

Die mietrechtlichen Auswirkungen des „Heizungsgesetzes“ (GEG)

Thomas Hannemann
Rechtsanwalt

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbH
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Fon + 49 (721) 92131-0
Fax + 49 (721) 92131-41
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

**21. ista Süd-West Verwaltungertage
11./12. Juli 2024 in Baden-Baden**

I. Kurzfassung der Änderungen im GEG

Ausgangspunkt § 71 GEG:

- Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme ... erzeugt (es geht also nicht mehr um den Einsatz von mindestens 65 % erneuerbarer Energien) - § 71 Abs. 1 GEG. Nachweis i.d.R. über Berechnung nach DIN V 18599 - § 71 Abs. 2 GEG.
- > „Heizungsanlage“: Legaldefinition in § 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG, ausgenommen handbeschickte Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne von § 2 Nr. 3, offene Kamine im Sinne von § 2 Nr. 12 und Badeöfen im Sinne von § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 d jeweils der I. BImSchV: Betrifft also Wärmeerzeuger oder Übergabestation (bei Fernwärme), ggf. Kosten der Wärmequelle einschl. aller damit zusammenhängenden Material- und Arbeitskosten
- > davon zu unterscheiden „heizungstechnische Anlage“ = Verstärkung des Hausanschlusses, Heizkörpervergrößerung sowie ggf. notwendige Wärmespeicher, Neubau von Leitungen, Regelungs- und Steuerungsanlagen, Lager (z.B. für Pellets) sowie alle sonstigen Kosten der Maßnahme, die bei einem einfachen Austausch der bisherigen Heizung nicht angefallen wären, einschl. Planungskosten

- Aber: Technologieoffenheit, keine Priorisierung mehr auf die Umrüstung auf Wärmepumpen; auch Gasheizungen können neben Holz- und Pelletheizungen eingebaut werden, wenn sie auf Wasserstoff umgerüstet werden können (die Anbieter von Gasheizungen müssen vor dem Verkauf über ihr Produkt beraten haben), also geht auch:
 - > Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b GEG)
 - > elektrisch angetriebene Wärmepumpe (§ 71c GEG; ab Oktober 2024 mit Stromzähler, s. unter VI.)
 - > Stromdirektheizung (§ 71d GEG)
 - > solarthermische Anlage (§ 71 e GEG)
 - > Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff (§§ 71f, 71g GEG – H2-ready-Heizung)
 - > Wärmepumpen-Hybridheizung (= Kombination einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung - § 71h GEG)
 - > Solarthermie-Hybridheizung (= Kombination einer solarthermischen Anlage mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung - § 71h GEG)

Zeitliche Vorgaben:

- für Neubauten gilt dies (Ausnahme: Baulückenschließung) generell ab 01.01.2024
- für Bestandsimmobilien entsteht die Pflicht erst zeitversetzt abhängig von einer vorgefälligen kommunalen Wärmeplanung nach dem „Gesetz für die Wärmeplanung und die Dekarbonisierung der Wärmenetze“ (§ 71 Abs. 8 GEG):
 - > in größeren Gemeinden ab 100.000 Einwohnern bis 30.06.2026
 - > in Gemeinden mit geringerer Einwohnerzahl bis 30.06.2028
- Nach diesen Zeitpunkten wird fingiert, dass eine kommunale Wärmeplanung vorliegen würde, so dass die Pflicht zum Heizungsumbau unter den näheren Voraussetzungen des GEG „scharf geschaltet“ wird.
- Liegt bereits vorher ein kommunaler Wärmeplan vor und eine Ausweisung als Wärmenetzgebiet bzw. Wasserstoffnetzausbauggebiet, endet die Übergangsfrist einen Monat nach dessen Veröffentlichung.

Regelungen für die Zwischenzeit:

- funktionierende Gasheizungen dürfen weiterbetrieben und instandgesetzt werden, auch mit fossilen Brennstoffen, müssen aber ab 01.01.2029 mind. 15 %, ab 01.01.2035 mind. 30 % und ab 01.01.2040 mind. 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauen Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugen (außer der Gebäudeeigentümer weist einen Anschluss an ein Wärmenetz mit 65 % erneuerbarer Energien innerhalb von zehn Jahren mit der entsprechenden Anschlusspflicht nach; wird das Wärmenetz nicht realisiert muss innerhalb von drei Jahren eine Hybridlösung (siehe vorstehend) umgesetzt werden: §§ 71 Abs. 9, 71f GEG)
- vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund steigender Preise, hinweist durch eine fachkundige Person (insbesondere Schornsteinfeger - § 97 GEG, Installateur und Heizungsbauer, Energieberater, die auf einer Energieeffizienz-Expertenliste stehen): § 71 Abs. 11 GEG
- § 72 GEG: Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen
 - > Abs. 1: Vor dem 1. Januar 1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürfen ohnehin nicht mehr betrieben werden (Ausnahme Abs. 3)

- > Abs. 2: Ab dem 1. Januar 1991 eingebaute oder aufgestellte Heizungen dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden (Ausnahme Abs. 3)
 - > Abs. 4: Ab 1.1.2045 dürfen keine Heizkessel mit fossilen Brennstoffen mehr betrieben werden
- §§ 71i, j, k und l GEG regeln Übergangsfristen in folgenden Fällen:
- > Heizungstausch allgemein: 5 Jahre bis zum Einbau einer Heizungsanlage, die den Anforderungen des GEG entspricht; innerhalb dieses Zeitraums kann provisorisch z.B. eine gebrauchte Gasheizung eingebaut werden
 - > Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung: 10 Jahre, wenn vor dem Einbau einer alten Heizungsanlage ein Liefervertrag über die Vorgaben des GEG mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren nachgewiesen wird und sich der Wärmenetzbetreiber zu Inbetriebnahme des Netzes spätestens in zehn Jahren nach Vertragsabschluss verpflichtet (andernfalls muss der Gebäudeeigentümer die Vorgaben des GEG selbst erfüllen; ggf. Erstattungsanspruch gegenüber Netzbetreiber, falls dieser die Mehrkosten zu vertreten hat)

- > Erdgas zulässig für Gebäude in einem Wasserstoff Netzausbaubereich (spätestens bis 31.12.2044) mit verbindlichem Fahrplan Zwischenzielen des Gasnetzbetreibers
- > bei einer Havarie einer Gasanlagenheizung 5 Jahre bis zur Entscheidung, ob weiterhin dezentral oder zentral, Verlängerung um 8 Jahre auf insgesamt max. 13 Jahre nur bei Entscheidung für eine Zentralisierung

Denkbare Fallgestaltungen:

- zwingender Austausch nach § 71 GEG
- vorweggenommene freiwillige Erfüllung, etwa durch Einbau einer Wärmepumpe
- anlasslose neue Gasheizung vor Inkrafttreten der zwingenden Vorgaben des GEG
- (drohende) Havarie der alten Heizung vor Geltung des § 71 GEG

Zusätzlich beachten für Gebäude mit mindestens 6 Wohneinheiten:

- Dämmung Kaltwasserleitungen, immer, wenn erstmalig in ein Gebäude eingebaut oder ersetzt
- Betriebsprüfung von Wärmepumpen durch eine fachkundige Person, soweit nach dem 31.12.2023 eingebaut (spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme, Wiederholung alle fünf Jahre): § 60a GEG
- Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten: § 60b GEG
 - > soweit nach dem 30.09.2009 eingebaut oder aufgestellt innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren
 - > soweit vor dem 01.10.2009 eingebaut oder aufgestellt bis zum 30.09.2027
- Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung bei Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage: § 60c GEG
- §§ 60b und c GEG gelten ab 01.10.2024 (Art. 6; EnSimiMaV tritt am 30.09.2024 außer Kraft)

Befreiungen/Härtefallregelung (viele unbestimmte Rechtsbegriffe) in § 102 GEG:

die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherrn von den Anforderungen des GEG zu befreien, soweit

- > die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehenen Maßnahmen in gleichem Umfang erreicht werden oder
- > die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen (= wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können)

Bußgelder bis 5000 € (neu), bis 10.000 € (wie bisher) und bis 50.000 € (wie bisher):
§ 108 GEG

- > Für Eigentümer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als 6 Wohneinheiten, der das Wohngebäude selbst bewohnt, erst ab 30.06.2026/2028: § 115 GEG
- > Verwalter als Beteiligter einer derartigen Ordnungswidrigkeit (?)

