



03|26

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2026

## Gewinnbringende Untervermietung, Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe und Blick nach Berlin



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, der BGH hat sich in einer aktuellen Entscheidung mit der Frage beschäftigt, inwieweit Mieter ihre Mietwohnung durch eine lukrative Untervermietung zu einem

Spekulationsobjekt machen dürfen. Vorliegend verlangte ein Mieter von seinem Untermieter mehr als das Doppelte der moderaten Miete, die er selbst zahlen musste. Was der BGH dazu entschieden hat und welche Konsequenzen sich deshalb für Sie als Vermieter ergeben, lesen Sie in dieser Ausgabe.

In einer weiteren aktuellen BGH-Entscheidung geht es darum, inwieweit ein Makler eine Bewerberin aufgrund ihrer Herkunft diskriminiert hat. Was das für Sie als Vermieter bedeutet, zeigen wir Ihnen auf Seite 2.

Seit dem 1.1.2026 hat sich die CO<sub>2</sub>-Abgabe für die Verbrennung fossiler Brennstoffe von 55 EUR auf maximal 65 EUR pro ausgestoßener Tonne CO<sub>2</sub> erhöht. Solche Preissteigerungen geben Anlass für die Frage, ob Vermieter die Betriebskosten erhöhen dürfen und ggf. unter welchen Voraussetzungen. Was Sie wissen müssen, erfahren Sie in dieser Ausgabe.

Außerdem kommen wir in dieser Ausgabe auf eine Grundsatzentscheidung des BGH zum Thema Eigenbedarf zu sprechen. In dieser geht es darum, inwieweit ein Vermieter seine Mieter kündigen durfte, weil er im Hinblick auf einen Umbau auf deren Wohnung angewiesen war.

Zum Abschluss werfen wir einen Blick nach Berlin und gehen der Frage nach, mit welchen gesetzlichen Änderungen Vermieter in nächster Zeit rechnen müssen. Im Hinblick auf immobilienrechtliche Gesetzesvorhaben hat sich zuletzt einiges getan.

Viel Vergnügen bei der Lektüre dieser Ausgabe!

Ihr

Harald Büring

## BGH Aktuell: Gewinnbringende Untervermietung ist unzulässig

In einer aktuellen Entscheidung des BGH hatte ein Vermieter aus Berlin eine Zweizimmerwohnung zu einer günstigen Kaltmiete von 469 EUR im Monat vermietet. Die vermietete Wohnung befand sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, sodass nach den Regelungen der Mietpreisbremse eine Nettokaltmiete von maximal 748 EUR zulässig war.

Das hielt den Mieter nicht davon ab, die Wohnung während eines längeren Auslandsaufenthaltes für die mehr als zweifache Nettokaltmiete von 948 EUR monatlich zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (insgesamt 1.100 EUR), ohne Erlaubnis des Vermieters an zwei Personen unterzuvermieten.

Nachdem der Vermieter dahintergekommen war, mahnte er den Mieter wegen unerlaubter Untervermietung ab und verlangte, dass er das Untermietverhältnis beendet.

Doch der Mieter berief sich darauf, dass er die laufenden Kosten für die Wohnung während seiner Abwesenheit durch die Untervermietung „kompensieren“ müsse.

Das überzeugte den Vermieter nicht und er kündigte ihm fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Nachdem die Kündigung erfolglos blieb, erhob er Klage vor dem AG Charlottenburg.

Dieses wies die Klage des Vermieters zunächst ab, während das LG Berlin dem Vermieter Recht gab und den Mieter zur Räumung verurteilte.



### Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 27.9.2023, 64 S 270/22

Der Bundesgerichtshof letztlich wies die hiergegen eingelegte Revision des Untermieters zurück.

Die Richter bestätigten, dass der Mieter die Wohnung nicht hätte gewinnbrin-

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | BGH Aktuell:

Gewinnbringende Untervermietung ist unzulässig

#### 2 | BGH Aktuell:

Diskriminierung von ausländischen Wohnungsbewerbern

#### 4 | Anstieg der CO<sub>2</sub>-Abgabe:

Wie reagieren Vermieter auf steigende Kosten?

#### 5 | Arbeitshilfe:

Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

#### 5 | BGH Aktuell:

Wann benötigt der Vermieter eine Wohnung im Sinne des Eigenbedarfs?

