



07|23

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juli 2023

Der Sommer ist da – und die Verunsicherung bleibt!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

es ist ein schönes Gefühl der Leichtigkeit, wenn der Sommer einzieht. Allein die schlechten Nachrichten stehen diesem angenehmen Gefühl im Weg. Der Krieg

in der Ukraine tobt weiter – mit allen erheblichen Konsequenzen auch bei uns: Die **Inflation** stagniert auf hohem Niveau, die EZB erhöht den **Leitzins** auf eine Stufe von vor 2008 – und die Politik streitet sich weiterhin noch ums sog. **Heizungsgesetz**.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht das Gesetzgebungsverfahren im Bundestag mit einer Eilentscheidung gestoppt hat, soll nach der Sommerpause weiter beraten werden.

Ob am Ende ein gutes Gesetz aus den Beratungen im Bundestag herauskommt oder nicht, werden wir sehen. Wir haben Ihnen den aktuellen Stand bei Redaktionsschluss nochmals zusammengetragen.

Wegen des Streits um das Gebäudeenergiegesetz rückt auch die **Fernwärme** immer mehr in den Fokus. Doch nur ca. **15% der Haushalte** in Deutschland haben einen Fernwärmeanschluss. Was Sie als Vermieter beim **Umstieg** auf Fernwärme beachten müssen, lesen Sie in dieser neuen Ausgabe Ihres *VermieterBriefs*

Haben Sie sich auch schon mit Ihrem Mieter darüber gestritten, ob Sie zur **Betriebskostenabrechnung** Kopien der Belege beilegen müssen? Oder stand Ihr Mieter bereits in Ihrer guten Stube, um die Belege **im Original** anzuschauen? Damit Sie bei der nächsten Abrechnung für die Argumente Ihres Mieters gerüstet sind, lesen Sie den aktuellen Beitrag auf dieser Seite.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser neuen Ausgabe – und vor allem: einen wunderschönen Sommer!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Und jährlich grüßt die Betriebskostenabrechnung: Müssen Sie Ihrem Mieter eigentlich Belegkopien vorlegen?

Sicherlich gibt es Dinge, die mehr Vergnügen bereiten, als jedes Jahr die Betriebskosten abzurechnen! Aber in Zeiten explodierender Kosten – und das gerade angesichts der gestiegenen Energiepreise – bleibt Ihnen als Vermieter nichts anderes übrig, als mit großer Sorgfalt die Rechnungen und **Belege** für die einzelnen Kostenarten während des Kalenderjahres zu **sammeln** und am Ende eine **„wasserdichte“ Abrechnung** vorzulegen. Damit stellen Sie sicher, dass Ihr Mieter eine Nachzahlung auch tatsächlich leisten muss und sich nicht darauf berufen kann: *„Die Betriebskosten haben Sie falsch abgerechnet. Die zahle ich nicht. Sie sind fehlerhaft.“*

Kein Recht auf Kopien

Dabei stellt sich immer die eine Frage: Muss der Vermieter **Kopien** von den ein-

zelnen Zahlungsbelegen der Abrechnung **beifügen**?

Grundsätzlich kann das der Mieter nicht verlangen. Sie müssen also als Vermieter

- **keine Fotokopien** von den einzelnen Kostennachweisen machen,
- **keine Kopien** Ihrem Mieter zur Verfügung stellen und
- auch keine Kopien der Belege der Betriebskostenabrechnung **beifügen**.

Das hat der BGH bereits vor vielen Jahren vermietetfreundlich geklärt.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 8.3.2006, VIII ZR 78/05

Aber Recht auf Einsicht

Ganz unterschiedlich haben Zivilrichter darüber entschieden, ob der Mieter tatsäch-

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Und jährlich grüßt die Betriebskostenabrechnung:** Müssen Sie Ihrem Mieter eigentlich Belegkopien vorlegen?
- 2 | **Wenn beim Auszug etwas schief geht:** So bekommen Sie den Schaden vom ehemaligen Mieter ersetzt
- 3 | **Auf den Punkt gebracht:** Renovieren, Modernisieren oder Sanieren – wie sich's unterscheidet
- 4 | **Energiepreisbremse reloaded:** Hilfe in Härtefällen für Holzpellets, Öl-Heizung & Co.
- 5 | **Das umstrittene Heizungsgesetz geht in die Sommerpause:** Wird's noch was werden?
- 6 | **Warum in die Ferne schweifen ...:** Fernwärme – wie läuft das eigentlich?
- 7 | **Wenn Ihr Mieter seine Wohnung unerlaubt weiter gibt:** So reagieren Sie richtig
- ! | **Redaktionsschluss:** 7.7.2023

lich verlangen kann, die Originalbelege beim Vermieter einzusehen oder ob er sich mit einer Kopie zufriedengeben muss. Im Jahr 2021 hat der BGH für Klarheit gesorgt: Einem Mieter steht grundsätzlich die **Einsicht in die Originale** der Betriebskostenrechnungen zu. Das hängt nicht von seinem besonderen Interesse ab!

