Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

# Wohnungswirtschaft begrüßt Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Sonderkündigungsrecht

17.11.2026 Fachinformation

**Das Bundesverfassungsgericht hat am 16. November 2026 mehrere Verfassungsbeschwerden von Netzbetreibern zurückgewiesen. Die Netzbetreiber hatten sich gegen ein Sonderkündigungsrecht gewehrt, das Wohnungsvermietern erlaubte, langfristige Verträge über Telekommunikationsdienstleistungen entschädigungslos zu kündigen. Der GdW begrüßt dieses Urteil. Aus Sicht des Verbands lag der entscheidende Eingriff nicht im Kündigungsrecht selbst, sondern in der Abschaffung der Betriebskostenumlage zum Stichtag 1. Juli 2024 – bei einer zu kurzen Übergangsfrist von nur 2,5 Jahren.**

Bis Mitte 2024 konnten Vermieter die Kosten solcher Verträge über die Nebenkosten auf die Mieter umlegen. Mit dem Wegfall dieser Umlagefähigkeit erhielten Vermieter zugleich das Recht, bestehende Bezugsverträge mit Netzbetreibern kurzfristig und ohne Entschädigung zu beenden. Die Netzbetreiber sahen sich dadurch in ihren Grundrechten auf Eigentum und Berufsfreiheit verletzt und verwiesen auf hohe finanzielle Einbußen. Das Gericht urteilte jedoch, der Eingriff sei verhältnismäßig und verstoße weder gegen das Rückwirkungsverbot noch gegen andere Grundrechte.

> „Das Urteil schafft Rechtssicherheit für zahlreiche Vereinbarungen, die im Vertrauen auf die damalige Gesetzeslage neu geschlossen wurden. Für Wohnungsunternehmen war das entschädigungslose Kündigungsrecht stets ein unverzichtbares Instrument, um Härtefälle zu vermeiden“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Grundlage war § 230 Absatz 5 Telekommunikationsgesetz (TKG): Jede Vertragspartei konnte den Vertrag zum 1. Juli 2024 fristlos und ohne Entschädigung kündigen, sofern nichts anderes vereinbart war. Damit sollten Wohnungsunternehmen vor Verträgen geschützt werden, die nach dem Wegfall der Umlagefähigkeit wirtschaftlich nicht mehr tragbar gewesen wären.

Sowohl Wohnungswirtschaft als auch Netzbetreiber hatten die geplante Abschaffung der Betriebskostenumlage bereits im Vorfeld kritisiert und ausreichende Übergangsregelungen gefordert. Die Wohnungswirtschaft hätte eine Lösung bevorzugt, die bestehende Verträge zumindest befristet bis zum jeweiligen Laufzeitende geschützt und so Planungs- und Investitionssicherheit gewährleistet hätte.

> „Dass der Gesetzgeber stattdessen das Sonderkündigungsrecht gewählt hat, lag in seinem Gestaltungsspielraum und hat sich, wie die Praxis zeigt, als tragfähiges Korrektiv erwiesen“, sagt Gedaschko.

*Quelle: GdW*