



01|23

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2023

Neues Jahr – und die Krisen und Herausforderungen sind immer noch da!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, zunächst wünsche ich **Ihnen für das neue Jahr 2023 alles Gute** – und ich wünsche uns allen, dass sich in diesem Jahr die Verhältnisse wieder normalisieren und der Krieg überwunden werden kann.

Die langen Schatten der vielen Krisen, die wir gleichzeitig zu bewältigen haben, sind sehr gut ablesbar an den vielen Gesetzen, die Ende des letzten Jahres noch beschlossen wurden und die jetzt in Kraft treten. Vieles, was in Berlin beschlossen wurde, betrifft Sie nicht nur als Bürger dieses Landes, sondern direkt auch als Vermieter.

Heizkostenzuschuss, **Gas- und Strompreisbremse**, CO<sub>2</sub>-Preis-Aufteilung sind u.a. die Stichworte, mit denen Sie sich in diesem Jahr noch intensiv beschäftigen müssen.

Wir haben Ihnen in dieser Ausgabe nochmals zusammengefasst, was der Gesetzgeber nach intensivem Vor und Zurück jetzt doch auf den Weg gebracht hat. Die Themen bleiben uns erhalten – und wir für Sie am Ball!

Haben Sie auch den **Heizöl-Preis** ständig im Blick? Verbraucherportale im Internet liefern hierfür gute Dienste. Was passiert aber, wenn Sie bereits bestellt haben und der Preis noch am gleichen Tag sinkt? Können Sie Ihre Bestellung stornieren? Sie werden von der Antwort überrascht sein! Alles Wichtige dazu haben wir für Sie zusammengefasst.

Es gibt bei der ganzen Aktualität aber auch Dauerthemen, die Ihnen als Vermieter auf den Nägeln brennen: Die **Übergabe der Wohnung** an neue Mieter ist ein wichtiger Akt. Damit Sie rechtssicher in das neue Mietverhältnis starten, haben wir wichtige Tipps für Sie.

Ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Start in dieses Jahr 2023 und **viel Vergnügen** mit Ihrem Vermieter-Brief!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Wer bestellt, bezahlt! Kein Widerrufsrecht beim Heizöl kaufen

Die Heizöl-Preise sind im letzten Jahr immer weiter gestiegen: Die weltweite Nachfrage nach Rohöl ist nach der Pandemie gewachsen, der Krieg in der Ukraine führte zu einer weiteren Preissteigerung. Dazu kommt in Deutschland die CO<sub>2</sub>-Steuer, die den Kaufpreis pro Liter nochmals nach oben treibt.

### Kaufpreise für Öl über Portale „checken“

Als Verbraucher können Sie über Internet-Portale die aktuellen Verkaufspreise immer prüfen. Portale wie Brennstoffboerse, Eyoil oder Heizoel 24 zeigen jeweils die aktuellen Preisangebote, geordnet nach Postleitzahl und gewünschter Tankmenge. So können Sie den **günstigsten Anbieter** in Ihrer Region finden.

### Heizöl-Bestellung über Internet

Anschließend kann der Händler direkt kontaktiert und die benötigte Heizölmenge geordert werden. Was passiert

allerdings, wenn nach Ihrer Bestellung der Kaufpreis unglücklicherweise noch einmal sinkt? Einfach die Bestellung „stornieren“ und beim günstigeren Anbieter kaufen?

### Widerrufsrecht bei Kauf im Internet

Als Verbraucher steht Ihnen eigentlich für Käufe, die Sie im Internet tätigen, ein gesetzliches **Widerrufsrecht von 14 Tagen** zu. Also eigentlich kein Problem, wenn sich der Heizöl-Preis ändert. Einen Widerruf Ihrer Heizöl-Bestellung wird der Heizöl-Lieferant jedoch nicht akzeptieren.

### Kein Widerruf der Bestellung möglich

Rechtlich sind die Heizöl-Lieferanten damit auf der sicheren Seite. Rechtsgrundlage ist ausgerechnet eine EU-Richtlinie (EU-Richtlinie 2019/2161), die u. a. die Verbraucherrechte bei Käufen im Internet stärken möchte. Grundlage nach deutschem Recht ist eine Regelung im BGB: **§ 312g**

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Wer bestellt, bezahlt!

Kein Widerrufsrecht beim Heizöl kaufen

#### 2 | BGH aktuell:

Keine Mietpreisbremse nach Mieterhöhung!

