



AKTUELLES WOHNRAUMMIETRECHT

Dr. Jonas D. Brinkmann

Stand 19.9.2023

Teil 1

Mietrechtliche Aspekte der GEG-Reform

Stand der Dinge

- Am 8.9.2023 wurde das sog. „Heizungsgesetz“ vom Bundestag beschlossen
 - Grundlage war ein Regierungsentwurf vom 19.4.2023 der federführend vom Bundesbauministerium (BMWSB) und Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) erstellt wurde
 - Der Entwurf hat zu einer breiten Kontroverse in der Öffentlichkeit geführt
 - Im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses wurde der Regierungsentwurf an diversen Stellen durch den Bundestag abgeändert
 - Annahme des Entwurfs erfolgte in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie vom 5.7.2023 (BT-Drucks 20/7619)
- Der Bundesrat muss dem Gesetz noch zustimmen

Zentrale Vorschrift des neuen GEG

§ 71 GEG -Anforderungen an eine Heizungsanlage

- (1) Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt. Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.
- (2) [...]

§ 71 GEG -Anforderungen an eine Heizungsanlage

(8) In einem **bestehenden Gebäude**, das in einem Gemeindegebiet liegt, in dem am 1. Januar 2024 **mehr als 100 000 Einwohner** gemeldet sind, kann **bis zum Ablauf des 30. Juni 2026** eine Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des Absatzes 1 erfüllt. In einem bestehenden Gebäude, das in einem Gemeindegebiet liegt, in dem am 1. Januar 2024 **100 000 Einwohner oder weniger** gemeldet sind, kann **bis zum Ablauf des 30. Juni 2028** eine Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des Absatzes 1 erfüllt. Sofern das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das vor Ablauf des 30. Juni 2026 im Fall des Satzes 1 oder vor Ablauf des 30. Juni 2028 im Fall des Satzes 2 durch die nach Landesrecht zuständige Stelle unter Berücksichtigung eines Wärmeplans, der auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung erstellt wurde, eine Entscheidung über die **Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugesamt** getroffen wurde, sind die Anforderungen nach **Absatz 1 einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden**. Gemeindegebiete, in denen nach Ablauf des 30. Juni 2026 im Fall des Satzes 1 oder nach Ablauf des 30. Juni 2028 im Fall des Satzes 2 keine Wärmeplanung vorliegt, werden so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor.

Bedeutung des § 71 GEG für das Mietrecht

- Zentral für das Mietrecht: Regelungen bzgl. Bestandsgebäude
- Vorgabe des GEG: Hier darf spätestens dem 30.6.2026 bzw. des 30.6.2028 nur noch eine Heizung eingebaut werden, die mindestens 65% mit erneuerbaren Energien oder Fernwärme betrieben wird
 - *Intakte Heizungen dürfen weiterbetrieben werden, auch wenn sie nicht den Vorgaben entsprechen*
 - (!) alte Heizungen dürfen auch wieder instand gesetzt werden
 - Es geht nur um Fälle, in denen die Heizungsanlage ausgetauscht wird
 - *Ursachen für einen Heizungs austausch: alte Heizung ist defekt oder „freiwilliger“ Austausch der alten intakten Heizung*
 - *ab dem genannten Zeitpunkt ist der Einbau einer entsprechenden Heizung beim Austausch zwingend, davor wäre er freiwillig*
- „Probleme“ im Mietverhältnis: Duldungspflichten des Mieters (Stichwort Änderung der Mietsache) und Kostentragung

§ 71o GEG - Regelungen zum Schutz von Mietern

- Streichung des § 71o Abs. 1 RegE

„Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten zur Erzeugung von Raumwärme oder von Raumwärme und Warmwasser betrieben wird, trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen. Der Stromdurchschnittspreis wird für die gesamte Abrechnungsperiode aus den Strompreisen für Haushalte gebildet, die das Statistische Bundesamt nach der Verordnung (EU) 2016/1952 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 2 [...]“

- Stattdessen: Änderungen in §§ 555b, 557b, 559 ff BGB

Bisheriger Modernisierungsbegriff in § 555b BGB

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt
3. [...]

Bisheriger Modernisierungsbegriff in § 555b BGB

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt
3. [...]

- Ausgangspunkt: § 555b Nr. 1
 - *Endenergie = Menge an Energie, die zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter erforderl. Nutzenergie & Verluste d. Anlagentechnik zu decken*
 - *Nutzenergie = Menge an Energie, die für bestimmte Energiedienstleistungen (zB warmes Zimmer) am Ort des Verbrauchs erforderlich ist*
 - *Einsparung*
 - a) *Weniger Nutzenergie (zB durch Fassadendämmung)*
 - b) *Effizientere Heizungsanlage*
 - *Nachhaltig = Einsparung ist von gewisser Dauer und Erheblichkeit*
 - *Aber: kein bestimmter Einsparumfang oder gar Kostenersparnis für den Mieter erforderlich*

Bisheriger Modernisierungsbegriff in § 555b BGB

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt
3. [...]

