

Triple Net und Double Net in der Gewerberaummiete 2026

Begriffe, Wirksamkeitsgrenzen und Rechtsprechung

Sarah Markmann

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Präzise Kosten- und Pflichtenbeschreibung schlägt bloßes Schlagwort

1. Begriffe präzisieren

Double Net und Triple Net – sind das bestimmte Rechtsbegriffe? Nein! Es handelt sich um reine Marktbeurteilungen.

Ihre juristische Tragweite entsteht erst durch den vertraglichen Pflichten- und Kostenkatalog.

2. Gesetzliches Leitbild lesen

Ausgangspunkt ist § 535 BGB; jede Verlagerung von Pflichten muss sich daran u an §§ 305 ff. BGB messen lassen.

3. Rechtsprechung beachten

Entscheidend sind insbes. die AGB-Grenzen bei Verwaltung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung

4. Praxis

Textform, Kosten-Caps, Schnittstellen und Anlagenlisten sind die Schlüsselpunkte.

Kernfragen

- > Was ist in Deutschland unter Double/ Triple Net typischerweise gemeint?
- > Welche Kosten lassen sich formularmäßig wirksam verlagern?
- > Wo endet eine Dach-und-Fach-Klausel?
- > Was ändert die Textform seit 01.01.2025?
- > Welche Vertragsarchitektur ist wirtschaftlich tragfähig?

Arbeitsprämisse: Nicht das Schlagwort entscheidet, sondern die genaue Pflichten- und Kostenbeschreibung, Anlagenabgrenzung sowie die Einordnung als Individualabrede.

Das gesetzliche Leitbild bildet die Barriere für Net-Lease-Modelle




Gesetzliche Grundlage: § 535 BGB

Abs. 1 S. 2: Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit zu erhalten



Abs. 1 S. 3: Der Vermieter trägt die auf der Mietsache ruhenden Lasten

Abs. 2: Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten

GESTALTUNGSSPIELRÄUME

-  **Vertragsfreiheit im Gewerberaum:** § 578 BGB eröffnet zwar eine deutlich weitergehende dispositive Gestaltung als im Wohnraummietrecht, aber:
-  **AGB-Kontrolle:** Formularverträge bleiben streng kontrolliert (§§ 305c, 307 BGB). Je weiter sich die Regelung vom gesetzlichen Leitbild entfernt, desto strenger die AGB- Prüfung
-  **Vorrang der Individualabrede:** Ernsthaft ausgehandelte Regelungen gehen vor (§ 305 b BGB) und bieten den weitesten Spielraum

FOLGE FÜR DIE PRAXIS

-  Betriebskosten sind grundsätzlich übertragbar; Verwaltungskosten, Instandhaltung, Instandsetzung bedürfen klarer, kontrollfester Verlagerung
-  Die Marktbezeichnung (z.B. „Triple Net“) ersetzt niemals die juristische Feindefinition im Vertragstext

Je klarer die Abgrenzung der Kostenkategorien, desto kleiner das AGB-Risiko

Betriebskosten

Laufend entstehende Kosten des Eigentums oder Gebrauchs; umlagefähig bei wirksamer Vereinbarung gemäß **§ 1 Abs. 1, § 2 BetrKV**.

Verwaltungskosten

Keine Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV); im Gewerberaum zwar vertraglich übertragbar, erfordert aber **hohe Transparenz**.

Wartung & Prüfung

Laufende technische Betreuung; teils Betriebskostencharakter, wenn katalogfähig. Nicht mit Reparatur bzw. Instandhaltung und Instandsetzung verwechseln.

Instandhaltung/ Instandsetzung

Keine Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV); Verlagerung in AGB nur begrenzt kontrollfest (Mietbereich, Caps = höhenmäßige Begrenzung).

CapEx/ Modernisierung

Eigene Risikosphäre des Vermieters; sollte nie stillschweigend in „Instandhaltung“ mitlaufen. **Hohes Unwirksamkeitsrisiko**.

Der Kontrollmaßstab entscheidet über die Wirksamkeit der Klauseln

INDIVIDUALABREDE

Echter Aushandlungsprozess erforderlich. Vorrang nach § 305b BGB. Weiter Gestaltungsspielraum, dennoch: Klare Anlagenabgrenzung und Pflichtenkreise sauber regeln.

