

# Real Estate: Hot Topics der Wohnimmobilie

Unsere Beratungsleistungen für Ihre Projekte



YOUR PERSPECTIVE  
[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)



# Hot Topics der Wohnimmobilie

Lebenszyklus der Wohnimmobilie – 360° Beratung



GSK Stockmann ist als **One-Stop-Kanzlei** für immobilienbezogene Rechtsberatung führend. Mit unserem **360°-Ansatz** begleiten wir Sie umfassend bei sämtlichen wirtschaftlich und rechtlich anspruchsvollen Aktivitäten rund um die Wohnimmobilie. Unser bestens vernetztes und perfekt eingespieltes Team von Rechtsanwälten in diesem Sektor deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Dies umfasst sowohl die **Planungs- und Bauphase**, das **Asset Management**, **Transaktionen**, aber auch Fragen rund um das **Steuerrecht** als auch die **Finanzierung**.



## Transaktionen



Der Schwerpunkt unserer Beratung liegt auf dem tiefgreifenden Verständnis der kommerziellen Kernaspekte Ihrer Transaktionen und deren pragmatischer rechtlicher Umsetzung. Mit dem **größten anwaltlichen Real Estate Team Deutschlands**, ausreichender Kapazität und einem tiefgreifenden Know-How, ist es uns möglich, auch großvolumige, komplexe und zeitkritische Transaktionen zu realisieren.

Zudem gehört eine Vielzahl unserer Rechtsanwälte zu den **führenden Beratern im Immobilien- und Transaktionsbereich**, viele von ihnen mit einer besonderen Expertise und überzeugendem Track Record im Wohnimmobilienbereich. Auf unsere umfassende **Fachkompetenz und Erfahrung** können Sie sich daher jederzeit verlassen.

## Besondere Wohnformen

Sowohl **Micro Living Konzepte** (Boarding House, PBSA, Serviced Apartments) als auch **Senior Living** (Betreutes Wohnen) sind Beispiele für besondere Wohnformen in einem hoch regulierten Umfeld. Aufgrund unserer langjährigen und tiefen Spezialisierung gilt GSK Stockmann als führende Kanzlei in diesen Bereichen. Unsere Experten kennen die Spielräume für **rechtliche und kommerzielle Optimierungen**. Aus diesem Grund begleiten wir Investoren und Projektentwickler bei der Realisierung, dem Erwerb sowie bei der Veräußerung ihrer Objekte. Zudem unterstützen wir bei besonderen Wohnformen auch das laufende Asset Management bei einer Vielzahl von rechtlichen Fragestellungen.



## Mietanpassungen

Im Wohnraummietrecht bestehen verschiedene Mietanpassungsmöglichkeiten:

- Vereinbarung einer **Staffelmiete** (§ 557a BGB) oder **Indexmiete** (§ 557b BGB) im Mietvertrag,
- **Vereinbarung** eines individuellen Nachtrags zum Mietvertrag mit dem Mieter,
- Erhöhung der Miete nach **Modernisierungsmaßnahmen** (§ 559 BGB),
- Anpassung der Miete an die **ortsübliche Vergleichsmiete** (§ 558 BGB).

Dabei sind etwaige Restriktionen wie die „Mietpreisbremse“ sowie gesetzliche Ausnahmen zu berücksichtigen.

## Staffelmiete und Indexmiete



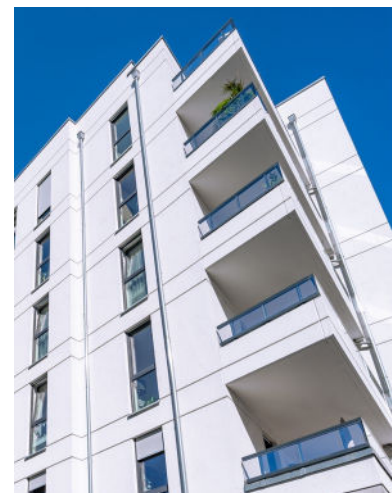
Bei einer **Staffelmiete** (§ 557a BGB) werden Mieterhöhungen als feste Geldbeträge zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten im Mietvertrag vereinbart. Diese Erhöhungen dürfen nur einmal jährlich vorgenommen werden.