Überblick über die möglichen **Förderungen** (vgl. § 89 GEG; Förderrichtlinien des BMWK: BEG EM; BEG WG; BEG NWG. Aufgabe des Bauherrn/Eigentümers, Umsetzung über KfW):

- Grundförderung von 30 % der Investitionskosten für alle Wohn- und nicht Wohngebäude
- einkommensabhängiger Bonus von 30 % für selbstnutzende Eigentümer mit bis zu 40.000 € zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr
- Geschwindigkeitsbonus von zunächst 20 % für den frühzeitigen Austausch alter fossiler Heizungen bis einschließlich 2028, danach Absenkung um 2 % Punkte alle 3 Jahre für alle selbstnutzenden Eigentümer, deren funktionstüchtige Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre alt ist oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen (nicht NWG)
- Effizienzbonus von 5 % für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen
- maximal förderfähige Investitionskosten bei WG: 30.000 € (bei MFH für 1. WE, 2.-6. WE 15.000 €, jede weitere WE 8.000 €)
- Kombination der Boni möglich, mithin insgesamt maximal erhältliche Forderung von 70 % der Investitionskosten (für private Selbstnutzer)

- bei NWG maximal förderfähige Investitionskosten: 30.000 € bis 150 qm, 200 €/qm bis 400 qm, 120 €/qm bis 1.000 qm und 80 €/qm für über 1.000 qm, max. 500 €/qm
- Emissionsminderungszuschuss für Feuerungsanlage für feste Biomasse: 2.500 €
- auch zu Gunsten von Vermietern, wobei die Förderung nicht auf die Mieter umgelegt werden darf
- Ergänzungskredit für Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen, zinsvergünstigt für Antragsteller bei WG, die über ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von bis zu 90.000 € pro Jahr verfügen bis zu max. 120.000 € pro WE; bei NWG max. 500 €/qm bis zu max. 5 Mio €
- mind. 10 Jahre zweckentsprechend nutzen

- Förderrechtsrelevante Anforderungen an Bauverträge:
 - „Bedingungen“: Abschluss des Vertrages
 - unter aufschiebender Bedingung der Förderzusage oder
 - unter auflösender Bedingung der Versagung der Förderzusage
 - Termine:
 - Ausführungsbeginn nicht vor Erteilung der Förderzusage
 - Fertigstellungstermin (ausreichend) vor Ablauf des Bewilligungszeitraums

Die Auswirkungen des Urteils des BVerfG vom Urteil vom 15.11.2023 (2 BvF 1/22) zur Schuldenbremse (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2021) sind allerdings völlig offen.

II. Bedeutung für das Mietrecht

- nach dem GEG muss spätestens ab dem 30.06.2026 bzw. 30.06.2028 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 diesen Vorgaben entsprechen
- alte Heizungen dürfen auch wieder instandgesetzt werden
- betroffen sind allein die Fälle, in denen die Heizungsanlage ausgetauscht wird, sei es im Fall der Havarie oder dem freiwilligen Austausch der alten intakten Heizung
- in der Zeit davor Mitte 2026 bzw. 2028 ist der Einbau einer entsprechenden Heizung beim Austausch freiwillig

Die Auswirkungen auf das Mietverhältnis betreffen:

- die Duldungspflichten des Mieters unter dem Gesichtspunkt der Änderung des vertragsgemäß geschuldeten Zustands durch das GEG
- die Kostentragungsverpflichtung des Mieters

Kein Übergangsrecht; es gilt Art. 171 EGBGB: Ab Inkrafttreten zum 01.01.2024

§ 555f BGB gestattet den Mietvertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen zu treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.

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:

III. Mietrechtliche Änderungen im BGB

§ 555b BGB - 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 Zwecke 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. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

➤ Ausgangspunkt: § 555b Nr. 1 BGB

- Endenergie = Menge an Energie, die zur Verfügung stehen muss, um die für den Mieter erforderliche Nutzenergie und Verluste d. Anlagentechnik zu decken
- Nutzenergie = Menge an Energie, die für bestimmte Energiedienstleistungen (z.B. warme Wohnung) am Ort des Verbrauchs erforderlich ist
- Einsparung
 - a) weniger Nutzenergie (z.B. durch Fassadendämmung)
 - b) Effizientere Heizungsanlage
- Nachhaltig = Einsparung ist von gewisser Dauer und Erheblichkeit

- Aber: kein bestimmter Einsparumfang oder gar Kostenersparnis für den Mieter erforderlich, aber im Rahmen der Härtefallabwägung des § 559 Abs. 4 BGB ist, unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters, das objektive Verhältnis zwischen Mieterhöhung einerseits und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen andererseits zu berücksichtigen (BT-Drucks. 17/10485, S. 24)
- Nicht erfasst von Nr. 1: Maßnahmen, die bloß auf Einsparung von fossilen Energieträgern oder dem Klimaschutz abzielen; diese werden grds. von § 555b Nr. 2 BGB erfasst, auf den aber keine Modernisierungsmieterhöhung gestützt werden kann (vgl. § 559 Abs. 1 BGB); diese Vorschrift begründet mithin allein Duldungspflichten.
- Mit Blick auf den Heizungsaustausch lassen sich also zwei Fälle unterscheiden:
 - > Einbau einer neuen effizienteren Heizung (§ 555b Nr. 1 BGB)
 - > Einbau einer neuen Heizung die nicht effizienter ist, aber (teilweise) statt mit fossilen mit erneuerbaren Energieträgern betrieben wird (§ 555b Nr. 2 BGB)
- Einfügung eines neuen § 555b Nr. 1a BGB, der die Fälle des Einbaus einer Heizungsanlage i.S.d. § 71 GEG betrifft
 - > Legaldefinition „Heizungsanlage“ in § 3 Nr. 14a GEG
 - > neue Heizung muss die 65%-Anforderung erfüllen
 - > egal, ob verpflichtend oder freiwillig
 - > Nr. 1a ist neben den anderen Fällen des § 555b BGB anwendbar, daher:

- Heizung ist effizienter und wird mit mind. 65% erneuerbarer Energie betrieben: Nr. 1 und Nr. 1a sind einschlägig
- Heizung ist effizienter, wird aber nicht mit mind. 65% erneuerbarer Energie betrieben: nur Nr. 1 ist einschlägig
- 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 Heizungsanlage
 - Frage: auch weitere Maßnahmen (z.B. heizungstechn. Anlage; Austausch Heizkörper gegen Fußbodenheizung)?
- > ansonsten ggf. Gebrauchswerterhöhung i.S.d. Nr. 4
- > oder Fall Nr. 6 „vom Vermieter nicht zu vertreten“ = in Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Pflicht unter Erstreckung auf alle notwendigen Begleitmaßnahmen, mit hin auch die Ertüchtigung der heizungstechnischen Anlage; auch bei freiwilligem Heizungstausch vorzeitig etwa wegen wirtschaftlichen Interesses (s.o. Förderung): kein Vertretenmüssen, wenn Vermeidung für den Vermieter unzumutbar: hier zu bejahen wg. Ziel/Sinn und Zweck des GEG und Art. 20a GG?

- Beachte: Im Falle einer Heizungshavarie oder eines Heizungsdefekts bzw. einer notwendigen Reparatur ist der Heizungstausch eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne von § 555a BGB ohne Möglichkeit der Kostenumlage; bei modernisierender Instandsetzung gilt § 559 Abs. 2 BGB, also bei akutem Instandsetzungsbedarf nur Ansatz der

Mehrkosten, ansonsten Abzug neu für alt (BGH, 17.06.2020, VIII ZR 81/19); ergibt sich aus § 555b Nr. 6 BGB eine Ausnahme, dass die dort erfassten Erhaltungsmaßnahmen als Modernisierung auszulegen sind?

- Anforderungen an die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB unverändert; fehlende Erstreckung des Verweises in Abs. 1 Nr. 3 auf § 559e BGB wohl ein Redaktionsversehen des Gesetzgebers (auch bei § 536 Abs. 1a BGB)?
- Härteeinwand nach § 555d Abs. 2 BGB bleibt.

Sonderproblem: Anspruch des Mieters auf Heizungstausch?

Mieter soll erwarten dürfen, dass die klimarelevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften über den Bauzustand des Mietobjektes eingehalten werden, auch wenn sie erst nach Mietvertragsabschluss erlassen werden (dynamische Entwicklung der Mietererwartungen bislang vom BGH nur auf die Elektroinstallation einer Wohnung bezogen (VIII ZR 281/03), aber nicht z.B. auf den Wärmeschutz erstreckt (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18); Heranziehung von Art. 20a GG)?

§ 559 BGB - Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1)

Hat 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. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

(2)

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

(3)

Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3a)

Bei 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. Beträgt 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. Sind 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.

(4)

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist,

oder

2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, 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.

(5)

Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

(6)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- § 559 Abs. 1 BGB nicht um § 555b Nr. 1a BGB erweitert, weil eigener neuer Erhöhungstatbestand in § 559e BGB; Wahlrecht des Vermieters zwischen § 559 BGB und § 559e BGB

- Unveränderte Geltung, wenn § 555b Nr. 1a BGB erfüllt, mithin in allen Fällen, in denen die neue Heizung effizienter ist: dann kann grds. die jährliche Miete um 8% der für die Mietsache aufgewendeten Kosten erhöht werden
- § 559 Abs. 2 S. 2 BGB normiert die Vorgaben des BGH im Urteil vom 17.06.2020 (VIII ZR 81/19, vgl. auch zur umfassenden Modernisierung i.S.d. § 556f Satz 2 BGB, 11.11.2020 - VIII ZR 369/18) zu den fiktiven Instandhaltungskosten
- § 559 Abs. 3a S. 3 BGB: 0,5 €/qm-Kappungsgrenze für Heizungsanlagen innerhalb von 6 Jahren gilt auch, wenn Vermieter sich zur Modernisierungsmieterhöhung nicht auf § 555e BGB stützt, sondern auf § 559 BGB
- dies gilt auch wenn die Heizung nicht die Vorgaben des § 71 GEG erfüllt, sondern nur effizienter ist
- § 559 Abs. 3a S. 3 a.E. BGB: allgemein gilt die Gesamtkappung i.H.v. 3 €/qm bzw. 2 €/qm innerhalb von 6 Jahren bei kombinierten Maßnahmen
- § 559 Abs. 4 Nr. 2, 2. Hs. BGB: bei Einbau oder Aufstellung einer GEG-entsprechenden Heizungsanlage keine Ausnahme mehr von der Möglichkeit des Mieters, sich auf wirtschaftliche Härtegründe zu berufen.

§ 559c BGB - Vereinfachtes Verfahren

(1)

Übersteigen 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. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung, dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.