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20

Verweisen Sie also Ihren Mieter darauf, die Abrechnungsbelege und Rechnungen im Original bei Ihnen einzusehen. Diese Gelegenheit können Sie auch dazu nutzen, mit ihm ins **Gespräch** zu kommen und Missverständnisse direkt aufzuklären.

Es ist im Vermieterinteresse, **Zweifel des Mieters** an der Betriebskostenabrechnung so schnell wie möglich aus der Welt zu schaffen, denn sonst könnte eine drohende Nachzahlung zu endlosen **Streitereien** führen.

Zwei Ausnahmen vom Grundsatz

Nur wenn Sie von Ihrem Dienstleister ausschließlich **digitale Belege** erhalten oder es Ihnen als Vermieter aus sonstigen Gründen ausnahmsweise **nicht zumutbar** ist, die Originale vorzulegen, kann Ihr Mieter lediglich die Kopien oder Scans einsehen. Aber nur in diesen Ausnahmefällen! Wann ein solcher vorliegt, entscheidet der Tatrichter im Einzelfall. Es bleibt also dabei: Die Original-Belege sind maßgeblich.

30 km-Zumutbarkeits-Grenze macht's

Wenn die Mietswohnung von Ihrem Vermieter-Sitz oder dem des Hausverwalters **über 30 km** entfernt ist und nur dort die Belege eingesehen werden können, müssen Sie dem Mieter die Belegkopien **zusenden**. Richtig, auch hier reichen die Kopien.

Ein Amtsrichter aus Halle an der Saale meint nämlich: Einem Mieter aus Halle

ist es nicht zumutbar, eine Entfernung von über 30 km in Kauf zu nehmen, um die Belege im Original bei der Hausverwaltung in Leipzig einzusehen.

Fundstelle:
AG Halle (Saale), Urteil v. 20.2.2014, 93 C 2240/13

Erst recht bei 500 km

Das gilt erst recht, wenn der Wohnort des Mieters vom Vermieter **500 Kilometer entfernt** liegt. Hier billigte der Richter in Rheine dem Mieter einen Anspruch auf Übersendung der Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung zu. Ansonsten darf der Mieter seine Nachzahlung zurückhalten.

Fundstelle:
AG Rheine, Urteil v. 13.12.2022, 10 C 156/22

Fotokopien verweigern? Schlechte Idee!

Nur, weil Mieter unter den entsprechenden Voraussetzungen ein Recht darauf haben, dass ihnen Kopien der Abrechnungsbelege geschickt werden, heißt das nicht automatisch, dass Vermieter dem nachkommen. Was sind also die **Konsequenzen** der Vermieter-Verweigerung?

Auf ein solches Verhalten antworten die Gerichte klar und deutlich:

- Der Mieter darf dann eine geforderte **Nachzahlung** aus der Betriebskostenabrechnung **einbehalten** und
- er darf ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

Wichtig: Der Vermieter kann seinen **Aufwand** für die erstellte Kopie erstattet verlangen. Bei den Gerichten hat sich eine Entschädigung von **25 Cent je Kopie** für die Auslagen durchgesetzt.

Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 11.6.2014, 65 S 233/13; AG Halle (Saale), Urteil v. 20.2.2014, 93 C 2240/13

So kommen Sie an Ihre WEG-Belege

Eine **Besonderheit** gilt in einer WEG-Anlage: Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet haben, sind Sie auf die Betriebskostenabrechnung Ihres Verwalters angewiesen, um mit Ihrem Mieter selbst abrechnen zu können. Wollen Sie den Verwalter kontrollieren, gibt es für Sie nur die Möglichkeit, die Verwaltungsunterlagen in dessen **Geschäftsräumen** einzusehen. Anders als im Mieter-Vermieter-Verhältnis kommt es hier nicht darauf an, ob die Entfernung zum Verwalterbüro für Sie zumutbar ist oder nicht.

Fundstelle:
AG Heidelberg, Urteil v. 19.4.2023, 45 C 103/22

Anders bei Sozialwohnungen

Der Grundsatz, wonach Mieter in den meisten Fällen keinen Anspruch auf Übersenden von Kopien für einzelne Rechnungen haben, gilt nicht für Mieter von preisgebundenen Wohnungen. Das ist gesetzlich in § 29 Abs. 2 Neubaumietenverordnung 1970 geregelt: „*Anstelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen kann der Mieter Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen...*“.