#### 3 | Endlich schafft der BGH Klarheit:

Keine Ausdehnung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung

#### 3 | Wirksam den Mietvertrag kündigen ist gar nicht so einfach!

Auf was Sie beim Zugang der Kündigungserklärung achten müssen

#### 5 | Neues Jahr – neue Gesetze!

Diese gesetzlichen Änderungen sind für Sie als Vermieter seit 1. Januar 2023 von Bedeutung

#### 7 | Wichtiges vor der Neuvermietung Ihrer Wohnung:

Die Wohnungsübergabe beim Mieterwechsel muss gut geplant werden

#### ! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier: [https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

**Abs. 2 Nr. 8.** Danach gilt bei Käufen im Internet kein Widerrufsrecht für Produkte, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängt. Da **Rohöl an den Börsen** gehandelt wird und der Heizöl-Preis damit direkt von den Schwankungen an den Börsen abhängt, gilt für den Heizöl-Kauf im Internet **kein Widerrufsrecht!**

### Kauf von Heizöl bleibt wirksam

Wenn Sie mit dem von Ihnen ausgesuchten Anbieter einen Kaufvertrag im Inter-

net abgeschlossen haben, bleibt dieser wirksam, auch wenn bereits Minuten später der Angebotspreis sinken sollte. Sie können **nicht widerrufen oder** wirksam vom Kaufvertrag **zurücktreten**.

### BGH-Rechtsprechung ist überholt

Der BGH hatte in einem früheren Urteil aus dem Jahr 2015 noch ein ausdrückliches Widerrufsrecht bei Heizöl-Käufen vorgesehen. Dies gilt jetzt nicht mehr!

### Mein Tipp

Wenn Sie Heizöl telefonisch, per E-Mail oder im Internet bestellt haben, sind die Vertragskonditionen fest. Bei sinkenden Einkaufspreisen nach der Bestellung ist ein Widerruf oder eine Stornierung nicht mehr möglich! Überlegen Sie sich also vor der Bestellung gut, ob Sie das Heizöl tatsächlich zu den angebotenen Konditionen erwerben wollen.

## BGH aktuell: Keine Mietpreisbremse nach Mieterhöhung!

Sollten sich Ihre Mieter gegen eine Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis mit der Begründung wehren, dass die Miete nunmehr oberhalb der Mietpreisbremse liegt, so ist dieser Rüge nicht Folge zu leisten, wenn die Mieter vorher der Erhöhung zugestimmt haben.

### Hintergrund: Mieter stimmten Mieterhöhung zu

Die Vermieterin und die ehemaligen Mieter einer Wohnung streiten über Ansprüche im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse. Zwischen April 2016 und März 2020 bestand ein Mietverhältnis, für das laut der seit Juni 2015 geltenden „**Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnung**“ die Mietpreisbremse galt.

Im Juli 2017 verlangte die Vermieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung in Höhe von 64 EUR. Die **Mieter stimmten dem Mieterhöhungsverlangen zu**.

Im Januar 2019 rügten die Mieter dann u. a. einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und verlangten die Rückzahlung der aus ihrer Sicht zu viel gezahlten Miete und Herabsetzung der künftigen Miete auf den zulässigen Höchstbetrag. Sie erhoben Klage.

### Entscheidung: Keine Mietpreisbremse nach Mieterhöhung

Die Klage hat keinen Erfolg. Die Mieter können sich nicht auf die Vorschriften zur Mietpreisbremse in den **§§ 556d ff. BGB** berufen, weil sie auf eine Mieterhöhungsvereinbarung **während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung** finden.

Durch die Zustimmung der Mieter zu dem Mieterhöhungsbegehren der Vermieterin ist eine wirksame Vereinbarung über die Erhöhung der Nettokaltmiete zustande gekommen.

Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung beschränkt sich i. d. R. nicht allein auf den Erhöhungsbetrag; vielmehr kommt hierdurch eine **Vereinbarung über die Erhöhung der Miete** auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.

### Mietpreisbremse greift nur bei Mietbeginn

Die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse sind auf nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarungen nicht unmit-

telbar anwendbar. Sie gelten nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses.

Es ist auch nicht erforderlich, die Regelungen auf den Zeitraum während des laufenden Mietverhältnisses auszuweiten. Schließlich kann ein Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis – anders als beim Neuabschluss eines Mietvertrags – die begehrte Mieterhöhung sorgfältig prüfen und eine Zustimmung hierzu ohne die Gefahr des Verlusts seiner Mietwohnung ablehnen.

Zudem ist ein Mieter vor unzumutbaren Mieterhöhungsverlangen seitens des Vermieters durch die Grenzen des § 558 Abs. 1 BGB (bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete**) und des § 558 Abs. 3 BGB (**Kappungsgrenze**) geschützt.