- Nicht erfasst von Nr. 1: Maßnahmen, die bloß auf Einsparung von fossilen Energieträgern oder dem Klimaschutz abzielen
 - *Solche Maßnahmen wären grds. von Nr. 2 erfasst, auf dessen Grundlage aber keine Modernisierungs-mieterhöhung gestützt werden kann (vgl. § 559 Abs. 1)*
- *Hier bestehen nur Duldungspflichten*
- Mit Blick auf den Heizungsaustausch lassen sich also zwei Fälle unterscheiden:
 - a) *Einbau einer neuen effizienteren Heizung (Fall der Nr. 1)*
 - b) *Einbau einer neuen Heizung die nicht effizienter ist, aber (teilweise) statt mit fossilen mit erneuerbaren Energieträgern betrieben wird (Fall der Nr. 2)*

Neuer Modernisierungsbegriff in § 555b BGB nach dem neuen GEG

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,

2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt

3. [...]

- Einfügung eines neuen Nr. 1a, der die Fälle des Einbaus einer Heizung iSd § 71 GEG betrifft
 - *VSS: neue Heizung erfüllt 65%-Anforderung*
- Verhältnis von Nr. 1 und Nr. 1a
 - *Mögliche Fälle*
 - a) Heizung ist effizienter und wird mit mind. 65% erneuerbarer Energie betrieben
 - *Sowohl Nr. 1 als auch Nr. 1a sind einschlägig*
 - b) Heizung ist effizienter aber wird nicht mit mind. 65% erneuerbarer Energie betrieben
 - *Nur Nr. 1 ist einschlägig*
 - c) Heizung ist nicht effizienter, wird aber mit mind. 65% erneuerbarer Energie betrieben
 - *Nur Nr. 1a ist einschlägig*
- Problem: Umfang „Einbau oder Aufstellung“
 - *Installation der neuen Anlage*
 - *Frage: auch weitere Maßnahmen (zB Austausch Heizkörper gegen Fußbodenheizung*)?*
 - Sonst ggf. Gebrauchswerterhöhung iSd Nr. 4
 - Zur praktischen Relevanz später

§ 559 BGB - Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) [...]

- Auch zukünftig keine Nennung von 555b Nr. 1a
 - *Weil eigener Erhöhungstatbestand in § 559e BGB-Neu*
- Gilt aber für Fälle von 555b Nr. 1a
 - *Anwendung in Fällen, in denen neue Heizung effizienter*
 - *Dann: grds. 8% der aufgewendeten Kosten auf jährliche Miete umlagefähig*

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage § 559e BGB-NEU

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. ²Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3) ¹§ 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die jährliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. ²Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage § 559e BGB-NEU

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. ²Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

- Eigener Mieterhöhungstatbestand für Fälle des § 555b Nr. 1a
- Voraussetzungen
 - *Einbau einer Heizung iSd § 71 GEG*
 - *VSS für Zuschüsse aus öff. Haushalten sind grds. erfüllt*
- Differenzierung von 2 Fällen
 - *Drittmittel wurden in Anspruch genommen*
 - Dann Umlagefähigkeit von 10% abzgl. Drittmittel
 - (P) Begriff „Drittmittel“?
 - *Leistungen des Mieters? Wohl (-)*
 - *(P) Abzug bei zinsvergünstigten Darlehen (Abs. 2)? Wohl (+)*
 - *(P) von Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen? Wohl (-)*
 - *Drittmittel wurden nicht in Anspruch genommen*
 - Geltung von § 559 BGB (d.h. Umlagefähigkeit von 8%)
 - (!) gilt nach Gesetzesbegründung auch für den Fall, dass die Fördermittel erschöpft waren

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage § 559e BGB-NEU

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

- Pauschaler „Erhaltungsabzug“ iHv 15 %
 - *Anders in Fällen des § 559 BGB (hier ist konkret zu bestimmen, welche Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären)*
 - *Ausnahme im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 559c BGB (hier aber pauschaler Abzug von 30%)*
- (!) Pauschalabzug gilt unabhängig von der Frage, ob Drittmittel in Anspruch genommen wurden oder nicht

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage § 559e BGB-NEU

(3) ¹§ 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die jährliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. ²Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

