



Neues zum Immobilienrecht 03/2026



Liebe Leserinnen und Leser,

das Immobilienrecht ist in Bewegung: Was passiert, wenn eine Kündigung zwar inhaltlich berechtigt, aber formal unwirksam ist? Wann kann eine pandemiebedingte Geschäftsschließung zu einer Anpassung der Miete führen? Und welche Spielräume haben Wohnungseigentümer beim Einbau einer Klimaanlage?

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Monaten gleich in mehreren immobilienrechtlich relevanten Fragen wichtige Leitlinien gesetzt. Dabei zeigt sich: Ob Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht oder Insolvenzrecht – häufig kommt es auf die Details an.

Wir nehmen dies zum Anlass, in unserem Newsletter "Neues zum Immobilienrecht 03/2026" genauer hinzusehen.

Dr. Amneh Abu Saris beleuchtet ein Urteil zur formellen Unwirksamkeit von Kündigungen und der Frage, ob daraus automatisch Schadensersatzansprüche des Mieters entstehen.

Aline Eßers nimmt die lange erwartete Entscheidung zur Mietanpassung bei pandemiebedingten Geschäftsschließungen in den Blick und zeigt, welche Umstände bei der Prüfung nach § 313 BGB entscheidend sind.

Elisabeth Rolfes widmet sich einer praxisrelevanten Entscheidung zum Einbau von Split-Klimageräten in Wohnungseigentumsanlagen. Der BGH beschäftigt sich dabei nicht nur mit dem grundsätzlichen Gestattungsanspruch, sondern auch mit den möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum.

Und schließlich geht es um die Mietsicherheit in der Mieterinsolvenz: **Monique Ruttmann** erläutert,



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

wann ein Anspruch des Vermieters auf Wiederauffüllung einer verwerteten Sicherheit auch nach Abschluss des Insolvenzverfahrens durchgesetzt werden kann.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Ihr

Michael Göger



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Formell unwirksame Kündigung: Muss der Vermieter dem Mieter Schadensersatz zahlen?

Aline Eßers, Hamburg

BGH entscheidet: Individuelle Betrachtung der Unzumutbarkeit am Festhalten des Mietvertrages während der COVID-19-Pandemie; Teilzahlungen ohne Tilgungsbestimmung werden auf Nebenkostenvorauszahlungen angerechnet

Elisabeth Rolfes, Hamburg

Einbau eines Klima-Splitgeräts in der WEG - Gestaltungsanspruch trotz später möglicher Geräuschimmissionen

Monique Ruttmann, Hamburg

Wiederauffüllung der Mietsicherheit in der Mieterinsolvenz: BGH stärkt die Position des Vermieters



Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Formell unwirksame Kündigung: Muss der Vermieter dem Mieter Schadensersatz zahlen?

BGH, Urteil vom 1. Juli 2026, VIII ZR 4/23

Eine Kündigung kann unwirksam sein, obwohl der Vermieter grundsätzlich einen berechtigten Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses hat. Der BGH hat nun klargestellt, dass eine solche lediglich formell unwirksame Kündigung nicht ohne Weiteres Schadensersatzansprüche des Mieters auslöst.

Sachverhalt

Eine Kirchengemeinde hatte Räumlichkeiten vermietet, die überwiegend zu Wohnzwecken und teilweise als Büro genutzt wurden. Nachdem es zwischen den Parteien zu erheblichen Auseinandersetzungen gekommen war, ließ die Vermieterin das Mietverhältnis mehrfach durch Rechtsanwälte kündigen und erhob schließlich Räumungsklage. Unter anderem wurden die Kündigungen auf Verstöße der Mieterin gegen ihre mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten gestützt. Problematisch war allerdings die Bevollmächtigung der Rechtsanwälte. Nach den für die Kirchengemeinde geltenden internen Regelungen hätte die Vollmacht mit einem Siegel versehen werden müssen. Dieses fehlte. Damit standen Zweifel an der wirksamen Vertretung der Vermieterin und damit auch an der Wirksamkeit der Kündigungen im Raum. Die Mieterin verlangte daraufhin Schadensersatz. Sie machte unter anderem mehr als EUR 15.000,00 Rechtsanwaltskosten aus einer Honorarvereinbarung, Verdienstausschlag und Schmerzensgeld geltend.