AGB / FORMULARVERTRAG

Überraschungsschutz (§ 305c BGB) und Transparenzgebot (§ 307 BGB). Inhaltskontrolle wegen Abweichung vom gesetzlichen Leitbild. Strenge Prüfung.

Grüne Zone

Sicher: Betriebskosten und klar beschriebene laufende Verwaltung/Wartung, soweit die Klausel transparent und wirtschaftlich bleibt.

Gelbe Zone

Risiko: Mietbereichsinstandhaltung, technische Schnittstellen, kleinere Reparaturen, Self-Help-Regelungen – nur mit Schwellenwerten (Caps) und klarer Zuständigkeit.

Rote Zone

Unwirksam: Pauschale Verlagerung der Gebäudesubstanz, gemeinschaftlich genutzter Flächen/Anlagen oder offener CapEx-Risiken auf den Mieter in AGB.

Praxisschwelle: Je weiter die Regel vom gesetzlichen Leitbild abweicht, desto besser muss der Verhandlungsprozess dokumentiert werden (Risikotreiber: fehlende Definitionen, unklare Pflichtenabgrenzungen fehlende Caps u.a.).

Rückblick zum Vortrag 2025:

Individualvertragliche Übertragung von Instandhaltung und Instandsetzung auf den Mieter

- Individualvertraglich kann die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung **weitestgehend** auf den Mieter abgewälzt werden – dies soll **bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit möglich sein** (BGH vom 5.6.2002, XII ZR 220/99; OLG Saarbrücken vom 21.3.2003, NZM 2003, 438;) und kann sogar bezüglich der Erhaltungspflicht anfänglicher Mängel gelten (OLG Saarbrücken, a.a.O.).
- Höchststrichterlich geklärt ist, dass der Gewerbemieter weitgehend zu Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten verpflichtet werden kann, selbst wenn dies im Ergebnis zu einer verschuldensunabhängigen Haftung führt
- Nicht auf Rechtsbedenken trifft sogar die einzelvertragliche Überwälzung der der Erhaltung für „Dach und Fach“.

Rückblick zum Vortrag 2025:

Überwälzung der Instandsetzungs – und Instandhaltungsverpflichtung durch Vermieter-AGB

Nach der Rechtsprechung des BGH gilt der Grundsatz:

- Die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung kann durch AGB auf den Mieter übertragen werden, **soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind** (BGH vom 6.4.2005, XII ZR 158/01; BGH NZM 2014, 830; BGH NZM 2013, 85). Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich die Mietsache zu Vertragsbeginn in einem mangelfreien Zustand befand (BGH NZM 2013, 85; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch der Geschäftsraummiete, § 13 Rn. 144).
- Zudem sollen entsprechende Klauseln die Verantwortung des Mieters für anfängliche Mängel und für durch Dritte verursachte Schäden ausschließen (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., § 13 Rn. 147).
- Soweit es um den räumlich bzw. von den Nutzungsverhältnissen her darüber hinausgehenden Bereich geht (Gemeinschaftsflächen), läuft die Rechtsprechung des BGH auf die Erforderlichkeit **einer höhenmäßigen Begrenzung der Kostentragungslast** des Mieters hinaus (BGH NZM 2014, 830).

Rechtsprechung I: Gemeinschaftsflächen und fehlende Betragsgrenzen als Klauselkiller

BGH, URT. V. 06.04.2005 – XII ZR 158/01

Formularmäßige Verlagerung von Instandhaltungspflichten für gemeinschaftlich genutzte Bereiche ohne Begrenzung überschreitet die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild.

OLG MÜNCHEN, URT. V. 12.02.2026 – 14 U 1880/25 E

Wird nur Instandhaltung/Instandsetzung gedeckelt, nicht aber die Wartung gemeinschaftlicher Anlagen, bleibt die Klausel insgesamt hoch angreifbar.

BGH, URT. V. 08.10.2008 – XII ZR 84/06

Starre Fristenpläne für Schönheitsreparaturen sind auch in der Gewerberaummieta unwirksam.

