



09|23

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2023

Der neueste Trend bei PV-Anlagen:
Das Balkonkraftwerk für Mieter



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
hat Sie Ihr Mieter auch schon um Erlaubnis gefragt? **Mini-PV-Anlagen** auf dem Balkon oder im Garten verkaufen sich bestens: Allein 2020 und 2021 sind einer aktuellen **Marktstudie** der HTW Berlin und der Verbraucherzentrale NRW zufolge bundesweit bis zu **128.000 Anlagen installiert** worden – Tendenz: steigend!

Die Produktion von **eigenem Strom** geht dann für den **Mieter** praktisch so: Rahmen am Geländer befestigen, Module ausrichten und Stecker in die Steckdose.

Ganz so einfach ist die Sache natürlich nicht. Können Sie als Vermieter „Nein“ sagen und damit eine **Erlaubnis** zum Errichten verweigern? Und wie versichert man ein solches Kraftwerk? Alles Wichtige rund um das „**Balkonkraftwerk**“ haben wir Ihnen deshalb zusammengefasst.

Nachdem der Vermieter den Mietvertrag gekündigt hat, steht er in der Praxis immer wieder vor der alles entscheidenden Frage: Wird der Mieter auch **ausziehen**? Was Sie beachten müssen, wenn der Ex-Mieter schweigt, zeigt ein kurioser Vermieter-Fall, über den wir auf Seite 4 berichten.

Ach ja: Die **Mietpreisbremse** gibt es immer noch – als ob das Leben als Vermieter nicht schon schwierig genug ist. Die Politik will die **Gesetze** dazu **verschärfen**. Wir informieren Sie über alle wichtigen Informationen.

Ich wünsche Ihnen einen guten Start in den Herbst und viel Vergnügen mit dieser neuen Ausgabe Ihres **VermieterBriefs**.

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Die Installation von Balkonanlagen: Das Wichtigste zusammengefasst

Die Energiewende von fossilen Energieträgern hin zu regenerativen Energien nimmt weiter Fahrt auf. Nicht nur die Anzahl der Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Gebäude steigt an, die Mieter ziehen jetzt nach und installieren vermehrt sog. **Balkonkraftwerke**. Solche „Mini-Kraftwerke“ machen es dem Mieter einer Wohnung möglich, **eigenen Strom** zu produzieren und somit einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aber müssen Sie als Vermieter jede Solaranlage am Balkon **dulden**?

Ein erster Überblick

Balkonkraftwerke sind besonders **für Mieter** ohne Wohneigentum interessant, die nur ihren Balkon, die Terrasse oder den Garten zur Produktion von nachhaltigem Strom nutzen können.

Ein Balkonkraftwerk ist eine **kleine Solaranlage**, die – im Unterschied zur klassi-

schen PV-Anlage auf Dächern oder großen Flächen – einfach mit einem **Stecker ans Stromnetz** des Hauses oder der Wohnung angeschlossen wird, um dann den so produzierten Strom unmittelbar für den eigenen Bedarf verwenden zu können.

Eines ist jedoch klar: Das Aufstellen, Installieren und Anschließen einer solchen Solaranlage ist eine **bauliche Veränderung**, weil sie über das übliche Nutzen des Balkons hinausgeht.

Für Mieter gilt daher: **Ohne Erlaubnis** geht nichts! Der Eigentümer bzw. Vermieter muss seinem Ansinnen zustimmen, sonst darf er ein Balkonkraftwerk **nicht installieren**.

Allerdings haben einzelne Gerichte auch **Klagen** von solchen Vermietern **abgewiesen**, die das Aufstellen und den Betrieb von PV-Anlagen nicht genehmigt hatten.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Die Installation von Balkonanlagen:
Das Wichtigste zusammengefasst

3 | Aktenzeichen XY ungelöst:
Der Diebstahl von Wärmepumpen nimmt zu!

4 | „Ich schweige!“
Gekündigter Mieter muss nicht antworten

5 | „Ja“ – aus humanitären Gründen:
Untervermieten an geflüchtete Ukrainer ist erlaubt

5 | Update für die Mietpreisbremse?
Verlängern und Verschärfen ist die Ansage der Politik!

7 | Das Abwassergebühren-Ranking 2023:
Nach wie vor erheblicher Unterschied im Städtevergleich!

8 | Aus der Praxis – für die Praxis:
Sie fragen, wir antworten

! | Redaktionsschluss:
31.8.2023

Das muss Ihr Mieter beachten

Pro Wohneinheit darf nur **eine Anlage** eingebaut werden und die gesamte Anschlussleistung darf **600 Watt** nicht übersteigen.