Entscheidung

Der BGH wies die Ansprüche der Mieterin zurück. Entscheidend ist nach Auffassung des Gerichts die Unterscheidung zwischen dem Grund für die Kündigung und der Wirksamkeit der Kündigungserklärung



selbst. Besteht ein Kündigungsgrund tatsächlich, verletzt der Vermieter seine mietvertraglichen Pflichten grundsätzlich nicht allein deshalb, weil ihm bei der Erklärung der Kündigung ein formeller Fehler unterläuft und die Kündigung deshalb unwirksam ist.

Im entschiedenen Fall hielt der BGH jedenfalls die wegen des Verhaltens der Mieterin ausgesprochenen Kündigungen inhaltlich für gerechtfertigt. Die Mieterin hatte unter anderem persönliche Daten und Informationen über Funktionsträger der Vermieterin im Internet veröffentlicht. Nach Auffassung des Gerichts stellte dieses Verhalten eine so erhebliche Verletzung der gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten dar, dass der Vermieterin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar war. Auch die Erhebung einer Räumungsklage führt nicht allein deshalb zu einer Schadensersatzpflicht, weil sich die zugrunde liegende Kündigung später als unwirksam herausstellt. Wer zur Durchsetzung vermeintlicher Rechte ein gerichtliches Verfahren führt, haftet grundsätzlich nicht für eine bloße Fehleinschätzung der Rechtslage. Etwas anderes kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht, etwa wenn ein Prozess sittenwidrig und gezielt zur Schädigung der Gegenseite geführt wird.

Der BGH äußerte sich darüber hinaus zur Erstattung von Rechtsanwaltskosten. Auch wenn grundsätzlich ein Ersatzanspruch bestehen sollte, werden regelmäßig nur die gesetzlichen Gebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz erstattet. Höhere Kosten aus einer individuellen Honorarvereinbarung sind nur in besonderen Ausnahmefällen ersatzfähig. Auch den geltend gemachten Verdienstausschlag für den erheblichen eigenen Zeitaufwand der Mieterin bei der Prozessführung erkannte der BGH nicht an. Der Zeitaufwand einer Partei für die Vorbereitung und Begleitung eines eigenen Prozesses gehört grundsätzlich zu deren eigener Rechtsverfolgung und ist nicht gesondert zu ersetzen. Ebenso blieb der geltend gemachte Schmerzensgeldanspruch erfolglos.

Praxistipp

Die Entscheidung ist insbesondere für Vermieter von Bedeutung. Nicht jeder Fehler bei einer Kündigung führt automatisch zu einer Schadensersatzpflicht. Maßgeblich ist vielmehr, ob der Vermieter in der Sache überhaupt zur Kündigung berechtigt war.

Besteht ein tragfähiger Kündigungsgrund, kann eine Kündigung zwar beispielsweise wegen eines Form- oder Vertretungsfehlers unwirksam sein. Daraus folgt nach der Rechtsprechung des BGH jedoch grundsätzlich noch kein Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner dadurch entstandenen Schäden. Anders kann die Situation aussehen, wenn bereits der Kündigungsgrund selbst nicht besteht und der Vermieter die Kündigung schuldhaft ohne ausreichende Grundlage ausspricht. Diese Unterscheidung sollte bei der Prüfung möglicher Schadensersatzansprüche stets im Mittelpunkt stehen.

Für die Praxis bleibt dennoch wichtig, Kündigungen sorgfältig vorzubereiten. Vertretungsberechtigungen, Vollmachten und etwaige besondere Formanforderungen sollten vor Ausspruch der Kündigung ebenso geprüft werden wie die tatsächliche und rechtliche Tragfähigkeit des Kündigungsgrundes. Eine materiell berechnete, aber formal fehlerhafte Kündigung kann zwar Schadensersatzrisiken begrenzen, sie erreicht aber dennoch zunächst ihr eigentliches Ziel, die wirksame Beendigung des Mietverhältnisses, nicht.