Mein Tipp

Sammeln Sie während des Kalenderjahres Rechnungen und weitere Belege, die Sie für die jeweiligen Betriebskosten erhalten. Sofern Ihr Mieter beim Überprüfen der Betriebskostenabrechnung die Originalbelege einsehen möchte, müssen Sie ihm diesen „Wunsch“ erfüllen. Die bloße Einsichtnahme in eine Kopie oder deren Übersendung reicht nicht aus, wenn er damit nicht einverstanden ist. Liegen besondere Gründe, etwa in der Entfernung von den Räumlichkeiten oder in der persönlichen Einschränkung Ihres Mieters vor, übersenden Sie ihm die Ablichtungen gegen Erstattung der Auslagen.

Wenn beim Auszug etwas schief geht: So bekommen Sie den Schaden vom ehemaligen Mieter ersetzt

Der Mieter hat die **Wohnung** zum Ende seiner Mietzeit **geräumt** und Sie stellen entsetzt fest:

- das Parkett im Wohnzimmer ist erheblich zerkratzt,
- die Fenstergurte an einigen Rollläden sind abgerissen und
- mehrere Türen sind beschädigt worden.

Dann greift der Grundsatz, dass der ausgezogene Mieter für diese **Schäden haftet**.

Die Schäden lassen Sie als Vermieter reparieren und verlangen anschließend von Ihrem Ex-Mieter die Kostenerstattung. Die Rechnungen bewahren Sie auf, um sie dem Mieter vorlegen zu können.

Reicht ein Kostenvoranschlag?

Mit dieser Frage beschäftigen sich immer wieder die Zivilgerichte – bis hinauf zum BGH – mit teilweise unterschiedlichen Ergebnissen: Einige sehen es als notwendig an, dass die Schäden **tatsächlich behoben** sind, bevor Kostenersatz verlangt werden kann.

Nicht so die BGH-Richter: Die haben bereits festgestellt, dass der Vermieter seinen Schaden auch geltend machen kann, wenn ein **Kostenvoranschlag** lediglich **vorliegt**. Die Juristen sprechen dann von einer „**fiktiven Schadensberechnung**“.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 10.5.2022, VIII ZR 277/20

Trotz der Entscheidung aus dem Jahr 2022 hat es jetzt wieder ein Fall nach Karlsruhe geschafft: Der Vermieter einer Wohnung in Lüdenscheid verlangte von seinen ausgezogenen Mietern u. a. einen **Kostenvorschuss** in Höhe von

8.425 EUR zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie **Schadensersatz** in Höhe von 881 EUR.

Sie hatten die Wohnung in einem Mehrparteienhaus nach Ende des Mietvertrags am 31.12.2017 zum 2.1.2018 zurückgegeben. Am 8.1.2018 forderte der Vermieter seine Ex-Mieter vergeblich auf,

- Wandfliesen in der Küche zu erneuern,
- die Wand im Treppenhaus des Anwesens zu streichen,
- verlegte Fliesen und den PVC-Belag zurückzubauen sowie
- die Zarge der Wohnungseingangstür zu reparieren.

Er legte auch gleich einen Kostenvoranschlag fürs Durchführen dieser Arbeiten vor, der Kosten von 7.961 EUR (netto) auswies. Diesen Schaden verlangte er „hilfsweise“.

Do it yourself

Nachdem die Ausgezogenen die geforderten Reparaturen nicht machten, ging der Vermieter frisch ans Werk und führte einen Teil der Rückbauarbeiten selbst durch:

- das Entfernen des PVC-Belags,
- das Liefern und Verlegen neuer Böden.

Dann klagte er auf Zahlung eines Kostenvorschusses (insgesamt 8.425 EUR). Zum **Nachweis** der Schadenshöhe legte er als Beweismittel den **Kostenvoranschlag** vor.

Sowohl beim Amtsgericht Lüdenscheid als auch beim Landgericht Hagen scheiterte er. Beide Gerichte wiesen seine Klage ab mit dem Argument: „**Fiktive Schäden**“ können im Mietrecht nicht geltend gemacht werden. Dafür gibt es keine Anspruchsgrundlage. Eine entspre-

chende Basis sahen sie nur fürs Durchführen von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses – aber nicht danach. Auch der Ersatz in Höhe von 881 EUR war nicht möglich, da der Schaden nicht fiktiv berechnet werden kann.

