gegeben. Unter Verweis auf die Normhistorie und der Gesetzesbegründung stellte der BGH jedoch klar, dass diese Ausnahmeregelung nur bei Veräußerung eines noch nicht geteilten, also in Wohnungseigentum gewandelten Grundstücks, greife – was in dem Fall aber schon erfolgt war. Für eine anderweitige Auslegung der Ausnahmeregelung sah der BGH keinen Raum, weil der Gesetzgeber bewusst auf eine Ausnahme für diesen Fall verzichtet habe. Die Kündigung sei daher unwirksam, da zum Zeitpunkt der Kündigung die maßgebliche Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1, 3 BGB noch nicht abgelaufen war.

Was ist zu tun?

Um die gesetzliche Privilegierung in Anspruch nehmen zu können, sollten sich Familienmitglieder vor dem Erwerb von Mehrfamilienhäusern anwaltlich beraten lassen. Die Chronologie der durchzuführenden Schritte ist das maßgebliche Kriterium für die Anwendbarkeit der Kündigungssperre, was sich jedoch nicht ohne Weiteres aus dem Gesetz ergibt. Auch wenn die anwaltliche Beratung und die Beachtung der richtigen Handlungsreihenfolge nicht mit mehr Aufwand verbunden sein können, sind sie im Ergebnis vorzugswürdiger als gegebenenfalls zehn Jahre lang ein Mietverhältnis nicht kündigen zu können und damit trotz Eigentum den bestehenden Eigenbedarf an Wohnraum nicht decken zu können.



Aline Eßers, Hamburg

Weitreichende Verkehrssicherungspflichten: Tiefgaragen müssen nicht nur für Golfs, sondern auch für Lamborghinis sicher sein

OLG Hamburg, Urteil vom 15.10.2025, Az.: 4 U 33/25

Nicht nur für die Mietsache selbst, sondern auch für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen tragen Vermieter weitreichende Verantwortung. In einem aktuellen Verfahren hatte das OLG Hamburg die Frage zu klären, ob der Vermieter eines Tiefgaragen-Stellplatzes seiner Verantwortung für die Sicherheit der Toranlage ausreichend nachgekommen war. Hierbei grenzte das Gericht zwischen formal technischer, mangelfreier Ausstattung und tatsächlicher, an die örtlichen Gegebenheiten angepasster Sicherheit ab.

Der Sachverhalt – Was war passiert?

An einem Abend im September 2020 wollte der Eigentümer eines Lamborghini Diablo (eines lediglich ca. 400-mal gebauten italienischen Sportwagens) eine Bewegungsfahrt mit seinem Fahrzeug unternehmen und zu diesem Zweck den von ihm angemieteten Stellplatz in einer Hamburger Tiefgarage verlassen. Deren Ausfahrt war nach 18 Uhr durch ein automatisches Rolltor aus groben Metallmaschen gesichert. Nachdem ein anderes Fahrzeug die Garage verlassen hatte, fuhr der Lamborghini-Fahrer nach und hielt in der Ausfahrt an, um sich in den fließenden Verkehr einzuordnen. Zwischen dem Rolltor und der Bordsteinkante der öffentlichen Straße lagen nur etwa vier Meter – weniger als die Gesamtlänge des Sportwagens von 4,43 Metern. Das automatische Tor senkte sich plötzlich herab und setzte auf der Heckpartie des Lamborghini auf und verhakte sich beim anschließenden, durch einen Drucksensor ausgelösten Hochfahren im markanten Heckspoiler. Dabei entstand ein erheblicher Schaden am wertvollen Fahrzeug. Der Vermieter lehnte eine



Schadensregulierung jedoch mehrfach ab.

Der Lamborghini-Fahrer erhob daraufhin Klage zum Landgericht Hamburg. Sein Vermieter habe als Betreiber der Anlage die ihm gegenüber dem Kläger obliegende Verkehrssicherungspflicht verletzt, weil die Anlage nicht sicher verhindere, dass sich das Rolltor schließe, während sich noch ein Fahrzeug im Bereich des Rolltors befinde.