Aline Eßers, Hamburg

BGH entscheidet: Individuelle Betrachtung der Unzumutbarkeit am Festhalten des Mietvertrages während der COVID-19-Pandemie; Teilzahlungen ohne Tilgungsbestimmung werden auf Nebenkostenvorauszahlungen angerechnet

BGH, Urteil vom 15.07.2026, Az.: XII ZR 7/24

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem – von vielen lange mit Spannung erwarteten – Urteil entschieden, dass im Fall einer Geschäftsschließung aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie der Mieter von Geschäftsräumen grundsätzlich einen Anspruch auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB hat. Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Ferner wurde entschieden, dass im Falle einer Teilzahlung des Mieters ohne Tilgungsbestimmung, die für die Tilgung der jeweiligen Gesamt-Bruttomiete nicht ausreicht, diese zunächst auf die darin enthaltene Forderung auf Erbringung von Nebenkostenvorauszahlungen anzurechnen ist.

Der Sachverhalt – Was war passiert?

Die Klägerin ist Eigentümerin einer mit einem Ladenlokal bebauten Immobilie. Bereits im Jahr 2013 hatte der Beklagte diese Immobilie zum Betrieb eines Sportgeschäfts angemietet. Die monatliche Miete betrug zuletzt inklusive Betriebskostenvorauszahlung EUR 11.659,51 brutto (Kaltmiete netto EUR 9.057,91 zzgl. Betriebskostenvorschuss von netto EUR 740,00, jeweils zzgl. Umsatzsteuer).



Der Beklagte musste aufgrund hoheitlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie im Zeitraum 17.03.2020 bis 19.04.2020, sowie vom 16.12.2020 bis 07.03.2021 sein Ladengeschäft schließen. Anschließend war die Öffnung des Sportgeschäfts bis Mai 2021 nur im Rahmen der Betriebsformen „*click and meet*“ bzw. „*click and collect*“ möglich. In den vorgenannten Zeiträumen zahlte der Beklagte nur teilweise die vertraglich geschuldete Miete.

Die Klägerin machte klageweise vom Beklagten Zahlung von rückständiger Miete in Höhe von insgesamt EUR 45.079,72 nebst Zinsen geltend. In 1. Instanz gab das LG Osnabrück der Klage in vollem Umfang statt, während das OLG Oldenburg in 2. Instanz das erstinstanzliche Urteil auf die Berufung des Beklagten hin abänderte und den Beklagten lediglich zur Zahlung von EUR 12.743,02 nebst Zinsen, Zug um Zug gegen Abrechnung der geleisteten „*Nebenkostenvorauszahlungen*“, verurteilte. Hiergegen wendete sich die Klägerin mit der vom OLG zugelassenen Revision, der Beklagte mit der Anschlussrevision.

Entscheidung des BGH

Der BGH hat entschieden, dass die Revision der Klägerin Erfolg hat. Das angefochtene Urteil wird aufgehoben, soweit mit diesem zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist, und insoweit an das OLG zurückverwiesen. Die Anschlussrevision des Beklagten sei unbegründet.

Die Annahme des Berufungsgerichts, die vom Beklagten zu entrichtende Miete sei in den Zeiträumen, in denen sein Geschäftsbetrieb durch die pandemiebedingten Maßnahmen beeinträchtigt gewesen sei, um die Hälfte zu reduzieren, sei rechtsfehlerhaft. In den Fällen einer pandemiebedingten Betriebsschließung oder –beeinträchtigung seien die sogenannten realen und hypothetischen Elemente des § 313 Abs. 1 BGB zwar regelmäßig erfüllt. Ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Vertragsanpassung käme jedoch nur dann in Betracht, wenn auch das sogenannte normative Element des § 313 Abs. 1 BGB gegeben sei. Als weitere Voraussetzung verlange die Vorschrift nämlich, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden könne.

Dies sei nur der Fall, wenn ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führe. Hierbei seien im Rahmen einer umfassenden Abwägung nach § 313 Abs. 1 BGB sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Bei der Prüfung der Unzumutbarkeit sind nicht nur Nachteile, die einem gewerblichen Mieter durch pandemiebedingte hoheitliche Maßnahmen entstanden sind (z.B. Umsatzrückgang, Nutzungseinschränkungen), sondern auch finanzielle Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter z.B. aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Auch ersparte Aufwendungen in Zeiten der Nutzungsbeschränkung seien zu berücksichtigen.