Ganz anders sieht es der BGH

Die Karlsruher Richter bleiben ihrer Rechtsprechung treu und stehen erneut dem Vermieter bei: Noch nicht aufgewendete Kosten können **fiktiv bemessen** werden.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 19.4.2023, VIII ZR 280/21

Der BGH hat sich in der Verhandlung und dem Urteil aber lediglich mit der rechtlichen Frage auseinandergesetzt, ob der Vermieter Schadensersatz anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber noch nicht gezahlten („fiktiven“) Kosten verlangen kann. Das bejahte er nochmals ausdrücklich: Der Vermieter kann die erforderlichen Kosten für den Rückbau auf der Grundlage des Kostenvoranschlags einfordern.



Mein Tipp

Wenn der Mieter die Wohnung beschädigt übergibt oder Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, obwohl er dazu im Mietvertrag verpflichtet ist, können Sie selbst entscheiden: Entweder Sie lassen die Renovierungsarbeiten durchführen bzw. die Mängel beseitigen und legen die Rechnungen Ihrem Ex-Mieter vor oder Sie rechnen den Schaden lediglich mithilfe von Kostenvoranschlägen ab.

Auf den Punkt gebracht: Renovieren, Modernisieren oder Sanieren – wie sich's unterscheidet

Der Investitionsboom in Bestandsimmobilien in Deutschland hält weiter an – auch wenn die Zinsen in letzter Zeit für Baukredite weiter gestiegen sind. Aufgrund der nach wie vor hohen Inflationsrate investieren Eigentümer in ihre Immobilie und erhöhen damit deren Wert. Für bauliche **Arbeiten an Altbauten** gehen die Begriffe „Renovieren“, „Modernisieren“ oder „Sanieren“ wild durcheinander. Dabei gibt es große **Unterschiede** zwischen den einzelnen Maßnahmen, die beispielsweise unter einer Renovierung verstanden werden – insbesondere auch die Folgen für den betroffenen Mieter.

Das macht den Unterschied

Eine Modernisierung und eine Sanierung sind strikt von der **Renovierung** abzugrenzen. Letztere umfasst kleinere Arbeiten, deren Ziel in den meisten Fällen in der **optischen Verbesserung**, Aufwertung oder Umgestaltung der Immobilie zu sehen ist. Eine Renovierung umfasst daher vor allem **Schönheitsreparaturen** und **Malerarbeiten**. Zwar sind die Arbeiten nicht immer notwendig, verbessern aber das Wohlbefinden und den Wohnkomfort.

Mit dem Renovieren werden **keine Baumängel** oder Ähnliches behoben. Sowohl der Eigentümer der Immobilie als auch der Mieter können viele Renovierungsarbeiten **selbst erledigen**.

Typische **Beispiele** für Renovierungsmaßnahmen sind:

- das Tapezieren und Verputzen von Wänden
- das Streichen von Fenstern oder Türen
- das Erneuern von Bodenbelägen.

Wichtig: Hat der Vermieter Renovierungsmaßnahmen vorgenommen, kann

er die Miete deshalb nicht ohne ein **Mieter-Ja** erhöhen.

Die Modernisierung

Darunter fallen Maßnahmen, die die Immobilie auf den neusten (Zu-)Stand bringen soll – dazu zählt insbesondere die **energetische Sanierung**. Das Ziel der Modernisierungsmaßnahme ist meist, den **Wert** der Immobilie zu steigern. Neben dem allgemeinen Anheben des **Wohnkomforts** sind manche Modernisierungsmaßnahmen sogar **Pflicht**: nämlich zur Erfüllung von Energie- und Brandschutzstandards. Das ergibt sich u.a. aus § 555b BGB, dem neu geplanten Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG 2023).

Bei Sanierungsmaßnahmen, die den Verbrauch von Energie verringern (z. B. im Bereich von Warmwasser, Heizung oder Lüftung), wird von einer **energetischen Sanierung** gesprochen. Allerdings fallen diese Arbeiten in den Bereich der **Modernisierung**.

Typische **Beispiele** für Modernisierungsmaßnahmen sind:

- das Dämmen von Dach, Dachboden oder Außenwänden/Fassade
- das Einsetzen von Isolierglas in Fenstern
- die Installation moderner Heizungssysteme.

Sobald also die Modernisierungsmaßnahmen fertiggestellt sind, können Sie die Miete erhöhen (§ 559 BGB). Dabei müssen Sie allerdings die prozentualen **Höchstgrenzen** berücksichtigen. Das heißt, **bis zu 8%** der auf die jeweilige Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten dürfen Sie auf die Jahreskaltmiete **umlegen**.

Die Sanierung

Wenn Sie Arbeiten durchführen, die Baumängel instand setzen oder Schäden am Gebäude ausbessern, ist es eine Sanierung. Diese führen Sie immer dann durch, wenn Sie einen **Schaden beheben** oder die Immobilie überhaupt wieder **nutzbar machen** möchten. Meist dienen die Maßnahmen tatsächlich der **Instandhaltung des Gebäudes** oder dessen Bewohnbarkeit. Eine **Kernsanierung** umfasst sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, um die **Bausubstanz** eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen. Das Gebäude wird bis auf die tragenden Wände oder Decken zurückgebaut.