Auch muss der Mieter die Mini-PV-Anlage korrekt **anmelden**. Dazu gehört die Anmeldung beim Netzbetreiber sowie im Marktstammdatenregister.

Er sollte die Anlage gegen einen möglichen Absturz, starke Winde und Sturm **sicher befestigen**, ohne dass das Gebäude durch den Einbau (z. B. Bohrungen im Mauerwerk oder den Balkenelementen) beschädigt wird.

Das sollte im Mietvertrag stehen

Selbstverständlich können Sie Einzelheiten zur **Installation** und zum **Betrieb** einer PV-Anlage im Mietvertrag regeln. In **Bestandsverträgen** finden sich entsprechende Klauseln weitgehend nicht, da es sich um eine neuartige Technik handelt.

Beim Abschluss **neuer Mietverträge** können Sie allerdings im Vertragswerk festlegen, dass die Installation und der Betrieb einer Balkon-/Terrassen-/Garten-PV-Anlage durch Ihren Mieter nur unter bestimmten **Voraussetzungen** genehmigt wird. So können Sie ihn zur Vorlage von folgenden **Unterlagen** bzw. **Nachweisen** auffordern:

1. Nennung von Art/Typ der Mini-Photovoltaik-Anlage sowie Ort der Befestigung
2. Fachunternehmererklärung der Elektrofachfirma zum Anschluss an Stromkreis und zur Installation der Steckdose
3. Anmeldebescheinigung der Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur
4. Anmeldebescheinigung beim Netzbetreiber
5. Erklärung bzw. Nachweis über eine Haftpflichtversicherung

6. ggf. Erklärung bzw. Nachweis über Hausratversicherung.

Das gilt in der WEG

Wenn die PV-Anlage an der Balkonbrüstung, an der Außenwand oder auf dem Dach montiert wird, handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Dann muss die Eigentümergemeinschaft dieser Maßnahme **zustimmen**, wobei die einfache Mehrheit genügt.

Wichtig ist: Das Balkonkraftwerk muss in jedem Fall **fachgerecht installiert** werden und ein fachgerechter Anschluss muss sichergestellt sein. Es darf **keine Gefahr** für Dritte von der Mini-PV-Anlage ausgehen! Insbesondere im Hinblick auf **Brandschutz** und der **Absturzgefahr** muss ausgeschlossen sein, dass die Anlage **möglicherweise Sachschäden verursachen** kann. Entscheidend ist deshalb auch, dass die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

Mein Tipp

Wohnungseigentümer sollten immer einen wirksamen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft vor dem Erwerb und der Installation einer Balkonsolaranlage herbeiführen.

So urteilen bisher die Gerichte

Wie so oft verbietet sich auch bei der Rechtsprechung zu Balkonkraftwerken eine pauschale Antwort – stets entscheidend ist der Einzelfall. Für die Einschätzung Ihres Falles finden Sie im Folgenden eine kleine Sammlung der bisherigen Urteile.

AG Stuttgart – Kein Rückbau ohne triftigen Grund

Das Amtsgericht Stuttgart hat die Klage einer Vermieterin auf **Rückbau** eines Balkonkraftwerks wegen des Betriebens ohne ihre Einwilligung zurückgewiesen:

Zwar kann die Vermieterin verlangen, den „Stein des Anstoßes“ wegen ihrer fehlenden Zustimmung wieder zu beseitigen, dafür braucht sie allerdings einen **triftigen und sachbezogenen Grund**.

Die umstrittene Anlage war

- baurechtlich zulässig,
- optisch nicht störend,
- leicht rückbaubar,
- fachmännisch installiert, ohne die Mietsache zu verschlechtern und
- „im Sinne der politisch angestrebten Energiewende sogar vorteilhaft“.

Soweit also von der Mini-PV-Anlage keine erhöhte Brandgefahr ausgeht, heißt das: Die Vermieterin muss sie dulden.

 **Fundstelle:**
AG Stuttgart, Urteil v. 30.3.2021, 37 C 2283/20

AG Konstanz – Die Optik macht's

Das Amtsgericht Konstanz gab bereits im Februar einer Wohnungseigentümergemeinschaft recht, weil die von einem Eigentümer-Ehepaar installierte Mini-Solaranlage auf dem Balkon die **Optik der Fassade beeinträchtigte**. Bauliche Veränderungen bedürfen unmissverständlich der Zustimmung der WEG. Diese ist nicht verpflichtet ein Balkonkraftwerk zu akzeptieren.