Das Gericht habe in tatrichterlicher Verantwortung und unter Berücksichtigung von § 287 ZPO für den konkreten Einzelfall die Voraussetzungen des § 313 BGB festzustellen und ggfs. eine Vertragsanpassung vorzunehmen. Eine pauschale Betrachtungsweise verbietet sich, so der BGH. Da das Berufungsgericht bereits die im Rahmen der Prüfung des normativen Elements erforderliche, konkret auf den Einzelfall bezogene Abwägung aller relevanten Umstände nicht ausreichend vorgenommen habe, sei das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen.

Hinsichtlich der Frage, wie die Teilzahlungen des Mieters ohne konkrete Tilgungsbestimmung anzurechnen seien, hat sich der BGH vollumfänglich der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts angeschlossen. Dieses habe rechtsfehlerfrei angenommen, dass die vom Beklagten geleisteten Teilzahlungen vollumfänglich auf die Betriebskostenvorauszahlungen und nur der jeweils verbleibende



Restbetrag auf die offenen Bruttokaltmieten zu verrechnen waren. Dadurch seien nur letztere noch strittig.

Nach BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummiete ist § 366 BGB bei Teilzahlungen auf die Nettomiete und auf Betriebskosten analog anwendbar. Für angemietete Geschäftsräume gelte nichts anderes. Bei Fehlern einer Tilgungsbestimmung des Mieters seien Zahlungen, die zur Deckung der Gesamtforderungen nichts ausreichen, unter Heranziehung der abgestuften Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB zu verrechnen. Daher seien die Zahlungen des Beklagten zunächst auf die darin enthaltene Forderung auf Erbringung von Betriebskostenvorauszahlungen anzurechnen, weil diese nach Eintritt der Abrechnungsreife oder erfolgter Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden könnten und daher weniger sicher seien als die Nettomietforderung.

Ausblick und Empfehlungen für die Praxis

Aus heutiger Sicht wirkt die COVID-19-Pandemie vergangen und vergessen. Auch in der Zukunft sind jedoch zahlreiche Szenarien bei nahezu allen Vertragstypen denkbar, die Vertragsanpassungen gemäß § 313 Abs. 1 BGB möglich und notwendig erscheinen lassen.

Die sorgfältige, rechtliche Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen eines Anspruchs auf Vertragsanpassung dürfte somit auch zukünftig von hoher Relevanz sein. Bei Auftreten entsprechender, für beide Vertragsparteien unvorhergesehener Umstände dürfte einerseits eine schnelle, offene Kommunikation mit dem jeweiligen Vertragspartner – idealerweise zum Auffinden einer außergerichtlichen, pragmatischen Lösung – als auch eine sorgfältige Dokumentation sämtlicher wirtschaftlicher Vorteile wie Nachteile für den Fall einer späteren, gerichtlichen Auseinandersetzung empfehlenswert sein.



Elisabeth Rolfes, Hamburg

Einbau eines Klima-Splitgeräts in der WEG - Gestattungsanspruch trotz später möglicher Geräuschemissionen

BGH, Urteil vom 17. Juli 2026 – V ZR 162/25

Sachverhalt

Die Kläger sind Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und beabsichtigten, auf dem zu ihrer Wohnung gehörenden Balkon ein Klima-Splitgerät installieren zu lassen. Ein Split-Klimagerät besteht aus einem Innengerät und einem Außengerät, die über Kältemittelleitungen und Kabel fest miteinander verbunden sind. Das Innengerät hängt dabei an der Wand im zu kühlenden Raum. Es enthält einen Ventilator, einen Wärmetauscher (Verdampfer) und den Luftfilter. Das Außengerät wird draußen an der Fassade oder auf dem Boden montiert. Es enthält den Kompressor (Verdichter), den Kondensator (Verflüssiger), ein Ventil und ein Gebläse. Die Maßnahme erfordert somit unter anderem einen Durchbruch durch die Fassade zur Führung der Leitungen und betrifft somit das Gemeinschaftseigentum.

In der Eigentümerversammlung vom 14. Dezember 2023 beantragten die Kläger, den Einbau zu gestatten. Der Antrag erhielt jedoch nicht die erforderliche Mehrheit.