Die Richter stellten außerdem klar, dass die erhöhte Miete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt der Vertragsänderung verglichen werden müsste und nicht mit der bei Mietbeginn. Dies war vorliegend jedoch nicht Gegenstand der Klage.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 28.9.2022, VIII ZR 300/21

## Endlich schafft der BGH Klarheit: Keine Ausdehnung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung

Wenn Ihr Mieter mit der Mietzahlung entsprechend in Rückstand gerät, können Sie das Mietverhältnis fristlos kündigen. In vielen Fällen wird die fristlose Kündigung um eine vorsorglich ausgesprochene ordentliche Kündigung ergänzt. Wenn der Mieter dann nicht auszieht, können Sie nach Ablauf der Kündigungsfrist **Räumungsklage** einreichen. Aber: Wenn der Mieter innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung dieser Räumungsklage die Mietrückstände vollständig begleicht, wird die außerordentliche Kündigung unwirksam.

Der BGH hat klargestellt, dass diese sogenannte **Schonfristzahlung** jedoch nur für die **außerordentliche Kündigung** gilt, nicht für die ordentlich ausgesprochene Kündigung.

### Ausgang des Falls ist Berlin

In Berlin begann das Mietverhältnis im März 1984. Die monatliche Nettomiete betrug bis Juni 2013 307,00 EUR. Nach Modernisierung erfolgte eine **Mieterhöhung** um 55,00 EUR.

Seit 2012 minderte der Mieter die Miete um 20%. Sein Argument: Durch den Balkonanbau sei die Wohnung „verschattet“ worden. Ab August 2013 zahlte er auch die Modernisierungsmieterhöhung nicht. Wegen aufgelaufener Mietrückstände kündigte die Vermieterin den Mietvertrag fristlos, hilfsweise ordentlich und erhob Zahlungs- und Räumungsklage vor dem Amtsgericht Berlin-Lichtenberg.

Innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung der Räumungsklage beglich der Mieter die Rückstände. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage aufgrund der hilfsweisen ausgesprochenen ordentlichen Kündigung statt, die 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin wies sie hingegen ab. Daraufhin ging der Fall zum BGH.

### Erfolg der Vermieterin beim BGH

Der BGH hat endlich klargestellt, dass die Zahlung des Mieters nach Zugang der Räumungsklage die **ordentliche Kündigung nicht unwirksam werden lassen** kann (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB). Diese Regelung gilt nach ständiger Recht-

sprechung des Gerichts nur für außerordentliche Kündigungen.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 5.10.2022, VIII ZR 307/21

Der BGH sieht weiterhin keinen Grund, von dieser ständigen Rechtsprechung abzuweichen. Die Karlsruher Richter weisen insbesondere darauf, dass der Gesetzgeber Änderungen der Gesetzeslage bislang nicht beschlossen hat. Voller Schlag gegen die Richter des 66. Senats am Landgericht Berlin!



#### Mein Tipp

Wenn Sie wegen Zahlungsverzug eine fristlose Kündigung des Mietvertrags aussprechen, sollten Sie in dem Kündigungsschreiben auch eine **hilfsweise ordentliche Kündigung** mit aufnehmen. Eine Zahlung nach Zustellung der Klage durch den Mieter führt dann nämlich nur zur Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung, die ordentliche Kündigung bleibt wirksam.

## Wirksam den Mietvertrag kündigen ist gar nicht so einfach! Auf was Sie beim Zugang der Kündigungserklärung achten müssen

Wenn Sie als Vermieter die Entscheidung getroffen haben, das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter zu kündigen, beginnen die wahren Herausforderungen: Sie müssen die **Kündigungsfrist** prüfen und eine **Rechtfertigung** für den Kündigungsgrund formulieren. Das Kündigungsschreiben fertigen Sie dann aus und unterschreiben es eigenhändig, denn § 568 Abs. 1 BGB setzt

**Schriftform** voraus. Eine Kopie der Unterschrift reicht nicht. Ebenfalls nicht ausreichend ist die Übersendung des Schreibens per Fax, E-Mail oder WhatsApp! Hiermit ist aber noch nicht alles getan! Damit die Kündigung wirksam wird, muss sie dem Mieter auch tatsächlich zugehen. Den Zugang nachzuweisen, kann mitunter gar nicht so einfach sein ...

### Ohne Zugang beim Mieter keine Wirksamkeit

Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung des Vermieters. Diese Erklärung wird nicht bereits mit deren Versendung wirksam, sondern sie muss dem Mieter auch **zugehen**. Die zu beachten-

den Kündigungsfristen laufen nämlich erst mit Zugang des Schreibens an. Das Verfassen oder die Absendung sind für die Fristen nicht von Bedeutung!

