KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

BWE Cham & Sparkasse im Landkreis Cham

13. Oktober 2026

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de

Referent



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG
- Landesvorstandsmitglied BWE Bayern

Erreichbar unter:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Gebäude-modernisierungsgesetz (GModG)

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

- Das bisherige **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** trägt nun die Bezeichnung **„Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden (Gebäudemodernisierungsgesetz – GModG)”**.
- Der Schwerpunkt liegt neben der Energieeinsparung stärker auf der **Modernisierung der Wärmeversorgung** und der energetischen Weiterentwicklung des Gebäudebestands.
- Für Geschäftsraumimmobilien wirken zusätzlich die **EU-Gebäuderichtlinie**, steigende Energiekosten und die **CO_2-Kostenbelastung** als Modernisierungstreiber.
- Die gesetzlichen Anforderungen beeinflussen deshalb unmittelbar die **technische Beschaffenheit, Bewirtschaftung und Vertragsgestaltung** bei Geschäftsraumimmobilien.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) - neue Heizungswahl, Biotreppe und Folgen für die Wohnraumvermietung

Eine kompakte rechtliche und wirtschaftliche Orientierung für Vermieter von Wohnraum

Leitfrage:
Wie verändert das Gebäudemodernisierungsgesetz die Auswahl und den Betrieb von Heizungen – und wer trägt die daraus entstehenden Kostenrisiken?

Das GModG ersetzt die frühere 65-Prozent-Systematik durch eine vorrangige Auswahl zulässiger Heizungsoptionen.
Die formale Wahlfreiheit wird durch Bioquoten, Effizienzanforderungen, Klimaneutralitätsziele und Kostenfolgen begrenzt.
Im Mietrecht steht die erweiterte Beteiligung des Vermieters an bestimmten Kosten einer biotreppenpflichtigen Heizung im Mittelpunkt.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

GEG und GModG im Vergleich		
Regelungsbereich	**GEG**	**GModG**
Grundkonzeption	Energetische Mindestanforderung und gestuftes Erfüllungsregime.	Auswahl einer zulässigen Heizungsoption; danach anlagenspezifische Folgepflichten.
Heizungsrecht	§§ 71 ff. GEG; die 65-Prozent-Vorgabe war der zentrale Bezugspunkt.	§§ 42–46 GModG; die zulässigen Optionen stehen am Anfang der Prüfung.
65-Prozent-Vorgabe	Erneuerbare bzw. unvermeidbare Abwärme musste den gesetzlichen Mindestanteil erfüllen.	Die Vorgabe wird nicht fortgeführt; bei Brennstoffheizungen gilt stattdessen die Bio-Treppe nach § 43 GModG.
Zulässige Heizungsarten	Wärmepumpen, Wärmenetze, Biomasse, Stromdirektheizungen und Hybridlösungen im Erfüllungsregime.	Unter anderem Wärmepumpe, Wärmenetz, Biomasse, Stromdirektheizung, KWK, Gas/Öl/Flüssiggas sowie Hybrid- und innovative Lösungen.
Mietrechtliche Folgen	Heizungsmodernisierung nach § 555b Nr. 1a BGB war an § 71 GEG angeknüpft.	Erweiterte Vermieterbeteiligung nach § 5a CO2KostAufG; Selbstversorger erhalten einen Erstattungsanspruch nach § 6 CO2KostAufG.

Kernaussage: Die neue „Heizungsfreiheit“ ist eine Wahlfreiheit unter technischen, energetischen und wirtschaftlichen Bedingungen – nicht die Freistellung von Folgerisiken.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Zeitlicher Anwendungsbereich

Vier Etappen prägen das Änderungspaket. Für die Vermietung sind insbesondere der frühe Start des Heizungs- und Kostenrechts und die späteren Neubauanforderungen relevant.

Zeitpunkt	Schwerpunkt	Bedeutung für Eigentümer und Vermieter
29.07.2026	Heizung, Mietrecht und Heizkostenrecht	GModG-Heizungsvorgaben sowie flankierende Änderungen im Miet- und Kostenrecht treten im Wesentlichen in Kraft.
01.01.2027	EU-rechtlich geprägte Neubau- und Bestandsanforderungen	Energetischer Neubaustandard, vereinfachte Nachweise und weitere Pflichten werden angepasst; § 40 GModG adressiert besonders ineffiziente Nichtwohngebäude.
01.01.2028	Nullemissionsstandard für öffentliche Nichtwohngebäude	Öffentliche Nichtwohngebäude müssen den Nullemissionsgrundsatz grundsätzlich früher einhalten; Kostenaufteilung bei erfassten Brennstoffheizungen greift ab 2028.
01.01.2030	Allgemeiner Nullemissionsstandard für Neubauten	Für Neubauten gilt grundsätzlich der Nullemissionsstandard; § 106 GModG führt für bestimmte Neubauten und überdachte Parkplätze die Solaranlagenpflicht ein.

Praxisimpuls: Bei Investitionsentscheidungen nicht nur den Einbauzeitpunkt, sondern die gesamte Betriebs- und Kostenentwicklung bis 2045 dokumentieren.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Wahlfreiheit der Energieträger nach § 42 GModG

Der Eigentümer entscheidet zunächst über eine gesetzlich zulässige Heizungsoption. Die anschließenden Anforderungen bestimmen, wie frei diese Entscheidung praktisch bleibt.