Daraufhin erhoben die Kläger Beschlussersetzungsklage. Das erstinstanzlich zuständige Amtsgericht wies die Klage zunächst ab. Auf die Berufung der Kläger änderte das Landgericht Berlin II die Entscheidung und ersetzte den begehrten Gestattungsbeschluss. Der gerichtliche Beschluss enthielt nähere Vorgaben, insbesondere zur Art des einzubauenden Geräts und zu dessen Betriebsmodus. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer legte hiergegen Revision ein. Sie trug insbesondere vor, dass



von dem Gerät ausgehende spätere Geräusche sowie Abluftwärme und Kondensat dem Gestattungsanspruch der Kläger entgegenstünden.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs wies die Revision zurück. Das Landgericht habe den Klägern den Einbau des konkret bezeichneten Klima-Splitgeräts zu Recht gestattet. Die Entscheidung stellt klar, dass ein Klima-Splitgerät zwar keine privilegierte Maßnahme im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG darstellt, der Senat betont aber, dass ein individueller Anspruch auf Gestattung nach § 20 Abs. 3 WEG bestehen kann.

Der BGH ordnete den Einbau wegen der erforderlichen Durchbohrung der Fassade als bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums ein. Eine solche Maßnahme bedarf grundsätzlich eines Gestattungsbeschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG.

Ein mehrheitlich gefasster Gestattungsbeschluss unterliegt dabei der Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG. Fehlt es – wie im Streitfall – an einem solchen Beschluss, kann der bauwillige Eigentümer die Gestattung dennoch beanspruchen, sofern die Voraussetzungen des § 20 Abs. 3 WEG erfüllt sind.

Eine Privilegierung nach § 20 Abs. 2 WEG kommt für Klima-Splitgeräte hingegen nicht in Betracht. Die Norm nennt bestimmte Maßnahmen abschließend, etwa solche zur Barrierefreiheit oder zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge. Eine analoge Anwendung auf Klimaanlage lehnt der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung ausdrücklich ab.

Für das Klima-Splitgerät verbleibt somit der Weg über § 20 Abs. 3 WEG. Dieser Anspruch ist gegebenenfalls mit der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG durchzusetzen.

Nach Abs. 3 besteht ein Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss, wenn kein anderer Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird oder sämtliche beeinträchtigten Eigentümer einverstanden sind. Für die rechtlich relevante Beeinträchtigung gilt der Maßstab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Dieser Maßstab verlangt keine schematisch niedrig angesetzte Eingriffsschwelle und begründet insbesondere kein allgemeines Vetorecht der übrigen Eigentümer.

Der Senat betont, dass vielmehr eine Abwägung der durch Art. 14 GG geschützten Eigentumspositionen beider Seiten erforderlich ist: einerseits die Position der nicht einverstandenenen Eigentümer, die den bisherigen Zustand bewahren möchten, und des bauwilligen Eigentümers, der seine Wohnung an veränderte Nutzungsbedürfnisse anpassen will. Die gesetzliche Konzeption des WEMoG ist veränderungsoffen. Auch größere Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums können deshalb bei sachgerechter Planung und fachgerechter Durchführung unterhalb der Schwelle einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung bleiben.

Von der Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG ist diese Prüfung zu unterscheiden. § 20 Abs. 4 WEG betrifft die Grenzen einer mehrheitlichen Gestattung und setzt für die unbillige Benachteiligung ein Sonderopfer voraus. § 20 Abs. 3 WEG fragt demgegenüber danach, ob die Rechte nicht zustimmender Eigentümer überhaupt rechtlich erheblich beeinträchtigt werden. Nicht jede Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG erreicht daher zugleich das Gewicht einer unbilligen Benachteiligung nach § 20 Abs. 4 WEG. Umgekehrt darf aus der unterschiedlichen Prüfungsstruktur nicht auf eine grundsätzlich restriktive Handhabung des § 20 Abs. 3 WEG geschlossen werden.