Für den wirksamen Zugang des Schreibens ist erforderlich, dass es „in **verkehrsüblicher Weise**“ in den „**Machtbereich des Mieters**“ gelangt und er auch **tatsächlich Kenntnis** von dem Zugang erlangt. Nimmt ein Freund des Mieters das Schreiben entgegen, ohne dass der Mieter seinen Freund mit der Entgegennahme seiner Post beauftragt hat, ist es mit der Kenntnisnahme bereits problematisch. Der BGH hat nämlich in seiner Entscheidung aus dem Jahr 1991 klargestellt, dass beim Aushändigen einer Erklärung an einen Nichtberechtigten kein wirksamer Zugang erfolgt. Der Freund wäre also ein Nichtberechtigter und der Zugang damit unwirksam.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 17.5.1991, V ZR 92/90

Auch eine Urlaubsabwesenheit oder ein Krankenhausaufenthalt des Mieters kann dazu führen, dass er von einem Kündigungsschreiben, das sich in seinem Briefkasten befindet, keine Kenntnis haben kann. Das Kündigungsschreiben gilt dann bis zu seiner Heimkehr als nicht zugegangen!

### Der „Machtbereich“ des Mieters

Die Kündigung muss in den Machtbereich des Mieters gelangen. Als Vermieter haben Sie dazu verschiedene Möglichkeiten. Sie können z. B. dem Mieter **persönlich** das Kündigungsschreiben übergeben – am besten mit **quittierter Empfangsbestätigung**. In zweierlei Hinsicht ist es ratsam, zur persönlichen Übergabe einen **Zeugen** mitzunehmen. Einerseits, falls der Mieter zwar das Schreiben entgegennimmt, sich jedoch weigert den Empfang zu quittieren und andererseits, wenn der Mieter das Schreiben nicht annimmt. Mit dem Zeugen können Sie nämlich später vor Gericht

die sogenannte **Zugangsvereitelung** durch den Mieter nachweisen.

### Einwurf in Briefschlitz reicht aus

Verfügt Ihr Haus mit mehreren Mietparteien über keine Briefkästen, sondern nur über einen Briefschlitz in der Eingangstür, erfolgt die Postzustellung durch den Einwurf des Schreibens in diesen Briefschlitz. Dies gilt auch, wenn das Kündigungsschreiben per Boten zugestellt wird. Auf die tatsächliche Kenntnisnahme des Mieters kommt es nämlich nicht an, wenn grundsätzlich sichergestellt ist, dass den Mieter die zugestellte Post auf diesem Weg erreicht.

**Fundstelle:**  
LAG Düsseldorf, Urteil v. 19.9.2000, 16 SA 925/00

### „Habe ich nie bekommen“

In vielen Fällen ist eine persönliche Übergabe des Kündigungsschreibens nicht möglich. Dann bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als das Kündigungsschreiben auf dem Postweg zu übermitteln.

Das Kündigungsschreiben auf dem „normalen Postweg“ zu übermitteln, ist keine gute Idee: Ihr Mieter kann jederzeit behaupten, dass er das Schreiben nicht erhalten hat. Da Sie jedoch **im Streitfall den Zugang nachweisen** müssen, fehlt Ihnen bei einem „normalen Brief“ allerdings die Möglichkeit, diesen Nachweis zu führen. Ohne Zugang – keine wirksame Kündigung!

Die Post bietet jedoch auch die Variante des „**Übergabe-Einschreibens**“ an. Bei dieser Variante wird das Schreiben dem Mieter durch den Postboten persönlich übergeben. Der Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens wird mit der Unterschrift des Mieters festgehalten.

**ABER:** Problematisch ist der Zugang, wenn der Mieter entweder vorsätzlich

das Schreiben nicht entgegennimmt oder wenn er beim Klingeln des Postboten gerade nicht zu Hause ist.

### Schreiben nicht abgeholt: Kein Zugang

In diesem Fall nimmt der Postbote das Schreiben wieder mit und legt einen Benachrichtigungszettel in den Briefkasten. Damit wird der Mieter als Empfänger informiert, dass er das Schreiben bei der nächsten Poststelle abholen kann. Wenn der Mieter dann das Schreiben nicht abholt, wird es dem Absender, also Ihnen, nach einer gewissen Zeit wieder zurückübermittelt und eben nicht dem Mieter zugestellt. Im schlimmsten Fall verschiebt sich das Kündigungsdatum dann um einen Monat nach hinten, wenn das Schreiben nicht erneut innerhalb der eigentlich vorgesehenen Frist zugestellt werden kann.

Der Einwurf des Benachrichtigungszettels in den Briefkasten reicht folglich für einen wirksamen Zugang nicht aus. Dazu müsste der Mieter das Schreiben auch tatsächlich bei der Post abholen.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 17.5.1991, V ZR 92/90

### Kündigung per Einwurf-Einschreiben

Bei dieser Art der Versendung wird das Schreiben dem Mieter als Empfänger nicht persönlich ausgehändigt, sondern unabhängig von seiner Anwesenheit in den Briefkasten durch den Postboten eingeworfen.

Der Zusteller dokumentiert den Zugang dadurch, dass er nach dem Einwurf auf dem **Auslieferungsbeleg** unterschreibt und das Datum der Zustellung aufschreibt.