Option	Kurzbeschreibung	Wichtige Folgepflicht/Prüfung
Wärme-pumpe	Elektrische Wärmeerzeugung; regelmäßig zentrale Referenzoption.	Technische Machbarkeit, Jahresarbeitszahl, Gebäudequalität und Investitionskosten.
Wärmenetz / Fernwärme	Anschluss an ein Wärme- oder Gebäudenetz.	Verfügbarkeit am Standort, Tarif- und Kostenentwicklung, Versorgungssicherheit.
Biomasse	Feststoff- bzw. biogene Brennstofflösung.	Zulässige Brennstoffe, Anlagenanforderungen und lokale Emissionen.
Stromdirekt-heizung	Direkte elektrische Raumwärme in den gesetzlich zulässigen Fällen.	Baulicher Wärmeschutz und die besonderen Voraussetzungen des § 46 GModG.
Gas, Heizöl, Flüssiggas	Weiterhin grundsätzlich zulässig.	§ 43 GModG: aufwachsende Bioquoten; laufendes Preis-, Beschaffungs- und Nachweisrisiko.
Hybrid- und innovative Lösungen	Kombinationen, etwa Wärmepumpen-Hybridheizung, Solarthermie oder andere innovative Lösungen.	Erfüllung der jeweiligen Sondervoraussetzungen; Hybridlösungen können einzelne Biotreppenstufen vermeiden.

Begrenzte Wahlfreiheit: Verschlechterungsverbot (§ 57), Klimaneutralitätsperspektive (§ 42a), Effizienzanforderungen, Förderbedingungen und laufende Betriebskosten lenken die praktische Entscheidung.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Biotreppe nach § 43 GModG

Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen bleiben möglich, müssen aber mit einem wachsenden Anteil klimafreundlicher Brennstoffe betrieben werden.

Stichtag	Mindestanteil	Einordnung
01.01.2029	10 %	Erste verbindliche Stufe für klimafreundliche Brennstoffe.
01.01.2030	15 %	Weiterer Anstieg; allgemeine Lieferantenquoten können angerechnet werden.
01.01.2035	30 %	Dritte Stufe; im Kostenrecht bildet sie zugleich den Deckel der hälftigen Vermieterbeteiligung an den Bio-Brennstoffkosten.
01.01.2040	60 %	Vierte Stufe; der Vermieteranteil bleibt der Höhe nach auf dem Niveau der ersten drei Stufen festgeschrieben.
Perspektive 2045	Klimaneutralität	§ 42a GModG zielt auf klimaneutrale gebäudeversorgende Brennstoffe; die konkrete Umsetzung hängt von weiterer Gesetzgebung und Versorgung ab.

- Havariefall: Bei irreparablem Ausfall kann der bestehende Rechtszustand für zwölf Monate fortwirken (§ 43 VII GModG).
- Massenbilanzielle Beschaffung: Ein geeigneter Tarif kann als Nachweis genügen; eine physisch-reale Beimischung am konkreten Gebäude ist nicht zwingend vorausgesetzt.
- Für Vermieter bleibt das Betriebs- und Kostenrisiko über die gesamte Laufzeit relevant – auch wenn die Heizung beim Einbau zulässig ist.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Mietrechtliche Kostenfolgen

Das CO2KostAufG ordnet einen Ausgleich an, weil der Vermieter die Heizungsart wählt, der Mieter aber regelmäßig die laufenden Heizkosten trägt.

Bereich	Regelungssatz	Praktischer Prüfpunkt
CO2-Kosten	CO2-Kosten	Abrechnung und korrekte Ermittlung der maßgeblichen Kosten.
Gasnetz-entgelte	Gasnetzentgelte	Gesonderte Ermittlung in der jährlichen Heizkostenabrechnung.
Klima-freundliche Brennstoffe	Klimafreundliche Brennstoffe	Bioanteil, Preisbestandteile und Liefernachweise nachvollziehbar dokumentieren.
Selbst-versorger	Selbstversorger	Liefer- und Verbrauchsdaten sichern; Anspruch aktiv geltend machen.
Informations-pflicht	Informationspflicht	Bei Mietvertragsabschluss und beim Einbau; rechtzeitige Dokumentation.
Härtefall	Härtefall	Kumulative Voraussetzungen, Mietniveau, Wohnungsmarkt, Energieklasse, Wohnungszahl und persönliche Härte prüfen.

Merksatz:
Der Mieterschutz ist kein allgemeines Preisgarantiesystem. Er setzt korrekte Ermittlung, nachvollziehbare Abrechnung und die Einhaltung der Informationspflichten voraus.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Energieausweis und Vermietung

Die Grundstruktur des Energieausweises bleibt erhalten; sie wird um Informationen zu Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen ergänzt.

Baustein	Inhalt	Bedeutung bei Vermietung
Ausweisart	Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis – je nach Gebäude und gesetzlichen Voraussetzungen.	Vergleichbarkeit und Aussagekraft der energetischen Angaben einordnen.
Energieträger	Angabe des verwendeten Energieträgers bzw. der Wärmeversorgung.	Heizungswahl, Brennstoffrisiken und künftige Betriebskosten werden sichtbar.
Energiekenn-werte	Endenergie und Primärenergie; methodische Unterschiede beachten.	Nicht allein den Endenergiekennwert, sondern das gesamte energetische Profil betrachten.
Treibhausgas-emissionen	Emissionen werden ausgewiesen; § 85 GModG ergänzt einen Berichtsteil zu Lebenszyklus-Emissionen.	„Graue“ Emissionen eines Gebäudes werden als zusätzlicher Informationsfaktor sichtbar.
Energie-effizienz-klasse	Einordnung der energetischen Qualität des Gebäudes.	Relevant für Marktposition, Investitionsplanung und mögliche Härtefallfragen nach § 5d CO2KostAufG.
Vermietungs-praxis	Ausweis rechtzeitig erstellen, vorlegen und Angaben mit Heizungs- und Abrechnungsdaten abgleichen.	Dokumentation reduziert Informations- und Haftungsrisiken im Mietverhältnis.