- S. 1: Kappungsgrenze iHv 50Cent/qm
 - *Dauer = 6 Jahre*
 - *(!) Gilt nur bzgl. Kosten des Heizungsaustausches iSd § 555b Nr. 1a*
 - Hier wird nun die Frage nach dem Umfang des § 555b Nr. 1a relevant
 - *Zur Erinnerung: Austausch Heizkörper gegen Fußbodenheizung*
 - *nach enger Auffassung gilt die 0,5€-Kappungsgrenze nur für Anschaffung und Installation der Heizanlage, nicht für die Wärmeverteilung*
 - *Entsprechende Regelung zukünftig auch in § 559 Abs. 3a S. 3*
- S.2: Bei Kombination mit anderen Modernisierungsmaßnahmen gilt zusätzlich die Kappungsgrenze nach Art. 559 Abs. 3a (3 bzw. 2 Euro/qm für 6 Jahre)
 - *D.h. insgesamt dürfen nicht mehr als 3 bzw. 2€ umgelegt werden und davon dürfen maximal 0,5€ auf die Kosten für die Heizung entfallen*
- Frage: Warum nicht ein vollständiger Verweis auf § 559 Abs. 3a?

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage § 559e BGB-NEU

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Entsprechende Geltung von
 - § 559 Abs. 3 (*Aufteilung der Kosten nach Wohnungen*)
 - § 559 Abs. 4 (*Härteeinwand des Mieters*)
 - Zukünftig kein Rückausschluss bei Modernisierungen iSd § 555b Nr. 1a in Fällen von § 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 2
 - § 559 Abs. 5 (*Ausschlussfrist für Härteeinwendungen*)
 - § 559b (*Geltendmachung der Mieterhöhung*)
 - § 559c (*vereinfachtes Verfahren*)
 - § 559d (*Pflichtverletzungen*)
- Halbzwingende Wirkung der Vorgaben

Änderungen in § 559 BGB

(2) ¹Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

²Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

(3a) ¹Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. ²Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. ³Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus

oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

Änderungen in § 559 BGB

(2) ¹Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

²Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

(3a) ¹Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je

Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. ²Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je

Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. ³Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

- Abs. 2 S. 2 = gesetzliche Fixierung der Rechtsprechung des BGH vom 17.6.2020 zu fiktiven Instandhaltungskosten (nicht mehr „Lackschuh-oder-Barfuß“)
- Abs. 3a S. 3 = 0,5€/qm-Kappungsgrenze für Heizungsanlagen gilt auch wenn Vermieter sich zur Modernisierungsmieterhöhung nicht auf § 555e BGB stützt, sondern auf § 559 stützt
 - Dies gilt auch wenn die Heizung nicht die VSS des § 71 GEG erfüllt, sondern nur effizienter ist
- Auch hier gilt die Gesamtkappung iHv 3 bzw. 2€ bei kombinierten Maßnahmen

Vereinfachtes Verfahren, § 559c BGB

(1) ¹Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. ²Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. ³§ 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; es sei denn die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 oder nach § 555e erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) ¹Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 oder § 559e geltend machen. (...)

Vereinfachtes Verfahren, § 559c BGB

(1) ¹Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. ²Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. ³§ 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; es sei denn die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.

(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 oder nach § 555e erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

(3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) ¹Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 oder § 559e geltend machen. (...)

- Abs. 1 S. 3, 2. Hs. = Rückausnahme für Heizungseinbau
 - Hier kann auch beim vereinfachten Verfahren grds. der Härteeinwand geltend gemacht werden
 - Hier sind Vorteile für zinsverbilligte Darlehen immer zu berücksichtigen
- Abs. 2 = auch Mieterhöhungen nach § 555e sind bei Kostenermittlung zu berücksichtigen
- Abs. 4 = auch Ausschluss von weiteren Mieterhöhungen nach § 559e, wenn innerhalb von fünf Jahren Erhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht wurde

Indexmiete, § 557b BGB

(2) ¹Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. ²Eine Erhöhung nach § 559 oder § 559e kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat; es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt. ³Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

Indexmiete, § 557b BGB

(2) ¹Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. ²Eine Erhöhung nach § 559 **oder § 559e** kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat; **es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt.** ³Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

- Grundsatz: In Fall einer Indexmiete kann eine Modernisierungsmieterhöhung nur verlangt werden, wenn der Vermieter zu der Modernisierungsmaßnahme gezwungen war
 - *Rückausnahme für den Fall des Einbaus einer Heizung iSd § 71 GEG*
 - Rüstet der Vermieter vor der Frist des § 71 Abs. 8 GEG um, kann er keine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen, weil freiwillig
 - Rüstet er nach Ablauf der Frist um, greift die Rückausnahme und Vermieter kann ebenfalls keine Mieterhöhung verlangen
 - *Mieterhöhung nach § 559e kann niemals geltend gemacht werden*
 - Einfügung „oder § 559e“ in S. 2 ist überflüssig