Sie erhalten bei der Aufgabe des Schreibens zur Post zusätzlich einen **Einlieferungsbeleg** mit einer Sendungsnummer,



die Sie zur Sendungsverfolgung über das Onlineportal der Deutschen Post nutzen können.

Weiterer Vorteil: Sie können nach der Zustellung eine Reproduktion des eingescannten und archivierten Auslieferungsbelegs bei der Post anfordern.

Wenn Sie dieses Verfahren einhalten und im Streitfall sowohl Einlieferungs- als auch Auslieferungsbeleg dem Gericht vorlegen können, wird das Gericht von einem ordnungsgemäßen Zugang des Kündigungsschreibens ausgehen. Nach dem BGH hat das Einwurf-Einschreiben unter diesen Voraussetzungen einen **Anscheinsbeweischarakter**. Das heißt, dass dies ein typischer Geschehensablauf ist, bei dem nach der Erfahrung von einem bestimmten Ereignis auf eine bestimmte Folge geschlossen werden kann.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 7.9.2016, II ZR 299/15

### Sicherer Weg: Der Bote

Die sicherste Art, ein Kündigungsschreiben zuzustellen, ist mittels Überbringung durch einen Boten. Dabei ist allerdings eine wesentliche Voraussetzung zu beachten: Bevor das Kündigungsschreiben kuvertiert wird, **muss** der Bote das Kündigungsschreiben gelesen haben. Nur so kann der Bote im Streitfall als Zeuge aus-

sagen, dass er den Inhalt des Schreibens kannte.

Daneben muss er selbstverständlich **Ort, Tag und Uhrzeit** des Einwurfs in den Briefkasten **dokumentieren**. Ein Selfie mit eingeblendetem Datum und Uhrzeit vom Einwurf in den Briefkasten dürfte als zusätzliche Absicherung genügen.

### Lückenlose Dokumentation der Kündigung

Damit Sie im Streitfall vor Gericht nicht Schiffbruch mit Ihrer Kündigung erleiden, sollten Sie den **gesamten Vorgang**, von der Erstellung der Kündigung bis zum Zugang des Schreibens bei Ihrem Mieter, lückenlos **dokumentieren**. Mit dem Einwand: „Habe ich nicht erhalten“, wird sich Ihr Mieter jedenfalls dann nicht einfach herausreden können.

### Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung

Ist das Schreiben nachweisbar in den Briefkasten eingeworfen worden, folgt daraus aber nicht automatisch der sofortige Zugang. Der Mieter muss z. B. nicht abends oder an einem Sonntag mit einem Brief rechnen. Auch an einem Feiertag muss der Mieter nicht zum Briefkasten gehen und nach dem Einwurf eines Schreibens schauen. Daher wird in diesen Fällen der Zugang des Kündigungsschrei-

bens erst am **darauffolgenden Werktag** wirksam.

### Bis zu welcher Uhrzeit muss der Mieter mit Post rechnen?

Die Gerichte haben vielfach die Frage zu klären, bis wie viel Uhr täglich der Mieter mit dem Zugang von Post rechnen muss. Das bedeutet: Selbst mit einem Einwurf um die Mittagszeit sind Sie als Vermieter nicht zwangsläufig auf der sicheren Seite.

Es kommt nach Sicht vieler Gerichte nicht auf eine abstrakt für alle Fälle festgelegte Uhrzeit an. Vielmehr prüfen die Richter im **Einzelfall**, wann mit der nächsten Briefkastenleerung zu rechnen ist.

Im einzelnen Streitfall berücksichtigt der Richter daher die konkreten zeitlichen Abläufe der jeweiligen Postanlieferung am Zustellort und die dort festgelegten Postzustellzeiten.

**Mein Tipp**

Sie sollten das Kündigungsschreiben nicht erst am letztmöglichen Tag zur Wahrung der Kündigungsfrist zustellen. Je früher am Tag Sie das Schreiben in den Briefkasten einwerfen, umso besser. Bei der Versendung des Schreibens sollten Sie sich für die Variante „Einwurf-Einschreiben“ entscheiden.

## Neues Jahr – neue Gesetze!

# Diese gesetzlichen Änderungen sind für Sie als Vermieter seit 1. Januar 2023 von Bedeutung

Der Gesetzgeber hat Ende des Jahres 2022 wichtige Gesetze auf den Weg gebracht, die Ihnen als Vermieter teilweise nutzen, Sie teilweise belasten werden oder für Sie keine Auswirkungen haben. Sie sollten diese Änderungen aber für Ihren **Vermieter-Alltag** kennen. Über die Vorhaben haben wir Sie

bereits letztes Jahr informiert – die wichtigsten Änderungen haben wir für Sie im Überblick zusammengefasst. Es gilt der Stand zum Redaktionsschluss Mitte Dezember. Wir haben die Mitteilungen der Bundesregierung textlich verwendet ([www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles](http://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles)).