Einordnung: Der Energieausweis ersetzt keine technische Detailprüfung. Er ist aber ein zentrales Kommunikations- und Dokumentationsinstrument bei Vermietung, Modernisierung und Verkauf.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Modernisierungsmieterhöhung und Vermieterpraxis

Heizungsrechtliche Zulässigkeit und mietrechtliche Umlagefähigkeit sind zwei getrennte Prüfungen.

Prüfbereich	Rechtlicher Anknüpfungspunkt	Vermieterpraxis
Modernisierungs-tatbestand	§ 555b Nr. 1a BGB: nach § 42 GModG zulässige Heizung kann Modernisierungsmaßnahme sein.	Zulässigkeit der konkreten Anlage und Modernisierungsqualität dokumentieren.
Kostenbasis	§ 559 BGB / § 559e BGB; Erhaltungs- und Modernisierungsanteile trennen.	Bei biotreppenpflichtigen Heizungen ist der Erhaltungsanteil individuell nach § 559 II BGB zu bestimmen.
Förderung und 10-Prozent-Regel	Fördermittel und gesetzliche Begrenzungen der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigen.	Förderbescheide, Drittmittelabzug und Berechnungsschritte vollständig ablegen.
Kappung	Kappung von 0,50 EUR/m² innerhalb von sechs Jahren bei einschlägigen Heizungsmodernisierungen prüfen.	Wohnfläche, Ausgangsmiete und Zeitraum korrekt ermitteln; keine automatische Übertragung auf jeden Fall.
Wärme-pumpe	Volle Kostenberücksichtigung grundsätzlich ab Jahresarbeitszahl 2,5; darunter nach § 559f II BGB regelmäßig nur hälftige Berücksichtigung.	Jahresarbeitszahl technisch nachweisen; gesetzliche Ausnahmen prüfen.

Modernisierungsmieterhöhung und Vermieterpraxis

Praktische Prüfpunkte vor der Maßnahme

- Technik: Standort, Gebäudequalität, Heizlast, Jahresarbeitszahl und Anschlussmöglichkeiten.
- Kosten: Investition, Förderung, Erhaltung, laufende Brennstoffkosten und mögliche Vermieterbeteiligung.
- Mietrecht: Modernisierungsankündigung, Kostenabgrenzung, Umlageberechnung, Kappung und Härteeinwendungen.
- Nachweise: Energieausweis, Lieferverträge, Bioquoten, Abrechnungsunterlagen und technische Bestätigungen.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Kritische Anmerkungen und offene Fragen

Die folgenden Punkte sind als diskutierte Risiken und Prüfungsfragen zu verstehen – nicht als gesicherte Tatsachen.

Diskussionspunkt	Rechtlich-wirtschaftliche Einordnung
Dekarbonisierungs-wirkung	Offen ist, ob die Biotreppe als Regelungsinstrument tatsächlich zu einer hinreichend schnellen Dekarbonisierung führt oder vor allem eine Übergangslösung stabilisiert.
Verfügbarkeit	Zu prüfen ist, ob klimafreundliche Brennstoffe in den erforderlichen Mengen, Qualitäten und Zeitstufen verfügbar sein werden.
Marktpreise	Bioanteile, CO2-Preise, Netzentgelte und eine möglicherweise schrumpfende fossile Infrastruktur können die Gesamtkosten beeinflussen; die Entwicklung ist nicht sicher prognostizierbar.
Nachweis und Massenbilanz	Die Anerkennung massenbilanzieller Liefermodelle erleichtert die Beschaffung, wirft aber Fragen nach Transparenz, Kontrolle und Lieferkettennachweis auf.
Verantwortungsrisiko	Die Verantwortung für die Einhaltung der Bioquote, die korrekte Abrechnung und die Information des Mieters verteilt sich auf Eigentümer, Vermieter, Lieferanten und gegebenenfalls Selbstversorger.
Versorgungsrisiko	Technische Verfügbarkeit, Tarifgestaltung, Netzentwicklung und die tatsächliche Lieferfähigkeit bleiben für die Lebenszyklusentscheidung maßgeblich.

Prüffrage für die Praxis: Ist die gewählte Anlage nicht nur heute zulässig, sondern über ihre erwartete Nutzungsdauer auch technisch, wirtschaftlich und mietrechtlich tragfähig?

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Zusammenfassung für Vermieter von Wohnraum

Sechs Kernaussagen für die Entscheidung und die spätere Bewirtschaftung.

1. § 42 GModG eröffnet formal mehrere Heizungsoptionen; die Wahlfreiheit wird durch technische, energetische und wirtschaftliche Folgepflichten begrenzt.
2. Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen bleiben grundsätzlich zulässig, müssen aber die Biotreppe einhalten und stehen unter der Klimaneutralitätsperspektive 2045.
3. Die Entscheidung für eine Brennstoffheizung ist als Lebenszyklusentscheidung zu treffen: Brennstoffverfügbarkeit, Preise, Netzentgelte, Nachweise und Infrastruktur sind mitzudenken.
4. §§ 5a bis 5d CO2KostAufG verlagern einen Teil der Kostenrisiken auf den Vermieter; Selbstversorger erhalten einen Erstattungsanspruch und müssen informiert werden.
5. Eine nach § 42 GModG zulässige Heizung kann modernisierungsrechtlich relevant sein. Erhaltung, Modernisierung, Förderung, 10-Prozent-Regel, Kappung und Wärmepumpeneffizienz sind getrennt zu prüfen.
6. Die Wirksamkeit der Biotreppe als Dekarbonisierungsinstrument und die künftige Verfügbarkeit klimafreundlicher Brennstoffe bleiben offene, beobachtungsbedürftige Fragen.