Der beklagte Vermieter wandte ein, die Rolltoranlage sei nicht von seiner Verkehrssicherungspflicht umfasst, da Gegenstand des Mietvertrages lediglich ein Stellplatz in der Tiefgarage sei. Überdies weise die Anlage keine fachlichen Mängel auf und verstoße nicht gegen etwaige technische Vorschriften. Den Lamborghini-Fahrer träfe ein erhebliches Mitverschulden, da er in der Ausfahrt angehalte habe.

Das Landgericht Hamburg gab dem Lamborghini-Fahrer Recht und sprach ihm Schadensersatz in Höhe von insgesamt EUR 42.544,08 (nebst Zinsen) zu. Der Vermieter legte gegen das erstinstanzliche Urteil Berufung zum OLG ein.

Entscheidung des OLG Hamburg

Mit Urteil vom 15.10.2025 bestätigte das OLG Hamburg die erstinstanzliche Entscheidung des LG Hamburg. Der Vermieter des Stellplatzes hafte für den eingetretenen Schaden wegen Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht. Ein Mitverschulden des Lamborghini-Fahrers läge nicht vor. Der vertraglich vereinbarte, pauschale Haftungsausschluss sei unwirksam. Im Einzelnen:

Das OLG Hamburg bejahte eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters. Die sogenannte Verkehrssicherungspflicht ist eine grundlegende rechtliche Verpflichtung, die besagt: Wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, um andere vor Schäden zu schützen.

Für den Vermieter des Stellplatzes ergäbe sich diese Pflicht direkt aus dem Mietvertrag. Gemäß § 535 Abs. 1 BGB ist ein Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich nicht nur auf den angemieteten Stellplatz selbst, sondern auch auf alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche wie Zufahrten, Treppenhäuser oder eben die Ausfahrt mit Rolltor. Verletzt der Vermieter diese Schutzpflichten schuldhaft, kann der Mieter Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB verlangen.

Zu klären war, welcher Maßstab bei der Beurteilung der Verkehrssicherungspflicht zugrunde zu legen ist. Das OLG befand, entscheidend sei nicht die Einhaltung von DIN-Normen oder regelmäßige Wartung der Technik. Die Sicherung technischer Anlagen müsse einen Schutz vor vorhersehbaren Gefahren bieten. Der typische Nutzungsvorgang im konkreten Einzelfall sei entscheidend. Kurze Stopps oder Verzögerungen seien beim Ein-/Ausfahren aus einer Tiefgarage üblich. Bei vorhersehbarem Verhalten der Nutzer technischer Anlagen dürften sich Gefahren nicht realisieren. Nur dann sei der Betreiber der jeweiligen Anlage seiner Verkehrssicherungspflicht ausreichend nachgekommen.

Aufgrund der besonderen, baulichen Situation im Torbereich konnten Drucksensor und Lichtschranke die Beschädigung am Fahrzeug nicht verhindern, auch wenn dieselben Sicherungen in anderen Tiefgaragen ausreichend sein könnten. Den Vermieter träfe die Pflicht, im konkreten Einzelfall praktisch und vor Ort zu prüfen, ob die vorhandene „Normtechnik“ ausreiche, um Schäden zu verhindern. Falls nicht, wäre es die Pflicht des Vermieters, durch zusätzliche Technik für eine funktionierende Sicherung zu sorgen.

Ein Mitverschulden des Lamborghini-Fahrers komme nicht in Betracht. Das kurze Anhalten vor dem



Ausfahren aus der Tiefgarage sei ein vorhersehbares und verkehrsübliches Nutzerverhalten. Der Stellplatz-Mieter durfte auf eine funktionierende Sicherung vertrauen. Die Risikosphäre liegt beim Betreiber der technischen Anlage und mithin beim Vermieter.

Auch die Argumentation des Vermieters, dass es sich um ein exotisches Fahrzeugmodell mit Überlänge und markantem Heckspoiler handelte, welches nicht mehr in den Schutzbereich falle, ließ das OLG nicht gelten. Grundsätzlich fielen alle ordnungsgemäß zugelassenen Fahrzeuge mit serienmäßiger Ausstattung in den Schutzbereich. Nur wenn der Vermieter beispielsweise im Mietvertrag bestimmte Fahrzeugtypen oder -modelle explizit von der Nutzung der Garage ausschließe und den Mieter daraufhin weise, könne etwas anderes gelten.