Besondere praktische Bedeutung hat die Behandlung der erst späteren Nutzung des Geräts. Geräusche, Abluftwärme und Kondensat stehen dem Anspruch regelmäßig nicht entgegen, wenn nicht bereits im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung feststeht, dass zwingend unzumutbare Immissionen entstehen werden. Der BGH überträgt damit auf § 20 Abs. 3 WEG den Grundgedanken, dass spätere Störungen vorrangig anhand der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen und erforderlichenfalls nachträglich abzuwehren sind. Bei Klimageräten ist dabei maßgeblich, ob nach der Installation ein Betrieb möglich ist, der den Schutz der anderen Eigentümer vor unzumutbaren Immissionen hinreichend sicherstellt.

Als Orientierung seine dabei die Richtwerte der TA Lärm in Erwägung zu ziehen. Neben der technischen Eignung des konkret vorgesehenen Geräts sind der Montageort, die Entfernung zu schutzbedürftigen Räumen sowie Vorgaben zu unterschiedlichen Betriebsmodi des konkreten Geräts zu würdigen. Im hier konkreten Fall war das Gerät für den heimischen Markt zugelassen, grundsätzlich zur Einhaltung einschlägiger Schalldruckwerte fähig und das nächste Schlafzimmerfenster mehrere Meter entfernt. Die Anordnung eines "Slowmodus" und die Verpflichtung zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben unterstützten die Annahme, dass ein zulässiger Betrieb möglich ist. Hierzu betonte der Senat, dass nicht die bloße Installation, sondern erst eine im Einzelfall störende Nutzung danach Abwehransprüche auslösen kann. Spätere unzumutbare Immissionen könnten nach der Installation weiterhin abgewehrt werden. In Betracht kommen insbesondere Abwehransprüche einzelner Wohnungseigentümer, spätere Nutzungsregelungen der Gemeinschaft und zeitliche Beschränkungen des Betriebs. Eine vollständige Stilllegung der Klimaanlage wird dagegen regelmäßig nicht verlangt werden können.

Auch eine erhebliche optische Beeinträchtigung oder eine relevante Wertminderung der Nachbarwohnungen stellte der Senat nicht fest. Das Außengerät sollte auf dem Balkon angebracht und verkleidet werden; konkrete Anhaltspunkte für eine erhebliche Veränderung des Gesamtgebäudes oder eine wertmindernde Gefahrenwahrnehmung bestanden somit nicht.

Der bauwillige Eigentümer trägt im Ausgangspunkt die Darlegungslast für das Fehlen einer rechtlich erheblichen Beeinträchtigung. Die Gemeinschaft trifft jedoch eine sekundäre Darlegungslast: Sie muss die konkreten Umstände aufzeigen, die dem Anspruch entgegenstehen sollen.

Fazit

Mit dieser Entscheidung konkretisiert der Bundesgerichtshof die Voraussetzungen, unter denen ein einzelner Wohnungseigentümer den Einbau eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon verlangen kann. Die Entscheidung stärkt die Veränderungsoffenheit des Wohnungseigentumsrechts: Nicht zwingend feststehende Folgen des späteren Betriebs – insbesondere Geräusche – sperren den Gestattungsanspruch regelmäßig nicht.

Entscheidend bleibt eine konkrete, am Einzelfall orientierte Interessenabwägung. Angesichts der zunehmend wärmeren Sommer und Hitzeperioden dürfte diese Entscheidung für die Praxis von hoher Relevanz sein. Ein Freifahrtschein ist diese Entscheidung hingegen nicht. Entscheidend bleibt, die eigenen Argumente herauszuarbeiten und die Interessenabwägung im Einzelfall zu beurteilen. Gerne sind wir hierbei beratend für Sie da.



Monique Ruttmann, Hamburg

Wiederauffüllung der Mietsicherheit in der Mieterinsolvenz: BGH stärkt die Position des Vermieters

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit **Urteil vom 18.06.2026 – IX ZR 149/25** klargestellt, dass der Anspruch des Vermieters auf Wiederauffüllung einer während des Insolvenzverfahrens verwerteten Mietsicherheit nicht automatisch eine Insolvenzforderung ist. Dient die wiederaufzufüllende Sicherheit ausschließlich der Absicherung von Verbindlichkeiten, die nach Insolvenzeröffnung neu entstehen, kann der Vermieter den Anspruch auch nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens ungekürzt geltend machen. Eine irrtümliche Anmeldung und Feststellung des Anspruchs zur Insolvenztabelle ändert an dieser rechtlichen Einordnung nichts.