(2)

Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 oder § 559e 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)

Hat 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. Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5)

Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
 2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.
-
- § 559c Abs. 1 S. 3, 2. Hs. BGB: Rückausnahme für Heizungseinbau, so dass auch beim vereinfachten Verfahren grds. der Härteeinwand geltend gemacht werden kann, wobei dann die Vorteile für zinsverbilligte Darlehen immer zu berücksichtigen sind
 - § 559c Abs. 2 BGB: auch Mieterhöhungen nach § 559e BGB sind bei Kostenermittlung zu berücksichtigen
 - § 559c Abs. 4 BGB: auch Ausschluss von weiteren Mieterhöhungen nach § 559e BGB, wenn innerhalb von fünf Jahren Erhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht

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

(1)

Hat 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. Wenn 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)

§ 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist

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.

- Eigener Mieterhöhungstatbestand für Fälle des § 555b Nr. 1a BGB, alternativ oder kumulativ zu § 559 BGB, aber nur einmalige Geltendmachung
- Voraussetzungen gem. § 559e Abs. 1 BGB:
 - > Einbau einer Heizung i.S.d. § 71 GEG
 - > Vorgaben für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten sind grds. erfüllt
- Drittmittel wurden in Anspruch genommen: dann Umlagefähigkeit von 10% abzgl. Drittmittel
- Drittmittel wurden nicht in Anspruch genommen: dann Geltung von § 559 BGB (d.h. Umlagefähigkeit von 8%), auch, so Gesetzesbegründung, für den Fall, dass die Fördermittel erschöpft sind

- Begriff „Drittmittel“ – Verweis auf § 559a BGB?
 - > Leistungen des Mieters oder Dritter für diesen?
 - > Abzug bei zinsvergünstigten Darlehen?

- § 559e Abs. 2 BGB: Pauschaler „Erhaltungsabzug“ i.H.v. 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 (dann aber pauschaler Abzug von 30%)
 - > unabhängig davon, ob Drittmittel in Anspruch genommen wurden oder nicht

- § 559e Abs. 3 S. 1 BGB: Kappungsgrenze i.H.v. 0,5 €/qm
 - > Dauer = 6 Jahre
 - > gilt nur für die Kosten des Heizungsaustauschs i.S.d. § 555b Nr. 1a BGB
 - > hier wird nun die o.g. Frage nach dem Umfang des § 555b Nr. 1a BGB relevant
 - 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 auch in § 559 Abs. 3a S. 3 BGB (s.o.)

- § 559e Abs. 3 S. 2 BGB: Bei Kombination mit anderen Modernisierungsmaßnahmen gilt zusätzlich die Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a BGB (3 €/qm bzw. 2 €/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
- § 559e Abs. 4 BGB: Verweisungen
- § 559e Abs. 5 BGB: halbzwingende Ausgestaltung

§ 557b 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 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. 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.

- Grundsatz: In Fall einer Indexmiete kann eine Modernisierungsmieterhöhung nur verlangt werden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hat
- jetzt Rückausnahme für den Fall des Einbaus einer Heizung i.S.d. § 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 BGB kann niemals geltend gemacht werden; Einfügung „oder § 559e“ in S. 2 ist überflüssig

§ 557a BGB – Staffelmiete

(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)

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3)

Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4)

Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der

jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

(5)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Grundsatz (Abs. 2 S. 2): Im Fall der Staffelmiete ist die Mieterhöhung per se ausgeschlossen
- Aber: § 559e BGB wurde nicht in § 557a Abs. 2 S. 2 BGB aufgenommen, sodass zukünftig bei der Staffelmiete eine entsprechende Mieterhöhung wegen Heizungsaustausch möglich wäre: Redaktionsversehen des Gesetzgebers? (ebenso im Übrigen bei § 556e Abs. 2 BGB)

IV. Im GEG: Regelungen zum Schutz von Mietern: § 71o GEG

(1)

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.

Der Nachweis nach Satz 1 muss von einem Fachunternehmer erbracht werden. Die Ermittlung der Jahresarbeitszahl erfolgt auf der Grundlage der VDI 4650 Blatt 1: 2019-035 oder eines vergleichbaren Verfahrens in der Regel vor der Inbetriebnahme der Anlage und nicht anhand von den Werten im Betrieb.

(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.

(3)

Absatz 1 ist auf sonstige Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Teilen von diesen oder Wohnungen oder Teilen von diesen entsprechend anzuwenden.

- § 71o Abs. 1 GEG: Weiterer Schutz des Mieters bei Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c GEG oder Hybridheizung nach § 71h GEG in einem unsanierten oder nur bedingt sanierten Gebäude, dann Modernisierungsmieterhöhung in voller Höhe grds. nur, wenn die Wärmepumpe nachweislich eine bestimmte Effizienz aufweist
 - > Jahresarbeitszahl = Verhältnis von zugeführte Energie (Strom) zur erzeugten Energie (abgegebene Wärme) = kWh/a Heizwärme : kWh/a Strom p.a.
 - > ein Wert von über 2,5 kann grundsätzlich auch in einem schlecht gedämmten Gebäude erreicht werden
 - > Nachweis muss der Vermieter durch einen Fachunternehmer führen
 - > Ausnahmen für ältere Gebäude u.a.
- § 71o Abs. 2 BGB: ansonsten können nur 50% der Kosten zugrundegelegt werden
- § 71o Abs. 3 BGB: analoge Anwendung

V. Änderung der Betriebskostenverordnung ab 01.01.2024

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

....

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

VI. Änderungen der Heizkostenverordnung ab 01.10.2024 (Art. 6)

§ 11 Ausnahmen

...

3.

auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden

a)

mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus ~~Wärmepumpen~~ oder Solaranlagen oder

b)

mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;

Daher gilt dann bei Beheizung oder Versorgung mit Warmwasser durch Wärmepumpen

§ 7 HeizkostenV:

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

...

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a HeizkostenV.

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei Wärmepumpen oder bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Heizkessel, durch Wärmepumpen oder durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2)

Satz 6:

Die nach den Zahlenwertgleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1.
bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und
2.
bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren und
3.
bei dem Betrieb einer monovalenten Wärmepumpe* mit 0,30 zu multiplizieren.

(3) ...

* verfügt über eine Heizleistung, die der Heizlast eines Gebäudes entspricht. Dadurch kann die Wärmepumpe den Wärmebedarf ohne zusätzliche Unterstützung vollständig decken und ist somit der einzige Wärmeerzeuger in einem Heizsystem.

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung

...

(3)

Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30. September 2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. In den Fällen des Satzes 1 sind die Vorschriften dieser Verordnung für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden. Der Eigentümer eines vermieteten Gebäudes, in dem mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, hat vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach dem 30. September 2025 Folgendes zu bestimmen:

1. den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser sowie
2. den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche.

➤ einjährige Übergangsfrist für das allg. Kürzungsrecht; nicht für Neubauten, bei denen die geänderte HeizkostenV ab dem 01.10.2024 gilt

- Bruttowarm- oder Inklusivmieten müssen jetzt erstmals verbrauchsabhängig abgerechnet werden, um auch den Mieter zu einer Änderung seines Nutzungsverhaltens zu animieren (= ergänzende Vertragsauslegung). Die Durchschnittswerte der letzten drei Jahre sollen zum einen dazu dienen, die maßgebliche reine Bruttokaltmiete zu ermitteln und zum anderen die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung für die Versorgung mit Wärme und/oder Warmwasser.

GESCHAFFT!

Betriebskostenrecht aktuell 2024

**21. ista Süd-West Verwaltungertage
11./12. Juli 2024 in Baden-Baden**

Aktuelle Rechtsprechung

Ist die an einen Hausmeister gezahlte Notdienstpauschale umlagefähig?

BGH, Urt. v. 18.12.2019 - VIII ZR 62/19

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Die Einrichtung einer Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als § 2 Nr. 7 BetrKV die Beaufsichtigung und Überwachung der Anlage aufführt und für Aufzugsanlagen, die zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken Personen befördern, die Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung gelten (§ 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BetrSichV), wonach der Betreiber einer Aufzugsanlage sicherstellen muss, dass auf Notrufe aus einem Fahrkorb in angemessener Zeit reagiert wird und Befreiungsmaßnahmen sachgerecht durchgeführt werden (Anhang 1 Nr. 4.1 BetrSichV).

Da dieses Ziel nur durch eine ständig besetzte Notrufbereitschaft zu erreichen ist, wird die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten bejaht.

Diese besonderen Voraussetzungen liegen in Bezug auf die Entrichtung einer Notdienstpauschale an den Hausmeister, die eine „allgemeine“ Notdienstbereitschaft für alle denkbaren Störungsfälle im Mietobjekt außerhalb üblicher Geschäftszeiten abdeckt, ersichtlich nicht vor.

Sind Baumfällkosten umlegbare Betriebskosten?

BGH, Urt. v. 10.11.2021 - VIII ZR 107/20

Die Kosten für die Fällung eines morschen Baums stellen grundsätzlich umlegbare Betriebskosten dar.

Sind die Mietkosten für Rauchwarnmelder auf den Wohnraummietler umlegbar?

BGH, Urt. v. 11.05.2022 - VIII ZR 379/20

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

Sind die Wartungskosten für Rauchmelder umlegbare Betriebskosten?

BGH, Urt. v. 05.10.2022 - VIII ZR 117/21

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.

Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

Sind die Kosten für Müll-Management umlegbare Betriebskosten?

BGH, Urt. v. 05.10.2022 - VIII ZR 117/21

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gem. § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

Folgen bei Vereinbarung der Umlage sämtlicher Betriebskosten, insbes. ...