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Rechtsprechung Mietrecht

Einleitung

Rechtsprechung Mietrecht

Einleitung

Die Rechtsprechung ist dynamisch. Oft werden Unklarheiten beseitigt, es stellen sich aber immer wieder neue Fragen, nicht zuletzt durch die Dynamik der Gesetzgebung. Ständig neue Regelungen schaffen neue Fragestellungen. Es dauert oft 5 – 10 Jahre, bis die Problemstellungen juristisch aufgearbeitet und einer höchst richterlichen Entscheidung zugeführt werden.

Problem ist, dass Rechtsunsicherheit dadurch provoziert wird. Die Rechtsprechung ist daher stets zu beobachten.

Betriebskosten

Betriebskosten / Nebenkosten

Nebenkosten	
Betriebskosten	**Nebenkosten**
Wohnraum	**Geschäftsraum**
§ 556 BGB § 560 BGB BetrKV HeizkostenV CO2KostAufG	--- --- --- HeizkostenV CO2KostAufG

Betriebskosten | Rechtliche Grundlage

Grundlagen

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

§ 535 Abs. 1 S. 3 BGB: „Lasten“ sind auch die Betriebskosten

Ohne besondere Vereinbarungen ist nach dem gesetzlichen Leitbild von einer „Bruttomiete“ oder „Inklusivmiete“ auszugehen.

Betriebskosten

Grundlagen

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die Grundstückslasten zu tragen, also auch alle Betriebskosten. Diese Regelung ist allerdings nicht zwingend. Der Vermieter kann im Rahmen des Mietvertrages sowohl durch Individualvereinbarungen, als auch Formularvereinbarungen Betriebskosten/Nebenkosten umlegen.

Bei der **Wohnraummiete** hat der Gesetzgeber in den §§ 556, 556a und 560 BGB Rechtsgrundlagen für die Vereinbarung, Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten geschaffen.

Bei der **Geschäftsraummiete** gelten diese Regelungen nicht, da § 578 BGB nicht auf diese Vorschriften verweist.

MERKE:

Vermieter trägt nach Gesetz Betriebskosten.

Folge:

Handlungsbedarf bei der Vertragsgestaltung

Betriebskosten / Begriffsbestimmung / Abgrenzung

Grundlagen: „Begriff Betriebskosten“

Definition Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV:

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

Bestimmung Betriebskosten	
positiv	negativ
- ausdrücklich genannt - ausdrücklich ausgeschlossen	- Verwaltungskosten - Erhaltungskosten

Betriebskosten Vertragsgestaltung Wohnraum

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Wohnraummietrecht | Umlagevereinbarung

Vereinbarung unter ausdrücklicher Bezugnahme auf BetrKV:

Beispiel:

Neben der Miete sind derzeit monatlich folgende Betriebskosten nach Art und Umfang des §§ 1, 2 BetrKV, die diesem Mietvertrag als Anlage beigefügt ist, sowie nachfolgende sonstige Betriebskosten (…) *(konkret aufzählen, insb. § 2 Nr. 17 BetrKV)* zu tragen durch Vorauszahlung für:

- Heizungs- und Warmwasserkosten (in...€)
- übrige Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (in…€)

Beide Beträge können bei der Jahresabrechnung miteinander verrechnet werden.

Entscheidung „Sonstige Betriebskosten“

Der Begriff „Sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV wird häufig als Sammelbecken für eine Vielzahl nicht zuordenbarer Positionen missbraucht. Der BGH hat die bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass „Sonstige Betriebskosten“ nur umgelegt werden können, wenn sie spezifiziert benannt oder vereinbart sind.

In zwei Entscheidungen hat sich der BGH mit den Kosten befasst.

Die Kosten der Dachrinnenreinigung wurden als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV als umlagefähig angesehen. Es handelt sich nicht um vorbeugende Instandsetzungskosten. Es ist für die Dachrinnenreinigung zu unterscheiden, ob sie in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden muss, etwa weil das fragliche Gebäude von einem hohen Baumbestand umgeben ist oder ob eine einmalige Maßnahme aus bestimmtem Anlass oder gar eine bereits eingetretene Verstopfung beseitigt werden soll.
BGH, Urteil vom 07.04.2004 – VIII ZR 167-03, ZMR 2004, 430

In einer Entscheidung hat der BGH Bewachungskosten als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV als umlagefähig anerkannt, wenn dieser Kostenfall an einem dargelegten Sicherheitsbedürfnis (auch) der Mieter begründbar ist.
BGH, Beschluss vom 05.04.2005 – VIII ZR 78/04, WuM 2005, 336

Betriebskosten-positionen

Entscheidung „Sonstige Betriebskosten“

Mietkosten oder Wartung für Rauchwarnmelder als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV umlegbar?

Bei den Kosten für die **Miete** von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern – da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind – um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.
BGH, Urteil vom 11.05.2022 – VIII ZR 379/20

Die Kosten für die **regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft** von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als „sonstige Betriebskosten“ i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO-BE), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.
BGH, Urteil vom 05.10.2022 – VIII ZR 117/21

Entscheidung „Sonstige Betriebskosten“

Austausch gemieteter Rauchwarnmelder durch gekaufte

1. Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt - anders als deren erstmaliger Einbau (vgl. dazu Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 11 ff., 23) - grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.
2. Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.

BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21

Betriebskosten-abrechnung

Betriebskosten

Grundlagen: „Betriebskostenabrechnung“

Die inhaltlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung ergeben sich aus § 259 BGB (Rechenschaftspflicht) und einer grundlegenden Entscheidung des BGH vom 23.11.1981.
Der BGH hat erst nach der Mietrechtsreform diese ältere Entscheidung nochmals bestätigt und entschieden, dass die damals genannten Angaben nach wie vor ausreichend sind.