Typische **Beispiele** für Sanierungsmaßnahmen sind:

- das Beseitigen von Schimmel und Undichtigkeiten
- das Trockenlegen feuchter Keller
- das Reparieren eines undichten Daches.

Bei Instandsetzungsarbeiten im Rahmen einer Sanierung können Sie die Miete **nicht erhöhen**. Sie tragen als Vermieter ohne Wenn und Aber die Kosten. Denn mit den Arbeiten wird lediglich der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache erhalten, den Sie Ihrem Mieter schulden.



Mein Tipp

Möchten Sie Ihre Bestandsimmobilie auf den neuesten Stand bringen, sollten Sie prüfen, ob Sie die Kosten hierfür als Modernisierungsmieterhöhung anteilig umlegen können. Darüber hinaus sollten Sie klären, ob es Förderkredite oder Zuschüsse gibt.

Energiepreisbremse reloaded: Hilfe in Härtefällen für Holzpellets, Öl-Heizung & Co.

Es gibt ihn jetzt: Einen **Härtefallfond** für Privathaushalte, auf den sich Bund und Länder geeinigt haben. **Bis zum 20. Oktober 2023** können Haushalte, die nicht leitungsgebundene Energieträger wie Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets oder Kohle nutzen und besonders stark von Preissteigerungen betroffen sind, einen **Antrag auf Entlastung** stellen. Sie müssen beachten, dass das für die Hilfe festgelegte Budget begrenzt ist. Daher sollten sie – ohne zu zögern – einen Antrag stellen.

Das System kennen wir bereits von der Strom- und Gaspreisbremse, denn es geht um die **rückwirkend** für das Jahr **2022** mögliche finanzielle Unterstützung von Haushalten. Damit ist auch klar, wer jetzt **nicht** von dieser besonderen Hilfe profitiert: **Gas- und Fernwärmekunden**. Sie haben bereits im Dezember 2022 eine **Einmalzahlung** erhalten und es greifen weitere Preisbremsen.

Brennstoffhilfe direkt

Um tatsächlich einen **Zuschuss** zu erhalten, können Sie über das Portal „Brennstoffbeihilfe“ direkt einen **Antrag** stellen

und den Antrag zum Heizkostenzuschuss downloaden.

Gesonderte Anlaufstellen gibt es allerdings für die Bundesländer

- **Bayern**,
- **Berlin** (mit eigenem Landesprogramm „Heizkostenhilfe Berlin“) und
- **Nordrhein-Westfalen**.

Härtefallhilfe bei verdoppelten Energiekosten

Die Härtefallhilfe gilt für **Privathaushalte**, die vom 1. Januar bis 1. Dezember 2022 mindestens eine Verdoppelung ihrer Energiekosten beim Einkauf hinnehmen mussten. Erstattet werden **80 % der Mehrkosten** über diesen verdoppelten Betrag gegenüber dem bundesweiten Referenzpreis des jeweiligen Energieträgers im Jahr 2021. Sie erhalten dann **maximal 2.000 EUR** pro Haushalt erstattet.

Die **Referenzpreise** für nicht leitungsgebundene Energieträger (inklusive Umsatzsteuer) sind festgelegt für:

- Heizöl: 71 Cent pro Liter

- Flüssiggas: 57 Cent pro Liter
- Holzpellets: 24 Cent pro Kilogramm
- Holzhackschnitzel: 11 Cent pro Kilogramm
- Holzbriketts: 28 Cent pro Kilogramm
- Scheitholz: 85 EUR pro Raummeter
- Kohle: 36 Cent pro Kilogramm

Dies geht aus der Seite des Bundeswirtschaftsministeriums hervor: BMWK – Härtefallhilfen für Privathaushalte.

Sowohl Eigentümer als auch Mieter können den Antrag stellen.

Entlastet werden sollen Eigentümer von Heizungsanlagen, aber auch Mieter, deren Mietwohnung mit einer Gastherme beheizt wird.



Mein Tipp

Sofern Sie unter die Härtefallhilfe fallen und die Voraussetzungen erfüllen, sollten Sie mit einem Antrag nicht lange zögern und das Ablaufdatum für die Antragstellung – 20. Oktober 2023 – im Auge behalten!

Das umstrittene Heizungsgesetz geht in die Sommerpause: Wird's noch was werden?