BGH, Urt. v. 08.04.2020 - XII ZR 120/18

"Sämtliche Betriebskosten werden vom Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizung einschließlich Zählermiete und Wartungskosten. (...)"

- Wie jede schuldrechtliche Vereinbarung muss diejenige über eine Betriebskostenumlage bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, um wirksam zu sein. Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung bestehen hingegen anders als bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht (Abgrenzung zu Senatsurt. v. 02.05.2012 - XII ZR 88/10).
- Der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff "Betriebskosten" erfasst dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterungen alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses

in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB i.V.m. § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten (Fortführung von BGH, Urt. v. 10.02.2016 - VIII ZR 137/15).

- Einer einzelvertraglichen Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, fehlt es im Bereich der Gewerberaummiete nicht an der für eine Vertragsauslegung erforderlichen Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.
- Eine solche Regelung erfasst auch dann alle von der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgelisteten Kostenarten, wenn sich ihr eine mit "insbesondere" eingeleitete Aufzählung einzelner Kostenarten aus dem Katalog anschließt.

Auswirkungen der Position „Hausstrom“ in der Betriebskostenabrechnung?

AG Hamburg, Urt. v. 03.03.2022 – 48 C 320/20

Die bloße Position „Hausstrom“ führt zu einer formellen Teilunwirksamkeit der entsprechenden Betriebskostenabrechnung. Diese Mischposition ist intransparent und lässt sich vom Mieter nicht, wie erforderlich, eindeutig ermitteln und überprüfen, nachdem § 2 Nr. 11 BetrKV allein die „Kosten der Beleuchtung“ erwähnt.

Auswirkungen der Bk-Abrechnungsposition „Treppenhausreinigung“

AG Hamburg, Urt. v. 03.03.2022 – 48 C 320/20

Auch wenn ein Dritter (hier: Ehefrau des Vermieters) Reinigungsarbeiten im Treppenhaus ausgeführt haben sollte, ist die Umlage einer entsprechenden pauschalierten Betriebskostenposition „Treppenhausreinigung“ materiell unberechtigt, sofern die Leistung nicht gegen Entgeltzahlung erbracht wurde (so schon LG Berlin, Urt. v. 06.12.2011 - 63 S 122/11).

Zusammenlegung von Kostenpositionen in Betriebskostenabrechnung – „sonstige Kosten“ zulässig?

BGH, Beschl. v. 06.07.2021 - VIII ZR 371/19

- Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen.

- Ein solch enger Zusammenhang liegt nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als "sonstige Betriebskosten" vereinbart ist - wie hier etwa die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten - und diese in einer Position abgerechnet werden.
- Bejaht:
 - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition "Versicherung" (BGH, 16.09.2009 - VIII ZR 346/08)

- Kosten für Abwasser und Frischwasser, wenn die Umlage einheitlich nach dem durch einen Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird (BGH, 15.07.2009 - VIII ZR 340/08)

➤ Verneint:

- Zusammenfassung der Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung, quasi als „öffentliche Abgaben“ (BGH, 24.01.2017 - VIII ZR 285/15)

Auswirkungen der BK-Abrechnungsposition „Schornstein & Rauchwart 3. OG“

AG Hamburg, Urt. v. 03.03.2022 – 48 C 320/20

Die Abrechnungsposition „Schornstein & Rauchwart 3. OG“ ist bereits für sich genommen unverständlich, in jedem Fall aber eine unzulässige Zusammenfassung verschiedener Positionen des Betriebskostenkatalogs und führt insoweit zur formellen Teilunwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung.

§ 9a HeizkostenV: Kostenverteilung in Sonderfällen

- (1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

- (2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Absatz 1 Satz 5 und § 8 Absatz 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

Auslegung des Schätzverfahrens nach § 9a HeizkostenV

BGH, Urt. v. 27.10.2021 - VIII ZR 264/19

Für die Vergleichbarkeit von Räumen im Sinne der Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenVO kommt es nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat.

Kürzungsrecht des Mieters bei fehlenden Wärmemengenzählern?

BGH, Urt. v. 12.01.2022 - VIII ZR 151/20

Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.

„Heilt“ ein Anerkenntnis des Mieters eine Bk-Abrechnung?

BGH, Urt. v. 28.10.2020 - VIII ZR 230/19 -

Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.

Welche Rechte hat der Mieter bei unterlassener Betriebskostenabrechnung?

BGH, Urt. v. **07.07.2021** - VIII ZR 52/20

- Endet das Mietverhältnis nach Eintritt der Abrechnungsreife und hat der Vermieter über die Betriebskosten nicht abgerechnet, kann der Mieter die geleisteten Vorauszahlungen zurückverlangen.
- Bei bestehendem Mietverhältnis kann der Mieter - nur - die Zahlung weiterer Betriebskostenvorauszahlungen zurückbehalten.
- Das Gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des bestehenden Mietverhältnisses abgelaufen war.

Mieterrechte bei fehlender Belegeinsicht und unterlassener Betriebskostenabrechnung?

BGH, Urt. v. **26.10.2021** - VIII ZR 150/20

- Verweigert der Vermieter die Belegeinsicht (hier: in den Hausmeistervertrag), kann der Mieter bei bestehendem Mietverhältnis die Rückzahlung der Vorauszahlungen nicht verlangen.
- Dem Mieter steht in diesem Fall auch bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht gem. § 242 BGB hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zu.

- Zusätzlich können Mieter ihren Anspruch auf Vorlage der Belege einklagen.
- Diese Rechtslage gilt sowohl für preisgebundenen wie auch für öffentlich geförderten Wohnraum.
- Die beschriebenen Grundsätze gelten auch für die Rückforderung vom Mieter entrichteter Nachzahlungen auf die Betriebskosten.
- Bei bestehendem Mietverhältnis kann der Mieter auch nicht die Rückzahlung von Vorauszahlungen verlangen, wenn der Vermieter die Betriebskosten nicht rechtzeitig abrechnet.

Zum Belegeinsichtsrecht des Mieters,
insbes. in (elektronische) Belege

I. Belegeinsicht - Rechtsgrundlage

§ 242 BGB bzw. unmittelbar aus der halbzwingenden Abrechnungspflicht des § 556 Abs. 3 S. 1 HS 1 BGB (BGH, VIII ZR 189/17 – Rn. 16; VIII ZR 288/09), konkretisiert durch § 259 BGB (preisgebundener Wohnraum: § 29 Abs. 1 NMV 1970); kein Bestandteil der BK-Abrechnung

§ 259 BGB Umfang der Rechenschaftspflicht

(1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

I. Belegeinsicht - Rechtsgrundlage

(2) Besteht Grund zu der Annahme, dass die in der Rechnung enthaltenen Angaben über die Einnahmen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gemacht worden sind, so hat der Verpflichtete auf Verlangen zu Protokoll an Eides statt zu versichern, dass er nach bestem Wissen die Einnahmen so vollständig angegeben habe, als er dazu imstande sei.

(3) In Angelegenheiten von geringer Bedeutung besteht eine Verpflichtung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nicht.

II. Belegeinsicht - Voraussetzungen

- Darlegung eines besonderen Interesses nicht erforderlich; das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren, genügt, unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet (BGH, VIII ZR 118/19; VIII ZR 189/17)
- keine Einschränkungen durch den Datenschutz (zulässige Verarbeitung zu Erfüllung einer vertraglichen Pflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 b DSGVO; näher Flatow, NZM 2020, 623, 629), auch im Bezug auf einzelne Verbrauchsdaten anderer Nutzer (BGH, VIII ZR 189/17; auch Nachbarn: VIII ZR 250/17); ggf. sind individuelle Daten unkenntlich zu machen
- Fälligkeit nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB, unabhängig von der Erteilung einer Betriebskostenabrechnung (BGH, VIII ZR 250/17)

II. Belegeinsicht - Voraussetzungen

- Verjährung gem. §§ 195,199 BGB, sofern der Vermieter nicht formell ordnungsgemäß abgerechnet hat
- Verfristung in analoger Anwendung von § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB

III. Belegeinsicht - Umfang

- alle Unterlagen, auf denen die Abrechnung beruht und die zu ihrer Prüfung inhaltlich notwendig sind (BGH, VIII ZR 189/17)
 - Rechnungen
 - Verträge
 - Zahlungsbelege (BGH, VIII ZR 118/19)
 - Quittungen
 - Flächenberechnungen (LG Berlin, 65 S 4/10 - GE 2011, 587)
- nicht Belege, die nicht umlagefähige Kosten betreffen (BGH, VIII ZR 33/15): Problem bei getrennten Verträgen, auch bzgl. Darlegung und Nachweis des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot durch den Mieter
- aber auch Rechnungen Verträge mit Dritten, soweit für den Nachweis der Zahlungsansprüche erforderlich (BGH, VIII ZR 38/11; VIII ZR 250/17), nicht aber Einsicht in die Belege der Vorlieferanten der Vertragspartner des Vermieters (BGH, VIII ZR 322/12; VIII ZR 102/21: außer bei Vereinbarung einer Kostenerstattung; VIII ZR 114/21: auch bei Beauftragung einer Schwestergesellschaft)

III. Belegeinsicht - Umfang

- ggf. Beschaffungspflicht oder Ermöglichung der Einsicht durch den Mieter bei Unterlagen, die sich im Besitz Dritter befinden (z.B. Abrechnungsunternehmen, externe Buchhaltung, Verwalter: LG Frankfurt/M., WuM 1997, 52; AG Hamburg-Barmbek, ZMR 2007, 458; AG Lübeck, WuM 1987, 197)

