

# Neuerung zu vdp-konformen Mieterdienstbarkeiten

## HANDLUNGSBEDARF FÜR DIE PRAXIS



### Executive Summary

- Der vdp hat sein Ergebnispapier zu Mieterdienstbarkeiten aktualisiert und klargestellt, dass die Aufnahme von § 550 BGB als zusätzlich auszunehmender Kündigungsgrund, bei dem die Mieterdienstbarkeit trotz Kündigung des Mietverhältnisses fortbesteht, aus seiner Sicht **nicht** geboten ist.
- Mieterdienstbarkeiten mit einer solchen § 550 BGB-Rückausnahme entsprechen daher ausdrücklich nicht dem vdp-Standard und können somit die Finanzierbarkeit der jeweiligen Immobilie beeinträchtigen.
- Um Risiken bei der Finanzierbarkeit zu vermeiden, ist es künftig ratsam, in Mieterdienstbarkeiten keine § 550 BGB-Rückausnahme mehr zu vereinbaren.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken – kurz: vdp – hat zum 18.11.2025 sein Ergebnispapier für Mieterdienstbarkeiten aus dem Jahr 2009 überarbeitet und eine aktualisierte Version veröffentlicht.<sup>1</sup> Änderungen im Muster des vdp zu Mieterdienstbarkeiten wurden dabei nicht vorgenommen. Der vdp nimmt jedoch erstmals Stellung zu einem in der juristischen Literatur in den vergangenen Jahren diskutierten Anpassungsbedarf und einer in der Praxis auch umgesetzter Anpassung seines Musters.

### 1. Grundlagen der Mieterdienstbarkeit

Bei der Mieterdienstbarkeit handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung der Rechte des Mieters aus dem Mietverhältnis.

Insbesondere im Rahmen der Gewerberaummiete nimmt der Mieter häufig nicht unwesentliche Investitionen in

<sup>1</sup> Ergebnispapier Mieterdienstbarkeiten vom 18.11.2025, abrufbar unter: <https://www.pfandbrief.de/mieterdienstbarkeiten-eine-komplizierte-dreiecksbeziehung/> (aufgerufen am 30.03.2026).



das Mietobjekt vor, welche sich nur amortisieren, wenn der Mieter das Mietobjekt über einen längeren Zeitraum nutzen kann. Die Bestellung einer Mieterdienstbarkeit soll dem Mieter diese langfristige Nutzung des Mietobjekts sichern. Sie schützt den Mieter vor einer vorzeitigen Beendigung seines Nutzungsrechts infolge der Insolvenz des Vermieters bzw. der Zwangsversteigerung der Immobilie und einer damit gegebenenfalls einhergehenden Kündigung des Mietverhältnisses. Erfolgt eine Kündigung des schuldrechtlichen Mietverhältnisses aufgrund von § 57a ZVG oder § 111 InsO, bleibt die Mieterdienstbarkeit bestehen und der Mieter kann sich trotz der Kündigung auf sein Nutzungsrecht aus der Mieterdienstbarkeit berufen.

Für finanzierende Banken kann eine im Grundbuch zu Gunsten des Mieters eingetragene Mieterdienstbarkeit hingegen ein Problem darstellen. Je nach Ausgestaltung und Rang der Mieterdienstbarkeit kann diese einen erheblichen Einfluss auf die Wertermittlung der Immobilie haben und sich negativ auf die deckungs- und beleihungswertrechtliche Prüfung der finanzierenden Bank auswirken. Oft akzeptieren finanzierende Banken (insbesondere sog. Pfandbriefbanken) die Eintragung einer Mieterdienstbarkeit daher nur, wenn diese dem Muster des vdp für Mieterdienstbarkeiten, dem sogenannten „vdp-Standard“, entspricht oder nehmen jedenfalls bei Immobilien mit abweichenden Mieterdienstbarkeiten erhebliche Wertabschläge vor.

## 2. Inhalt des vdp-Standards und Entwicklung der Diskussion in den letzten Jahren

Der vdp vertritt als Lobbyverband für Pfandbriefbanken die Interessen seiner Mitgliedsinstitute gegenüber Gesetzgeber, Aufsicht, Ratingagenturen und sonstigen Marktteilnehmern.