Kaum eine Ausgabe des *VermieterBriefs* kommt dieses Jahr ohne Neuigkeiten zum Gebäudeenergiegesetz (**GEG**) aus. Die Bundesregierung hat nach langem Streit den Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht. Vor dem Sommerurlaub der Abgeordneten sollte ganz schnell beschlossen werden. Doch dieses Hauruck-Verfahren stoppte das Bundesverfassungsgericht.

Verfassungsrichter: Bundestagsabgeordnete brauchen mehr Zeit

Die Richter aus Karlsruhe sehen den Zeitdruck zulasten der Abgeordneten kritisch und stoppten daher das Verfahren im Bundestag mit einer einstweiligen Anordnung. Die Koalition hat sich darauf verständigt, dass das Gesetzgebungsverfahren im Bun-

destag erst nach der Sommerpause im September weiter geführt wird.

Schließlich überwiegt das Interesse an der Vermeidung einer irreversiblen Verletzung der Beteiligungsrechte des Antragstellers gegenüber dem Eingriff in die Verfahrensautonomie des Deutschen Bundestages. Denn: die Umsetzung des Gesetzgebungsverfahrens wird lediglich verzögert.

Das Wichtigste zum aktuellen Entwurf der Koalition

Hauseigentümer haben deutlich länger Zeit für den **Umstieg** in klimafreundliche Heizungssysteme, falls sie überhaupt noch umsteigen müssen. Der ursprüngliche Gesetzesplan der Regierung sah vor, ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu **mindestens 65%** mit erneuerbaren Energien zu betreiben.

Neu ist, dass die Vorgabe ab 1. Januar 2024 nur Heizungen einbauen zu dürfen, die mit mindestens 65% erneuerbaren Energien betrieben werden, zum Stichtag nur noch für **Neubauten** gilt.

Eigentümer können daher deutlich länger ihre fossilen Heizungssysteme nutzen und auch sehr viel länger Gasheizungen einbauen.

Die wesentliche Änderung liegt aber darin, dass das **GEG** und ein sog. **Wärmeplanungsgesetz** aneinandergekoppelt **werden und beide zum 1. Januar 2024 in Kraft treten sollen**.

Das Wärmeplanungsgesetz

Das Wärmeplanungsgesetz verpflichtet Länder und Kommunen dazu, **bis spätestens 2028 konkrete Pläne** vorzulegen, wie die Heizinfrastruktur klimaneutral umgebaut werden soll – dass betrifft im Wesentlichen den **Ausbau der Fernwärme**.

Hinweis: Eigentümer, die an Fernwärmenetze angeschlossen werden, müssen

sich keine Gedanken über den Einbau einer Wärmepumpe machen.

Für Eigentümer ist es derzeit schwierig einzuschätzen, ob sie überhaupt die Möglichkeit bekommen werden, sich an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Daher dürfen die Eigentümer nach dem neuen GEG-Entwurf **abwarten**, bis ihre Kommune eine **Wärmeplanung** vorgelegt hat. Erst wenn absehbar ist, dass der Eigentümer in seiner Kommune keine Möglichkeit haben wird, sich an ein Fernwärmenetz anzuschließen, steht das **Umrüsten** der eigenen Heizung im Haus an.

„Eile mit Weile“

Doch auch dann müssen betroffene Eigentümer ihre alte Heizungsanlage **nicht sofort** umrüsten. Das Gesetz spricht derzeit von „**angemessenen Übergangsfristen**“. Hier wird die Diskussion im Bundestag noch zeigen, was darunter zu verstehen ist. Absehbar ist, dass ein tatsächlicher Tausch von Gas- und Ölheizungen wohl erst ab dem Ende der 20er-Jahre ansteht.

Gas, Holz und Pellets bleiben erlaubt

Ab 2024 dürfen Gasheizungen neu installiert werden, sofern sie umrüstbar und auch mit Wasserstoff betrieben werden können – sog. **H2-Ready-Gasheizung**.

Das GEG sieht in Abkehr zum ursprünglichen Entwurf vor, dass auch Holz- und Pelletheizungen zu den mit erneuerbaren Energien betriebenen Heizungen zählen.

Wenn Sie also bereits jetzt mit Holz oder Pellets heizen, dürfen Sie Ihre Anlage auch unter den neuen Regelungen (wohl) weiterbetreiben.

Förderung in Sicht?

Es soll darüber hinaus eine höhere Förderung für den Austausch von Heizungssystemen geben. Genaue **Details** zu den entsprechenden Förderungen werden erst **nach den Beratungen** im Bundestag feststehen.

Mieterschutz weiter ausgebaut

Ein weiteres Ziel ist, dass auch der **Mieterschutz** bei der Novelle des GEG berücksichtigt wird. Die Koalition hat das jetzt so formuliert: „*Mieter sollen nicht über Gebühr belastet werden*“.