IV. Belegeinsicht - Inhalt

- § 259 Abs. 1 BGB: „Vorlage“ von Belegen
- vertragliche Vereinbarung maßgeblich, sonst Auslegung
- Leistungsort: Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters nach billigem Ermessen (§ 315 BGB, auch bzgl. des Einsichtstermins), allerdings innerhalb der Gemeinde, in der sich die Mietsache befindet, auch beim dort ansässigen (WEG-)Verwalter (BGH, VIII ZR 78/05; VIII ZR 71/06; vgl. auch VIII ZR 155/10)
- „Digitale Einsicht“, z.B. Mieterportal, nur, wenn vereinbart: Annahme eines entsprechenden Angebots des Vermieters durch den Mieter genügt
- Einsicht in geordneter Form (§ 259 Abs. 1 BGB: „geordnete Zusammenstellung“) mit einer, sich an den formalen Vorgaben der BK-Abrechnung orientierenden Belegstruktur (BGH, VIII ZR 189/17 – Rn. 16)

IV. Belegeinsicht - Inhalt

- Grundsatz: Gestattung der Einsichtnahme in die Belege (nicht deren Überlassung) ggf. mit fachkundiger Hilfe, grundsätzlich kein Anspruch auf Fotokopien, auch nicht gegen Kostenerstattung (BGH, VIII ZR 78/05; keine Analogie zu § 29 NMV 1970; ergänzend zu den Kontrollrechten des Mieters nach dieser Grundsatzentscheidung: Langenberg, NZM 2007, 105 ff.; vgl. auch BGH, VIII ZR 71/06)
- Ausnahmen: Überlassung von Kopien bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung (BGH, VIII ZR 71/06 - Rn. 8) oder, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters (am Ort der Mietsache) nicht zugemutet werden kann (BGH, VIII ZR 78/05; z.B. Umzug des Mieters nach Portugal: BGH, VIII ZR 83/09; Umzug 200 km entfernt; LG Köln, 1 S 79/07; 400 km Entfernung: LG Freiburg, 3 S 348/10; Zerrüttung der Vertragsparteien: LG Berlin, NJW 2014, 2593; Sehbehinderung: AG Dortmund, WuM 2011, 631)

V. Belegeinsicht - Form

- Grundsatz: Einsichtsrecht in vorhandene Originalunterlagen, nicht in Abschriften oder Fotokopien; was sind Originale? (§ 259 Abs. 1 BGB: „soweit Belege erteilt zu werden pflegen“)
- auch beim papierlosen Büro (hierzu ausführlich und instruktiv Lützenkirchen, NZM 2018, 266 ff.; Lindner, ZMR 2021, 357 ff.), soweit noch vorhanden, auch wenn gescannt (vgl. § 259 Abs. 1 BGB; LG Hamburg, 401 HKO 56/18 - Berufung beim OLG Hamburg, 8 U 4/20)
- wenn keine Originale mehr vorhanden sind (Darlegungs- und Beweislast beim Vermieter), kann es keinem Anspruch auf Einsicht in Originalbelege mehr geben (§ 275 BGB; was ist bei vorwerfbarer Vernichtung?); der Anspruch des Mieters bezieht sich dann auf die Unterlagen in der Form, in der sie beim Vermieter vorgehalten werden (physisch oder digital: LG Hamburg, 418 HKO 117/18; Berufung beim OLG Hamburg, 8 U 46/20)

V. Belegeinsicht - Form

- Verweis des Mieters auf gescannte Belege nur, wenn das vom Vermieter gewählte Scanverfahren Fälschungen ausschließt, mithin die eingescannten Belege den Originalen gleichzustellen sind (LG Hamburg, 311 S 123/02, WuM 2004, 97, Gutachten eingeholt; LG Hamburg, 418 HKO 117/18 - Berufung beim OLG Hamburg, 8 U 46/20)
- **BGH, Urt. v. 15.12.2021 - VIII ZR 66/20**
 - Der Vermieter muss dem Mieter grundsätzlich auf dessen Verlangen die Originalbelege vorlegen.
 - Der Mieter muss hierfür kein besonderes Interesse darlegen.
 - Nur in Ausnahmefällen kann der Vermieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben lediglich Kopien oder eingescannte Belege vorlegen.
 - Bei bewiesener Vernichtung der Originale kann Unmöglichkeit vorliegen.

V. Belegeinsicht - Form

- Vorsorge aus Vermietersicht ? : Aufbewahrung von Originalen mindestens bis zum Ablauf der Ausschlussfrist des Mieters gem. § 556 Abs. 3 Satz 5 u. 6 BGB
- Im Zweifel Antrag des Mieters auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung durch den Vermieter (§ 259 Abs. 2 BGB) mit korrespondierendem Zurückbehaltungsrecht
- Das vierte Bürokratieentlastungsgesetz sieht einen neuen § 556 Abs. 4 BGB vor:
„(4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden, dem Vermieter erteilten Belege zu gewähren. Der Vermieter ist berechtigt, die ihm in analoger Form erteilten Belege in digitaler Form bereitzustellen.“

VI. Belegeinsicht - Durchsetzung

- Zahlungsklage des Vermieters ohne Erfüllung der vom Mieter begehrten Belegeinsicht ist unzulässige Rechtsausübung, Zurückbehaltungsrecht unsinnig, und daher als derzeit unbegründet abzuweisen (BGH, VIII ZR 189/07; VIII ZR 250/17)
- Leistungsklage: Problem ist Bestimmtheit des Klageantrags (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) auch mit Blick auf eine etwaige Zwangsvollstreckung
- „Belege, aus denen die Richtigkeit des Zahlenmaterials entnommen werden kann“, ist zu unbestimmt (BGH, IVb ZR 355/81 – NJW 1983, 1056)
- Instanzrechtsprechung lässt Klaganträge zu, die den Abrechnungszeitraum und das Abrechnungsobjekt nennen (OLG Düsseldorf, WuM 1993, 41; LG Hamburg, ZMR 2020, 957)

VI. Belegeinsicht - Durchsetzung

- Müssten die Belege im einzelnen aufgeführt werden, müsste der Mieter den Vermieter erst auf Auskunft über die vorhandenen Belege verklagen
- Vollstreckung nach § 888 ZPO: Unvertretbare Handlung (BGH, I ZB 94/05; im WEG: Erstellung der Jahresabrechnung als „Paket“, Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen, ist eine i.S.v. § 888 ZPO unvertretbare Handlung: BGH, I ZB 5/16; Aufstellung einer Jahresabrechnung ohne Rechnungslegung, zur Fälligkeit von Nachschüssen oder die Anpassung beschlossener Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG, ist dagegen gem. § 887 ZPO eine vertretbare Handlung: BGH, V ZR 290/19)

Wirtschaftlichkeitsgebot

Wirtschaftlichkeitsgebot gilt nicht für Verträge vor Mietbeginn

BGH, Urt. v. 25.01.2023 - VIII ZR 230/21

1.

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden.

Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter - im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses - eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses, beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen, möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat (im Anschluss an Senatsurt. v. 28.11.2007 – VIII ZR 243/06, Rz. 15).

2.

Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt (im Anschluss an Senatsurt. v. 06.07.2011 – VIII ZR 340/10, Rz. 16; v. 05.10.2022 - VIII ZR 117/21, Rz. 36).

Bis hierher geschafft!

Thomas Hannemann
Rechtsanwalt

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbB
Rechtsanwälte - Steuerberater
Erbprinzenstraße 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 9 21 31-0
Fax: 0721- 9 21 31-41
Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de
E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

Praxisprobleme beim Verkauf vermieteter Immobilien (§§ 566, 566a BGB)

**Thomas Hannemann
Rechtsanwalt**

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbH
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Fon + 49 (721) 92131-0
Fax + 49 (721) 92131-41
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

**21. ista Süd-West Verwaltungertage
11./12. Juli 2024 in Baden-Baden**

I. Gesetzliche Grundlagen

§ 566 BGB

Kauf bricht nicht Miete

- (1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
- (2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

§ 566a BGB

Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 578 BGB

Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

- (1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 554, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

II. Historie und Zweck

Entstehungsgeschichte:

- > im römischen Recht (Codex Iustinianus, später Corpus Iuris Civilis) galt „Kauf bricht Miete“, sofern nichts anderes vereinbart wurde
- > deutsche Rechtstradition: „Kauf bricht nicht Miete“: z.B. schon 1497 im Hamburger Stadtrecht („Hur brickt Koep“ = Miete bricht Kauf); § 358 ALR
- > erster Entwurf des BGB noch in röm. Rechtstradition; nach massivem Protest und Votum des 19. DJT Aufnahme durch die 2. Gesetzeskommission in § 571 BGB a.F.

Normzweck:

- > Schutz des Mieters von Gewerberäumen und der Pächter von Landgütern und Gewerbebetrieben (BGH, XII ZR 26/16, Rn. 29)

- > kein Schutz des Wohnraummieters oder Minderbemittelter, da diese ohnehin nicht auf längere Zeit gemietet haben (Streyll, NZM 2010, 343, 345)
- > Interesse des Grundstückserwerbers am Fortbestand des Mietverhältnisses
- gilt für alle Grundstücks- und Raummietverträge (§ 578 Abs. 1 BGB), nicht aber für Mietverträge über bewegliche Sachen, wohl aber wegen § 57 ZVG auch für den Erwerb in der Zwangsversteigerung.
- zahlreiche Verweisungen etwa in den §§ 567 Satz 1, 567a, 567b, 581 Abs. 2, 593b, 1056, 1059d, 2135 BGB, 37 WEG, 11 ErbbauRG.
- Ausnahmevorschrift von dem Grundsatz, dass vertragliche Rechte und Pflichten (von § 328 BGB abgesehen: BGH, VIII ZR 109/18) ausschließlich zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen ent- und bestehen (BGH, VIII ZR 277/16 und VIII ZR 192/88)

- Ohne § 566 BGB wäre der neue Eigentümer berechtigt, vom Mieter die Herausgabe der Mietsache zu verlangen (vgl. § 546 Abs. 2 BGB); der fortbestehende Mietvertrag würde ihm gegenüber nicht gelten, sondern nur gegenüber seinem ursprünglichen Vermieter, der ihn im Regelfall nicht mehr erfüllen könnte, sodass der Mieter allein auf Schadensersatzansprüche gegen seinen Vermieter angewiesen bliebe.