 **Fundstelle:**
AG Konstanz, Urteil v. 2.2.2023, 4 C 369/22

LG Frankenthal – Wenn Solarmodule blenden

Die PV-Anlage entfernen, weil sie die Nachbarn im Garten und Haus blendet? Die Frage der Sonnenlichtreflexionen auf dem Nachbargrundstück hatte das Landgericht Frankenthal zu klären.

Es kam in seinem Urteil zwar nicht zu dem Schluss, dass die Solarmodule auf dem Dach entfernt werden müssen, doch sind sie so auszurichten, dass sie die

Nachbarn nicht erheblich, sprich unzumutbar, blenden.


Fundstelle:

LG Frankenthal, Urteil v. 12.8.2022, 9 O 67/21

Solarpaket I – weniger Hürden

Das Bundeskabinett hat am 16.8.2023 den **Entwurf** eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung, das sog. **Solarpaket** beschlossen: Der Mieterstrom und das Nutzen von Balkonmodulen soll erleichtert werden.

Wenn das Gesetzespaket nach den **parlamentarischen Beratungen** möglicherweise Anfang 2024 in Kraft tritt, dürfen bestimmte Anlagen eine größere Leistung haben.

Für Balkonkraftwerke, die Strom auch ins Netz einspeisen, gilt dann eine **Obergrenze von 2 Kilowatt** – anstatt heute 600 Watt. Die Nutzer können damit einen Teil ihres Stromes selbst herstellen, etwa zum Aufladen von Smartphones. Strom, den sie nicht selbst brauchen, können sie der Allgemeinheit zur Verfügung stellen und einspeisen.

Die Anlagen sollen künftig mit einem herkömmlichen **Schukostecker** auskommen und nicht mehr an einer speziellen Einspeisesteckdose hängen. Diese „Steckerfrage“ ist aber noch in technischen Normen zu regeln.

Bisher besteht die Anmeldepflicht des Balkonkraftwerks beim Netzbetreiber sowie im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur. Das neue Gesetz sieht nun vor, dass die **Angaben** auf das notwendige Maß **begrenzt** werden und die aufwändige **Meldepflicht entfällt**.

Auch steuerlich vorteilhaft

Wie für die großen PV-Anlagen gelten besondere steuerliche Vergünstigungen auch für Balkonkraftwerke:

- Beim **Kauf** fällt seit dem 1.1.2023 keine **Umsatzsteuer** mehr an. Das umfasst auch die für den Betrieb einer PV-Anlage wesentlichen Komponenten wie Module, Wechselrichter sowie die Montage.
- Seit dem Jahressteuergesetz 2022 gibt es eine Vereinfachung bei der **Einkommensteuer**: Bei **Kleinanlagen** auf Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Leistung bis zu 30 kW fallen keine Ertragssteuern mehr an. Damit ist nicht nur der Antrag auf Liebhaberei beim Finanzamt entfallen, sondern auch die Abgabe einer Einnahmen-Überschuss-Rechnung in der Einkommensteuererklärung.

Bald Anspruch auf Balkonkraftwerk?

Eine Erweiterung des Katalogs von **§ 554 Abs. 1 Satz 1 BGB** um einen Anspruch auf bauliche Veränderungen, die der

Montage von Steckersolargeräten dienen, sieht ein Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums und ein Gesetzentwurf der CDU/CSU-Fraktion vor. Mieter könnten dann die Gestattung der Montage eines Balkonkraftwerks von ihren Vermietern verlangen. Parallel hierzu soll auch der Katalog der **privilegierten baulichen Veränderungen** des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG erweitert werden, sodass auch den Wohnungseigentümern ein entsprechender Gestattungsanspruch gewährt wird.

Auf Grundlage der BGH-Rechtsprechung ist nach derzeitiger Rechtslage ein solcher Anspruch der Mieter wohl nicht gegeben. Allerdings sehen dies die unteren Instanzgerichte teilweise anders (s.o.). Außerdem liegt die maßgebliche BGH-Rechtsprechung nicht nur einige Jahre zurück, sondern hatte auch eine ganz andere und wohl kaum vergleichbare Konstellation zum Inhalt.


Mein Tipp

Verweigern Sie sich nicht dem Zeitgeist: Wenn ein Mieter eine Balkon-PV-Anlage installieren möchte, dann kommen Sie ihm entgegen. Ihre Genehmigung zur Installation können Sie jedoch von entsprechenden Bedingungen abhängig machen. Am besten regeln Sie das gleich im Mietvertrag.

Aktenzeichen XY ungelöst: Der Diebstahl von Wärmepumpen nimmt zu!