#### 7 | Blick nach Berlin:

Update über aktuelle Regierungsvorhaben

#### ! | Redaktionsschluss:

02.03.2026

gend untervermieten dürfen. Dies begründeten sie damit, dass der Gesetzgeber dem Mieter einen Anspruch auf Untervermietung eingeräumt hat, damit er sich bei Verschlechterung seiner finanziellen Situation weiterhin seine Wohnung leisten kann und nicht das Mietverhältnis beenden muss. Entsprechend muss er dann aber die Möglichkeit haben, seine Mietaufwendungen durch Überlassung von Wohnraum an einen Untermieter zu vermindern. Allerdings habe der Gesetzgeber auch deutlich gemacht, dass es nicht darum geht, dem Mieter eine über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Erzielung von Gewinn zu ermöglichen. Das ergibt sich daraus, dass ausschließlich der Vermieter als Eigentümer aus Art. 14 GG zur wirtschaftlichen Verwertung der Mietsache berechtigt ist.

Vorliegend handelt es sich laut BGH um eine gewinnbringende Untervermietung, weil die vereinbarte Untermiete (Kaltmiete) mehr als doppelt so hoch gewesen ist als die eigentlich vereinbarte Kaltmiete.

Voraussetzung für einen Anspruch auf Erlaubnis einer Untervermietung ist das Vorliegen eines berechtigten Interesses. Dieses umfasse aber nicht die Erzielung von Einnahmen, die über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen.

Da ein Anspruch also bereits mangels berechtigten Interesses scheiterte, konnte der BGH die Frage dahingestellt lassen, ob ein berechtigtes Interesse auch zu verneinen ist, wenn – wie hier – die

Höhe der vereinbarten Untermiete gegen die Mietprelsbremse verstößt.


**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 28.1.2026, VIII ZR 228/23

Durch diese Grundsatzentscheidung des BGH wird Ihre Position als Vermieter gestärkt. Sie brauchen nicht hinzunehmen, wenn Mieter sich mit Ihrem Eigentum über Gebühr bereichern. Ebenso geschützt wird aber auch das Interesse des Untermieters, indem dieser durch die Entscheidung vor überhöhten Mieten bewahrt wird. Das gilt besonders in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Berlin, Hamburg und München, in denen Mieter häufig erhebliche Probleme haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden.


**Mein Tipp**

Damit Sie nicht Gefahr laufen, dass es wegen einer Untervermietung Ihrer Wohnung zu rechtlichen Auseinandersetzungen kommt, bietet es sich an, bereits im Mietvertrag klare Verhältnisse zu schaffen. Dazu können Sie Ihren Mieter im Mietvertrag ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine Untervermietung ohne Ihre Erlaubnis untersagt ist.

Sofern Ihr Mieter eine Erlaubnis verlangt, muss dieser Ihnen die Gründe für die Untervermietung konkret darlegen sowie erklären, welche Mietbedingungen gelten sollen, also insbesondere die Höhe der Untermiete und der geplante Zeitraum. Nicht ausreichend

ist es dabei, wenn Ihr Mieter sein Interesse bloß abstrakt mit „wirtschaftlichen Gründen“, „doppelter Haushaltsführung“ oder „Abwesenheit vom Wohnort“ umschreibt (LG Berlin, Beschluss v. 22.6.2023, 64 S 280/22).

Als Gründe für die Versagung einer Erlaubnis sollten Sie folgende Fälle kennen:

- Ein wichtiger Grund in der Person des Untermieters (bspw. Besorgnis der Belästigung der übrigen Hausbewohner aufgrund bisherigen Verhaltens),
- Überbelegung des Wohnraums,
- sonstige Gründe, die die Gebrauchsüberlassung unzumutbar machen (bspw. bevorstehende Beendigung des Mietverhältnisses).

Bei einer Untervermietung ohne Ihre Erlaubnis kommt eine ordentliche oder sogar fristlose Kündigung des Mietvertrags nach Abmahnung in Betracht, worauf Sie Ihren Mieter bereits im Vorfeld hinweisen können.

Unabhängig von rechtlichen Fragen stehen Sie als Vermieter aber vor der Herausforderung, Kenntnis davon zu erlangen, wenn ihr Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet. Deutliche Anzeichen sind auf jeden Fall, wenn an der Klingel oder am Briefkasten der Wohnung weitere Namen angegeben sind oder sich fremde Personen längere Zeit oder sogar dauerhaft in der Wohnung aufhalten. Das gilt besonders dann, wenn der Mieter abwesend ist. Fallen Ihnen solche Umstände auf, sollten Sie Ihren Mieter hierauf ansprechen.

## BGH Aktuell: Diskriminierung von ausländischen Wohnungsbewerbern

In einem weiteren spannenden Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, inserierte ein Immobilienmakler entsprechend sei-

ner Beauftragung einige Wohnungen in einem Gebäudekomplex. Nachdem eine Bewerberin pakistanischer Herkunft

mehrere Absagen erhalten hatte, vermutete sie, dass das mit ihrem ausländischen Namen zusammenhing.