III. Dogmatik

- Die Überschrift ist gleich in dreifacher Hinsicht unzutreffend:
 1. der Eintritt in den Mietvertrag erfolgt erst mit Eintragung im Grundbuch nicht bereits mit Kaufvertragsabschluss
 2. Rechtsgrund für den Eigentumswechsel muss nicht Kauf sein, denkbar sind auch Tausch, Schenkung, Versteigerung etc.
 3. ohne § 566 BGB wurde der Mietvertrag nicht „gebrochen“, sondern mit dem bisherigen Vertragspartner fortbestehen

- Kein Fall der Rechtsnachfolge (Sukzession), obwohl einzelne BGH-Urteile eine Tendenz hierzu aufweisen (BGH, VII ZR 34/68; V ZR 341/87; VIII ZR 189/09), sondern ein Fall der Novation:

- Der Erwerber wird mit der Eigentumsumschreibung nicht Rechtsnachfolger des ursprünglichen Vermieters, sondern es entsteht zu diesem Zeitpunkt unmittelbar kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis mit den

gleichen Rechten und Pflichten (RGZ 59, 188 und 68, 12; BGH, XII ZR 163/12; VIII ZR 224/13, Rn. 41; XII ZR 52/18, Rn. 24).

IV. § 566 Abs. 1 BGB

Anwendungsbereich:

Eigentumserwerb kraft öffentlichen Rechts: Tritt der Erwerber in das Mietverhältnis ein?

BGH, Urt. v. **09.07.2008** – VII ZR 280/07 – www.bundesgerichtshof.de

Der neue Eigentümer vermieteten Wohnraums tritt auch dann anstelle des bisherigen Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum nicht durch ein Veräußerungsgeschäft, sondern kraft Gesetzes erwirbt.

Gilt § 566 BGB bei einem Mitbenutzungsrecht außerhalb des Mietvertrags?

BGH, Urt. v. **04.09.2019** - XII ZR 52/18 - www.bundesgerichtshof.de

Ist dem Mieter gestattet, ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück zu benutzen, das nicht Gegenstand des Mietvertrags ist, tritt bei einer späteren Veräußerung dieses Grundstücks der Erwerber nicht gem. § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag ein.

Vgl. auch **OLG Dresden**, Beschl. v. **17.06.2019** - 5 U 880/19:

Die vertragliche Einräumung eines (Mit-)Benutzungsrechts an einer Verkehrsfläche auf dem Mietgrundstück verschafft dem Mieter keinen (Mit-)Besitz hieran.

Übernimmt der Erwerber die Pflicht des Vermieters zur Abstands- zahlung?

OLG Jena, Urt. v. 30.08.2019 - 4 U 858/18

1.

Von § 566 BGB sind nur Rechte und Pflichten umfasst, die **als mietrechtlich zu qualifizieren** sind und **in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag** stehen.

2.

Die Pflicht zur Abstandszahlung nach Beendigung des Mietvertrags gehört nicht dazu.

3.

Der ehemalige Mieter kann nur vom ehemaligen Vermieter die vereinbarte Abstandszahlung verlangen.

*

4.
Abreden im Kaufvertrag ändern am fehlenden Übergang nach § 566 BGB nichts.

- ebenso Ankaufsrecht oder Kaufoptionen (BGH XII ZR 9/15)
- Option zur Begründung eines Mietverhältnisses geht über: OLG Saarbrücken, 2 U 71/14
- vgl. im Einzelnen Streyll in Schmidt-Futterer, 16. Aufl., § 566 Rn. 88 ff., 94)
- nicht als mietrechtlich zu qualifizierende Vereinbarungen, die aber in unlösbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen, binden den Erwerber dennoch (BGH, XII ZR 22/11; IX ZR 67/02; XII ZR 42/98, z.B. eine Schiedsvereinbarung)

Zeitpunkt:

Voraussetzungen für den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis gem. § 566 BGB

BGH, Urt. v. 05.04.2016 - VIII ZR 31/15 - www.bundesgerichtshof.de

§ 566 BGB findet zu Gunsten des Mieters nur Anwendung, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt. Ein Besitzerlangungsinteresse rechtfertigt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis dagegen nicht.

Dritter:

Gilt § 566 BGB bei der Übertragung von Bruchteilseigentum an einen Mitvermieter?

KG, Urt. v. 08.10.2018 - 8 U 111/18

Überträgt ein Vermieter bei Vermietermehrheit seinen Eigentumsanteil an einen weiteren Vermieter, so erfolgt keine Veräußerung an einen Dritten i.S.d. § 566 Abs. 1 BGB. Der Übertragende bleibt daher aus dem Mietvertrag verpflichtet.

BGH, Beschl. v. **09.01.2019** - VIII ZB 26/17 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Überträgt ein Miteigentümer seinen Anteil an einer vermieteten Wohnung an den anderen, ist § 566 Abs. 1 BGB weder direkt noch analog anwendbar.

2.
Der Übertragende bleibt Vermieter und muss die Kündigungserklärung gemeinsam mit den jetzigen Alleineigentümern aussprechen.

Dadurch wird auch nicht die Kündigungssperrfrist des § 577a BGB ausgelöst: **BGH**, Urt. v. **22.06.2022** - VIII ZR 356/20.

Aber:

BGH, Urt. v. **25.04.2018** – VIII ZR 176/17 – www.bundesgerichtshof.de

Der Erwerber eines Miteigentumsanteils tritt in ein zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder bestehendes Wohnraummietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB ein (Bestätigung des Senatsurt. v. 23.11.2011 - VIII ZR 74/11 - Rn. 23 mwN). Dies gilt auch, wenn die mietvertragliche Regelung nicht als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen ist (§ 1010 Abs. 1 BGB).

Identität:

Sind Eigentümer und Vermieter nicht identisch, kann Kauf Miete brechen

BGH, Urt. v. **27.10.2021** - XII ZR 84/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat.

2.
Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn der Grundstückseigentümer erst im Zeitpunkt der Veräußerung des vermieteten Grundstücks ein

wirtschaftliches Interesse am Eintritt des Erwerbers in den bestehenden Mietvertrag hat (Abgrenzung zu Senatsurteil, 12.07.2017 - XII ZR 26/16).*

3.
Ein Interesse lediglich am Eintritt der Rechtsfolge des § 566 Abs. 1 BGB genügt für eine analoge Anwendung der Vorschrift nicht.

Gilt § 566 BGB auch bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer?

BGH, Urt. v. **12.07.2017** - XII ZR 26/16 – www.bundesgerichtshof.de

Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat (Abgrenzung zu Senatsurteil v. 22.10.2003 - XII ZR 119/02).

Schriftformverstoß bei konkludentem Mietvertrag zwischen Erwerber und Mieter?

BGH, Urt. v. **27.10.2021** - XII ZR 84/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Tritt ein Grundstückserwerber ausnahmsweise nicht nach § 566 Abs. 1 BGB in ein Mietverhältnis ein und kommt ein Mietvertrag zwischen Erwerber und Mieter konkludent durch die geduldete Überlassung der Mietsache an den Mieter und die Mietzahlung an den Erwerber zu Stande, verletzt dies die Schriftform des § 550 BGB.

2.

Bei einem konkludent abgeschlossenen Mietvertrag kann die Schriftform nicht dadurch gewahrt werden, dass er inhaltsgleich mit einem die Schriftform wahrenen Vertrag abgeschlossen wird, wenn es beim

konkludenten Abschluss an einer von beiden Parteien unterzeichneten Mietvertragsurkunde fehlt.

3.
Eine Kündigung wegen eines Schriftformmangels kann ausnahmsweise rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) sein, wenn die Unwirksamkeit der vereinbarten langfristigen Vertragsdauer zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde. Die jahrelange Fortsetzung des Mietverhältnisses durch einen Erwerber genügt dafür nicht.