### Wohngeld-Reform

Das Wohngeld ist eine Sozialleistung nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) für Bürger, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Wohnungsmiete erhalten. Ab dem Jahr 2023

wird sich das Wohngeld von durchschnittlich ca. 180 EUR auf **ca. 370 EUR pro Monat** verdoppeln. Zusätzlich können mehr Menschen Wohngeld beziehen.

Darüber hinaus wird es eine dauerhafte **Heizkosten- und Klimakomponente** als Zuschlag auf die Höchstbeträge der Miete oder Belastung geben. Seit dem 1. Januar 2023 fließen auch die Kosten für Heizung und Warmwasser in die Berechnung ein. Bisher galt die Kaltmiete als Grundlage für die Berechnung. Sollten Ihre Mieter bereits Wohngeld beziehen, können Sie auf diese Änderungen hinweisen.

### Heizkostenzuschuss

Nach der Dezemberhilfe 2022 sollen mit einem **zweiten Heizkostenzuschuss** von mindestens **345 EUR** rund 2 Millionen Menschen mit kleinem Einkommen nochmals finanziell entlastet werden. Dazu gehören rund 1,5 Millionen **Wohngeldberechtigte** – vor allem Familien und Alleinerziehende, Senioren sowie Azubis und Studierende mit BAföG.

Für Wohngeldhaushalte beträgt der einmalige Zuschuss – nach Personenzahl gestaffelt – bei einem Ein-Personen-Haushalt 415 EUR, bei einem Zwei-Personen-Haushalt 540 EUR sowie 100 EUR für jede weitere Person.

Der Zuschuss muss nicht beantragt werden. Er wird **von Amts wegen ausbezahlt**. Nachweise über den konkreten Verbrauch müssen nicht vorgelegt werden. Der Zuschuss wird auf das eigene Konto des Berechtigten überwiesen.

### Dezember-Soforthilfe 2022

Im Dezember 2022 profitierten bereits Haushalte, die Gas oder Fernwärme nutzen, von der beschlossenen Soforthilfe – wir berichteten hierüber bereits in der Dezember-Ausgabe Ihres Vermieter-Briefs.

Im neuen Jahr gilt es, die Auswirkungen, die diese Soforthilfe auf die Heizkostenabrechnung haben wird, zu beachten.

Zur Erinnerung: Verfügen Sie über eine **Zentralheizung** in Ihrem Gebäude mit mehreren Mietwohnungen, sieht das Gesetz vor, dass Sie die erhaltene **Entlastung** in der **Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 an die Mieter weitergeben**. Genauso müssen etwaige bereits im Dezember 2022 geleistete Überzahlungen entsprechend berücksichtigt und verrechnet werden.

Die Entlastung muss in der Abrechnung außerdem gesondert ausgewiesen werden.

### Gaspreisbremse für 2023

Der Bundesrat hat am 16. Dezember 2022 dem **Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz** (EWPBG) zugestimmt. Haushalte und kleine sowie mittlere Unternehmen erhalten die Entlastung ab März 2023. Im März 2023 erfolgt dann eine **rückwirkende Entlastung** für die Monate Januar und Februar 2023. Die Entlastung setzt sich aus einem Kontingent in Höhe von 80% des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs zu einem garantierten Bruttopreis zusammen. Das heißt, der Preis wird für **80% des Grundverbrauchs** gedeckelt, bei **Erdgas auf 12 Cent** pro Kilowattstunde und bei **Fernwärme auf 9,5 Cent** pro Kilowattstunde. Die Preissenkung wird direkt mit dem monatlichen Abschlag verrechnet. Alles oberhalb dieses Kontingents ist nicht gedeckelt und orientiert sich an dem vereinbarten Marktpreis. Dadurch wird weiterhin ein Anreiz zum Sparen aufrechterhalten.

**Vermieter aufgepasst:** Haben Sie eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das **zentral mit Gas oder Fernwärme** versorgt wird, müssen Sie

- Ihre Mieter über die Höhe und Laufzeit der Entlastung informieren und
- darüber, dass Sie die Entlastung im Rahmen der Betriebskostenabrech-

nung anteilig an die Mieter weitergeben werden.

Laut Informationen des **Bundeswirtschaftsministeriums** wird Vermietern voraussichtlich Mitte Januar ein Musterdokument zur Einhaltung dieser Informationspflicht zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Informationen über die Höhe der Entlastung erhalten Sie von Ihrem Gas- oder Wärmelieferanten spätestens bis zum 1. März.

### Strompreisbremse für 2023

Nicht nur die Heizkosten will die Bundesregierung durch Zuschüsse reduzieren, auch beim Strom sollen die Verbraucher mit einem umfassenden Maßnahmenpaket entlastet werden. Die Strompreisbremse gilt ebenfalls **ab März 2023**, wobei im März **rückwirkend** für die Monate **Januar und Februar** der dreifache Entlastungsbetrag gutgeschrieben wird.