Der im Jahr 2009 veröffentlichte vdp-Standard dient als Muster für die Ausgestaltung einer Mieterdienstbarkeit, die im Rahmen der deckungs- und beleihungswertrechtlichen Prüfung der finanzierenden Banken nicht als (maßgeblich) wertmindernd zu beurteilen ist. Seit Veröffentlichung hat sich der vdp-Standard zunehmend als Marktstandard etabliert, sodass finanzierende Banken

(insbesondere sog. Pfandbriefbanken) Abweichungen in der Regel nicht akzeptieren. Mieterdienstbarkeiten, die nicht dem vdp-Standard entsprechen, können daher die Finanzierbarkeit einer Immobilie und mithin auch deren Wert bei Veräußerung, einschränken.

### 2.1 Kernelemente des vdp-Standards

Der vdp-Standard bildet dabei im Wesentlichen die folgenden Kernelemente ab:

#### a) Höchstbetrag für den Wertersatz

Laut vdp-Standard ist ein Höchstbetrag für den Wertersatz gemäß § 882 BGB festzulegen. Dieser beträgt laut vdp-Standard EUR 25.000,00. Beträge bis zu dieser Höhe werden von finanzierenden Banken regelmäßig als nicht relevant für die Wertermittlung beurteilt. Der Höchstbetrag ist in das Grundbuch einzutragen.

#### b) Entgeltlichkeit der Mieterdienstbarkeit

Nach vdp-Standard ist die Mieterdienstbarkeit entgeltlich auszugestalten. Ohne diese Regelung könnte der Mieter bei Beendigung des schuldrechtlichen Mietverhältnisses und gleichzeitigem Bestehenbleiben der Mieterdienstbarkeit die Immobilie gegebenenfalls unentgeltlich nutzen. Auch regelt der vdp-Standard, dass der Anspruch auf ein Nutzungsentgelt dem jeweiligen Eigentümer der Immobilie zusteht, sodass sichergestellt ist, dass dieser bei Veräußerung der Immobilie nicht bei dem Voreigentümer verbleibt.

#### c) Auflösende Bedingungen

Die Mieterdienstbarkeit ist nach vdp-Standard auflösend bedingt zu gestalten; dies ist zwingend in das Grundbuch einzutragen. Die Vereinbarung der auflösenden Bedingungen bestimmt, wann die Mieterdienstbarkeit ohne Zutun der Parteien erlischt, und schützt etwaige Grundpfandrechtsgläubiger davor, dass die nur schuldrechtlich zwischen dem Mieter und dem Vermieter getroffenen Vereinbarungen ohne Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers geändert werden können.

#### d) Schuldrechtliche Vereinbarungen



Der vdp-Standard sieht weiterhin die Aufnahme von schuldrechtlichen Vereinbarungen vor, durch welche sich Mieter und Vermieter im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB gegenüber etwaigen Grundpfandrechtsgläubigern verpflichten. Auf diesem Weg erhält eine finanzierende Bank einen eigenen Anspruch insbesondere gegen den Mieter und kann hieraus auf Unterlassung und/oder Schadensersatz klagen.

## 2.2 Bisheriger Diskussionsstand zum Kündigungsgrund nach § 550 BGB

Seit der Veröffentlichung des vdp-Standards wird dieser in der juristischen Literatur fortlaufend diskutiert.

Insbesondere wurde in den letzten Jahren mehrfach angeregt, die Kündigung aufgrund eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB als weiteren, ausgenommenen Kündigungsgrund in den vdp-Standard aufzunehmen, bei welchem die Mieterdienstbarkeit trotz Beendigung des schuldrechtlichen Mietverhältnisses bestehen bleibt. Der vdp-Standard sieht hingegen eine solche Rückausnahme der auflösenden Bedingung lediglich im Falle einer Kündigung nach § 57a ZVG oder § 111 InsO vor.