Der Erwerber übernimmt nicht alle Rechte und Pflichten (Zäsur):

- Nach dem sog. **Fälligkeitsprinzip** gehen grundsätzlich nur diejenigen mietvertragstypischen Ansprüche über, die nach dem Eigentumsübergang fällig werden; sämtliche vor dem Eigentumsübergang fälligen Ansprüche stehen nach wie vor dem veräußernden Vermieter zu bzw. sind von diesem zu erfüllen (allgemeine Meinung, vgl. nur Streyll in Schmidt-Futterer, a.a.O., § 566 Rn. 86 m.w.N.; ausführlich Gellwitzki, WuM 2023, 377ff., insbes. 441 ff.).
- Allerdings gibt es Einschränkungen bzw. Ausnahmen:
 - > Die Rechte des Mieters und des Erwerbers sollen sich durch den Vermieterwechsel weder verschlechtern noch verbessern:
 - die einmal eingetretene Verzugslage des Vermieters mit der Beseitigung von Mängeln wirkt nach dem Eigentumserwerb in der Person des Erwerbers fort (BGH, VIII ZR 22/04)
 - der Mangelbeseitigungsanspruch nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB entsteht beim Erwerber neu, das Zurückbehaltungsrecht an vor dem

Eigentumsübergang geschuldeten Mieten besteht aber weder aus § 320 BGB noch aus § 273 BGB fort (BGH, VIII ZR 284/05, Rn. 13)

- die Rechtswirkungen des Zahlungsverzugs gehen nach h.M. aber ohne Abtretung der Mietzahlungsansprüche bzw. weitere Rückstände nach Eigentumsübergang nicht auf den Erwerber über (a.A. Streyll in Schmidt-Futterer, § 566 Rn. 122).
- > Die §§ 398 ff., 414 ff. BGB werden zum Teil analog angewandt, z.B. im Fall einer Optionsausübung oder Kündigung des Mieters gegenüber dem bisherigen Vermieter in Unkenntnis des Eigentumswechsels oder in Bezug auf die Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters gegenüber dem früheren Vermieter in Unkenntnis des Eigentumsübergangs (BGH, IX ZR 29/11; vgl. auch IX ZR 173/84 in Bezug auf den Übergang einer mietvertraglich vereinbarten Bürgschaft).
- > Eine weitere Ausnahme gibt es in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung, bei der die Abrechnungsperiode das maßgebliche Abrechnungskriterium ist (siehe die nachstehenden BGH-Entscheidungen).

Fortdauer eines Zurückbehaltungsrechtes an der Miete wegen Mängeln gegenüber dem Veräußerer über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus?

BGH, Urt. v. **19.06.2006** – VIII ZR 284/05 - www.bundesgerichtshof.de

Wird vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, verliert der Mieter dem Veräußerer gegenüber sein Zurückbehaltungsrecht an der rückständigen Miete wegen eines Mangels der Mietsache, der vor der Veräußerung entstanden ist. Vom Zeitpunkt der Veräußerung an ist nur noch der Erwerber zur Mangelbeseitigung verpflichtet und kann der Mieter nur die Leistung der diesem geschuldeten Miete bis zur Mangelbeseitigung verweigern.

Betriebskostenabrechnung nach Eigentümerwechsel - 1

BGH, Urt. v. **03.12.2003** - VIII ZR 168/03 - www.bundesgerichtshof.de

- Der Eigentümerwechsel schafft eine Zäsur im Mietverhältnis. Alle schon vorher begründeten und fälligen Ansprüche bleiben bei dem alten Vermieter.
- Zukünftige Abrechnungsperioden sind Sache des neuen Vermieters. Mit ihnen hat der alte Vermieter nichts mehr zu tun.
- Von dem sog. Fälligkeitsprinzip, wonach nur die vor Eigentumsübergang fällig gewordenen Ansprüche und Pflichten beim alten Vermieter bleiben, gilt eine Ausnahme für die Abrechnung der Betriebskosten und etwaige Nach- oder Rückzahlungen für abgeschlossene Abrechnungsperioden, über die stets der alte Vermieter abrechnen muss.

- Auf die Fälligkeit mit der Abrechnungsreife nach Ablauf der Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) kommt es insoweit nicht an, auch wenn diese erst nach dem Vermieterwechsel eintritt.
- Beim Vermieterwechsel während des Abrechnungszeitraums geht die Abrechnungspflicht für den gesamten Abrechnungszeitraum nach § 566 BGB auf den neuen Vermieter über, der am Ende der Abrechnungsperiode einheitlich über alle Kosten unter Berücksichtigung sämtlicher Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen hat.
- Zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen ist nur er berechtigt. Umgekehrt muss der neue Vermieter ein etwaiges Guthaben aus der Abrechnung der vollständigen Abrechnungsperiode ungeschmälert an den Mieter auskehren. Alter und neuer Vermieter können einen etwaigen Ausgleich im Innenverhältnis vereinbaren (LG Berlin, ZMR 1990, 218 m. Anm. Schultz).

- Abweichende Vereinbarungen zwischen altem und neuem Vermieter sind möglich. Der Mieter ist daran aber nur gebunden, wenn er ihnen zugestimmt hat (vgl. Schenkel, NZM 1999, 8).
- Der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Zivilsenat hat sich dieser Rechtsprechung angeschlossen (BGH, Beschl. v. 29.09.2004 – XII ZR 148/02).

Betriebskostenabrechnung nach Eigentümerwechsel - 2

BGH, Urt. v. **04.04.2007** - VIII ZR 219/06 - www.bundesgerichtshof.de

Die Abrechnung der Nebenkosten aus der im Zeitpunkt des Auszugs des Mieters laufenden Abrechnungsperiode obliegt dem bisherigen Vermieter (im Anschluss an BGH, Urt. v. 03.12.2003 - VIII ZR 168/03).

- Das Fälligkeitsprinzip führt weiter dazu, dass die Verjährung für Vermieteransprüche wegen Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zu laufen beginnt (Streyll in Schmidt-Futterer, § 548 Rn. 56f.).
- Bei Mieteransprüchen beginnt die Frist mit der Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zu laufen (BGH, VIII ZR 133/07; V ZR 268/62). Voraussetzung ist die „gesicherte Kenntnis“, die sich der Mieter nicht von sich aus verschaffen muss, sondern über die ihn der Vermieter zu informieren hat (BGH, VIII ZR 123/07), unabhängig davon, ob die Ansprüche schon entstanden sind (wie bei § 548 Abs. 1 BGB, s.a. § 200 S. 1 BGB; BGH, XII ZR 17/90 erging noch zum alten Verjährungsrecht, bei der Verjährungsbeginn nicht vor Entstehung des Anspruchs möglich war, vgl. Streyll in Schmidt-Futterer, § 548 Rn. 54 m.w.N.).

V. § 566 Abs. 2 BGB

Fall (nach OLG Köln Beschl. v. 11.10.2013 – 22 U 208/12; vgl. auch im selben Verfahren den Hinweisbeschl. v. 26.7.2013):

Der Vermieter informiert den Mieter, mit dem er einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen hatte, schriftlich über die bevorstehende Veräußerung des Mietobjektes; der Erwerber wird etwa drei Wochen nach diesem Schreiben als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Aus einer späteren Nebenkostenabrechnung ergibt sich ein Guthaben, das der Erwerber nicht auskehrt. Einige Zeit später gerät der Erwerber in Vermögensverfall. Nunmehr erinnert sich der Mieter an die „gute alte Zeit“ und daran, dass er den Vertrag nicht mit dem Erwerber, sondern mit dem früheren Vermieter abgeschlossen hat und verklagt sowohl diesen als auch den Erwerber als Gesamtschuldner auf Auszahlung des Guthabens. Mit Erfolg?

- bürgenähnliche Erstvermieterhaftung ohne Einrede der Vorausklage zum (weiteren) Schutz des Mieters in § 566 Abs. 2 S. 1 BGB, gerichtet grundsätzlich auf Geldleistung und beschränkt auf die ursprünglichen mietvertraglichen Pflichten des Vermieters (also z.B. keine deliktischen Ansprüche); gilt auch im Falle der Weiterveräußerung für Pflichtverletzungen weiterer Erwerber (§ 567b S. 2 BGB), Rückgriff aber immer nur gegen den ursprünglichen Vermieter (Leo, NZM 2006, 244f.)

- die Haftung des Erstvermieters entfällt unter folgenden Voraussetzungen:
 - > Der Erstvermieter oder ein von diesem ausdrücklich bevollmächtigter Dritter (§ 174 BGB beachten) muss den Mieter in Kenntnis gesetzt haben: Das Vorstellen des Erwerbers beim Mieter als neuer Eigentümer und damit Vermieter genügt ebenso wenig, wie die Kenntnis vom Eigentumsübergang auf sonstige Art und Weise

(OLG Saarbrücken, 2 U 71/14); keine Formvorgabe, aber ggf. Beweisproblem.

- > Die Kenntnis muss sich auf den (bereits erfolgten) „Übergang des Eigentums“ beziehen: Die Mitteilung muss folglich nach dem Eigentumswechsel erfolgen, sodass die Information über die Grundstücksveräußerung oder auch über den Übergang von Nutzen und Lasten keine Wirkung zeitigt, wohl aber die Mitteilung, dass das Grundstück verkauft worden ist (BGH, V ZR 113/63). Es darf aber durch die verschiedenen Mitteilungen keine Unklarheit beim Mieter entstehen, ob und wann der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde und bis wann er von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen hat (OLG Köln, Hinweisbeschluss, a.a.O.).
- > Der Mieter muss daraufhin nicht zum nächst zulässigen Termin gekündigt haben: § 566 Abs. 2 S. 2 BGB verschafft kein Sonderkündigungsrecht und führt mangels Regelungslücke auch nicht zur analogen Anwendung gesetzlicher Kündigungsfristen (OLG Köln, Hinweisbeschluss, a.a.O.). Es gelten also etwaige vertragliche oder

gesetzliche Kündigungsregelungen, bei befristeten Mietverhältnissen also eine Haftung bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit.

- > Die Forthaftung des Vermieters entfällt bei unterlassener Kündigung durch den Mieter zum ersten zulässigen Termin (ggf. auch mangels Einhaltung der gesetzlichen Schriftform), wenn dieser eine vertragliche Verlängerungsoption ausübt oder eine Beendigungsmöglichkeit aufgrund einer Verlängerungsklausel nicht ergreift bzw. mit dem Erwerber einen neuen Mietvertrag abschließt (OLG Saarbrücken, a.a.O.)