Um dies zu überprüfen, bewarb sie sich mehrfach unter deutschen Namen wie "Schmidt" und "Spieß" sowie unter einigen ausländisch klingenden Namen. Dabei machte sie gleiche Angaben, unter anderem zu Einkommen, Berufstätigkeit und Haushaltsgröße der angeblichen Bewerber. Im Folgenden erhielt sie für alle Bewerbungen mit ausländischen Namen zeitnahe Absagen. Ganz anders sah es bei den Bewerbungen unter Angabe eines deutschen Namens aus, die alle eine Einladung für eine Besichtigung erhielten.

Gleiches war dem Ehemann und der Schwester der Bewerberin widerfahren, die sich ebenfalls jeweils mit deutschem und ausländischem Nachnamen bewarben. Die Wohnungsinteressentin warf dem Makler vor, aufgrund ihrer Herkunft diskriminiert worden zu sein und verlangte nach den Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) Schadensersatz von 3.000 EUR. Dies machte sie klageweise geltend.

Das Amtsgericht Groß-Gerau wies die Klage der Wohnungsinteressentin ab.

Das Landgericht Darmstadt hob diese Entscheidung auf und verurteilte den Makler zur Zahlung einer Entschädigung von 3.000 EUR. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass hinreichende Anhaltspunkte für eine Benachteiligung aufgrund ihrer ethnischen Zugehörigkeit vorliegen. Dies ergebe sich daraus, dass sie hinreichend dargelegt habe, dass sämtliche Anfragen unter pakistanischem Namen negativ und alle unter einem deutschen Namen positiv beschieden worden sind. Zudem sind diese Anfragen in einem engen Zeitraum erfolgt. Laut LG Darmstadt ist ausgeschlossen, dass die Bescheidung zufällig erfolgt ist. Der verklagte Makler habe keine Anhaltspunkte vorgetragen, die für eine Zulässigkeit der unterschiedlichen Behandlung sprechen könnten.

**Fundstelle:**

LG Darmstadt, Urteil v. 11.4.2025, 24 S 92/23

Der Bundesgerichtshof bestätigte diese Sichtweise und wies die Revision des Maklers zurück.

Die Richter gingen in ihrer Entscheidung auf das „Testverfahren“ der Klägerin als Indiz für eine Diskriminierung ein und führten aus, dass dieses bereits nach den Vorstellungen des Gesetzgebers ausreicht, um eine solche zu begründen. Hierdurch könne eine Diskriminierung effektiv verhindert werden.

Ebenso führte das Gericht aus, dass der Makler der richtige Adressat des Benachteiligungsverbots gem. § 19 Abs. 2 AGG sei und entsprechend hafte. Für derartige Verstöße könne auch ein Makler verantwortlich sein, der in keiner Vertragsbeziehung zum Wohnungsinteressenten steht. Die Haftung erstreckte sich daher neben dem Vermieter auch auf ihn, wenn er mit der Auswahl der Mieter betraut worden ist. Es reiche aus, wenn der Makler die Vergabe von Besichtigungsterminen oder die Auswahl von Mietinteressenten vornimmt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 29.1.2026, I ZR 129/25

Die Entscheidung des BGH zeigt deutlich, welche Grenzen bestehen, wenn Wohnungen am freien Markt angeboten und Interessenten zu Besichtigungen eingeladen werden. Dass Diskriminierungen aufgrund der Herkunft nicht folgenlos bleiben, ist dabei wenig überraschend. Das Urteil verdeutlicht jedoch nochmal die Bedeutung des Themas.

Der BGH geht in seiner Entscheidung außerdem auf die Frage ein, ob sich der beauftragende Vermieter das Verhalten des Maklers gem. § 278 BGB zurechnen lassen muss. Dabei zieht das Gericht eine gesamtschuldnerische Haftung von Makler und Vermieter in Betracht, musste diese Frage im vorliegenden Streitfall aber nicht entscheiden.

Vermieter sind daher gut beraten, bei der Auswahl ihres Maklers sorgfältig vor-

zugehen und ausschließlich auf seriöse Unternehmen zu setzen. Bei einem Verstoß seitens des Maklerbüros kommt es nicht darauf an, inwieweit Sie diesen als Vermieter zu verschulden haben, sodass Sie Gefahr laufen, für das Fehlverhalten Ihres Maklers einstehen zu müssen, ohne hierzu beigetragen zu haben.