Einen vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss befand das OLG für unwirksam.

Empfehlungen für die Praxis

„No-one-size-fits-all-solution“ – reine Norm- oder Technischeinhaltung genügt nicht, eine Sicherung muss im jeweiligen Einzelfall auch tatsächlich wirksam sein. Dem ist zuzustimmen.

Die „Lamborghini-Entscheidung“ zeigt eindrücklich: Vermieter und Eigentümer treffen hinsichtlich technischer Anlagen weitreichende Verkehrssicherungspflichten gegenüber allen Nutzern dieser Anlagen. Im Zuge der Technisierung befinden sich sowohl in Wohnungen als auch in Gewerberäumen immer mehr technische Anlagen wie z.B. Garagentore, Schranken, automatische Türen oder Personenaufzüge, die ein erhöhtes Haftungsrisiko für Vermieter darstellen. Tendenz steigend!

Die Pflichten der Vermieter bzw. Eigentümer gehen hierbei über die bloße Wartung technischer Anlagen weit hinaus. Nur wenn Vermieter und Eigentümer technischer Anlagen regelmäßig ihren Organisations- und Prüfpflichten nachkommen, können sie ihre Haftung begrenzen bzw. ausschließen. Eine Prüfung und ggfs. Aufstockung des bestehenden Versicherungsschutzes empfiehlt sich immer, um im Falle eines Falles einen Schaden nicht selbst tragen zu müssen.



Elisabeth Rolfes, Hamburg

Neuer Vermieter kann sich auf Formwidrigkeit einer Nebenkostenabrede berufen

BGH-Beschluss vom 14.05.2025 – XII ZR 88/23

Nachdem bereits der Großteil des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes (BEG IV) zum 01.01.2025 in Kraft trat, äußerte sich der Bundesgerichtshof nun im Mai letzten Jahres zu der Frage, ob sich auch der von Gesetzes wegen in das Mietverhältnis eintretende neue Eigentümer auf eine etwaige Formwidrigkeit einer Vertragsänderung berufen darf.

Der Sachverhalt

Mieter und Vermieter sind verbunden durch einen schriftlichen Gewerberaummietvertrag. Nach Vertragsschluss vereinbaren Mieter und Vermieter mündlich eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung. Eine schriftliche oder textliche Vereinbarung liegt nicht vor. Der Mieter zahlt fortan einen erhöhten Betrag auf die Nebenkosten (Betriebskostenvorauszahlung).

Später verkauft der Vermieter sein Grundstück an einen Dritten. Der Erwerber beruft sich als neuer Vermieter auf die Formnichtigkeit der Nebenkostenvereinbarung und erklärt die ordentliche Kündigung des gesamten Mietvertrags. Hiergegen wehrt sich der Mieter. Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Kündigung und das Fortbestehen des Mietverhältnisses.

M unterliegt erstinstanzlich am LG Koblenz und ebenso am OLG Koblenz. M zieht vor den Bundesgerichtshof und hält an der Wirksamkeit des Mietvertrags fest. Mit Erfolg?

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Nein! Der Bundesgerichtshof entschied durch Beschluss vom 14.05.2025 – XII ZR 88/23, dass sich der



Erwerber des Grundstücks, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrages berufen kann – und zwar selbst dann, wenn dies dem früheren Vermieter, der an der schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung mitgewirkt hat, selbst nach Treu und Glauben gem. § 242 BGB verwehrt gewesen wäre.

Zunächst stellt der Senat klar, dass eine einvernehmliche Erhöhung der ursprünglich vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung völlig unabhängig vom Betrag der Erhöhung eine nach § 550 S. 1 BGB schriftformbedürftige Vertragsänderung darstellt. Der Bundesgerichtshof hatte bereits entschieden, dass eine Änderung der Miete unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe stets eine wesentliche und damit dem Formzwang gem. § 550 S. 1 BGB unterfallende Vertragsänderung darstellt. Für Änderungen der Nebenkostenvorauszahlungen kann daher nichts anderes gelten, schließlich sind die Nebenkostenvorauszahlungen gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB Bestandteil der Miete.