Dahinter steckt die Diskussion, ob das Umrüsten der Heizungsanlage als Modernisierung gilt. Dann könnte das nämlich auf die Miethöhe in Form einer Modernisierungsmieterhöhung schlagen. Auch hier müssen wir das Ende des Gesetzgebungsverfahrens im Herbst abwarten. Wir halten Sie auf dem Laufenden!



Mein Tipp

Wie Sie bereits in der Juni-Ausgabe lesen konnten, ist eines klar: Für fossile Öl- und Gasheizungen (soweit sie nicht „H2-Ready“ sind) wird spätestens 2045 Schluss sein. Darauf müssen Sie sich perspektivisch einstellen.

Warum in die Ferne schweifen ...: Fernwärme – wie läuft das eigentlich?

Durch die langwierigen Diskussionen zum Gebäudeenergiegesetz – auch bekannt als „Heizungsgesetz“ – ist auch die Fernwärme in aller Munde.

Wie funktioniert die Fernwärme?

Fernwärme wird durch eine externe Wärmeerzeugungsanlage, z. B. ein **Blockheizkraftwerk**, produziert und nicht durch

eine hauseigene Heizung in den Kellerräumen, wie bei Öl- oder Gasheizungen. Sie benötigen somit keine eigene Heizung mehr in Ihrer Immobilie. Die **Wärme** wird in Form von heißem Wasser durch eine

isolierte Leitung bis zur Übergabestation in Ihre Immobilie transportiert. Dort wird sie in den Wasserkreislauf der Gebäudeheizungsanlage **eingespeist**.

Kann sich der Mieter querstellen?

„Das will ich nicht“, geht nicht: Ihr Mieter muss grundsätzlich das **Umstellen** der Wärmeversorgung **dulden**, denn die Umrüstung kann nur in die Mietsache durchgeführt werden. Allerdings müssen Sie ihm das mindestens **drei Monate** vorher in Textform **ankündigen**.

Aktuell ist davon auszugehen, dass eine Umstellung der Gebäudeheizung auf Fernwärme **nicht als Modernisierungsmaßnahme** gesehen wird, denn

- der Gebrauchswert der Wohnung verändert sich nicht;
- eine moderne Zentral- oder Etagenheizung leistet eigentlich mehr und
- ist zudem wesentlich flexibler zu handhaben als der Fernwärmeanschluss.

Die anfallenden Kosten können daher wohl nicht auf den Mieter umgelegt wer-

den. Es bleibt abzuwarten, ob sich durch die Diskussion und das GEG an dieser Sicht etwas ändern wird.

So legen Sie die Kosten der Wärmelieferung um

Kostenpunkte für das Beliefern mit Fernwärme sind z. B. das Wärmelieferungsentgelt oder die Wartungskosten für die Übergabestation. Diese Kosten können Sie nur dann als **Betriebskosten** auf den Mieter umlegen, wenn

- sich einerseits die **Energieeffizienz** durch das Umstellen **verbessert** und
- andererseits die Kosten der Wärmelieferung die **Kosten** für die bisherige Eigenversorgung **nicht übersteigen**, was in aller Regel der Fall ist.

Aus Erfahrungen in der Praxis ist bislang davon auszugehen, dass die Fernwärme für den Mieter im Vergleich zu einer Zentralheizung meist die wesentlich **teurere Alternative** ist.

Die Fernwärme enthält nämlich

- Unternehmergewinn,

- Arbeitslöhne,
- Brennstoffkosten,
- Reparatur- und Modernisierungskosten,
- Rücklagen für Investitionen etc.

Allerdings wird sich durch die Vorgaben des GEGs auch hier die Grundlage ändern, sodass die Möglichkeit, sich an das Fernwärmenetz anzuschließen, auf jeden Fall eine „**Win-Win-Situation**“ sowohl für Sie als Vermieter als auch für Ihren Mieter ist.



Mein Tipp

Haben Sie die Möglichkeit, sich an ein Fernwärmenetz mit Ihrer Immobilie anschließen zu lassen, sollten Sie sich auf jeden Fall einen Kostenvoranschlag des Wärmelieferanten einholen.

Für die Zukunft sparen Sie letztlich nicht nur den Heizungsaustausch, sondern auch sämtliche weitere Aufgaben und Kosten, die mit dem Betrieb der eigenen Heizung in der Immobilie verbunden sind.

Wenn Ihr Mieter seine Wohnung unerlaubt weiter gibt: So reagieren Sie richtig

Wenn Ihr Mieter seine Wohnung unbefugt einem Dritten überlässt, liegt darin ein **wichtiger Grund**, das Mietverhältnis fristlos **zu kündigen** (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB).