**Mein Tipp**

Das Urteil des BGH bedeutet nicht, dass Sie fortan jeden Bewerber zur Besichtigung einladen müssen, wenn Sie sich selber um die Neuvergabe der Wohnung kümmern. Zulässig ist es etwa, Termine aus organisatorischen Gründen auf eine feste Zahl pro Tag zu begrenzen und dabei nach neutralen, sachlichen Kriterien zu selektieren. Dabei kommen etwa in Betracht:

- Zeitlicher Eingang und Vollständigkeit der Unterlagen
- Vermögensverhältnisse des Bewerbers
- Haushaltsgröße

Ebenso sind Sie nicht verpflichtet, Absagen gegenüber Bewerbern zu begründen. Die Auswahl der Bewerber, die eingeladen oder abgelehnt werden, muss aber frei von Benachteiligungen nach dem AGG sein. Begründen Sie Ihre Absage aber dennoch, sollten Sie auf eine neutrale und sachliche Kommunikation achten und Schreiben ggf. längere Zeit aufbewahren.

Zu beachten ist das AGG übrigens auch nicht erst bei der Auswahl der Bewerber, sondern vielmehr spielt es bereits bei der Veröffentlichung des Wohnungsinserats eine Rolle. Auch hierbei ist auf die Verwendung einer sachlich-neutralen Kommunikation zu achten, sofern es später nicht zu Schadensersatzforderungen kommen soll. Inserate „nur an Deutsche“ oder „nur ältere Damen“ sind daher fehl am Platz.

# Anstieg der CO<sub>2</sub>-Abgabe: Wie reagieren Vermieter auf steigende Kosten?

Der Gesetzgeber hat seit dem 1.1.2026 die CO<sub>2</sub>-Abgabe für die Verbrennung fossiler Brennstoffe – wie Erdgas, Heizöl und Kohle – von 55 EUR auf maximal 65 EUR pro ausgestoßener Tonne CO<sub>2</sub> erhöht (vgl. § 10 Abs. 2 des Brennstoffemissions-handelsgesetzes (BEHG)). Dies führte zu einer Preiserhöhung. Das Gleiche gilt für Nahwärme und Fernwärme, soweit diese nicht ausschließlich aus regenerativen Energien stammen.

Davon sind nicht nur Ihre Mieter, sondern auch Sie als Vermieter betroffen. Denn der Gesetzgeber beteiligt seit dem 1.1.2023 den Vermieter gem. § 5 des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG) an den damit verbundenen Kosten.

Die Kostenaufteilung für Mietobjekte sind in der Anlage zu den §§ 5 bis 7 CO<sub>2</sub>KostAufG aufgeschlüsselt. Die Aufteilung richtet sich dabei nach dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Wohngebäudes in Kilogramm pro Quadratmeter der Wohnfläche im Jahr. Der Gesetzgeber hat dazu die Gebäude in 10 Schadstoffklassen eingeteilt. Nähere Einzelheiten können Sie der folgenden Aufstellung entnehmen:

| CO <sub>2</sub> -Ausstoß                          | Anteil des Vermieters |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Weniger als 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> | 0 %                   |
| 12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 10 %                  |
| 17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 20 %                  |
| 22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 30 %                  |
| 27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 40 %                  |
| 32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 50 %                  |
| 37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 60 %                  |
| 42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 70 %                  |
| 47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 80 %                  |
| Mehr als 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>    | 95 %                  |

Dem Gesetzgeber geht es darum, Mieter und Vermieter dadurch zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu bewegen.

Sofern das Haus nach dieser Klassifizierung über eine gute Wärmedämmung verfügt und somit einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von weniger als 12 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche ausweist, brauchen Sie als Vermieter keine CO<sub>2</sub>-Abgabe zu leisten.

Diese Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises für fossile Brennstoffe müssen Sie als Vermieter im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2026 an Ihre Mieter berücksichtigen. In dieser geben Sie den Energieverbrauch, die CO<sub>2</sub>-Kosten sowie den Anteil Ihres jeweiligen Mieters an.

Näheres können Sie einem Berechnungstool des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz entnehmen: <https://co2kostenaufteilung.bundeswirtschaftsministerium.de/schritt1>

Die einzelnen Schritte werden auf der folgenden Webseite der Bundesregierung erläutert: <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/berechnung-aufteilung-kohlendioxid-kosten>

Angesichts der steigenden Preise für Energie wie Gas und Heizöl inklusive des gestiegenen Anteils der CO<sub>2</sub>-Abgabe ist für Sie als Vermieter wichtig, unter welchen Voraussetzungen Sie die Betriebskostenvorauszahlungen Ihrer Mieter erhöhen dürfen.

Hierzu haben Sie folgende Möglichkeiten:

Normalerweise dürfen Sie als Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nur erhöhen, nachdem

Sie eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt haben. Diese müssen Sie Ihrem Mieter unter Einhaltung der Textform zukommen lassen. Das kann z. B. per Email oder Schreiben geschehen, das Sie aber nicht unterschreiben müssen. Auf der andere Seite reicht eine mündliche Mitteilung nicht aus.