Staffelmiete, § 557a (unverändert)

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) ¹Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. ²Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

Staffelmiete, § 557a (unverändert)

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) ¹Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. ²Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
 - Grundsatz (Abs. 2 S. 2): Im Fall der Staffelmiete ist die Mieterhöhung per se ausgeschlossen
 - Aber: § 559e wurde nicht in § 557a Abs. 2 S. 2 BGB aufgenommen, sodass zukünftig bei der Staffelmiete eine entsprechende Mieterhöhung wegen Heizungsaustausch möglich wäre!

§ 71o Abs. 1, 2 (vormals Abs. 2, 3 RegE)

In einem Gebäude mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine Mieterhöhung auf Grund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Ein Nachweis nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet worden ist,
2. mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung nicht überschreitet
3. nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht oder
4. mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt

[...]

(2) Sofern der Nachweis nach Absatz 1 Satz 1 nicht erbracht wird, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zugrunde legen.

§ 71o Abs. 1, 2 (vormals Abs. 2, 3 RegE)

In einem Gebäude mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine Mieterhöhung auf Grund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt. Ein Nachweis nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude

1. nach 1996 errichtet worden ist,
2. mindestens nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung erbaut worden ist oder der Gebäudeeigentümer nachweist, dass der Jahres-Heizwärmebedarf die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der bis zum Ablauf des 31. Januar 2002 geltenden Fassung nicht überschreitet
3. nach einer Sanierung mindestens den Anforderungen des Effizienzhausniveaus 115 oder 100 entspricht oder
4. mit einer Vorlauftemperatur beheizt werden kann, die nicht mehr als 55 Grad Celsius bei lokaler Norm-Außentemperatur beträgt

[...]

(2) Sofern der Nachweis nach Absatz 1 Satz 1 nicht erbracht wird, kann der Vermieter für eine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zugrunde legen.

- Mit Blick auf die Modernisierungsmieterhöhung beim Einbau von Wärmepumpen gibt es die **volle Höhe** grds. nur, wenn die Wärmepumpe nachweislich eine bestimmte Effizienz aufweist
 - *Jahresarbeitszahl =*
kWh Heizwärme : kWa Strom
- Ausnahmen für ältere Gebäude etc.
- Ansonsten können nur 50% der Kosten zugrundegelegt werden

Überblick – Fälle des Heizungstausches

Fall	Effizientere Heizung mit $\geq 65\%$ EE-Anteil	Effizientere Heizung mit $< 65\%$ EE-Anteil	\neq effizientere Heizung mit $\geq 65\%$ EE-Anteil, aber Einsparung fossiler Energie	\neq effizientere Heizung mit $\geq 65\%$ EE-Anteil, ohne Einsparung fossiler Energie	\neq effizientere Heizung mit $< 65\%$ EE-Anteil, mit Einsparung fossiler Energie
ModernisierungsTB	§ 555b Nr. 1* & § 555b Nr. 1a (*verdrängt Nr.2)	§ 555b Nr. 1* (*verdrängt Nr.2)	§ 555b Nr. 1a & § 555b Nr. 2	§ 555b Nr. 1a	§ 555b Nr. 2
ErhöhungstB	§ 559 & § 559e	§ 559	§ 559e	§ 559e	-
Erhöhungswert	a) 8% abzgl. tats. Abnutzung b) 10% abzgl. 15% Abnutzungspauschale* *VSS: Inanspruchnahme von Fördermitteln	8% abzgl. tats. Abnutzung	a) 10% abzgl. 15% Abnutzungspauschale* (wenn Förderung in Anspruch genommen) b) 8% abzgl. tats. Abnutzung	a) 10% abzgl. 15% Abnutzungspauschale* (wenn Förderung in Anspruch genommen) b) 8% abzgl. tats. Abnutzung	-
Fördermittel	Sind abzuziehen, sofern in Anspruch genommen (§ 559a Abs. 1 bzw. § 559e Abs. 1 S. 1)	Sind abzuziehen, sofern in Anspruch genommen (§ 559a Abs. 1)	Sind abzuziehen, sofern in Anspruch genommen (§ 559e Abs. 1 S. 1)	Sind abzuziehen, sofern in Anspruch genommen (§ 559e Abs. 1 S. 1)	-
zinsvergünstigten Darlehen	Wohl entsprechender Abzug nach § 559e Abs. 1	Entsprechender Abzug nach § 559a Abs. 2	Wohl entsprechender Abzug nach § 559e Abs. 1	Wohl entsprechender Abzug nach § 559e Abs. 1	-
Vereinfachtes Verfahren (§ 559c)	Im Rahmen des § 559 ohne Weiteres; Im Rahmen d. § 559e = Regelungen entsprechend anwendbar (Abs. 4); dann jdf. Abzug zinsvergünstigter Darlehen wegen § 555c Abs. 1 S. 3, 2. Hs.	Wenn Anwendung, dann pauschalierter Instandhaltungsabzug von 30%; Abzug zinsvergünstigter Darlehen wegen § 555c Abs. 1 S. 3, 2. Hs.	Regelungen im Rahmen d. § 559e entsprechend anwendbar (Abs. 4); Dann jdf. Abzug zinsvergünstigter Darlehen wegen § 555c Abs. 1 S. 3, 2. Hs	Regelungen im Rahmen d. § 559e entsprechend anwendbar (Abs. 4); Dann jdf. Abzug zinsvergünstigter Darlehen wegen § 555c Abs. 1 S. 3, 2. Hs	-
Kappungsgrenze	0,5€/qm (§ 559 Abs. 3a S.3 bzw. § 559e Abs. 3)	0,5€/qm (§ 559 Abs. 3a S. 3)	0,5€/qm (§ 559e Abs. 3)	0,5€/qm (§ 559e Abs. 3)	-
Sonderfall Indexmiete	Keine Mieterhöhung, selbst wenn verpflichtender Austausch	Nur Mieterhöhung, wenn verpflichtender Austausch (praktisch wohl eher selten)	Keine Mieterhöhung, selbst wenn verpflichtender Austausch	Keine Mieterhöhung, selbst wenn verpflichtender Austausch	-
Sonderfall Staffelmiete	Nur Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB	Keine Modernisierungsmieterhöhung	Nur Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB	Nur Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB	-