Haben Sie Ihre Wärmepumpe nicht drinnen im Haus, sondern vor dem Gebäude installiert? Dann sollte Sie ein aktueller **Warnhinweis** der Versicherungswirtschaft interessieren: In den vergangenen Monaten wurden vermehrt Diebstähle von Wärmepumpen im Bundesgebiet gemeldet. Angesichts dieser gestiegenen

Diebstahlgefahr machen die Versicherungen darauf aufmerksam, dass es wichtig ist,

- den **Versicherungsschutz** der Gebäudepolice regelmäßig zu **überprüfen** und
- sicherzustellen, ausreichend **abgesichert** zu sein.

Ein spezieller **Schutz gegen Diebstahl** von fest installierten Wärmepumpen ist in vielen Versicherungspolice **nicht automatisch** enthalten.

Wenn Sie Ihre Wärmepumpe draußen installiert haben, sollten Sie so reagieren:

- Kontaktieren Sie Ihren Gebäudeversicherer und informieren Sie ihn, dass Sie eine Wärmepumpe im Freien aufgestellt haben.
- Gleichzeitig teilen Sie ihm auch den Wert der Wärmepumpe mit.

Die Versicherungsgesellschaft wird ggf. Ihre Police ergänzen, sollte der aktuelle Versicherungsschutz nicht ausreichen, um Wärmepumpen-Diebstähle abzudecken.

Checken und ergänzen

Lassen Sie Ihre Versicherungspolice für das bei einer Wärmepumpe Notwendige entsprechend erweitern. Fragen Sie außerdem nach sog. „Mitwirkungspflichten“ nach. Darunter kann z.B. die Umzäunung des Grundstücks oder der Heizungsanlage selbst fallen, genauso wie die Vorgabe, die Heizungsanlage an der Hauswand in einer schwerer zu erreichenden Höhe zu installieren.



Mein Tipp

Wenn Sie eine freistehende Wärmepumpe vor dem Haus haben, nehmen Sie Kontakt zu Ihrer Gebäudeversicherung auf und bitten Sie darum, Ihren Versicherungsschutz im Hinblick auf einen möglichen Diebstahl der Wärmepumpe zu überprüfen. Lassen Sie sich die Erweiterung des Versicherungsschutzes schriftlich bestätigen!

„Ich schweige!“ Gekündigter Mieter muss nicht antworten

Sie wollen Ihren Mieter loswerden und haben dazu auch einen besonderen Grund. Also kündigen Sie das Mietverhältnis schriftlich, berechnen die Frist zutreffend und stellen ihm das Kündigungsschreiben wirksam zu.

Doch **Ihr Problem** ist: Er sagt nichts dazu, ob er bei Ablauf der Kündigungsfrist tatsächlich ausziehen wird. Diese Information ist für Sie allerdings wichtig, da Sie die Wohnung nahtlos an einen neuen Mieter weitergeben wollen.

Rechtlich stellen sich **zwei Fragen**: Haben Sie einen Anspruch darauf, dass sich Ihr Mieter zur Kündigung äußert? Und können Sie den einklagen?

Ein Fall aus NRW

Der Vermieter einer Arztpraxis in NRW wurde nervös: Nachdem er den Mietvertrag im März fristgemäß gekündigt hatte, musste der Mieter Ende September ausziehen, da das Vertragsverhältnis zu diesem Zeitpunkt ordentlich endete. Auf sein Kündigungsschreiben antwortete der Mieter aber nicht. Daraufhin forderte der Vermieter Ende April und auch Ende Mai vom Mieter eine **Bestätigung** des fristgerechten Auszugs – jedoch ohne Erfolg.

Deshalb wollte der Vermieter auf **Nummer sicher** gehen und **klagte vorsorglich** auf fristgerechte **Räumung** der Mietsache. Er ging folglich das **Risiko** ein, **vorzeitig** auf Räumung der Gewerberäume zum Vertragsende zu klagen, obwohl der Mieter auf die Kündigung überhaupt nicht reagiert hatte. Im **laufenden Rechtsstreit** meldete sich dann der Mieter Anfang August: Er teilte mit, dass er sich mit dem inzwischen gefundenen Nachmieter auf die Übernahme von Mobilien geeinigt hatte und schlug vor, die **Übergabe** der Mieträume in der letzten Septemberwoche vorzunehmen.

Es kam noch dicker

Auch die **Räumungsforderung** im Prozess **erkannte** der Mieter gleich nach Erhalt der Räumungsklage **an**. Damit war die Sache zwar **erledigt**, doch die bereits entstandenen Kosten für das Gerichtsverfahren führten zu weiterem Streit. Denn der Mieter sah überhaupt nicht ein, für die Kosten aufzukommen. Seiner Meinung nach musste der Vermieter keine Klage einreichen.