Sachverhalt

Die Mieterin betrieb in einem Einkaufszentrum ein Schuhgeschäft. Für das auf zehn Jahre befristete Mietverhältnis hatte sie eine Mietsicherheit in Höhe von 75.875 EUR in Form einer Versicherungsbürgschaft zu stellen. Der Mietvertrag berechnete den Vermieter, auf die Sicherheit zuzugreifen, wenn die Mieterin ihren vertraglichen Pflichten nicht oder nicht rechtzeitig nachkam. Zugleich war die Mieterin vertraglich verpflichtet, eine während der Mietzeit in Anspruch genommene Sicherheit unverzüglich wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

Nach Stellung eines Insolvenzantrags wurde am 01.10.2020 das Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung eröffnet. Die Vermieterin hatte zuvor rückständige Mieten für die Monate April bis August 2020 zur Insolvenztabelle angemeldet. Im Februar 2021 nahm sie die Mietsicherheit vollständig in Anspruch und verrechnete sie mit den offenen Mietforderungen. Da diese Insolvenzforderungen dadurch vollständig erfüllt waren, verlangte sie anschließend die Wiederauffüllung der Sicherheit. Der Anspruch wurde zwar ebenfalls als Insolvenzforderung zur Tabelle festgestellt; auf Grundlage des Insolvenzplans erhielt die Vermieterin hierauf lediglich 10 %, also 7.587,50 EUR.



Nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens verlangte die Vermieterin den noch offenen Betrag von der Mieterin. Die Vorinstanzen gaben der Klage statt. Der BGH bestätigte diese Entscheidung.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der BGH ordnet den Wiederauffüllungsanspruch zunächst als Anspruch aus dem Mietverhältnis ein. Für die insolvenzrechtliche Behandlung ist jedoch entscheidend, welchem Zweck die wiederherzustellende Sicherheit künftig dient. Die ursprünglichen Mietrückstände betrafen zwar die Zeit vor Insolvenzeröffnung und waren daher Insolvenzforderungen. Nach ihrer Verrechnung diente die Sicherheit jedoch nicht mehr der Absicherung dieser Altforderungen, sondern der Absicherung künftig entstehender Verpflichtungen aus dem fortgesetzten Mietverhältnis.

Damit handelte es sich bei dem Anspruch auf Wiederauffüllung nicht um eine Insolvenzforderung im Sinne des § 38 InsO. Nach § 108 Abs. 3 InsO sind aus einem Mietverhältnis grundsätzlich nur solche Ansprüche Insolvenzforderungen, die die Zeit vor Verfahrenseröffnung betreffen. Für die Zeit danach gelten – je nach rechtlicher Einordnung – die Regeln über Masseverbindlichkeiten oder Neuverbindlichkeiten.

Für die Immobilienpraxis besonders relevant ist die weitere Differenzierung des BGH: Eine Wiederauffüllung kann als Masseverbindlichkeit in Betracht kommen, wenn die Sicherheit Masseverbindlichkeiten absichert. Soweit sie dagegen Ansprüche sichern soll, die erst nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens entstehen, handelt es sich um eine Neuverbindlichkeit. In beiden Fällen ist der Anspruch nicht auf die Insolvenzquote beschränkt.

Auch die fehlerhafte Anmeldung zur Insolvenztabelle ist unschädlich für den Vermieter. Das Tabellenverfahren bezieht sich nach seiner gesetzlichen Konzeption nur auf Insolvenzforderungen. Die irrtümliche Feststellung einer Masse- oder Neuverbindlichkeit führt daher nicht dazu, dass diese rechtlich zu einer Insolvenzforderung wird.

Fazit

Die Entscheidung stärkt die Position von Vermietern in der Mieterinsolvenz erheblich. Eine verwertete Mietsicherheit muss nicht endgültig auf die Insolvenzquote reduziert sein, wenn sie anschließend der Absicherung des fortbestehenden Mietverhältnisses dient. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mietvertrag einen entsprechenden Wiederauffüllungsanspruch vorsieht und das Mietverhältnis fortbesteht.