Darüber hinaus müssen Sie die Anpassung der Betriebskostenvoraussetzungen gem. § 560 Abs. 4 BGB auf eine angemessene Höhe vornehmen. Das bedeutet, dass sich die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen an den tatsächlichen Betriebskosten orientieren muss. Als Vermieter dürfen Sie Kostensteigerungen lediglich dann berücksichtigen, wenn diese bereits absehbar sind. Ein abstrakter Sicherheitszuschlag darf dabei nicht einkalkuliert werden.

**Fundstelle:**  
Staudinger/Artz (2024) BGB § 560 Rd. 52;  
Urteil des BGH v. 15.5.2012, VIII ZR 245/11  
Rd. 15 und Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 294/10

Des Weiteren müssen Sie das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 560 Abs. 5 BGB beachten. Hiernach muss der Vermieter auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten. Sie sollten etwa keine Verträge mit Versorgern abschließen, die offensichtlich unwirtschaftlich sind. Auf der anderen Seite müssen Sie nicht zwangsläufig auf den günstigsten Anbieter zurückgreifen. Ebenso wenig muss auf eine bestimmte Art der Versorgung etwa bei der Heizung zurückgegriffen werden, wie beispielsweise Gas, Fernwärme oder ein eigenes Blockheizwerk.

**Fundstelle:**  
Staudinger/Artz (2024) BGB § 556 Rd. 91

Anders sieht das nach § 560 Abs. 3 BGB aus, wenn Sie sich mit Ihrem Mieter auf

einige Anpassungen der Betriebskostenabrechnung im laufenden Abrechnungszeitraum 2026 verständigen können. Dann haben Sie die Möglichkeit, die Betriebskostenvorauszahlungen bereits im laufenden Abrechnungszeitraum zu erhöhen.

Dies bietet sich besonders an, wenn Sie befürchten, dass Mieter aufgrund der erheblich gestiegenen Energiekosten Probleme bei einer Nachzahlung der Betriebskosten nach Erhalt der Abrechnung im Jahr 2027 bekommen werden.

### Hinweis

Haben Sie mit Ihrem Mieter eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, dürfen Sie diese aufgrund einer Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe nur erhöhen, wenn Sie das mit Ihrem Mieter vereinbart haben.

Zur Orientierung können Sie auf die nebenstehende Arbeitshilfe zurückgreifen.

### Mein Tipp

Als Vermieter können Sie die steigenden Energiekosten verhindern oder zumindest vermindern, indem Sie eine energetische Sanierung durchführen und auf erneuerbare Energien setzen.



### Arbeitshilfe: Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

Sehr geehrte Frau..., sehr geehrter Herr...,

aufgrund des Anstiegs der CO<sub>2</sub>-Abgabe und dem Preis für den Bezug von Gas seit dem 1.1.2026 werden die Preise für Energie- und Heizkosten erheblich ansteigen.

Der aktuelle Bezugswert für Gas beträgt ... Cent pro Kilowattstunde. Nach Einschätzung des Umweltbundesamtes wird er im Jahr 2026 voraussichtlich um 0,22 Cent/kWh erhöht werden (<https://www.bundesumweltministerium.de/pressemitteilung/ab-2026-entlastungen-fuer-verbraucherinnen-und-verbraucher-trotz-steigendem-co2-preis>).

Wir bieten Ihnen daher eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung von bisher ... EUR auf einen Betrag von ... EUR an. Die erstmalige Zahlung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlung würde mit der nächsten Miete zum ... erfolgen.

Das hätte für Sie den Vorteil, dass Sie nach der nächsten Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2026, die Sie bis Dezember 2027 erhalten werden, voraussichtlich keine hohen Nachzahlungen leisten müssen.

Wenn Sie damit einverstanden sind, schicken Sie uns bitte die beigegefügte Vereinbarung bis zum ... unterschrieben zurück.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieterin/Vermieter)

#### Anlage

#### Vereinbarung der Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen

Vermieter und Mieter haben sich darüber verständigt, dass die bisher gezahlten monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten von ... EUR wegen Anstiegs der CO<sub>2</sub>-Abgabe seit dem 1.1.2026 und erheblich steigender Preise für Gas als fossiler Brennstoff zur Beheizung auf ... EUR angepasst werden. Die erstmalige Zahlung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlung erfolgt mit der nächsten Miete zum ....

(Unterschrift Vermieterin/Vermieter)

(Unterschrift Mieterin/Mieter)

Darüber hinaus können Sie Ihren Mietern in einem Rundschreiben Tipps zum effizienten Heizen und Lüften geben. Auch dadurch lässt sich der Energieverbrauch in der Mietwohnung reduzieren.

Außerdem ist ein angepasstes Lüftungsverhalten gerade bei einer energetischen Sanierung auch sinnvoll, um Schimmelbildung zu vermeiden, weil es eine geringere Zwangslüftung gibt.