Der Streit um die **Kosten des Rechtsstreits** startete beim Landgericht Duisburg und endete beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe.

Vermieter übernimmt die Kosten

Die BGH-Richter haben schließlich dem Vermieter die Kosten aufgedrückt.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 28.6.2023, XII ZB 537/22

Das begründen sie so: Der Mieter selbst hat allein durch sein **Schweigen zur Kündigung** keinen Anlass zur Vermieterklage geliefert. Wenn es aber für eine Klage **keinen Grund** gibt, trägt der Kläger auch dann die Kosten, wenn er in der Sache Erfolg hat.

Das Schweigen der Mieter

Der BGH hat mit diesen klärenden Worten einen Streit in Rechtsprechung und Literatur beendet. Einige Gerichte gingen nämlich davon aus, dass sich aus dem Interesse des Vermieters an **Planungssicherheit** eine Verpflichtung des Mieters zur Antwort auf die Nachfrage ergibt, ob er denn fristgerecht ausziehen werde.

Das lehnt der BGH allerdings ab. Nach Ansicht der obersten Zivilrichter gilt der allgemeine **Grundsatz**: Ein Schuldner muss sich vor der Fälligkeit der Leistung **nicht** zu seiner Leistungsbereitschaft **äußern**.

Wenn der Mieter durch sein Verhalten nicht **aktiv Zweifel** an seinem fristgerechten Auszug aufkommen lässt, hat der Vermieter auch keinen Anlass, an der **Vertragstreue** des Mieters zu zweifeln und vorsorglich schon einmal Klage einzureichen.

Die **bloße Untätigkeit** des Mieters ist als **stillschweigendes Anerkennen der**

Kündigung zu sehen, allein sein Schweigen ist aber noch kein Klageanlass.

Mein Tipp

Ihr Noch-Mieter ist nicht verpflichtet, Ihnen den Erhalt des Kündigungsschreibens oder den sich aus der Kündigung

ergebenden Auszugstermin zu bestätigen. Auf sein bloßes Schweigen hin können Sie noch nicht davon ausgehen, dass er nicht fristgerecht ausziehen wird. Auch wenn der BGH im Bereich des Gewerberaummietrechts gesprochen hat, gelten diese Grundsätze ebenso für Wohnraummietverhältnisse.

„Ja“ – aus humanitären Gründen: Untervermieten an geflüchtete Ukrainer ist erlaubt

Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 kommen ukrainische Geflüchtete auch nach Deutschland. Eine Mieterin aus Berlin wollte deshalb einer hilfsbedürftigen Ukrainerin einen Raum in ihrer 3-Zimmer-Wohnung überlassen. Sie bat ihre Vermieterin deshalb um Genehmigung.

Diese hatte eigentlich kein Problem mit der **Untervermietung**, wollte aber die Gelegenheit nutzen, um den **Mietvertrag anzupassen**. Das hieß konkret: Sie wollte zukünftig eine **Indexmiete** im bisherigen Mietvertrag vereinbaren. Ein solches Abändern des Mietvertrags aber akzeptierte die Mieterin nicht, woraufhin ihr die Vermieterin kurzerhand das Untervermieten untersagte.

Es kam, wie's kommen musste

Der Mietstreit wurde vor Gericht ausgefochten. Letztendlich gaben die Berliner Berufungsrichter der Mieterin recht: Sie darf in ihren vier Wänden einen vor dem Krieg geflüchteten Menschen **auf-**

nehmen. Das muss ihr die Vermieterin auch **erlauben** – ohne Wenn und Aber.

 **Fundstelle:**
LG Berlin, Urteil v. 6.6.2023, 65 S 39/23

Es stellt sich hier die Frage, ob die Mieterin ein „**berechtigtes Interesse**“ am Untervermieten hat. Grundsätzlich gilt erst einmal: Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil seines Wohnraums einem Dritten zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse daran entsteht (§ 553 Abs. 1 BGB).

So ist „berechtigtes Interesse“ definiert

Die Richter am BGH definieren das berechnete Interesse wie folgt: Es liegt vor, wenn der Mieter **vernünftige Gründe** hat, die seinen Wunsch nach Überlassen eines Zimmers an eine andere Person **nachvollziehbar** erscheinen lassen.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17

Für die Berliner Richter ergibt sich das persönliche Mieter-Interesse aus den **eigenen persönlichen** und **ethischen Grundüberzeugungen**, die auch die Grundlage für die Untervermietungsabsicht sind. Außerdem darf die Mieterin ihr Leben und Handeln nach diesen Prinzipien ausrichten und gestalten – gerade in der eigenen Wohnung. Die uneinsichtige Vermieterin hatte folglich das Nachsehen: Der Mietvertrag blieb unverändert und der Prozess ging auch noch verloren.