Einschub

Missverständnis im Entwurf zur
GEG-Reform

Mieterhöhung nach Heizungsaustausch

Die Frage, inwieweit Vermieter die Kosten für einen den Anforderungen der 65-Prozent-Regelung erfüllenden Heizungsaustausch auf Mieter im Rahmen der Modernisierungsumlage umlegen können, richtet sich nach den einschlägigen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der dazu ergangenen Rechtsprechung. Sofern der Ersatzeinbau einer neuen Heizungsanlage beispielsweise in Folge einer Havarie der alten Anlage oder bei einer zeitweilig defekten oder reparaturanfälligen Heizungsanlage erfolgt, stellt dies eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB dar; die Kosten können dementsprechend nicht umgelegt werden.

Mieterhöhung nach Heizungsaustausch

Bei einer sogenannten „modernisierenden Instandsetzung“ von Heizungsanlagen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind, ist nach § 559 Absatz 2 BGB ein entsprechender Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen (siehe hierzu insbesondere BGH, Urteil vom 17. Juni 2020, VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 ff.). Denn die Bestimmungen zur Modernisierungsumlage basieren – gerade bei energetischen Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB – auf dem Leitgedanken, dass für den Vermieter ein Anreiz zur Vornahme von Verbesserungsmaßnahmen der Mietsache (Energieeinsparung, dauerhafte Erhöhung des Gebrauchswerts, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse) gesetzt wird und die Interessen des Mieters dadurch gewahrt werden, dass er spiegelbildlich von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiert (vergleiche BGH, Urteil vom 17. Juni 2020, VIII ZR 81/19 Randnummer 44).

Mieterhöhung nach Heizungs austausch

Dementsprechend verlangt die gesetzliche Definition für energetische Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB, auf die es hier ankommt, dass „in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart“ wird. In Bezug zur Mietsache steht sie, wenn die Ersparnis an Endenergie zumindest mittelbar der Mietsache und damit letztlich dem Mieter – beispielsweise durch Senkung seiner Heiz- oder Stromkosten – zugutekommt (Münchener Kommentar BGB/Artz, 9. Auflage 2023, BGB § 555b Randnummer 6 mit weiteren Nachweisen; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 559 BGB Randnummer 27). Ein bestimmter Einsparumfang ist zwar nicht Voraussetzung für energetische Modernisierungen im Sinne von § 555b Nummer 1 BGB. Im Rahmen der Härtefallabwägung des § 559 Absatz 4 BGB ist allerdings – unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters – das objektive Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen zu berücksichtigen (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 24).

