

Bund
Institutioneller
Investoren

bii.

»bii Institutional News«

Ausgabe Juni 2026

Prof. Dr. Tobias Just:
„KI löst gerade eine Revolution
in den Arbeitswelten aus“

Cloubrixx:
Rendite entsteht dort,
wo hingeschaut wird

Prof. Dr. Thomas Beyerle:
Wohnungsbau in Deutschland
zwischen struktureller Knappheit und
zyklischen Dynamiken

King & Spalding:
Aktuelles zu Immobilienrecht
und -Finanzierung

Aktuelles zu Immobilienrecht und -Finanzierung



Mehrere Rechtsentwicklungen greifen aktuell in die Strukturierung von Transaktionen, die Due Diligence und das laufende Portfolio-Management ein. Zwei Themen verdienen besondere Aufmerksamkeit: die BGH-Grundsatzentscheidung zum Nachbarerbbaurecht und die wachsende Due-Diligence-Relevanz des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

BGH zum Nachbarerbbaurecht: Ja, aber kein Selbstläufer

Mit Urteil vom 19. Dezember 2025 (V ZR 15/24) hat der BGH eine seit Jahrzehnten umstrittene Frage entschieden: Nachbarerbbaurechte sind zulässig. Ein Nachbarerbbaurecht entsteht, wenn ein Gebäude teilweise auf einem Erbbaurecht und teilweise auf einem Nachbargrundstück errichtet wird und das Gebäude an der Grenze nicht zerstörungsfrei teilbar ist. Der

BGH wendet § 1 Abs. 3 ErbbauRG, wonach ein Erbbaurecht nicht auf einen Gebäudeteil beschränkt werden darf, nicht mehr auf diese Konstellation an: Eine räumliche Beschränkung betreffe nur das jeweils belastete Grundstück, nicht aber benachbarte Grundstücke.

Das ist eine gute Nachricht: Das Nichtigkeitsrisiko bei grenzüberschreitenden Erbbaurechten – in der Praxis gar nicht selten bei innerstädtischen Einkaufszentren oder Bürokomplexen – ist beseitigt. Bestehende Nachbarerbbaurechte sind wirksam, neue Projektentwicklungen gewinnen Gestaltungsspielraum, und die Finanzierbarkeit wird erleichtert.

Der Fokus verlagert sich damit von der Zulässigkeit auf die Folgefragen: Was geschieht bei Heimfall, Zeitablauf oder Aufhebung mit dem einheitlichen, nicht teilbaren Gebäude? Wem gehört der über die Grundstücksgrenze

reichende Gebäudeteil? Diese Zuordnungsfragen sind vertraglich zu lösen, idealerweise bereits bei Bestellung des Erbbaurechts, und werden spätestens bei einer Due-Diligence-Prüfung im Rahmen einer Finanzierung oder einer Veräußerung relevant.

GEG-Compliance als harter Transaktionsfaktor

Schon heute ist energetische Compliance bei Immobilientransaktionen anspruchsvoll: z.B. verlangt § 80 Abs. 3 GEG bei Verkauf oder Vermietung einen gültigen Energieausweis (Verstöße sind bußgeldbewehrt) und § 47 GEG verpflichtet Eigentümer zur Dämmung oberster Geschossdecken, wobei bei Eigentümerwechsel eine Zweijahresfrist zur Erfüllung läuft.

Die eigentliche Zäsur steht unmittelbar bevor: Die Umsetzungsfrist für die novellierte EU-Gebäuderichtlinie

Fortsetzung auf Seite 11 »

(EPBD, Richtlinie (EU) 2024/1275) ist am 29. Mai 2026 abgelaufen, wenn auch noch nicht in deutsches Recht umgesetzt. Herzstück der EPBD sind die Minimum Energy Performance Standards (MEPS) für Nichtwohngebäude: Die energetisch schlechtesten 16 % des nationalen Bestands (Effizienzklasse G) müssen bis 2030, die schlechtesten 26 % (zusätzlich Effizienzklasse F) bis 2033 saniert werden. Für Wohngebäude gelten zwar keine individuellen MEPS, aber ein nationaler Zielpfad zur Senkung des Primärenergiebedarfs um 16 % bis 2030.

Die Bundesregierung hat im Mai den Entwurf für ein Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) vorgelegt, das das bisherige GEG ablösen und die EPBD-Vorgaben in deutsches Recht

überführen soll. Ausnahmen von den MEPS sind vorgesehen für Gebäude, die nach der Dritten Wärmeschutzverordnung (1995) errichtet oder auf deren Niveau gebracht wurden, sowie für Gebäude mit überwiegender Biomasse-, Wärmepumpen- oder Fernwärmebeheizung (§ 40 Abs. 3 GModG-E). Ab 2030 gilt zudem die Pflicht, Neubauten als „Nullemissionsgebäude“ zu errichten, für öffentliche Nichtwohngebäude gilt das bereits ab 2028.

Für Investoren hat das unmittelbare Konsequenzen: In der Ankaufsprüfung ist damit neben dem bestehenden Energieausweis künftig – im Zusammenspiel von rechtlicher und technischer Expertise – zu bewerten, ob ein Gebäude unter die MEPS-

Schwellenwerte fällt und welche CAPEX-Implicationen sich aus den gesetzlichen Verpflichtungen ergeben. Auch die gestaffelte Solarpflicht (§ 106 GModG-E) ab 2027 für neue Nichtwohngebäude über 250 m², ab 2028 für Bestandsgebäude bei größeren Renovierungen, wird zum Due-Diligence-Standardthema.

Banken integrieren die Energieeffizienzklasse bereits in ihre Beleihungswertermittlung; Gebäude der Klassen F oder G erhalten oft schlechtere Konditionen. EPBD und GModG machen jetzt die energetische Qualität endgültig zum harten Transaktionsfaktor: als Wertfrage und als bußgeldbewehrte Sanierungspflicht.

Autoren

Florian Geuder

Rechtsanwalt
King & Spalding LLP



Moritz Heidbuechel

Rechtsanwalt
King & Spalding LLP



November 2026

Tag der Institutionellen Kapitalanlage 2026

in Frankfurt am Main