Mein Tipp

Wenn Sie Ihr Mieter mit dem Wunsch konfrontiert, an geflüchtete Ukrainer einen Teil seiner eigenen vier Wände unterzuvermieten, sollten Sie das akzeptieren. Sie können dann mit ihm absprechen, ob die monatliche Vorauszahlung für die Nebenkosten angehoben wird. Denn durch die höhere Personenzahl in der Wohnung ist auch mit einem höheren Verbrauch zu rechnen.

Update für die Mietpreisbremse? Verlängern und Verschärfen ist die Ansage der Politik!

Das kennen Sie zwischenzeitlich zur Genuge: Um die **Wiedervermietungsmie-**

ten zu begrenzen, gilt seit 2015 eine Mietpreisbremse (kurz MPB): Vermieter

dürfen beim erneuten Vermieten der Wohnung nur eine Miete fordern oder

vereinbaren, die **höchstens 10%** über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die MPB gilt nicht flächendeckend, sondern nur **in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten**. Die Landesregierung muss durch eine **Rechtsverordnung** die entsprechenden Regionen festlegen. Das Gesetz beschränkt das auf höchstens 5 Jahre.

Schärferes Schwert geplant

Die Kammer der Bundesländer hat jetzt auf ein Nachschärfen der Mietpreisbremse gedrängt. Es liegt zwischenzeitlich ein **Gesetzentwurf** vor,

- wonach die MPB auch aufs **Vermieten von möblierten Wohnungen** erweitert werden soll,
- in dem die gesetzlichen Regelungen zur **Kurzzeitvermietung** konkretisiert werden,
- der vorsieht, dass in Gebieten, in denen die MPB gilt, ein **Möbliierungszuschlag** zur Grundmiete **transparent** im Mietvertrag ausgewiesen werden muss und
- der zudem Regelungen vorsieht, wie der **Möbliierungszuschlag** zu **berechnen** ist.

Begründet wird die Initiative damit, dass die aktuelle Gesetzeslage den Vermietern die Möglichkeit eröffnet, die **Mietpreisbremse** durch Vermieten von möbliertem Wohnraum zu **umgehen**. Allerdings wird im Entwurf auch klargestellt, dass für eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Möblierung ein **zusätzlicher Zuschlag** zur Miete verlangt werden kann. Er muss jedoch **separat** ausgewiesen sein.

Kurzzeitvermietung klären

In dem Bundesrats-Entwurf ist noch etwas zur Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch festgelegt: Die sog. **Kurzzeitvermietung** soll dann nicht vorliegen, wenn der Mietzeitraum **sechs Monate oder mehr** beträgt.

Grund für dieses Präzisieren ist, dass die Mietpreisbremse bei der Kurzzeitvermietung nicht anwendbar ist.

Bundesregierung prüft

Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Länder nicht erkennen lassen, ob die Initiative des Bundesrats direkt übernommen wird.

In Rostock und Greifswald verlängert

Neues aus **Mecklenburg-Vorpommern**: In Rostock und Greifswald bleiben die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen weiterhin auf plus 10% beschränkt. Die Mietpreisbremse gilt nach einer neuen Verordnung der Landesregierung ab dem **1.10.2023**.

Bayern weitet aus

Bayern erweitert seine Mieterschutzverordnung um **fünf Gemeinden**. Damit greift die Mietpreisbremse in insg. 208 bayerischen Kommunen. Sie gilt künftig auch in Herzogenaurach, Marktschellenberg, Oberaudorf, Stockstadt am Main und Trostberg. Die Laufzeit der aktuellen Verordnung bleibt **bis Ende 2025** bestehen.

Der Auskunftsanspruch nach Mietbeginn

Bekannt ist: In Städten und Gemeinden, in denen nach Rechtsverordnung die Mietpreisbremse gilt, ist die zusätzliche Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen beschränkt.

Um das Zurückfordern überhöhter Mieten zu erleichtern, hat der Mieter einen **gesetzlichen Auskunftsanspruch** gegen seinen Vermieter (§ 556g Abs. 3 BGB): Er muss dem Mieter **auf Verlangen** Auskunft über „die Tatsachen geben, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe maßgeblich und nicht allgemein zugänglich sind“. Je nach Einzelfall können das **Informationen** über

- die Höhe der Vormiete,
- vorangegangene Modernisierungsmaßnahmen,
- das Baujahr oder
- den Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung sein.