Es sind daher folgende Mindestangaben notwendig:
- eine geordnete Zusammenstellung der *Gesamtkosten*
- die Angaben und Erläuterung des *Verteilerschlüssels* (sofern nicht bekannt)
- die Berechnung des *Anteils* des Mieters
- den Abzug der *Vorauszahlung* des Mieters

Vertragsgemäßer Gebrauch Wohnraum

Vertragsgemäßer Gebrauch im Mietrecht

Gesetz (BGB):

Rechte des Mieters:

Erfüllung:
Anspruch des Mieters auf den vertragsgemäßen Gebrauch, § 535 Abs. 1 S. 2 2 BGB

Mängelrechte:
Mängelrechte gem. §§ 536 ff. BGB

Kündigungsrecht:
Kündigungsrecht gem. § 543 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB

Rechte des Vermieters:

Umfang des Erfüllungsanspruchs des Mieters
Grenzen aus vertragsgemäßem Gebrauch, § 538 BGB

Unterlassung:
Unterlassungsanspruch, § 541 BGB

Schadensersatz:
Schadensersatzanspruch, §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB

Kündigungsrecht:
Kündigungsrecht gem. § 543 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB

Vertragsgemäßer Gebrauch im Mietrecht

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 538 BGB Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Mietgebrauch / vertragsgemäßer Gebrauch

Vertragsgemäßer Gebrauch im Mietrecht

Definition und Abgrenzung: Normaler Verschleiß vs. Schäden

Was genau bedeutet nun „vertragsgemäßer Gebrauch“?
Juristisch gesprochen umfasst er **alle Handlungen, die dem Zweck der Mietsache entsprechen**.

Bei einer Wohnung als Mietsache bedeutet dies die Nutzung als Lebensmittelpunkt, inklusive aller alltäglichen Aktivitäten.

Daraus resultierende **übliche Abnutzungsspuren** fallen unter den sogenannten **normalen Verschleiß**.

Dieser ist im Mietrecht ausdrücklich erlaubt und wird nicht dem Mieter angelastet.

Vertragsgemäßer Gebrauch im Mietrecht

Kriterien zur Abgrenzung

- **Zeitliche Komponente:**
  Längere Mietdauer = mehr normaler Verschleiß

- **Intensität der Nutzung:**
  Alltägliche Nutzung vs. übermäßige Beanspruchung

- **Art der Abnutzung:**
  Normale Gebrauchsspuren vs. substanzielle Beschädigung durch unsachgemäßen Gebrauch

Rechtsprechung Dübellöcher

Dübellöcher

Entscheidung: „Dübellöcher“

200 Dübellöcher sind nicht genug!

1. Der Rahmen einer vertragsgemäßen Nutzung ist jedenfalls dann überspannt, wenn ein sog. „Exzess“ an Dübellöchern vorliegt.
2. Dies ist jedoch nicht zu bejahen, wenn sich ca. 200 Dübellöcher in etwa gleichmäßig auf die Wände und Decken von acht Räumen verteilen

AG Paderborn, Urteil v. 30.01.2023 – 51 C 35/22; IMR 2023, 450

Dübellöcher

Entscheidung: „Dübellöcher“

Wandfliesen dürfen vom Mieter nur ausnahmsweise durchbohrt werden!

Im Hinblick auf das Durchbohren der Wandfliesen – anders als bei der Anbringung von Dübellöchern im Allgemeinen – gilt, dass dies vom Vermieter im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs nur dann hinzunehmen ist, wenn nicht die Platzierung des Bohrlochs in den Fliesenfugen möglich gewesen wäre, da dies mit der weit weniger beeinträchtigenden Einwirkung auf die Sachsubstanz der Mietwohnung einherginge.

AG Paderborn, Urteil v. 18.03.2024 – 51 C 135/23, IMR 2025, 151

Tierhaltung

Tierhaltung

Die Grenzen der Tierhaltung werden aus einer Konkretisierung der Gebrauchsrechte nach § 535 Abs. 1 BGB abgeleitet.

Daneben gilt das allgemeine **Rücksichtnahmegebot**, § 241 Abs. 2 BGB und zudem das Gebot von Treu und Glauben, § 242 BGB.

Sofern keine vertragliche Regelung bzw. unwirksame Regelung getroffen wurde ist zu differenzieren, ob der Vermieter um vorherige Zustimmung gefragt werden muss.

Man wird nach Tierarten differenzieren müssen:

- Kleintiere : keine Zustimmung erforderlich
- Hunde, Katzen : Zustimmung erforderlich
- Exotische und störende Tiere : Zustimmung erforderlich

Rechtsprechung Tierhaltung

Tierhaltung

Entscheidung: „Tierhaltung“

Fraglich ist, ob der formularmäßige Ausschluss der Hunde- und Katzenhaltung wirksam ist.

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“ ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.
Aus den Gründen: Zwar können bei einer Hunde- und Katzenhaltung eine Beeinträchtigung der Vermieterbelange oder eine Störung anderer Hausbewohner nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daraus folgt aber nur, dass ein Vermieter nicht in jedem Fall verpflichtet ist, eine Hunde- oder Katzenhaltung zu erlauben. Dagegen berechtigt die bei Hunden und Katzen nicht generell ausschließbare Gefahr einer Beeinträchtigung der Mietsache oder einer Störung von Nachbarn den Vermieter nicht dazu, die Haltung von Hunden und Katzen im Wege eines formularmäßigen Generalverbots ohne Rücksicht auf besondere Umstände des Einzelfalls vollständig zu untersagen.
Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt schon darin begründet, dass auch evident berechtigte Belange des Mieters an einer entsprechenden Tierhaltung in vollem Umfang ausgeblendet werden.