## BGH Aktuell: Wann benötigt der Vermieter eine Wohnung im Sinne des Eigenbedarfs?

Das Thema Eigenbedarfskündigung beschäftigt neben Vermietern und Mietern oftmals auch die Gerichte.

In diesem Fall wohnte ein Vermieter in einer Zweizimmerwohnung im obersten

Stockwerk eines Mehrfamilienhauses in Berlin unterhalb des nicht ausgebauten Dachgeschosses. Er kündigte einem Mieter, der die darunter befindliche Wohnung bewohnte, die ähnlich wie seine Wohnung geschnitten war. Im Kündi-

gungsschreiben führte der Vermieter aus, dass er die Wohnung des Mieters benötigt, weil er seine eigene Wohnung ausbauen und nach Abschluss der Sanierungsarbeiten verkaufen wolle. Bereits während der Ausbauarbeiten könne er

nicht mehr in seiner Wohnung leben, weil diese ziemlich aufwändig sind. Denn er wolle das Dachgeschoss ausbauen und dann mit seiner Wohnung vergrößern.

Das Amtsgericht Charlottenburg gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Das Landgericht Berlin hob diese Entscheidung auf und wies die Klage ab.

Das Gericht begründete das damit, dass die Eigenbedarfskündigung unwirksam ist. Das ergibt sich laut LG Berlin daraus, dass der Vermieter die Wohnung des Mieters nicht benötigt i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Denn die Wohnverhältnisse des Vermieters würden sich durch den Umzug aufgrund des ähnlichen Zuschnitts nicht ändern. Vielmehr gehe es dem Vermieter darum, eine seiner Wohnungen gewinnbringend zu veräußern. In Wirklichkeit handele es sich um eine nicht zulässige Verwertungskündigung i.S.v. § 572 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Insofern habe hier der Vermieter rechtsmissbräuchlich gehandelt.

**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 20.11.2023, 64 S 116/23

Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichtes Berlin auf. Die Richter begründeten das damit, dass der pauschale Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht gerechtfertigt ist.

Gegen die Behauptung, dass es sich um eine Verwertungskündigung handelt, spricht bereits, dass der Vermieter nicht die vermietete Wohnung, sondern seine eigene Wohnung verkaufen möchte.

Ferner bedeute „Benötigen“ laut BGH nicht, dass der Vermieter zwingend auf die Wohnung des Mieters angewiesen sein muss. Er muss lediglich vernünftige Gründe haben, um diese Wohnung für sich oder seine Angehörigen zu nutzen. Der Vermieter darf selbst einschätzen, welchen Wohnbedarf er oder seine Angehörigen haben. Dabei spiele keine Rol-

le, ob er den Bedarf selbst herbeigeführt habe, wie etwa vorliegend durch Sanierung und Verkauf der bisherigen Wohnung.

Nur eine solche weite Auslegung wird laut BGH dem Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 GG gerecht.

Der Vermieter dürfe dabei allerdings nicht die Grenze zum Rechtsmissbrauch überschreiten. Davon ist vor allem dann auszugehen, wenn der von ihm geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung nicht die Nutzungswünsche des Vermieters erfüllen kann oder es dem Vermieter nicht möglich ist, zur Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse auf eine freigewordene Mietwohnung zurückzugreifen.

Der BGH verwies die Sache an das Landgericht Berlin zurück, damit diese die notwendigen tatsächlichen Feststellungen nachholt.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 24.9.2025, VIII ZR 289/23

Aus Sicht des Vermieters ist diese Entscheidung zu begrüßen. Denn der BGH stellt klar, dass Gerichte in den unteren Instanzen Vermieter in ihrer Gestaltungs-freiheit nicht zu sehr einschränken dürfen.

Das bedeutet jedoch keinen Freibrief. Von einer viel zu großen Wohnung und somit von Rechtsmissbrauch ist beispielsweise das Amtsgericht Bonn in einem Fall ausgegangen, in dem ein Vermieter eine Eigenbedarfskündigung damit begründete, dass er eine Wohnung von 141,59 qm für seinen Sohn benötigt, damit dieser sein Studium in Bonn durchführen kann.

Hierfür müsse er in eine eigene Wohnung, um sich vom Elternhaus zu lösen.

**Fundstelle:**  
AG Bonn, Urteil v. 8.6.2021, 206 C 42/21

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls ankommt. Anders kann z. B. die Situation aussehen, wenn es sich bei dem Sohn um keinen angehenden Studenten, sondern einen Berufstätigen gehandelt hätte. Das Gleiche gilt bei einer Familie mit mehreren Kindern.