Verjährt dieser Anspruch?

Unstreitig ist bei den Gerichten und in der Literatur, dass dieser besondere Auskunftsanspruch des Mieters verjähren kann. Die Frage ist nur: Nach welcher **Frist** verjährt er? Vier Fälle aus Berlin, in denen es genau um diese Frage ging, landeten jetzt beim BGH.

Die Mietpreisbremse gilt **in Berlin** seit Juni 2015. Die streitenden Mieter verlangen nach § 556g Abs. 3 BGB Auskunft über die Miete, wobei ihnen das erst drei oder mehr Jahre nach Abschluss der Mietverträge eingefallen ist.

Dem Ansinnen haben sich die Vermieter verweigert: Die verlangten Informationen wurden nicht herausgegeben und sie wandten ein, dass die Auskunftsansprüche bereits verjährt seien.

3:1 – Spielstand in Berlin

In **drei** der Fälle folgte das Landgericht Berlin nicht der Meinung der Vermieter: Die Auskunftsansprüche waren **nicht verjährt**. Doch selbst wenn der Auskunftsanspruch verjährt ist, sind die Vermieter nicht vom Rückzahlen von überhöhten Mieten geschützt.

Im **vierten** Fall hatte eine andere Kammer des Landgerichts die entgegengesetzte Ansicht vertreten und die **Verjährung bejaht**: Es gilt die Verjährungsfrist von drei Jahren für den Auskunftsanspruch.

Also sprach der BGH

Der Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB verjährt **selbstständig** und **unabhängig** von dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete

innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von **drei Jahren** (§ 195 BGB).

Allerdings stellen die BGH-Juristen auch fest: Die **Verjährungsfrist beginnt** nicht mit dem Entstehen des Auskunftsanspruchs, also zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, sondern erst **mit dem Auskunftsverlangen** des Mieters.

Der Auskunftsanspruch kann damit vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren.

Fundstelle:
 BGH, Urteile v. 12.7.2023, VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22 und VIII ZR 125/22

Der Auskunftsanspruch vor Mietbeginn

Neben dem Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB, der während des Mietverhältnisses besteht, gilt seit 1.1.2019 ein weiterer Auskunftsanspruch für Mieter aus **§ 556g Abs. 1a BGB**.

§ 556g Abs. 1a BGB enthält „vorvertragliche Informationspflichten“, welche der Vermieter **unaufgefordert** und bereits **vor Abschluss** des Mietvertrags erfüllen muss. Er muss also Auskunft geben über

- die Höhe der Vormiete,
- in den letzten drei Jahren durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen,
- den Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung oder
- die Erstvermietung nach umfassenden Modernisierungsarbeiten.

Wenn sich der Vermieter auf **Ausnahmen** von der Mietpreisbremse beruft, wie z. B. auf eine höhere Vormiete oder die Erstmiete nach Modernisierung (§§ 556e und 556f BGB), muss er vor Abschluss des Mietvertrags dem Mieter Auskunft über Tatsachen erteilen, die das Abweichen von der Mietpreisbremse ermöglichen. Gibt der Vermieter diese Auskunft **nicht**, kann er sich nicht darauf berufen, dass eine Ausnahme vorliegt.

Folge: Er muss die **Auskunft nachholen** und er kann gem. § 556g Abs. 1a Satz 2 – 4 BGB erst zwei Jahre danach eine Ausnahme anbringen! Zunächst kann er aber nur eine Miethöhe von 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Mein Tipp

Wenn Sie in einer Region vermieten, in der die Mietpreisbremse gilt, müssen Sie die beiden besonderen Auskunftsansprüche des Mieters vor Abschluss des Mietvertrags und während des laufenden Mietverhältnisses im Auge behalten.

Wenn Ihr Mieter während des Mietverhältnisses Auskunft von Ihnen verlangt und der Mietvertrag läuft bereits mehr als drei Jahre, können Sie die Auskunft verweigern – mit dem Hinweis auf die Verjährung.

Das Abwassergebühren-Ranking 2023: Nach wie vor erheblicher Unterschied im Städtevergleich!