Bei der **Indexmiete** (§ 557b BGB) ist die Entwicklung der Miete von dem Verbraucherpreisindex (VPI) abhängig. Für eine wirksame Vereinbarung einer solchen Indexierungsklausel sind gesetzliche Vorgaben zu beachten. Insbesondere muss diese schriftlich vereinbart werden. **Upwards-Only Klauseln**, die nur Erhöhungen aber keine Senkungen der Miete erlauben, sind beispielsweise unzulässig. Eine Erhöhung ist ebenfalls nur einmal im Jahr möglich und der Vermieter ist dazu verpflichtet, den Mieter zumindest in Textform über die Erhöhung zu informieren.

## Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete an die **durchschnittlichen Mieten** für vergleichbaren Wohnraum der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden zu verlangen, sofern die vereinbarte Miete für **15 Monate** unverändert geblieben ist, § 558 BGB. Dabei ist grundsätzlich die **Kappungsgrenze** zu beachten, wonach sich die Miete in der Regel innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als **20%, teils auch nur um 15% erhöhen** darf.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Der Vermieter hat das Recht, die Zustimmung zur Mieterhöhung einzuklagen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.



## Modernisierungsmaßnahmen

Nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter die Möglichkeit, die **Jahresmiete um bis zu 8%** der für die Wohnung angefallenen Kosten zu erhöhen, § 559 BGB. Davon erfasst werden beispielsweise energetische Modernisierungen, die nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs, der Glasfaseranschluss, die dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie die Schaffung von neuem Wohnraum.

Kosten für etwaige **Erhaltungsmaßnahmen** (Instandhaltung und Instandsetzung) sind abzuziehen. Eine Erhöhung der monatlichen Miete ist binnen sechs Jahren grundsätzlich um **maximal 3 Euro pro Quadratmeter** zulässig.



## Mietpreisbremse



Die Landesregierungen sind ermächtigt, Gebiete mit **angespannten Wohnungsmärkten** zu bestimmen, um die Zulässigkeit der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu knüpfen, § 556d BGB. Soweit die Regelungen der Mietpreisbremse Anwendung finden, ist eine Miete lediglich in Höhe eines Betrages zulässig, der die ortsübliche Vergleichsmiete um **maximal 10% übersteigt**.

Darüber hinausgehende Mieten sind nur bei Vorliegen eines gesetzlich vorgesehenen **Ausnahmetatbestandes** zulässig:

- **Neubau-Wohnungen** im Sinne von § 556f BGB,
- Erstvermietung nach **umfassender Modernisierung**,
- höhere **Vormiete**,
- **Modernisierungsmaßnahmen** im Sinne von § 555b BGB innerhalb von drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses.

Über das Bestehen einer Ausnahme oder eines Sondertatbestandes hat der Vermieter vor Vertragsabschluss zu **informieren** und auf Anfrage während des laufenden Mietverhältnisses **Auskunft** zu erteilen.

## Environmental, Social, Governance (ESG)



Die Identifizierung, Bewertung und Berücksichtigung der umfangreichen europäischen und nationalen **ESG-Regulatorik** stellt eine zunehmend komplexer werdende Herausforderung dar. Regelmäßig beraten wir unsere Mandanten zu allen rechtlichen und steuerlichen Themen, wie z.B.

- Planung und Errichtung von **Green Buildings**, Umsetzung von **Green Lease Klauseln** in Mietverträgen sowie von **ESG-Klauseln** in Dienstleistungs- und Werkverträgen,
- Planung und Errichtung von **PV-Anlagen** und **Ladeinfrastruktur E-Mobilität**,
- **Smart Metering**, Monitoring von **Stranding-Risiken**,
- Planung und Implementierung von **Quartiers- sowie Mobilitätskonzepten**,
- Entwicklung **sozialen Wohnraums**,
- **CSRD** und **EU-Taxonomie Anforderungen**.