Allerdings steht dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Recht zu, dass Sie ihm als Vermieter die **Erlaubnis** zur Gebrauchsüberlassung **erteilen** müssen (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Mit und ohne Vermieter-Ja

Ohne Genehmigung des Vermieters dürfen

- **Ehegatten** des Mieters,
- dessen **Kinder** und
- **Stiefkinder**

in die Wohnräume aufgenommen werden. Dabei kommt es weder auf die Minderjährigkeit, die Erziehungsbedürftigkeit oder der wirtschaftlichen Unselbstständigkeit von Kindern an.

Die **Eltern** des Mieters hingegen dürfen **nicht per se** in die Wohnung aufgenommen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter aber ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt sein, die Eltern in die Wohnung aufzunehmen.

Fehlt hierzu eine mietvertragliche Vereinbarung kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Maßgeblich sind

- die **Art und Größe** der Wohnung sowie
- die **Belegung** und **Eignung** für die Aufnahme weiterer Personen;
- als auch der Grund, warum der Mieter seine Eltern in die Wohnung aufnehmen möchte.



Fundstelle:

BayObLG, Beschluss v. 6.10.1997, RE-Miet 2/96

Wenn es sich allerdings um einen **sonstigen Verwandten** handelt, den der Mieter in seinen vier Wänden aufnehmen möchte, muss er vorher Ihre Genehmigung einholen. Das gilt sogar für die **Geschwister**.

Nicht für die gesamte Wohnung

Ein Anspruch auf Überlassung der gesamten Wohnung an einen Dritten besteht grundsätzlich nicht.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 11.6.2014, VIII ZR 349/13

Wenn der Mieter jedoch behauptet, dass er **Möbel in einem Zimmer zurücklässt** oder gelegentlich darin **übernachtet**, müssen Sie als Vermieter Ihre Erlaubnis geben.

Hinzukommen muss ein **berechtigtes Interesse**, das der Mieter an der Untervermietung hat. Sein **bloßer Wunsch** zur Aufnahme eines Dritten für sich alleine reicht nicht aus. Allerdings sind an dieses berechnete Interesse keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Es genügt bereits, wenn der Mieter durch das Untervermieten seine **Wohnkosten verringern** möchte.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 23.11.2005, VIII ZR 4/05

Wenn die Kinder einziehen

Damit keine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte vorliegt, wenn der Mieter die Wohnung **seinen Kindern überlässt**, muss er selbst die Wohnung

weinternutzen. Dabei ist allerdings nicht erforderlich, dass der Mieter **seinen Lebensmittelpunkt** in der Wohnung hat.

In Berlin erhielten die Mieter im Dezember 2021 die Kündigung, weil sie ihrem Sohn die Wohnung überlassen hatten. Da sich die Mieter weigerten, diese Kündigung zu akzeptieren, zog die Vermieterin vor Gericht und verklagte sie auf Räumung.

Die Sache mit dem Lebensmittelpunkt

Das **Amtsgericht Berlin-Charlottenburg** gab der Räumungsklage statt. Die Richter sahen in der Überlassung der Wohnräume an den Sohn der Mieter eine unbefugte Gebrauchsüberlassung, da die Mieter ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr in der Wohnung hatten. Das ließen die Mieter nicht auf sich sitzen und legten **Berufung** beim Landgericht Berlin ein, welches die Räumungsklage abwies.

Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte (§§ 540, 553 BGB) liegt aus Sicht des Landgerichts nicht vor. Denn der **Sohn ist nicht „Dritter“**. Damit fehlt es bereits an einem Kündigungsgrund.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 31.1.2023, 64 S 204/22

Mitnutzen oder Teilgebrauchen

Richterlich wird aber gefordert, dass die Mieter die Wohnräume weiterhin nutzen müssen. Dazu reicht auch eine **Teilgebrauchsüberlassung** aus.

Diese liegt vor, wenn der Mieter

- ein Zimmer für sich belegt,
- persönliche Gegenstände in der Wohnung lässt oder
- im Besitz von Schlüsseln ist.

Nicht notwendig ist, dass er noch seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat. Den kann er auch an einem anderen Ort haben.



Mein Tipp

Sollte Ihr Mieter Ihre Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung der Wohnräume an eine andere Person einfordern, müssen Sie sich die Personen und die Umstände vom Mieter genau schildern lassen, bevor Sie Ihre Genehmigung erteilen.

An diese Informationen ist der Mieter auch gebunden. Zieht nachher eine andere Person in die Räume (mit) ein, haben Sie ein Kündigungsrecht.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2023
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Miriam Kluge (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle,
Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