VERDICHTE LEITLINIE

- 01 Objektweite Erhaltungslasten dürfen formularmäßig nicht schrankenlos auf den Mieter verlagert werden.
- 02 Je weiter eine Klausel von der Mietbereichssphäre wegführt, desto eher braucht es Begrenzungen oder Kausalitätsbezüge.
- 03 Wartung ist kein „sicherer Ausweg“: Auch laufende Techniklasten können an fehlenden Definitionen und Obergrenzen scheitern.
- 04 Schönheitsreparaturen bleiben ein eigener Problemkreis; u.a. starre Fristen gefährden die Wirksamkeit der gesamten Klausel u.a.

Rechtsprechung II: Verwaltungskosten sind umlagefähig, aber präzise zu fassen

BGH, 09.12.2009 – XII ZR 109/08

Die formularmäßige Umlage von Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung ist im Gewerberaum grundsätzlich möglich.

BGH, 24.02.2010 – XII ZR 69/08

Der Begriff „Verwaltungskosten“ ist nicht per se intransparent; entscheidend ist, dass der Regelungsgegenstand bestimmbar bleibt.

BGH, 26.09.2012 – XII ZR 112/10

Nicht hinreichend konkretisierte „Centermanagement“-Kosten können intransparent sein; die explizite Verwaltungskostenumlage bleibt daneben bestehen.

WAS FOLGT DARAUS?

- ✔ Hausverwaltung ist kein gesetzlich ausgeschlossener Kostenblock für die Gewerberaummieter.
- ⓘ Problematisch wird es erst bei Unschärfe, Mischkategorien und neuen, nicht definierten Managementbegriffen.

WAS FOLGT DARAUS?

Verwaltungskosten in Untergruppen auffächern:

- Kaufmännische & technische Verwaltung
- Center- oder Quartiersmanagement
- Vermietungsmanagement & Marketing
- Sicherheits- und Besucherlenkung

Alles, was nicht umgelegt werden soll, ausdrücklich ausnehmen.

Instandhaltung und Instandsetzung: "Dach und Fach" ist kein feststehender Rechtsbegriff

WAS MITERFASST IST

- ✓ Dachkonstruktion & Dachabdichtung
- ✓ Tragende Bauteile (Skelett, Wände)
- ✓ Fassade / Außenhaut (sofern vereinbart)
- ✓ Substanzbezogene Erhaltungsmaßnahmen

WAS NICHT MITERFASST IST

- ✗ Innenputz & Innenoberflächen
- ✗ Glas, Türen, Tore & Fenster (oft Grauzone)
- ✗ MEP-Anlagen (Mechanical, Electrical, Plumbing; HKLS, Elektro)
- ✗ Modernisierung & Erneuerung (CapEx)

OLG Frankfurt a.M., 16.10.2025 – 14 U 103/20

„Dach und Fach“ erfasst Innenputz nicht automatisch. Wurde vertraglich nur Außenputz benannt, spricht das gegen eine Erweiterung auf innere Putzschichten. (Stand März 2026)

FORMULIERUNGSHINWEIS

Bauteilkatalog erstellen:

Listen Sie Bauteile einzeln auf: Dachabdichtung, Tragwerk, Fassade, Fenster, Außentüren, Grundleitungen, Sprinkler, HKLS, BMA, Aufzüge, PV.

Definieren Sie Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung für jede Gruppe getrennt.

Auslegungssatz: Maßgeblich bleibt der konkrete Vertragstext, seine Anlagen und die technische Objektbeschreibung.

Stufenmodell

Kostenart	Klassisch	Single Net	Double Net	Triple Net
Betriebskosten	Vermieter	Mieter	Mieter	Mieter
Verwaltungskosten	Vermieter	Vermieter	Variabel	Mieter
Wartung/ Rep.	Vermieter	Vermieter	Teilweise Mieter	Weitgehend Mieter
Dach&Fach	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Mieter
CapEx	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Nur gesondert

Empfehlung für die Praxis

In der Vertragspraxis variieren die Vertragsinhalte erheblich. Deshalb müssen Betriebskosten, Verwaltungskosten, Wartung, Mietbereichsinstandhaltung/Instandsetzung, Gemeinschaftsflächen, Dach/Fach und Investitionen jeweils ausdrücklich definiert und benannt werden.