## Förderung

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Städten ist eine der zentralen gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft. Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten erhöhen das Interesse von Entwicklern und Erwerbern an **gefördertem Wohnraum** als attraktive Investitionsform.

Für gefördertes Wohnen existieren eine Vielzahl unterschiedlicher (landes-)rechtlicher und technischer Vorgaben. Daher gilt es, die begehrte Förderung vor Baubeginn bzw. vor Kaufvertragsabschluss genau zu analysieren und **förder-schädliche Vertragsabschlüsse** zu vermeiden. Auch bei dem Erwerb geförderter Immobilien sind viele Pflichten gegenüber der **Förderbehörde** zu beachten und die wirtschaftlichen Auswirkungen zu verstehen und einzupreisen.



## Datenschutz



Bei der Wohnraumvermietung, insbesondere bei **digitalen Vertragsschlüssen**, werden zahlreiche **personenbezogene Daten** der Mieter und anderer Personen (z.B. der Mitbewohner oder Besucher) verarbeitet.

Darüber hinaus werden gerade bei **modernen Wohnraumkonzepten** immer mehr Daten verarbeitet (z.B. im Zusammenhang mit digitalen Schließsystemen, Kameraanlagen oder Mieter-Apps).

Daraus folgen zahlreiche **datenschutzrechtliche Anforderungen**, beispielsweise in Bezug auf Informations- und Dokumentationspflichten oder hinsichtlich der konkreten Gestaltung der Datenflüsse bzw. der vertraglichen Einbindung von (technischen) Dienstleistern.

## Schlagkräftige Kompetenzen



**Größtes Real Estate Team in Deutschland**



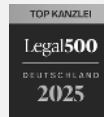
**Notarielle Dienstleistungen**



**360° - Real Estate Beratung in allen relevanten Rechtsgebieten**



**Awards & Auszeichnungen**



• **LEGAL 500:** „Top Kanzlei“

• **Juve Top 50:** „Wirtschaftskanzlei Deutschland“

• **Gewinner des European Real Estate Brand Award 2024 und 2025**



### Führende Kanzlei im Immobilienrecht

Erste Adresse für Immobilienrecht, Projektentwicklungen, privates und öffentliches Baurecht sowie RE-Finance mit rund 250 Anwälten, davon alleine 120 im Bereich Real Estate.



### Sieben Standorte

Unsere sieben Büros befinden sich in Deutschland, Luxemburg und dem Vereinigten Königreich.



### Lokales Know-how

Wir sind in der Wohnimmobilien-Branche sowie an den maßgeblichen Immobilienstandorten bestens vernetzt. Aufgrund unserer Expertise und Präsenz vor Ort profitieren Sie von unseren kurzen Wegen zu allen Projektbeteiligten.



### Immobilientransaktionen, Development und Asset Management

Mit höchstem Qualitätsanspruch und pragmatischem Rechtsrat begleiten wir Immobilienentwicklungen und Immobilientransaktionen gleich welcher Art, Größe oder Komplexität sowie das Asset Management.



### Teil der Wohnimmobilien-Branche

Wir engagieren uns in Fachforen, interdisziplinären Plattformen sowie Branchenverbänden und bringen unsere Fachkompetenz in Diskussionen und Gesetzesinitiativen ein.



### Notarielle Dienstleistungen

Neben unserer anwaltlichen Beratung stehen Ihnen an unseren Standorten Frankfurt und Berlin auch eigene Notariate zur Verfügung.

Für mehr Informationen kontaktieren Sie uns gerne:  
[wohnimmobilien@gsk.de](mailto:wohnimmobilien@gsk.de)

**Berlin**

[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)  
T +49 30 203907-0

**Frankfurt am Main**

[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)  
T +49 69 710003-0

**Hamburg**

[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)  
T +49 40 369703-0

**Heidelberg**

[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)  
T +49 6221 4566-0

**München**

[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)  
T +49 89 288174-0

**London**

[london@gsk-uk.com](mailto:london@gsk-uk.com)  
T +44 20 451268-69

**Luxemburg**

[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)  
T +352 271802-00