Der Strompreis wird anhand der teuersten Produktionsart festgelegt – das ist derzeit die Stromerzeugung durch Gaskraftwerke. Der besondere Zusammenhang: Da der Gaspreis vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine stark gestiegen ist, ist auch Strom teurer geworden. Ist die Nachfrage nach Strom niedrig – wie z. B. im Frühjahr oder Sommer –, reicht der viel günstigere Strom, den Windkraftanlagen oder Fotovoltaikanlagen produzieren, aus.

Derzeit müssen aber teure Gaskraftwerke zugeschaltet werden, damit die hohe Nachfrage von Strom gedeckt wird.

Ziel der Strompreisbremse ist es, die Stromkosten für Verbraucher und Unternehmen insgesamt zu senken – **gerade jetzt im Winter**.

So soll es ablaufen: Der Strompreis für private Verbraucher und kleine Unternehmen wird bei **40 Cent/kWh** „gedeckelt“. Damit meint die Bundesregierung, dass die darüber hinausgehenden Markt-

preise vom Staat übernommen und im Rahmen von Abschlagszahlungen mit den einzelnen Versorgungsunternehmen verrechnet werden. Die Strompreisbremse gilt für den Basisbedarf **von 80% des „historischen“ Verbrauchs**. Dies ist der Verbrauch aus dem Vorjahr des Jahres 2022. Geht der Verbrauch über dieses Kontingent hinaus, muss der jeweils aktuelle Marktpreis vom Kunden gezahlt werden. Informationen zur Höhe der Entlastung erhalten Sie spätestens am 1. März 2023 von Ihrem Stromversorger.

**Vermieter aufgepasst:** Haben Sie eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das **zentral mit Strom** versorgt wird, müssen Sie – wie auch bei der Gaspreisbremse – Ihre Mieter sowohl über die **Höhe der Entlastung** informieren als auch darüber, dass Sie die Entlastung in der **Betriebskostenabrechnung** weitergeben werden.

Ein entsprechendes Muster-Informationsschreiben will die Bundesregierung Mitte Januar zur Verfügung stellen.



### Mein Tipp

Den jeweils aktuellen Stand der Planungen der Bundesregierung und weitere Informationen können Sie nachlesen unter: [www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastung-fuer-deutschland/strompreisbremse-2125002](http://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastung-fuer-deutschland/strompreisbremse-2125002)

### CO<sub>2</sub>-Preis-Aufteilung zwischen Vermietern und Mietern

Nach langem Hin und Her in der Bundesregierung steht fest: Vermieter müssen sich künftig an der CO<sub>2</sub>-Abgabe beteiligen.

Die neue, mit dem sperrigen Namen **Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz** (CO<sub>2</sub>KostAufG) betitelte Regelung soll dafür sorgen, dass Mieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe ab dem 1. Januar 2023 nicht mehr alleine tragen müssen. Das neue 10-Stufen-Modell gilt für alle Wohngebäude und für Gebäude mit gemisch-

ter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen.

Wie die prozentuale Aufteilung erfolgt, muss Jahr für Jahr anhand des 10-Stufen-Modells neu berechnet werden: Je höher die Kohlendioxidemission des vermieteten Gebäudes/Wohnung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr ist, desto höher ist der Vermieter-Anteil an der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Diese **Klassifizierung** der Gebäude/Wohnungen bedeutet einen großen Aufwand für Vermieter. Bis zum 1. Juni 2023 will die Bundesregierung eine elektronische Anwendung zumindest für die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten bereitstellen.

Vermieter müssen also künftig ihr Gebäude klassifizieren und vor der Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten den **Vermieteranteil am CO<sub>2</sub>-Preis abziehen** und die **rechnerischen Grundlagen** der Einstufung des Gebäudes und der Anwendung des Stufenmodells **in der Heizkostenabrechnung ausweisen**.

## Wichtiges vor der Neuvermietung Ihrer Wohnung: Die Wohnungsübergabe beim Mieterwechsel muss gut geplant werden

Es ist eine Binsenweisheit, die in der Praxis jedoch gerne nicht beachtet wird: Bevor Sie Ihre Wohnung an einen neuen Mieter vermieten – bzw. bevor Sie einen neuen Mieter suchen –, sollte der alte Mieter die Wohnung geräumt haben. Wenigstens sollte die Übergabe vor der Suche nach einem neuen Mieter bereits geplant sein. Wir haben die wichtigsten Punkte für Sie zusammengefasst.

### Der Mietvertrag ist Maßstab der Pflichten für den „Noch-Mieter“

In der täglichen Vermieter-Praxis stellt sich schnell die Frage, in welchem **Zustand**

der Mieter denn überhaupt die Wohnung übergeben muss. Maßstab für die Beantwortung dieser Frage ist der Mietvertrag. Darin ist geregelt, ob die Wohnung z. B. zu Mietbeginn frisch renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Auch regelt der Mietvertrag, in welchem Zustand die Mieträume am Vertragsende zurückzugeben sind. Wichtigster **1. Schritt** ist somit die **Prüfung des Mietvertrags**.