Gemäß § 550 BGB gilt ein Mietvertrag, der nicht schriftformkonform vereinbart wurde, als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann nach einem Jahr, nach Maßgabe der hierfür in §§ 573c, 580a Abs. 1 und 2 vorgesehenen Fristen, ordentlich gekündigt werden. Leidet der zwischen Mieter und Vermieter geschlossene Mietvertrag an einem Formmangel, kann der Vermieter diesen also kündigen. Eine zugunsten des Mieters nach vdp-Standard bestellte Mieterdienstbarkeit würde dann ebenfalls erlöschen, da diese ein Bestehenbleiben der Mieterdienstbarkeit bei Kündigung des Mietverhältnisses nach § 550 BGB nicht vorsieht. Mittels sogenannter Schriftformheilungsklauseln, durch welche sich die Parteien des Mietvertrages verpflichten, etwaige Formmängel des Mietvertrages zu heilen und die dem Vermieter eine auf § 550 BGB

gestützte Kündigung untersagen, kann sich der Mieter vor einer solchen Kündigung nicht mehr schützen. Der BGH entschied mit Urteil vom 27.09.2017, dass derartige Schriftformheilungsklauseln mit der Unabdingbarkeit des § 550 BGB nicht vereinbar und damit unwirksam sind<sup>2</sup>.

Als zentrales Argument für die Aufnahme des § 550 BGB in eine Mieterdienstbarkeit galt dabei stets, dass § 550 BGB – ebenso wie § 57a ZVG und § 111 InsO – ein Risiko für den Mieter begründe, das Nutzungsrecht an der Immobilie unverschuldet vorzeitig zu verlieren.<sup>3</sup> Eine derartige Gestaltung sei darüber hinaus auch für finanzierende Banken vorteilhaft, da so die Zahlung des Mietzinses über die im Rahmen der Mieterdienstbarkeit vereinbarte Entgeltklausel (vgl. Ziffer 2.1 lit. (b)) gesichert würde.<sup>4</sup> Auch stelle eine solche Regelung keine Umgehung des § 550 BGB dar, da die Mieterdienstbarkeit unabhängig von dem schuldrechtlichen Mietverhältnis existiere.<sup>5</sup>

Grundsätzlich wurde die Ansicht vertreten, dass die Nichtaufnahme des § 550 BGB in den vdp-Standard darauf zurückzuführen sei, dass zum Zeitpunkt seiner Veröffentlichung – vor der Rechtsprechungsänderung des BGH im Jahr 2017 – dem Risiko eines Verlusts des Nutzungsrechts infolge einer Kündigung nach § 550 BGB bereits durch die regelmäßig im Mietvertrag vorgesehene Schriftformheilungsklausel begegnet wurde.<sup>6</sup>

## 3. Das aktualisierte Ergebnispapier des vdp

Dieser Ansicht hat der vdp im Rahmen der Aktualisierung seines Ergebnispapers nun ausdrücklich widersprochen.

Am vdp-Muster für Mieterdienstbarkeiten selbst wurden keine Änderungen vorgenommen. Gleichwohl stellt der vdp innerhalb seiner Erläuterungen nun ausdrücklich klar, dass nach seiner Auffassung eine Aufnahme des § 550 BGB in den vdp-Standard nicht geboten ist. Damit widerspricht er der unter Ziffer 2.2 dargestellten Ansicht, nach der die Nichtaufnahme allein auf die zum Zeitpunkt

<sup>2</sup> BGH, Urteil vom 27.9.2017 – XII ZR 114/16.

<sup>3</sup> *Niegemann/Neubusch*, ZfIR 2025, 11, (14); *Gabriel*, ZfIR 2022, 305 (306); *Nemzov/Aspar*, ZfIR 2016, 293 (295).

<sup>4</sup> *Niegemann/Neubusch*, ZfIR 2025, 11, (14).

<sup>5</sup> *Niegemann/Neubusch*, ZfIR 2025, 11, (14); *Gabriel*, ZfIR 2022, 305 (307).

<sup>6</sup> *Niegemann/Neubusch*, ZfIR 2025, 11, (15).



der Veröffentlichung des vdp-Standards fehlende praktische Notwendigkeit zurückzuführen sei.