Teil 2

Wohnraummietrecht in Zeiten der Energiekrise

Bedeutung des Preisindexes

§ 557 b BGB Indexmiete

- (1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (**Indexmiete**).
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils **mindestens ein Jahr unverändert** bleiben. Eine Erhöhung nach **§ 559** kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach **§ 558** ist ausgeschlossen.
- (3) **Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.** Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (4) **Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.**
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2020 – 2023

	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2020	99,8	100,1	100,3	100,4	100,4	100,5	99,7	99,7	99,7	99,9	99,7	99,8
2021	101,0	101,6	102,1	102,4	102,6	102,9	103,4	103,5	103,8	104,3	104,5	104,7
2022	105,2	106,0	108,1	108,8	109,8	109,8	110,3	110,7	112,7	113,5	113,7	113,2
2023	114,3	115,2	116,1									

2020 = 100

§ 558d Abs. 2 BGB

Mietspiegelfortschreibung

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung **anzupassen**. Dabei kann eine Stichprobe oder **die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden**. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

BR-Initiative aus Bayern vom 8. November 2022

„Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“

1. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass qualifizierte Mietspiegel alternativ zum Verbraucherpreisindex auch anhand eines geeigneten Mietpreisindex angepasst werden können, der die durchschnittliche Preisentwicklung auf den Mietmärkten ohne Einbeziehung der übrigen Verbraucherpreise abbildet. Die Bundesregierung möge hierzu zeitnah einen Gesetzentwurf vorlegen.
2. Vor dem Hintergrund der aktuell extremen Preisentwicklungen, vor allem im Bereich der Energiekosten, hält der Bundesrat auch eine Anpassung im Bereich der Indexmietverträge für geboten. Der Bundesrat verweist insoweit auf den von der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder auf ihrer Frühjahrskonferenz vom 1. und 2. Juni 2022 gefassten Beschluss „Mieterinnen und Mieter vor uferlosem energiekostenbedingtem Anstieg von Indexmieten schützen!“ und unterstützt diesen ausdrücklich.

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Abrechnung über Betriebskosten

- Erhebliches Ansteigen der Betriebskosten für die Jahre 2022 und 2023
- Weit verbreitete, übliche Mietstruktur: Nettomiete mit monatlich zu zahlenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.
- Abrechnung für 2022 gem. § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB spätestens bis zum 31.12.2023
- Entsprechend bis zum Jahresende 2024 für den Verbrauch in 2023.
- **Problem:** Zu erwartende erhebliche Nachzahlungsforderungen, die den Betrag von mehreren Monatsmieten übersteigen können.

Gegenstand des Nachforderungsanspruchs

- Rechtsgrund liegt in der mietvertraglichen Vereinbarung zu den Betriebskosten.
- Abrechnung, bzw. Zugang der formell ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Abrechnung des Vermieters, führt zur sofortigen Fälligkeit des Zahlungsanspruchs, § 271 Abs. 1 BGB.
- Macht der Mieter sein Einsichtsrecht in die Abrechnungsunterlagen geltend (§§ 259 Abs. 1, 2. HS., 556 Abs. 3, Satz 1 1. HS BGB), steht ihm nach § 273 BGB ein Zurückbehaltungsrecht zu, wenn der Vermieter die Einsichtnahme unberechtigt verweigert.
- Nachforderungsanspruch ist Teil der vom Mieter zu zahlenden Miete.
- Nachforderung stellt allerdings keine wiederkehrende Leistung dar.

Eintritt des Zahlungsverzugs des Mieters

- Fälligkeit des Anspruchs auf Nachzahlung.
- Separate Mahnung des Vermieters nach § 286 Abs. 1 BGB.
- Kein Verzug ohne Verschulden, § 286 Abs. 4 BGB.

Fristlose Kündigung

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) **Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.** Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) **Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn (...)**

3. der Mieter

a) **für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist** oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der fristlosen Kündigung

Der Nachzahlungsbetrag aus einer Betriebskostenabrechnung gehört nicht zur Miete iSv § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB.

Daran ändert sich auch nichts deswegen, weil Betriebskostennachzahlungen als wiederkehrende Leistungen iSv § 216 Abs. 3 BGB angesehen werden (BGH, Urteil vom 20.7.2016, VIII ZR 263/14, NZM 2016, 762).

Ausführlich dazu: *Fleindl*, Vortrag auf dem 25. Deutschen Mietgerichtstag, demnächst in ZMR.