### Zu welchem Zeitpunkt muss der Mieter die Wohnung zurückgeben?

Die Kündigung bestimmt i. d. R. das Ende des Mietvertrags. Wurde die Kündigung

zum 31.3.2023 erklärt, darf der Mieter die Wohnung auch bis zum 31.3.2023 um Mitternacht nutzen.

Erst ab diesem Zeitpunkt steht ihm kein Besitzrecht an der Mietsache mehr zu und er muss sie an Sie zurückgeben (§ 546 BGB) – allerdings auch nicht zu einem früheren Zeitpunkt.

Sofern der letzte Tag der Kündigungsfrist auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt, muss der Mieter die Wohnung sogar erst am **nächsten Werktag** zurückgeben! Da der Mieter dann aber ja länger in der Wohnung bleibt, muss er für diese Tage auch eine **Nutzungsentschä-**

**digung** zahlen, wenn er diese Frist tatsächlich ausnutzt.

### Haben Sie einen Anspruch auf eine frühere Rückgabe?

Kurze Antwort: Nein! Aber: In vielen Fällen haben beide Vertragsparteien ein Interesse an einer früheren Rückgabe: Auch der alte Mieter möchte vielleicht gerne seine neue Wohnung vorher beziehen oder wenigstens den Umzug vorher ablaufen lassen.

Da Sie keinen Anspruch gegen den Mieter auf eine frühere Übergabe haben, sollten Sie sich mit ihm auf einen früheren Termin einigen. Einvernehmlich ist eine solche Regelung immer möglich! Diese Einigung sollten Sie in jedem Fall schriftlich dokumentieren.

### Ist ein Übergabetermin Pflicht?

Eine Pflicht zur Vereinbarung und Durchführung eines Übergabetermins haben weder Vermieter noch Mieter. Gesetzlich ist der Mieter lediglich verpflichtet, die Wohnung bei Vertragsende geräumt zu übergeben.

Aber auch in diesem Punkt haben beide Vertragsparteien ein Interesse, die Übergabe der Wohnung gemeinsam vorzunehmen. Am besten ist es, wenn Sie mit Ihrem Mieter 14 Tage vor dem recht-

lichen Vertragsende eine „**Vorabnahme**“ durchführen – die Wohnung also bereits in Augenschein nehmen. Sollten noch Schäden zu reparieren oder Schönheitsarbeiten durchzuführen sein, bleibt dem Mieter damit noch genügend Zeit bis zur Rückgabe.

### Rückgabe der Wohnung = Übergabe der Schlüssel

Rechtlich gesehen erfolgt die Rückgabe der Wohnung an Sie durch die Übergabe sämtlicher Schlüssel des Mieters. Diese müssen tatsächlich „ausgehändigt“ werden. Es reicht daher nicht aus, Ihnen die Schlüssel einfach in den Briefkasten zu werfen – auch wenn dies leider gängige Praxis bei vielen Wohnungsübergaben ist.

Wenn Sie die Schlüssel vom Mieter entgegennehmen, stellen Sie am besten eine Quittung aus, in der die Schlüssel einzeln aufgeführt sind.

### Kann die Übergabe auch nach Vertragsende erfolgen?

Oftmals endet das Mietverhältnis zu einem Zeitpunkt, an dem der Vermieter die Wohnung nicht zurücknehmen kann, weil er z.B. verreist ist. In diesem Fall sollte dafür gesorgt werden, dass ein Bevollmächtigter des Vermieters zur Entgegennahme der Schlüssel benannt wird.

Erfolgt die Rückgabe der Wohnung auf Wunsch des Vermieters erst nach Beendigung des Mietverhältnisses, obwohl der Mieter die Rückgabe rechtzeitig angeboten hat, kann der Vermieter daraus **keinen Schadensersatz** oder weiteres Nutzungsentgelt verlangen. Allerdings sollte dazu eine **schriftliche Dokumentation** erfolgen.

Oftmals kommt es im Nachhinein zum Streit, ob der Vermieter einer späteren Rückgabe zugestimmt hat oder diese auf seinen eigenen Wunsch hin erfolgt ist.



#### Mein Tipp

Vorsicht ist besser als Nachsicht: Die **Rückgabe der Wohnung** durch Ihren Mieter sollten Sie bereits einige Wochen vor dem tatsächlichen Übergabetermin **planen**, damit Sie bei der Übergabe mit technischen Geräten, Zeugen und einer To-do-Liste ausgerüstet sind und nichts dem Zufall überlassen müssen.



#### Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

## 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:  
Isabel Blank, 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