Ferner führt der Bundesgerichtshof aus und stellt auf den Schutzzweck der Norm ab: Die Formvorschrift des § 550 BGB diene gerade dem Schutz der Interessen eines Dritten Kaufinteressenten. Dieser solle durch die Formvorschrift in die Lage versetzt werden, sich in Bezug auf die Miethöhe und eine etwaige mögliche Kündigungsrelevanz von Zahlungsrückständen anhand der überreichten Urkunden zuverlässig informieren zu können.

Hiergegen wendet der Mieter ein, dass dies wertungswidersprüchlich sei, da die Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung (Erhöhung) den Vermieter einseitig begünstige. Er könne nicht einerseits die erhöhten Nebenkosten vereinnahmen und sich anschließend darauf berufen, dass die allein ihn begünstigende Vertragsänderung formnichtig sei.

Auch dieser Argumentation erteilte der Senat eine Absage. Es sei zwar zutreffend und entspreche der ständigen Rechtsprechung des Senats, dass eine Mietvertragspartei grundsätzlich nach § 242 BGB rechtsmissbräuchlich handelt, wenn sie eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen. Zutreffend sei auch, dass die Vereinbarung zur Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung, die zur Schriftformwidrigkeit des Gesamtvertrages geführt hat, später auch den Erwerber und neuen Vermieter einseitig begünstigt.

Dies sei hier aber irrelevant, weil der Rechtsmissbrauch nach § 242 BGB hier im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien zueinander anknüpft, sodass es darauf ankommt, wer an der mündlichen, formnichtigen Vereinbarung mitgewirkt hat. Dies war hier nur im Verhältnis zum Voreigentümer der Fall.

Fazit und Ausblick

Festzuhalten bleibt, dass § 550 S. 1 BGB auch und gerade für mündliche Abreden zur Nebenkostenabrechnung gilt, weil diese als wesentliche Vertragsänderung zu qualifizieren sind. Die Nichteinhaltung des Formerfordernisses führt gem. § 550 S. 1 BGB zur Vereinbarung auf unbestimmte Zeit, was wiederum die Tür für eine Kündbarkeit aus ordentlichem Grund öffnet.

Spannend bleibt, wie sich diese Rechtsprechung in Ansehung des Inkrafttretens des Vierten Bürokratienteilungsgesetzes weiter entwickeln wird.

Für gewerbliche Mietverträge, die länger als ein Jahr laufen, war gemäß §§ 578, 550 BGB die Schriftform bis Ende 2024 obligatorisch; wurde die Schriftform nicht eingehalten, galt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und konnte unter Einhaltung der Fristen ordentlich gekündigt



werden. Mit Inkrafttreten des BEG IV wurde § 578 Abs. 1 S. 2 BGB, der die gesetzliche Schriftform für langfristige Mietverhältnisse regelt, angepasst. Für Gewerbemietverhältnisse, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, reicht seit dem 01.01.2025 die Textform aus.

Praxistipp

Vertragsänderungen und Nebenabreden sollten daher nach wie vor vollständig in einem sorgfältig ausgearbeiteten und gegebenenfalls mit erläuternden Anlagen versehenen Vertragstext festgehalten werden. Dies erhöht nicht nur die Beweisbarkeit und Rechtssicherheit, sondern schützt auch den Erwerber, der sich nach einem Kauf nur anhand der vorhandenen Urkunden unterrichten kann.

Sollte doch eine Umstellung zur Textform erfolgen, ist hierbei insbesondere auf eine lückenlose digitale Vertragsdokumentation und eine dauerhafte Speicherung der finalen Fassung der Verträge sowie den Schutz gegen nachträgliche Veränderungen durch Cyberkriminalität oder Datenverlust zu schützen.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, freiwillig die strengere Formanforderung der Schriftform zu vereinbaren, § 126 BGB. In diesem Fall ist dann jedoch auf die Zweifelsregelung des § 125 S. 2 BGB zu achten, der bei einem Verstoß direkt die Nichtigkeit des gesamten Vertrags nach sich zieht. In der Praxis dürften daher auch Erklärungen zur Vollständigkeit der Urkunden an Bedeutung gewinnen.

Es empfiehlt sich hier daher, in derartig gelagerten Fällen rechtzeitig eine rechtliche Prüfung vornehmen zu lassen, um im Einzelfall eine praktikable und zugleich rechtssichere Lösung auszuarbeiten.