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der fristlosen Kündigung

- Die Weigerung des Mieters zur Bezahlung restlicher Betriebskosten nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung kann zur Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB berechtigen; bei der anzustellenden Einzelfallabwägung sind verschiedene Besonderheiten zu beachten.
- **Die Fortsetzung des Vertrags muss dem Vermieter unzumutbar sein.**
- Maßgeblich ist zunächst die **Höhe der Nachforderung**. Ist die Nachforderung nicht höher als **eine Monatsmiete**, so kommt eine Kündigung grds. nicht in Betracht. Auch insoweit ist es sachgerecht, wenn auf die in § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB getroffene Wertentscheidung zurückgegriffen wird.
- In der Regel wird sogar eine Rückstandshöhe von **zwei Monatsmieten** erforderlich sein, weil dies dem Regelmodell des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB für einen sich über längere Zeit entwickelnden Zahlungsrückstands entspricht (str.).

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der fristlosen Kündigung

- Relevanz des Verschuldens des Mieters bei der Abwägung.
- Schwere des Verschuldens als maßgebliches Kriterium für die Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung.
- Unverschuldete Leistungsunfähigkeit entlastet den Mieter grundsätzlich nicht, „Geld hat man zu haben“.
- Beim Verschulden des Mieters ist aber zu berücksichtigen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen im Zweifel angemessen waren und ihn keine Verantwortung für die exorbitanten Preissteigerungen trifft.
- Hintergründe der Pflichtverletzung sind zu berücksichtigen.
- Allein der Umstand, die hohe Nachzahlung nicht sofort leisten zu können, wiegt nicht so schwer, dass die Fortführung des Vertrags dem Vermieter nicht mehr zugemutet werden könnte.
- Hinzutreten weiterer Umstände notwendig. Problem: Weigerung der freiwilligen Anpassung der Vorauszahlungen während der Krise.

Ordentliche Kündigung

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. **der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, (...)**

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der ordentlichen Kündigung

Soweit eine Kündigung wegen rückständiger Grundmiete, rückständigen Betriebskostenvorauszahlungen und rückständigen, in periodischer Folge geschuldeten Mietzuschlägen (Untermietzuschlag; Zuschlag für gewerbliche Nutzung, Möblierungszuschlag) in Frage steht, ist bei der Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht weiter zu differenzieren.

Darüber hinaus umfasst § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB aber auch Mietrückstände, die **aus nicht periodisch wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen** herrühren. Dies gilt insbes. für den **Nachzahlungsanspruch** des Vermieters aus einer **Betriebskostenabrechnung**, auf jeden Fall, wenn dieser titulierte ist.

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der ordentlichen Kündigung

- Berücksichtigung der besonderen Umstände im Rahmen der Prüfung einer schuldhaften nicht unerheblichen Pflichtverletzung.
- Höhe des Rückstands:
 - *Keine Kündigung bei Rückstand von weniger als einer Monatsmiete und Verzug von weniger als einem Monat.*
 - *Hinreichender Rückstand bei wiederkehrenden Leistungen jedenfalls, wenn Voraussetzungen der fristlosen Kündigung vorliegen.*
 - *Im Rahmen der aperiodischen Nachzahlung allerdings kein zwingendes Kriterium, da Vertrauen auf die Zahlung nicht mehrfach (zweimal) enttäuscht wurde.*

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der ordentlichen Kündigung

- **Weitere Abwägungskriterien hinsichtlich der Erheblichkeit der Pflichtverletzung**
- Vorhersehbarkeit der Nachzahlung, insbesondere monatliche Verbrauchs- bzw. Kosteninformation bei fernablesbaren Geräten nach § 6a Abs. 1 HeizkostenVO.
- Verstoß gegen die vielfältige Mitteilungspflichten des Vermieters kann dem Mieter zugute kommen.
- Wiederum: Reaktion des Mieters auf Bemühen des Vermieters, einvernehmlich die Vorauszahlungen anzupassen.
- Inanspruchnahme/anderweitige Verausgabung staatlicher Unterstützungsleistungen durch den Mieter bzw. Untätigkeit des Mieters diesbezüglich.
- Bemühungen, Energie einzusparen.

Einordnung des Nachzahlungsbetrags bei der ordentlichen Kündigung

■ Verschulden des Mieters.

- Entlastung des Mieters durch unverschuldete Zahlungsunfähigkeit wegen Krankheit oder Erwerbslosigkeit.
- Mieter hat sich aber unverzüglich um die Übernahme der Mietschulden durch die öffentliche Hand zu kümmern.
- Bildung von finanziellen Rücklagen ist aufgrund der breiten Berichterstattung über die Kostenexplosion zu erwarten (soweit tatsächlich möglich). Auch hier spielt die Inanspruchnahme staatlicher Transferleistungen eine Rolle.
- Darlegungs- und Beweislast für das mangelnde Verschulden liegen beim Mieter.
- Womöglich sollte bei der Prüfung des Verschuldens berücksichtigt werden, dass der Mieter, anders als ein Schuldner im einfachen Austauschvertrag, in der Folge seine Wohnung verliert und auf dem Markt oftmals keinen adäquaten Ersatz findet.
 - *Problematische Strenge hinsichtlich des Tatsachen- und Rechtsirrtums des Mieters.*

....und schließlich...