BGH, Urteil vom 20.03.2013, WuM 2013, 295

Tierhaltung

Entscheidung: „Tierhaltung“

Fraglich ist, wie eine Vertragsklausel zur Einschränkung der Tierhaltung aussehen muss.

Für zulässig hält der BGH die folgende Formularklausel:

> *„Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.“*

Unzulässig wird aber die Klausel durch den Zusatz:

> *„Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters.“*

BGH, Hinweisbeschluss vom 25.09.2012, NZM 2013, 380

Tierhaltung

Entscheidung: „Tierhaltung“

Kündigung wegen Hausordnungsverstoß – Hundefreilauf?

Das freie Laufenlassen von Hunden auf Gemeinschaftsflächen entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer Abmahnungen stelle eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar und rechtfertigt eine fristlose Kündigung.

BGH, Urteil vom 02. Januar 2020 – Az.: XII ZR 328/19

Rechte Vermieter

Rechte Vermieter

Überblick Rechte des Vermieters

1. **Unterlassungsanspruch, § 541 BGB**

2. **Kündigung des Mietverhältnisses**
   - **ordentliche Kündigung,** § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter Pflichtverletzung
   - **Außerordentliche Kündigung,** § 569 Abs. 2 BGB, § 543 Abs. 1 BGB wegen Störung Hausfrieden oder sonstige Unzumutbarkeit

3. **Schadensersatzanspruch des Vermieters**, §§ 280 Abs. 1, 282, 241 Abs. 2 BGB
   wegen Überschreitung Mietgebrauch

Mieterhöhung Wohnraum

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Miete / Mietanpassung

Grundlagen: „Gesetzliche Erhöhung“

Bei fehlenden Vereinbarungen im Mietvertrag stellt sich die Frage nach gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten. Dabei sind die Mietvertragstypen zu unterscheiden:

Mieterhöhung		
Wohnraum freifinanziert	**Wohnraum preisgebunden**	**Sonstiges Mietverhältnis (z.B. Geschäftsraummiete)**
Mieterhöhung bis zur örtlichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) Anspruch des Vermieters auf **Zustimmung** zur Mieterhöhung	Mieterhöhung auf das gesetzlich zulässige Entgelt (§ 10 Abs. 1 WoBindG) Mieterhöhung durch **einseitige Erklärung**	Änderungskündigung Ordentliche **Kündigung** des Mietverhältnisses verbunden mit dem **Angebot,** das Mietverhältnis zu einem höheren Mietzins fortzusetzen

Mietanpassung
Mietspiegel

Miete/Mietanpassung

Entscheidung: „Mietspiegel“

Fraglich ist die Zulässigkeit der Verwendung des Mietspiegels einer Nachbargemeinde.

Zu den Anforderungen an die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden, wenn der Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde Bezug nimmt.
Konkret: Mietspiegel Stadt Fürth (125.000 E) ggü. Stadt Stein (15.000 E).
Mieterhöhungsverlangen unwirksam, Gesamtbetrachtung Einwohnerzahl, Infrastruktur, kulturelles Angebot ergibt, dass die Städte nicht vergleichbar sind.
BGH, Urteil vom 21. August 2019, Az.: VIII ZR 255/18

Mietanpassung ortsübliche Vergleichsmiete

Miete/Mietanpassung

Entscheidung: „Vergleichsmiete“

Fraglich ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Gericht.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. Die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode ist generell dem - sachverständig beratenen - Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Berufungsurteil insoweit gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht.
BGH, Urteil vom 24. April 2019, Az.: VIII ZR 62/18

Miete/Mietanpassung

Entscheidung: „Vergleichsmiete“

Fraglich ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei großer Marktstreuung.

1. Bei der ortsüblichen (Einzel-)Vergleichsmiete handelt es nicht zwingend um einen punktgenauen Wert.
2. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann sich innerhalb einer kleinen Bandbreite bewegen.
3. Bei einer großen Marktstreuung der gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen, kann nicht ohne Weiteres der obere Wert der so ermittelten Bandbreite zu Grunde gelegt werden.
4. Eine solche Marktstreuung beruht nicht auf den gesetzlichen Merkmalen gem. § 558 Abs. 2 BGB. Es erscheint nicht sachgerecht, eine solcherart auffällige Marktstreuung allein dem Vermieter zu Gute kommen zu lassen.
5. In diesem Fall obliegt es dem sachverständig beratenen Tatrichter, die vom Vermieter zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb dieses Rahmens zu ermitteln.
6. Dabei kann sowohl auf den arithmetischen Durchschnittswert abgestellt werden wie auch auf den Modalwert.

BGH, Urteil vom 24. April 2019, Az.: VIII ZR 82/18

Miete/Mietanpassung

Entscheidung: „Vergleichsmiete“

Fraglich ist die ortsübliche Vergleichsmiete bei großer Streuung und maßgeblichem Stichtag.

1. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bei Vorliegen eines Mietspiegels.
2. Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der – stets erforderlichen – Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung der Vergleichsmieten ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung, deren Auswahl in seinem – revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbaren – Ermessen steht.
3. Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der – hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte – Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB a.F. maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück.

BGH, Urteil vom 26. Mai 2021, Az.: VIII ZR 93/20

Indexmiete

Miete/Mietanpassung

Entscheidung: „Indexmiete“

Fraglich ist, welche Anforderungen an Indexklauseln, die an prozentuale Änderungen anknüpfen, zu stellen sind.

Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietminderung.
Die Klausel ist nicht wegen der fehlenden Angabe eines Basisjahres des Verbraucherpreisindexes intransparent. Ebenfalls ist es nicht erforderlich, die Wartefrist zu erwähnen.
BGH, Urteil vom 26. Mai 2021, Az.: VIII ZR 42/20

Untervermietung

Untervermietung

Wann besteht ein Anspruch auf Untervermietung?

§§ 540, 553 BGB: Zustimmung erforderlich – Anspruch bei berechtigtem Interesse.

Grundsatz: Erlaubnis vor Überlassung	Grenzen des Anspruchs
• Überlassung an Dritte grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters (§ 540 BGB). • Bei teilweiser Untervermietung: Anspruch nach § 553 Abs. 1 BGB bei nachträglich entstandenem berechtigtem Interesse. • Beispiel: vorübergehender Auslandsaufenthalt oder Reduzierung der Mietbelastung.	• Kein Anspruch bei wichtigem Grund in der Person des Untermieters, Überbelegung oder Unzumutbarkeit. • Untervermietung auch bei Einzimmerwohnung denkbar, wenn eigene Sachherrschaft nicht völlig aufgegeben wird. • Angemessener Untermietzuschlag nur unter den Voraussetzungen des § 553 Abs. 2 BGB.

Untervermietung

BGH 28.01.2026: Kostendeckung ja – Gewinn nein

VII ZR 228/23 – Reichweite des „berechtigten Interesses“ nach § 553 Abs. 1 BGB

„Eine […] über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende […] Gewinnerzielung […] ist hiervon nicht umfasst.“

Der entschiedene Fall	Kernaussage des BGH
Hauptmiete: 460 € netto kalt; Untermiete: 962 € netto kalt (zzgl. Betriebskosten). Die Untervermietung erfolgte ohne Erlaubnis.	Kostenersparnis ist ein berechtigtes Interesse – selbst ohne finanzielle Not. Gewinn oberhalb wohnungsbezogener Aufwendungen dagegen nicht.

Folge im Streitfall: Kein Erlaubnisanspruch; ordentliche Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung wirksam.

Untervermietung

Was passiert bei Untervermietung mit Gewinn?

BGH, 28.01.2026 – VIII ZR 228/23: Keine erzwingbare Erlaubnis bei Gewinn über wohnungsbezogene Aufwendungen hinaus.

Der konkrete Fall: + 502 € **460 €** Hauptmiete / Monat **962 €** Untermiete / Monat Differenz der Nettokaltmieten – nicht automatisch abschöpfbarer Gewinn	**1. Kein Erlaubnisanspruch** Gewinnorientierung ist kein berechtigtes Interesse nach § 553 Abs. 1 BGB
	2. Unerlaubt = Pflichtverletzung Untervermietung ohne Zustimmung verstößt gegen § 540 Abs. 1 BGB.
	3. Kündigung möglich Nach Abmahnung und Einzelfallprüfung: ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB); im BGH-Fall wirksam.

Wichtig:
Keine automatische Gewinnabschöpfung durch den Vermieter.
Zahlungsansprüche nur auf eigenständiger Rechtsgrundlage.

Kündigung Beendigung Mietvertrag Wohnraum

KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Vertragsbeendigung

Grundlagen

Beendigungsgründe			
Befristung und Bedingung	**Kündigung**	**Anfechtung**	**Aufhebungs-vertrag**
- § 542 Abs. 2 BGB - § 575 Abs. 1 BGB - § 158 Abs. 2 BGB - § 575 Abs. 2 BGB	- §§ 542 ff BGB - §§ 568 ff BGB - Sonderkün-digungsrechte	- §§ 119 ff. BGB	- § 311 Abs. 1 BGB
Automatismus	Einseitiges Gestaltungsrecht	Einseitiges Gestaltungsrecht	Vertrag

Außerordentliche Kündigung

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Außerordentliche Kündigung“

Keine außerordentliche Kündigung wegen Zerrüttung

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.
BGH, Urteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Fristlose Kündigung“

Fristlose Kündigung wegen Strafanzeige

1. Eine Strafanzeige gegen den anderen Vertragspartner kann eine schwerwiegende Pflichtverletzung darstellen, die zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann.
2. Es ist aber mit dem Rechtsstaatsprinzip allerdings nicht vereinbar, wenn die berechtigte Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte im Rahmen eines Strafverfahrens zu zivilrechtlichen Nachteilen führt. Eine Strafanzeige mit einer im Kern zutreffenden Sachverhaltsschilderung bietet daher keinen Grund für eine fristlose Kündigung.

BGH, Urteil vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22

Ordentliche Kündigung

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Vertragsbeendigung“

Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung anwendbar?

1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands bzw. eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.
2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

BGH, Urteil vom 05.10.2022 - VIII ZR 307/21
Ebenso:
BGH, Urteil vom 23.10.2024 – VIII ZR 106/23

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Vertragsbeendigung“

Schonfristregelung auch auf ordentliche Kündigung anwendbar?

1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands bzw. eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile VIII ZR 91/20 und VIII ZR 307/21.
2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 14. Mai 1985 – 1 BvR 233/81, BVerfGE 69, 315, 372 und Beschluss vom 3. April 1990 – 1 BvR 1186/89, 82, 6, 12 f.

BGH, Urteil v. 23.10.2024 – Az.: VIII ZR 106/23 (gegen LG Berlin 66 S 258/22

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung, Pflichtverletzung, Abmahnung“

Fraglich ist, ob Abmahnung zwingend für ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung erforderlich ist.

1. Die Frage, welche Bedeutung eine Abmahnung, die vor einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erklärt wurde, für die hiermit verbundene hilfsweise erklärte oder ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses hat, ist entzieht sich weitgehend einer generalisierenden Betrachtung.
2. Eine Abmahnung ist nicht Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.
3. Ihr kann jedoch für die Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat.