- Abdingbar?: Im Wege einer Individualabrede wirksam, nach h.M. nicht aber vorformuliert war (Bub/Treier/Landwehr, II Rn. 2694 a.E.; Häublein in Münch/Komm § 566 Rn. 47; Horst ZMR 2009, 655, 657; Palandt/Weidenkaff, § 566 Rn. 5; AnwK-BGB/Riecke, § 566 Rn. 30; Streyll in Schmidt-Futterer, § 566 Rn. 155 mit einer Ausnahme wegen § 6 Abs. 2 Nr. 2 Zwangsverwalterverordnung, wenn ein Zwangsverwalter für den Veräußerer handelt; a.A. für die Gewerberaummiete

Leo NZM 2006, 244f.; Burbulla in Ghassemin-Tabar/Guhling/Weitemeyer, § 566 Rn. 128).

VI. Mietsicherheit

Beweislastverteilung für die Bezahlung der Kautions

BGH, Urt. v. **28.09.2005** - VIII ZR 372/04 – www.bundesgerichtshof.de

Verlangt der Mieter von dem Erwerber eines vor dem 1. September 2001 veräußerten Grundstücks die Rückgewähr einer an den früheren Vermieter geleisteten Kautions, so trägt er grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die geleistete Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt worden ist.

Eintritt des Erwerbers in die Kautionsabrede, wenn der Mieter schon ausgezogen ist?

BGH, Urt. v. **04.04.2007** - VIII ZR 219/06 – www.bundesgerichtshof.de

Ein Grundstückserwerb nach der Beendigung eines Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters führt nicht zum Eintritt des neuen Eigentümers in Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis und aus einer Sicherungsabrede zur Mietkaution.

Ab wann gilt § 566a BGB?

BGH, Urt. v. **24.06.2009** - XII ZR 145/07 – www.bundesgerichtshof.de

Der durch das Mietrechtsreformgesetz eingefügte § 566a BGB findet keine Anwendung, wenn zwar der dingliche Erwerb des Mietobjekts nach dem Inkrafttreten der Neuregelung am 1. September 2001 erfolgt ist, das diesem Erwerb zugrunde liegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist. In diesem Fall bleibt es bei der Anwendbarkeit des § 572 BGB a.F. Danach schuldet der Erwerber nur dann die Rückzahlung der Kautions, wenn er sie vom Veräußerer erhalten oder sich zur Rückzahlung verpflichtet hatte.

Für die Anwendung des § 566a BGB ist mithin maßgeblich, dass das schuldrechtliche Rechtsgeschäft nach dem 31.08.2001 geschlossen wurde und das Mietverhältnis auch erst danach beendet wurde (AG Lichtenberg, Urt. v. 23.01.2002 – 7 C 194/01 - NZM 2002, 385).

Gilt § 566a BGB auch dann, wenn vor dessen Inkrafttreten bereits Veräußerungen ohne Weiterleitung der Kautions erfolgt sind?

BGH, Urt. v. 01.06.2011 – VIII ZR 304/10 – www.bundesgerichtshof.de

Bei vermieteten Wohnräumen, die nach Inkrafttreten von § 566a BGB veräußert wurden, tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kautions an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor - noch unter der Geltung des § 572 BGB a.F. - weitere Veräußerungen gegeben hat und die Kautions in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war. Der § 566a BGB dient allein dem Schutz des Mieters und soll ein Auseinanderfallen von Kautions und Mietvertrag vermeiden.

Muss der Mieter eine Kautions „wiederauffüllen“, die der Vorvermieter freigegeben hat?

LG Mannheim, Urt. v. 13.04.2011 - 4 S 99/10

Hat der veräußernde Vermieter eine bei Beginn des Mietvertrags geleistete Barkautions vor dem Eigentümerwechsel freiwillig an den Mieter zurückgezahlt, so hat der Erwerber keinen Anspruch auf nochmalige Zahlung gegen den Mieter.

Hat der Erwerber einen Anspruch auf - erneute - Sicherheitsleistung, wenn der Voreigentümer diese an den Mieter zurückgegeben hat?

BGH, Urt. v. **07.12.2011** – VIII ZR 206/10 – www.bundesgerichtshof.de

1.
Grundsätzlich besteht kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kautionsleistung, wenn der Mieter die Kautionsleistung bereits an den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet hat.

2.
Hat der Wohnungsmieter die Mietsicherheit durch Verpfändung eines Sparguthabens geleistet, so ist er nach einem Eigentümerwechsel ausnahmsweise nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet, der Übertragung auf den neuen Eigentümer zuzustimmen. Tut er das nicht und gibt der (ursprüngliche) Vermieter die Sicherheit daraufhin frei, so muss der Mieter dem Erwerber erneut Sicherheit leisten.

Geht der Anspruch auf erstmalige Kautionsleistung kraft Gesetzes bei einem Eigentümerwechsel über?

LG Kiel, Urt. v. 24.08.2012 - 1 S 174/11 - juris.de

Der Erwerber eines Mietobjektes wird kraft Gesetzes Inhaber eines noch unerfüllten Anspruchs auf erstmalige Kautionsleistung (§ 566a BGB analog).

§ 566a Satz 2 BGB:

- Der Veräußerer haftet weiter für die Rückerstattung der vom Mieter nachweislich an ihn geleisteten Mietsicherheit, wenn auch subsidiär; alle zumutbaren Anstrengungen des Mieters oder Umstände reichen aus, die deutlich machen, dass eine Befriedigung durch den Erwerber aussichtslos erscheint (BGH, VIII ZR 143/12, Rn. 19; BT-Drucks. 14/4553, S. 63) – keine Zäsur wie bei § 566 BGB z.B. Erwerber ist unbekanntem Aufenthalts, hat sich ins Ausland abgesetzt oder ist sonst bekanntermaßen vermögenslos (etwa nach Abgabe der eidesstattlichen Versicherung), vgl. Börstinghaus, NZM 2004, 481, 485
- Der Mieter muss aber nicht zunächst vergeblich versucht haben, gegen den Erwerber zu vollstrecken und daher auch nicht zuvor seinen Anspruch titulieren lassen (Burbulla in Ghassemin-Tabar/Guhling/Weitemeyer, § 566a Rn. 14; Derleder, WuM 2002, 239, 243; Häublein in Münch/Komm., § 566a Rn. 14; Streyl in Schmidt-Futterer, § 566a Rn. 28).

- Hinzukommen muss noch die Abrechnungsreife des Anspruchs auf Rückgewähr der Mietsicherheit bzw. der Ablauf der Abrechnungsfrist über die Mietsicherheit (BGH, VIII ZR 263/14; VIII ZR 234/13; AG Dortmund, 425 C 5350/17 und 425 C 376/18). Weiter dürfen der Veräußerer und/oder der Erwerber natürlich nicht bereits rechtswirksam auf die Mietsicherheit zugegriffen haben.

- Abdingbar?: Ebenfalls nach herrschender Meinung nicht formularvertraglich (jedenfalls bei unklarem Inhalt der getroffenen Abrede: BGH, VIII ZR 143/12; Burbulla in Ghassemin-Tabar/Guhling/Weitemeyer, § 566a Rn. 18; Kraemer NZM 2001, 738; Häublein in Münch/Komm., § 566a Rn. 18; Streyll in Schmidt-Futterer, § 566a Rn. 49; a.A. Börstinghaus NZM 2004, 481, 486; Derleder NZM 2006, 601, 607), individuell zulässig (Häublein in Münch/Komm., § 566a Rn. 19; Streyll in Schmidt-Futterer, § 566a Rn. 48.), wobei die bloße Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Mietsicherheit auf den Erwerber hierfür nicht genügt (BGH, VIII ZR 206/10). Es bedarf vielmehr einer eindeutigen Vereinbarung (BGH, VIII ZR 143/12).

- Gewährt der Voreigentümer als früherer Vermieter die Mietsicherheit dem Mieter zurück, schließt dies zwar seine subsidiäre Haftung aus, führt aber nicht zu einem Wiederaufleben des durch Erfüllung erloschenen Anspruchs (§ 362 Abs. 1 BGB) auf erneute Leistung einer Mietsicherheit für den Erwerber (Streyll in Schmidt-Futterer, § 566a Rn. 50: Eine formularvertragliche Vereinbarung zwischen Veräußerer und Mieter, die Mietsicherheit solle erneut an den Erwerber geleistet werden, würde auf eine unzulässige Abbedingung des § 566a Satz 2 BGB hinauslaufen).
- Anders nur dann, wenn der Mieter eine Pflichtverletzung begangen hat und z.B. an der Übertragung einer an den ursprünglichen Vermieter verpfändeten Mietsicherheit auf den Erwerber nicht mitgewirkt hat (BGH, VIII ZR 206/10).

- Im Innenverhältnis zwischen Erwerber und Veräußerer gelten ausdrückliche Vereinbarungen im Erwerbsvertrag und ansonsten ist entscheidend, bei wem die Sicherheit vor der Rückerstattung an den Mieter wirtschaftlich vorhanden war (= idR der Erwerber); nur dieser hat gegenüber dem anderen einen Bereicherungsanspruch (mangels Gesamtschuldnerschaft aber keinen Ausgleichsanspruch gemäß § 426 BGB: OLG Köln, ZMR 2013, 438; LG Wuppertal, WuM 2015, 731), sofern er vom Mieter mit Erfolg auf Rückerstattung der Mietsicherheit in Anspruch genommen wurde (Häublein in Münch/Komm., § 566a Rn. 17; Streyll in Schmidt-Futterer, § 566a Rn. 35).

GESCHAFFT!

So erreichen Sie mich:

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbH

Rechtsanwälte

Erbprinzenstrasse 31

76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 9 21 31-0

Fax: 0721- 9 21 31-41

Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de

E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de