Auch für 2023 hat der Eigentümerverband **Haus & Grund** Deutschland eine **Studie** über das **Abwassergebühren-Ranking** durch das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln erstellen lassen (Abwassergebührenranking 2023 Haus & Grund Deutschland.pdf (hausundgrund.de)). Die Wissenschaftler haben dazu die Abwassergebühren der nach Einwohnern selektierten **100 größten Städte** in Deutschland genauer geprüft und ermittelt, wie viel eine **4-köpfige Musterfamilie pro Jahr** für die Abwasserentsorgung in ihrer Kommune zahlen muss.

Das Ranking dient einer tieferen **Analyse** in den jeweiligen Städten und Kom-

munen zur **Abwassergebührenehöhe**. Es unterstützt darüber hinaus die kommunalen Verwaltungen und die politisch Verantwortlichen, die aktuellen Belastungen für die Bürger besser einzuordnen.

Die 5 klassenbesten Städte

Platz	Stadt	in EUR
1	Worms	245,17
2	Ludwigsburg	287,93
3	Hanau	306,50
4	Regensburg	328,96
5	Karlsruhe	340,13

.... und die 5 Schlusslichter in der Tabelle

Platz	Stadt	in EUR
96	Essen	828,68
97	Cottbus	878,15
98	Halle (Saale)	879,18
99	Potsdam	957,60
100	Mönchengladbach	985,15

Licht und Schatten zu 2020!

17 Städte konnten im Vergleich zu 2020 die Gebührensätze senken, 71 haben sie erhöht und in 12 Kommunen sind die Abwassergebühren konstant geblieben.

Mein Tipp

Wenn Ihre Stadt eher bei den Schlusslichtern des Rankings zu finden ist,

sollten Sie die Verwaltung zur Transparenz auffordern und um Antworten bitten. Schließlich beträgt der Unterschied zwischen Klassenbestem und

Schlusslicht 739,98 EUR! Dass die Städte Einfluss auf die Gebührenhöhe haben, zeigt der Vergleich mit den Rankings der Vorjahre.

Aus der Praxis – für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

Ihre Frage: Unser Mieter kommt seit 10 Monaten nicht der Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2021 nach. Die ist mehr als eine Monatsmiete hoch. Können wir seinen Mietvertrag fristlos kündigen?

Unsere Antwort: Als Vermieter dürfen Sie den Mietvertrag fristlos kündigen, wenn der **Mietrückstand erheblich** ist (§§ 543, 569 BGB). Zwei hintereinander nicht gezahlte Mieten können z.B. zu einem solchen Mietrückstand führen. Allerdings ist das **fristlose** Kündigungsrecht wegen eines **Mietrückstands** beschränkt, also wenn die tatsächliche **Miete** nicht beglichen wird.

Achtung: Das gilt somit nicht bei offenen **Betriebskostennachzahlungen!** Der Vermieter hat hier also kein „besonderes“ Kündigungsrecht. Doch kein Grund, gleich zu verzagen: Es kann eine **ordentliche Kündigung** aufgrund von Zahlungsrückständen ausgesprochen werden, wenn Ihr Mieter

■ „seine vertraglichen Pflichten schuldhafte nicht unerheblich verletzt“ und sich mit einem Betrag von
■ **mehr als einer Monatsmiete**
■ **mindestens einen Monat lang** in Verzug befindet.

Gerichtlich anerkannt ist, dass insoweit auch abgerechnete, aber nicht gezahlte Betriebskosten Basis für eine auf Zahlungsverzug gestützten ordentlichen Kündigung sind. Das haben die Berufungsrichter in Frankfurt am Main noch einmal klargestellt.

Fundstelle:
LG Frankfurt/M., Urteil v. 9.6.2023,
2-11 S 13/23

Sie können nur ordentlich kündigen, wenn Sie ein **„berechtigtes Interesse“** am Ende des Mietverhältnisses haben (§ 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Stützen Sie Ihre Kündigung auf den Zahlungsverzug Ihres Mieters, dann gilt, dass Sie ihm auch ordentlich kündigen können, wenn er nicht mit zwei Monatsmie-

ten im Rückstand ist. Allerdings kommt es hier beim Bewerten des Mieterschen Pflichtverstoßes als „nicht unerheblich“ auf die **Dauer** und die **Höhe des Zahlungsverzugs** an.

Der BGH hatte bereits im Jahr 2012 festgestellt: Die Zahlungspflicht ist nicht unerheblich verletzt, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von **mehr als einer Monatsmiete** mindestens **einen Monat** lang im Verzug befindet.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12

Mein Tipp

Da Ihr Mieter seit 10 Monaten nicht gezahlt hat und sich der Rückstand der Betriebskostennachzahlung auf über eine Monatsmiete beläuft, sollten Sie sich überlegen, ob Sie den Mietvertrag ordentlich kündigen.

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