Die Erstreckung der Wirkungen einer
Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung
wäre sehr hilfreich.

Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

Anpassung der Vorauszahlungen

§ 560 BGB

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei **nach einer Abrechnung** durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

BGH v. 28.9.2011 - VIII ZR 294/10

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer - bereits eingetretener oder noch eintretender - Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden.

Es ist jedoch kein Raum für einen "abstrakten" Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 % auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.

Unterschiedliche Ansätze im aktuellen Schrifttum

- Bentrop, WM 2022, 505: Es bedarf eines zeitlichen Zusammenhangs zwischen Abrechnung und Erklärung des Vermieters, die Vorauszahlungen zu erhöhen.
- Lehmann-Richter, WM 2022, 633: Es bedarf keines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Abrechnung und Anpassung, der Vermieter verbraucht sein Anpassungsrecht aber bei einmaliger Ausübung in der Abrechnungsperiode.
- Fleindl, DMT-2023: Verlust des Gestaltungsrechts bei einmaliger Ausübung nach Abrechnung. Keine mehrfache „unterjährige“ Ausübung möglich.
- Elzer, ZMR 2022, 677: Weder Wegfall der Geschäftsgrundlage noch ergänzende Vertragsauslegung ermöglichen dem Vermieter ein abermalige Anpassung.
- Zehelein, NZM 2022, 593: Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Anpassung zu einer unterjährigen Anpassung aus § 313 BGB.
- Herlitz, NZM 2022, 857: Mehrfache Anpassung der Vorauszahlungen in einer laufenden Abrechnungsperiode ist nach § 560 Abs. 4 BGB möglich.

Kündigung wegen Nichtzahlung erhöhter Vorauszahlungen

- Die Vorauszahlungen gehören zur periodisch zu zahlenden Miete.
- Es bestehen keine Besonderheiten hinsichtlich der Kündigungsvoraussetzungen.
- Es kommt sowohl eine fristlose als auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug in Betracht.

Umstellung einer unwirksamen Warminklusivmiete

Problem

- Die Vertragsparteien haben ursprünglich eine sog. Warminklusivmiete vereinbart, den Vertrag entsprechend gelebt und auf jegliche Abrechnung der Heizkosten verzichtet.
- Nun stellt der Vermieter fest, dass der tatsächliche Anteil der Energiekosten an der Gesamtmiete stark gestiegen ist und sich die Vereinbarung nun als unrentabel erweist, da der Vermieter gegenüber dem Versorger zur Zahlung verpflichtet ist.
- Fest steht, dass die Vereinbarung stets unwirksam war, da sie in Widerspruch zu § 2 der HeizkostenV steht:

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

Lösung: s. insbesondere Flatow, DMT-2023, WM 2023, 313

- Der Vertrag muss rechtlich nicht umgestaltet werden, sondern entsprach stets den zwingenden Voraussetzungen der HeizkostenV, auch wenn er anders gelehrt wurde.
- Es bedarf daher keiner „Umstellungserklärung oder -vereinbarung“.
- Notwendigkeit, die Heizkosten herauszurechnen, um die gesetzlich zulässige Bruttokaltmiete darzustellen. Die abgeschichteten Heizkosten stellen sich als Vorauszahlungen des Mieters dar.
- Herauszurechnen sind die aktuell tatsächlich anfallenden Heizkosten.
- Dies führt in Folge der derzeitigen Kostensteigerungen im Zweifel zu einer recht geringen Nettokaltmiete, bei der auch die übrigen Betriebskosten in Abzug zu bringen sind.
- Der Vermieter hat alsdann in der Regel die Möglichkeit, die Miete nach § 558 BGB zu erhöhen.

Lösung: s. insbesondere Flatow, DMT-2023, WM 2023, 313

- Abrechnung über die Heizkosten
- Der Mieter kann nachträglich verlangen, dass über die Heizkosten abgerechnet wird.
- Erhebt der Vermieter die Einrede der Verjährung, besteht der Anspruch für die letzten drei Jahre.
- Auch hier ist der aktuelle Betrag der Heizkosten als Betrag für die Vorauszahlungen anzusetzen.
- Die aktuellen Heizkosten stellen sich als Vorauszahlungen dar, so dass weder eine Nachzahlung des Mieters noch ein Guthaben des Mieters entsteht.
- Womöglich kommt es zur Kürzung in Höhe von 15% nach § 12 der HeizkostenVO

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!