Double Net: Fokus auf laufende Kosten bei Erhalt der Grundsubstanz

TYPISCHES PROFIL	VORTEILE	RED FLAGS
Betriebskosten beim Mieter	Ökonomisch gut erklärbar & marktüblich	Unklare Trennung Wartung vs. Reparatur
Definierte Wartung & mietbereichsnahe Instandhaltung/Instandsetzung	Beherrschbar im Bestandsportfolio	Diffuse Technik-Schnittstellen
Dach/ Fach & Gebäudehülle beim Vermieter	Reduziert Streit über Substanzrisiken	Dach/ Fach nur als Schlagwort
Ideal für Multi-Tenant, Office & gemischte Nutzung	Praxistauglich	Fehlende Kosten-Caps oder Bagatellgrenzen

Mieter-Sphäre

Betriebskosten, definierte Wartung, kleinere Instandhaltung, mietbereichsnahe Instandsetzung

Vermieter-Sphäre

Dach & Fach (Gebäudehülle, Tragwerk), strukturelle Erhaltung, Gemeinschaftsanlagen (ohne Cap)

Triple Net: Maximale Mieterverantwortung stößt an juristische Grenzen

WIRTSCHAFTLICHER NUTZEN

- 📈 Eigentümerähnliche Stellung des Mieters; Nettomiete sinkt häufig
- 🏢 Ideal für Single-Tenant-Objekte, Logistik- und Industrie
- 🕒 Sinnvoll bei sehr langen Laufzeiten und sauber abgrenzbarer Technik.

JURISTISCHE HÜRDEN

- 👉 Kein Freifahrtschein für formularmäßige Totalverlagerung in AGB.
- ⚠️ Neuralgische Punkte: Gemeinschaftsanlagen & latente Bauwerksmängel.
- 🧐 Dach/Fach-Unschärfen bleiben ein hohes Unwirksamkeitsrisiko; **Streitigkeiten über Instandhaltungsdefizite bei Vertragsende = oft hohes Vermierrisiko, da der Zustand bei Mietbeginn im MV nicht konkret genug beschrieben ist. Dies geht zu Lasten des Vermieters.**

KOSTENAUFTEILUNG

MIETER

Laufende Kosten, Betrieb, Verwaltung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Dach & Fach (Gebäudehülle).

VERMIETER

CapEx: Investitionen und Modernisierungen sind auch im Triple Net regelmäßig gesondert zu regeln.

Hinweis: Im deutschen Recht ist Triple Net kein gesetzlicher Vertragstyp. Die Wirksamkeit steht und fällt mit der präzisen Einzelregelung jeder Kostenposition.

Red Flags identifizieren: Wo Net-Lease-Klauseln am häufigsten kippen

Gemeinschaftsflächen

Fehler: Der Mieter übernimmt „sämtliche“ Kosten, obwohl Flächen von mehreren Nutzern verwendet werden

Lösung: Verteilungsschlüssel, Kosten-Cap, Kausalitätsbezug und Ausschluss der Grundsubstanz

Technische Anlagen

Fehler: zB bei technischen Anlagen wird nicht zwischen Basisanlage und Mieterausbau getrennt

Lösung: Anlagematrix mit getrennter Regelung für Wartung, Reparatur und Erneuerung je Anlage

Dach & Fach

Fehler: Die Klausel bleibt beim Schlagwort stehen, ohne Begriffsdefinition und ohne die betroffenen Bauteile zu definieren

Lösung: Bauteilkatalog; explizite Regelung von Fassade, Fenstern, Außentüren und Tragwerk

Capex/ Modernisierung

Fehler: Investitionen werden unter dem Begriff „Instandhaltung“ versteckt (AGB-Risiko)

Lösung: Eigene CapEx-Regelung mit Schwellenwerten, Zustimmungspflichten und Amortisationslogik

Die Textform ersetzt die Schriftform



RECHTSFOLGE DES FORMMANGELS

Ein Vertrag mit einer Laufzeit über einem Jahr bleibt bei Formmangel wirksam, gilt aber als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist damit nach den gesetzlichen Regeln jederzeit ordentlich kündbar – ein massives Risiko für die Investitionssicherheit.

OFFENE PRAXISFRAGEN 2026

Welche Anforderungen stellt die Rechtsprechung künftig an die „Textformkette“? Wie wirken sich vertraglich verschärfte Formklauseln aus? Die digitale Dokumentation der Vertragshistorie wird zum kritischen Erfolgsfaktor.