Darüber hinaus sind auch Vorratskündigungen unzulässig. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass der Grund für den Eigenbedarf noch nicht konkret feststeht, sondern nur wahrscheinlich künftig eintreten wird. Hiervon ging etwa das Amtsgericht Hamburg in einem Fall aus, in dem die Tochter des Vermieters vorhatte, nach Deutschland zurückzukehren und in einer Medienagentur zu arbeiten.

Nach den Feststellungen des Gerichts stand zum Zeitpunkt der Kündigung nicht fest, ob sie tatsächlich nach Deutschland in die gekündigte Wohnung zieht. Nach dem Inhalt des Kündigungsschreibens habe sie das lediglich erwogen und etwa davon abhängig gemacht, ob sie eine Arbeitsstelle findet.

**Fundstelle:**  
AG Hamburg, Urteil v. 27.9.2024, 49 C 153/24

## Mein Tipp

Vermieter müssen überzeugend darlegen können, dass die geplanten Umbauarbeiten in ihrer bisherigen Wohnung feststehen und nicht lediglich erwogen werden. Es muss dafür einen genauen Plan geben.

Es muss klar sein, dass sie die Wohnung des Mieters benötigen, weil sie diese dauerhaft nutzen möchten und nicht nur als Übergangslösung ansehen, um in diese zurückzuziehen. Wenn Sie als Vermieter hiervon später abweichen, setzen Sie sich schnell dem Verdacht der Vortäuschung von Eigenbedarf aus.

## Blick nach Berlin: Update über aktuelle Regierungsvorhaben

Die Regierungsparteien haben sich im Koalitionsvertrag verschiedene Gesetzesvorhaben im Bereich des Immobilienrechts vorgenommen. Wie ist der aktuelle Stand?

### Änderungen bei Indexmiet- sowie Kurzzeitmietverträgen und möbliertem Wohnen

Die Bundesregierung plant Änderungen bei Indexmiet- sowie Kurzzeitmietverträgen und beim möblierten Wohnen.

Eine Indexmiete zeichnet sich dadurch aus, dass die Höhe der Miete sich nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex richtet. Dies hat für den Mieter den Nachteil, dass die Miete bei einer Steigerung des Lebenshaltungsindezes auch dann automatisch ansteigt, wenn sich die Höhe der Vergleichsmiete nicht ändert. Damit die Belastung für Mieter nicht zu groß wird, plant das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einem Referentenentwurf vom 8.2.2026 eine Obergrenze in Gebieten, in denen der Mietpreisdeckel gilt. Dort soll die Miete um maximal 3,5 % im Jahr steigen können (vgl. § 557b Abs. 4 BGB in der Entwurfsfassung).

Bislang finden die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum keine Anwendung, wenn es sich um einen Wohnraum handelt, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist. Dies ergibt sich aus § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Künftig soll von einem „vorübergehenden Gebrauch“ nur für maximal sechs Monaten ausgegangen werden. Diese soll außerdem nur zulässig sein, wenn ein beson-

derer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt.

Bei möblierten Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten sollen Vermieter die Höhe eines Zuschlags für eine Möblierung künftig unaufgefordert offenlegen müssen. Dieser soll sich am Zeitwert der Möbel orientieren und angemessen sein. Bei einer voll möblierten Wohnung soll eine Pauschale von maximal 5 % der Nettokaltmiete angesetzt werden können.

### „Schonfristzahlung“ bei Kündigung wegen Mietrückstand

Bislang haben Mieter lediglich bei einer fristlosen Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB die Möglichkeit, diese abzuwenden, indem sie die vollständige Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage nachträglich entrichten. Anders sieht das jedoch aus, wenn der Vermieter ordentlich gekündigt hat. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass diese Regelung nicht analog auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs angewendet werden darf.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 23.7.2025, VIII ZR 287/23

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz vom 8.2.2026 sieht vor, dass diese Schonfristregelung auch bei einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gelten soll (vgl. § 573 Abs. 4 BGB der Entwurfsfassung).

Als Vermieter sollten Sie einem Mieter wegen Zahlungsverzugs bis dahin möglichst zeitnah kündigen, wenn er mit zwei

vollständigen Monatsmieten in Verzug ist. Darüber hinaus empfiehlt es sich, dass Sie neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung aussprechen. Das gilt besonders bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die von der Bundesregierung vorgeschlagene Neuregelung in Kraft tritt.

Sobald wir nähere Einzelheiten zu den von der Bundesregierung geplanten Änderungen erfahren, werden wir Sie darüber informieren. Derzeit kann noch nicht gesagt werden, inwieweit diese umgesetzt werden.