BGH, Urteil vom 25. August 2020, Az.: VIII ZR 59/20

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Verwertungskündigung“

Fraglich ist, ob der Abriss die wirtschaftliche Verwertung ist.

1. Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.
2. Zu den Anforderungen an eine zu dem vorgenannten Zweck ausgesprochene Kündigung eines Wohnraummietvertrages nach Maßgabe des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.

BGH, Urteil vom16. Dezember 2020, Az.: VIII ZR 70/19

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf“

Fraglich ist, welche Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung gestellt werden dürfen?

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend. Soll zugunsten der (identifizierbar benannten) Tochter des Vermieters, die mit ihrem Lebensgefährten einen eigenen Hausstand begründen möchte, gekündigt werden, reichen entsprechende Angaben aus, ohne dass es der namentlichen Benennung des Lebensgefährten in dem Kündigungsschreiben bedarf.
BGH, Urteil vom 30. April 2014, Az.: VIII ZR 284/13

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf“

Fraglich ist der Umfang der Begründungspflicht bei Eigenbedarfskündigung.

1. Dem Begründungserfordernis einer Eigenbedarfskündigung wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.
2. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

BGH, Urteil vom 9. Februar 2021, Az.: VIII ZR 346/19

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung, Eigenbedarf“

Gibt es eine generelle Mindestnutzungsdauer für Eigenbedarf?

1. Der Begriff des „Benötigens“ in § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB setzt ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters voraus, warum er die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige nutzen will.
2. Damit sind aber generell keine zeitlichen Mindestanforderungen an die Nutzung verbunden, so dass auch eine Nutzung als Zweitwohnung vom Tatbestandsmerkmal im Einzelfall erfasst sein kann.

BGH, Urteil vom 22.08.2017, Az.: VIII ZR 19/17

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Ordentliche Kündigung, Eigenbedarf“

Fraglich ist die Hinweispflicht bei Wegfall des Eigenbedarfs

a) Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt, hat er – zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens – den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen. Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren.

b) Der ersatzfähige (Kündigungsfolge-) Schaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten.

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020, Az.: VIII ZR 238/18

Sozialklausel
§ 574 BGB

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Vertragsbeendigung“

Fraglich ist, wie der substantiierte Sachvortrag zu einer gesundheitlichen Härte erfüllt werden kann?

1. Der erforderliche hinreichend substanziierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte i.S.v. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann insbesondere - muss aber nicht stets - durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden (Bestätigung von Senatsurteil vom 22.05.2019 - VIII ZR 167/17, NZM 2019, 527, Rn. 38; Senatsbeschluss vom 13.12.2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210, Rn. 21).
2. Vielmehr kann im Einzelfall auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines - bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild - medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.

BGH, Urteil vom 16. April 2025 – Az.: VIII ZR 270/22 (LG Berlin)

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Sozialklausel“

Fraglich ist das Alter als Härtegrund.

1. Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.
2. Das hohe Alter eines Mieters begründet ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.
3. Der Annahme, das hohe Lebensalter des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses, liegt eine unzulässige Kategorisierung der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB abzuwägenden Interessen zugrunde.
4. Eine langjährige Mietdauer lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters (Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc.) ab.

BGH, Urteil vom 3. Februar 2021, Az.: VIII ZR 68/19

Vertragsbeendigung

Entscheidung: „Sozialklausel“

Fraglich ist die zwingende Notwendigkeit zur Einholung eines Sachverständigengutachtens über Erkrankung.

Auch wenn ein Mieter seine Behauptungen, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.
BGH, Urteil vom 28. April 2021, Az.: VIII ZR 6/19

Vertragsabwicklung

Vertragsabwicklung

Grundlagen

Ansprüche des Vermieters bei Vertragsbeendigung			
Anspruch auf	**Miete**	**Nutzungs-entschädigung**	**Schadensersatz**
Norm	§ 535 Abs. 2 BGB	§ 546a BGB	§§ 280, 281 BGB
Tatbestand	Mietvertrag	- Beendeter Mietvertrag - Vorenthaltung der Mietsache durch Mieter	- Vertragliche Beziehungen - Pflichtwidrigkeit - ggfs. Fristsetzung - Kausaler Schaden

Vertragsabwicklung

Entscheidung: „Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB“

Wann beginnt die Verjährungsfrist bei Rückerhalt der Mietsache durch Einwerfen der Schlüssel, wenn Mietvertrag noch nicht beendet?

1. Der Rückerhalt der Mietsache i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zu Gunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen.
2. Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist mit der Folge, dass ein Anspruch i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.
3. Zum Rückerhalt der Mietsache bei Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters.

BGH, Urteil vom 29.01.2025 – Az.: XII ZR 96/23, NZM 2025, 349

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Sowohl der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung lassen das Mietrecht nicht zur Ruhe kommen. Es wäre wünschenswert, wenn mehr Ruhe in die Gesetzgebung kommen würde, ständige Änderungen belasten die Investitionen im Immobilienbereich

Solange diese Situation so ist, ist auf die tagespolitischen Entscheidungen besonders zu achten, als auch auf die Rechtsprechung.

Zur Vertiefung mietrechtlicher Fragestellungen können wir auf eine Reihe von Newsetter unserer Kanzlei verweisen, die Sie kostenlos unter unserer Homepage

www.kanzlei-am-steinmarkt.de

herunterladen können.

Dort finden Sie unter der Rubrik „Newsletter“ die Newsletter der letzten Jahre. Sofern eine Aufnahme in den Newsletter-Verteiler gewünscht ist, bitte den entsprechenden Button aktivieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!