Fazit: Klarheit schlägt Kürze in der Mietvertragsgestaltung

Keine Magie im Begriff

Die Bezeichnung allein schafft keine Rechtssicherheit. Der detaillierte Kosten- und Pflichtenkatalog ist entscheidend.

AGB-Grenzen ernst nehmen

Vor allem bei Gemeinschaftsanlagen, Dach/Fach und unbegrenzten Instandsetzungspflichten bleibt die AGB-Kontrolle streng.

Individualabrede dokumentieren

Echte Verhandlungen müssen nachweisbar sein, um im Streitfall den strengen AGB-Prüfungen zu entgehen und nicht die Wirksamkeit der Klausel zu riskieren

Textform als Chance

Die neue Formfreiheit seit 2025/2026 vereinfacht die Handhabung, erfordert aber saubere digitale Prozesse

Handlungsempfehlung

Eine detaillierte Vertragsarchitektur mit klaren Anlagen und Caps ist langfristig stabiler als eine kurze, aber unbestimmte Klausel.

Stand der Rechtsprechung: März 2026

Die ideale Vertragsarchitektur 2026 basiert auf sechs Säulen

01

KOSTENKATALOG

Strikte Trennung von Betriebskosten, Verwaltung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung und Erneuerung sowie klare Begriffsdefinitionen

04

ZUSTANDSREGELN

Konkrete und technische Definition des Übergabezustands bei Mietbeginn, Restnutzungsdauern und technischer Zuständigkeiten.

02

ANLAGENLISTE

Detaillierte Matrix für exklusiven Mietbereich, Gemeinschaftsflächen, Dach/Fach und technische Systeme.

05

FORM-REGIME

Etablierung eines Textform-Workflows für Nachträge, Freigaben und Dokumentation.

03

CAPS & SCHWELLEN

Bagatellgrenzen und jährliche Obergrenzen zur Absicherung der AGB-Festigkeit.

06

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Wirtschaftlichkeitsgebot beachten!

Dokumente, die den Vertrag tragen:

 Hauptvertrag  Anlagenplan  Technikliste  CapEx-Matrix

DISCLAIMER

Liebe Hörerinnen und Hörer,

im Rahmen unseres heutigen Beitrages haben wir uns nach Kräften bemüht, die Rechtslage und Mietrechtsprechung der letzten Jahrzehnte zugrunde zu legen und zu berücksichtigen. In Ansehung der Fülle sich ändernder gesetzlicher Grundlagen und des abermals gehäuften Anfalls an Einzelfallentscheidungen der Judikatur des als „Case Law“ zu bewertenden Mietrechts ist es jedoch unvermeidbar, dass nicht alle im Zusammenhang mit dem Beitrag maßgeblichen Grundlagen berücksichtigt werden. Die begleitende Präsentation ist auch nicht darauf angelegt, sämtliche in Betracht kommenden Aspekte abschließend darzustellen. Vielmehr ist zum Verständnis und zur Systematisierung nicht selten eine Verkürzung und Auslassung rhetorisch sinnvoll und den Lernerfolg fördernd.

Bitte verzeihen Sie daher vereinfachte Darstellungen ebenso, wie etwa nicht berücksichtigte gesetzliche Veränderungen oder gerichtliche Entscheidungen.

Ohnehin kann und soll unser Beitrag nicht dazu führen, dass Sie diesen als Ihre alleinige Quelle zur Entscheidungsfindung und täglichen Praxis nutzen.

Wir können eine juristisch kompetente oder sonst anwaltliche Begleitung nicht ersetzen und nur empfehlen.

Vor diesem Hintergrund übernehmen wir keine Gewähr für den Inhalt und für die Richtigkeit unseres Beitrages.

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin



Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 30 405 994-0
Telefax: +49 30 405 994-16
E-Mail: info@wir-wanderer.de

Folgen Sie uns auf LinkedIn und Instagram!



Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und
Rechtsanwälte PartG mbB

Die Kanzlei für Immobilienprofis

Rechtskanzleien · Berlin, Berlin · 514 Follower:innen · 11 -50 Beschäftigte

Christian & 11 weitere Kontakte sind hier beschäftigt

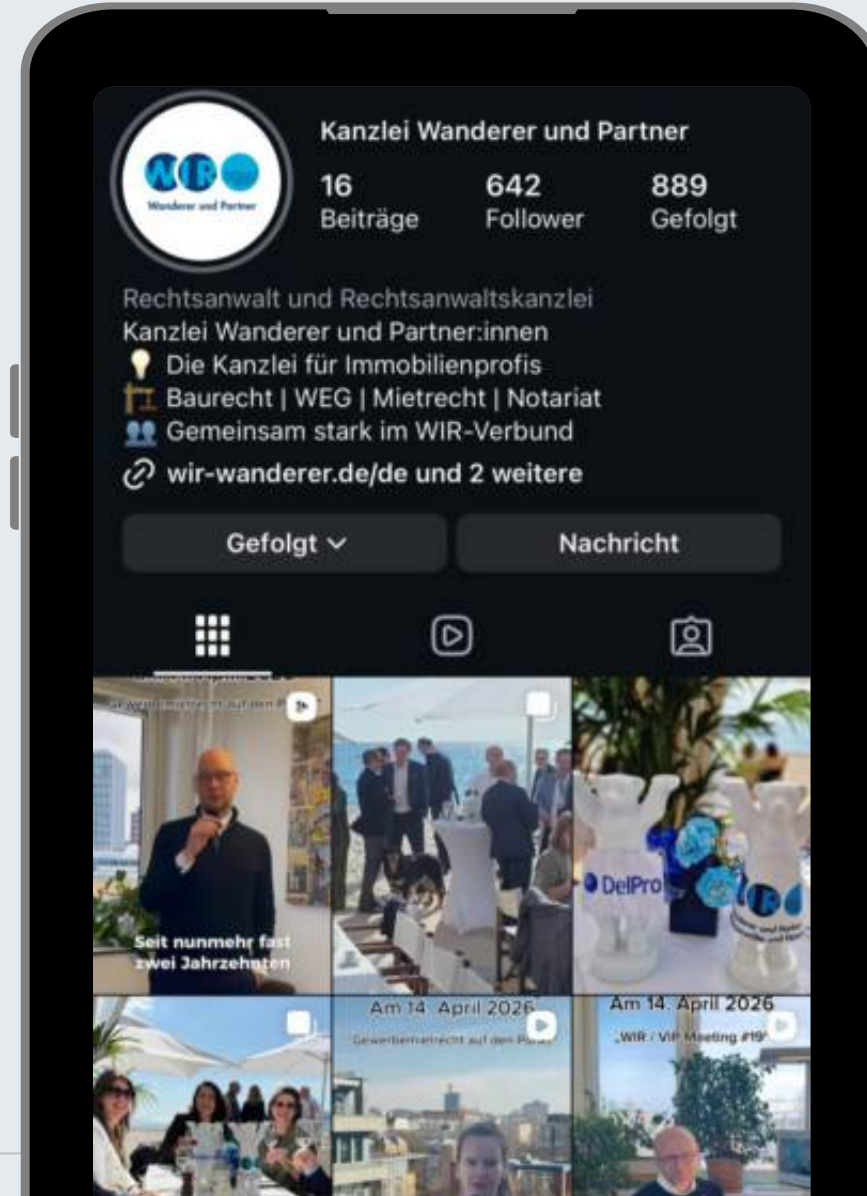
[Nachricht](#) [Follower:in](#)

[Start](#) [Info](#) [Beiträge](#) [Jobs](#) [Personen](#)

Übersicht

Dank konsequenter Spezialisierung auf Baurecht, Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht sowie Immobilientransaktionen ist Wanderer und Partner DIE Kanzlei für Immobilienprofis.

Wanderer und Partner ging im Jahr 2005 aus der 1982 gegründeten Einzelkanzlei von Rechtsanwalt Uwe



Kanzlei Wanderer und Partner

16 Beiträge 642 Follower 889 Gefolgt

Rechtsanwalt und Rechtsanwaltskanzlei
Kanzlei Wanderer und Partner:innen

Die Kanzlei für Immobilienprofis

Baurecht | WEG | Mietrecht | Notariat

Gemeinsam stark im WIR-Verbund

wir-wanderer.de/de und 2 weitere

[Gefolgt](#) [Nachricht](#)

Grid of 6 posts showing various office scenes and events.