### Anhebung der Wertgrenze bei Modernisierungsumlage

Bei einer Mieterhöhung nach einer Sanierungsmaßnahme dürfen Sie gem. § 559 Abs. 1 BGB die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie die Mieterhöhung dabei nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Dies setzt nach § 559c Abs. 1 BGB insbesondere voraus, dass dabei die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung nach Abzug einer Pauschale von 30 % die Wertgrenze von 10.000 EUR pro Wohnung nicht überschreiten. Die Besonderheit dieses Verfahrens für den Vermieter liegt darin, dass er nicht die tatsächliche Höhe der Kosten für die Instandhaltung aus den umlegbaren Baukosten herauszurechnen braucht.

Diese Wertgrenze soll nach dem Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz vom 8.2.2026 vor allem wegen der gestiegenen Baukosten auf 20.000 EUR angehoben werden (vgl. § 559c Abs. 1 Satz 2 BGB der Entwurfsfassung).

## „Abschaffung“ des GEG-Heizungsgesetzes

Das Anfang 2024 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG), das umgangssprachlich als Heizungsgesetz bezeichnet wird, schreibt normalerweise für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungsanlage in Gebäuden vor, dass sie mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt (vgl. § 71 Abs. 1 GEG). Bestehende Heizungsanlagen sind davon nicht betroffen, auch wenn sie repariert werden müssen. Im Fall einer Reparatur greift diese Pflicht erst, wenn die Anlage ersetzt werden muss.

Bei diesem Gesetz geht es darum, einen Beitrag zum Klimaschutz durch Einsparung von Treibhausgasemissionen zu leisten und EU-Recht umzusetzen. Ebenfalls soll erreicht werden, dass eine geringere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen besteht.

Aktuell wird darüber seitens der Bundesregierung diskutiert, inwieweit dieses Gesetz über die neue Bezeichnung als „Gebäudemodernisierungsgesetz“ inhaltlich geändert werden soll. Die Aussage auf Seite 24 des Koalitionsvertrages vom 5.5.2025 „Wir werden das Heizungsgesetz abschaffen. Das neue GEG machen wir technologieoffener, flexibler und einfacher“ ist dabei weniger so zu verstehen, dass alle Vorgaben gestrichen werden sollen. Vielmehr geht es um die Klärung von Detailfragen und einzelne Anpassungen.

Ende Februar haben Union und SPD ein fünfseitiges Eckpunktepapier für ein neues Heizungsgesetz bekannt gegeben, das in den nächsten Monaten auf den Weg gebracht werden und den Namen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) tragen soll. Die wichtigsten Aussagen aus dem Eckpunktepapier lauten im Überblick:

- „Die pauschale Vorgabe eines Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandsbauten entfällt. Auch Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten streichen wir.“
- „Das neue Gesetz wird keine Regelungen enthalten, die den Ausbau oder Wechsel bestehender funktionierender Heizungssysteme verpflichtend machen.“
- „Beim Austausch der Heizung liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern, ...“
- „Künftig können neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Voraussetzung ist, dass diese ab 1.1.2029 einen zunehmenden Anteil CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe nutzen (Bio-Treppe).“
- „Wird also eine Gas- oder Ölheizung ab Inkrafttreten ausgetauscht, ist die neue Heizung zu einem aufwachsenden Anteil mit klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan und synthetischem Treibstoff (Bio-Treppe) zu betreiben. Ab 1.1.2029 muss dieser

Anteil bei mindestens 10 Prozent liegen, den weiteren Anstieg bis 2040 legen wir in drei Schritten im Gesetz fest.“

- „Mit einer moderaten Grüngasquote sowie einer Grünheizölquote setzen wir zusätzlich bei den Inverkehrbringen von Erdgas und Heizöl an.“
- „Die auskömmliche Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird bis mindestens 2029 sichergestellt.“
- „Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz werden auch die Vorgaben der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) 1:1 umgesetzt. Spielräume bei der Umsetzung der EPBD schöpfen wir aus.“
- „Mit der Umsetzung der EPBD werden wir für Wohngebäude keine gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen auslösen.“
- „Wir werden den klimafreundlichen Aus- und Umbau der Wärmenetze vorantreiben. Gleichzeitig sollen die Wärmepreise für Kunden sowie Mieter fair und transparent sein und auf einem bezahlbaren Niveau liegen. Dazu werden wir die AVBFernwärmeV sowie die Wärmelieferverordnung novellieren.“

Das Kabinett soll bis Anfang April einen Gesetzesentwurf verabschieden, wobei die Neuregelungen am 1.7. in Kraft treten sollen. Über den Fortgang des Verfahrens halten wir Sie an dieser Stelle auf dem Laufenden.

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2026  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor:  
Rechtsassessor Harald Büring  
Redaktion: Rechtsassessor  
Lars Haller (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:  
Dr. Carsten Block, Iris Bode,  
Frank Enders, Matthias Schätzle,  
Carsten Schröder, Christian Steiger

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