Der vdp begründet dies insbesondere damit, dass beide Parteien des Mietvertrages Einfluss darauf nehmen können, dass der Mietvertrag in der erforderlichen Form abgeschlossen wird und eine Kündigung nach § 550 BGB damit – anders als eine Kündigung nach § 57a ZVG oder § 111 InsO – zumindest auch im Verantwortungsbereich des Mieters liege. Zudem erfolge eine solche Kündigung nach Ansicht des vdp regelmäßig auch aus wirtschaftlichen Gründen. Nicht zuletzt könne sich die Aufnahme zusätzlicher Kündigungsgründe nach Auffassung des vdp negativ auf die Bewertung der Immobilie auswirken.

#### 4. Bewertung

Die nun erfolgte Klarstellung durch den vdp ist nachvollziehbar und gibt zumindest Klarheit hinsichtlich der umstrittenen Frage der Aufnahme des § 550 BGB in vdp-konforme Mieterdienstbarkeiten.

Neben der Argumentation des vdp könnte die Aufnahme des Kündigungsgrundes nach § 550 BGB auch zu einer Umgehung der bereits dargestellten Rechtsprechung des BGH, nach welcher § 550 BGB gerade nicht wirksam abbedungen werden kann, führen. Dies war in der einschlägigen juristischen Literatur bereits als Problematik erkannt und diskutiert worden.<sup>7</sup> Der BGH hat ausdrücklich dargelegt, dass § 550 BGB zwingendes Recht darstelle und die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den Parteien des Mietvertrages sicherstellen solle.<sup>8</sup> Durch die Aufnahme des § 550 BGB in den vdp-Standard würden die Parteien des Mietvertrages jedoch für die gesamte Vertragslaufzeit des Mietvertrages an diesen gebunden, obwohl dieser die erforderliche Schriftform nicht wahrte. Zwar besteht die Mieterdienstbarkeit richtigerweise grundsätzlich unabhängig von dem ihr zugrundeliegenden schuldrechtlichen Mietverhältnis. Dies ändert jedoch nichts daran, dass Regelungen, die nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht abdingbar sind, auch im

Rahmen einer Mieterdienstbarkeit nicht wirksam abbedungen werden können.

#### 5. Folgen für die Praxis

In den vergangenen Jahren wurde die Aufnahme der Rückausnahme der Kündigung nach § 550 BGB bei der Bestellung von Mieterdienstbarkeiten insbesondere von Mietern mit entsprechender Marktmacht zunehmend durchgesetzt.

Nachdem nun durch den vdp klargestellt wurde, dass eine solche Gestaltung der Mieterdienstbarkeit nicht dem vdp-Standard entspricht, bleibt abzuwarten, wie der Markt hierauf reagiert. Klar dürfte jedoch bereits jetzt sein, dass in Bezug auf die Finanzierbarkeit von Immobilien, auf denen entsprechend ausgestaltete Mieterdienstbarkeiten lasten, gegebenenfalls Handlungsbedarf besteht.

Bei den sich hieraus ergebenden Fragestellungen und Verhandlungen unterstützen wir Sie gerne.

---

#### Rebecca Comtesse

Rechtsanwältin

Standort Frankfurt am Main

[rebecca.comtesse@gsk.de](mailto:rebecca.comtesse@gsk.de)

#### Beatrice Dörr

Rechtsanwältin

Standort Frankfurt am Main

[beatrice.doerr@gsk.de](mailto:beatrice.doerr@gsk.de)



---

<sup>7</sup> Niegemann/Neubusch, ZfIR 2025, 11, (15); Nemzov/Aspar, ZfIR 2019, 73, (79).

<sup>8</sup> BGH, Urteil vom 27.9.2017 – XII ZR 114/16.



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)



### GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

#### BERLIN

Anton-Wilhelm-Amo-Str. 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Europaplatz 3  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)

---

#### LONDON

GSK Stockmann International  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Zweigniederlassung London  
Queens House, 8-9 Queen Street  
London EC4N 1SP  
United Kingdom  
T +44 20 4512687-0  
[london@gsk-uk.com](mailto:london@gsk-uk.com)

Sitz der GmbH: München,  
Amtsgericht München  
HRB 281930  
Geschäftsführer:  
Dr. Mark Butt, York-Alexander  
von Massenbach