

1/6 Reform des Wohnungseigentumsrechts

Eigentümer und Verwalter mit neuen Kompetenzen

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) hat mehr als zwei Jahre gedauert. Die Änderungen sind am **01.12.2020** in Kraft getreten.

Die ursprüngliche Fassung des Gesetzes vom 15.03.1951 stand ganz im Zeichen des akuten Wohnraumbedarfs nach den Kriegsjahren. Seither ist es nur in den Jahren 1973 und 2007 zu wenigen Anpassungen gekommen. Inzwischen haben sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die umweltpolitischen Herausforderungen und die technischen Möglichkeiten verändert. Aufgrund des demografischen Wandels gibt es heutzutage vermehrt weitere Bedürfnisse als früher. Um die Klimaziele zu erreichen, ist es unerlässlich, die Bestandsgebäude energetisch zu sanieren. Auch die Chancen der Digitalisierung gilt es bei der Verwaltung besser zu nutzen.

All diesen Herausforderungen wurde das bisherige WEG in vielen Fällen nicht mehr gerecht. Nunmehr ist es ein großer Wurf geworden, der einiges an bekannten Strukturen ändert. Eigentümer und Verwalter müssen sich umstellen. Einige Regelungen werden sich wohl erst in der Praxis bewähren müssen.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

1. Wohnungseigentümergeinschaft

Eine der größten Veränderungen ist die neue Stellung der Gemeinschaft. Mit der Reform wurde sie zur Trägerin der gesamten Verwaltung – und damit aller Rechte und Pflichten. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nunmehr **ausschließlich** der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe:

- die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und
- der Verwalter als Vertretungsorgan.

Dies ist ein Strukturwechsel mit weitreichenden Auswirkungen für die Praxis. Es entfällt die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis wurden aufgehoben. Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt. Weitere Rechte kann die Gemeinschaft allerdings nicht an sich ziehen.

2. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen werden – anders als bisher – nicht mehr unterteilt in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, die alle unterschiedliche Beschlussquoren benötigten. Nach neuem Recht kann **jede** bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, zum Einbruchschutz und „schnellen Internet“ unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung: Sie können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden (§ 20 Abs. 2 WEG).

Kostentragung

Die Kosten dieser privilegierten Maßnahmen fallen den betreffenden Eigentümern zur Last.

Ansonsten haben prinzipiell diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

Die Kostentragung durch sämtliche Eigentümer gilt wiederum nicht, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Durch diese Einschränkung werden einzelne Eigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt.

Die Kosten werden auch dann auf sämtliche Eigentümer verteilt, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist, wurde gesetzlich nicht festgeschrieben; diese Frage wird von Fall zu Fall von den Gerichten zu klären sein.

3. Mehr Befugnisse für den Verwalter

Innenvertretung

Der bisher existierende Aufgabenkatalog wurde abgeschafft und durch eine Generalklausel ersetzt. Der Verwalter ist jetzt gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet und berechtigt, solche Maßnahmen zu treffen, die

- von untergeordneter Bedeutung sind und
- nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
- zur Wahrung einer Frist oder
- zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Ein Maßstab für die Bedeutung einer Maßnahme und die Erheblichkeit daraus resultierender Verpflichtungen soll der Gesetzesbegründung zufolge die **Größe** der Anlage sein. Mit der Größe der Anlage wächst i.d.R. der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss.

Je nach Einzelfall können neben kleineren Reparaturen auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen zum Kreis der Maßnahmen gehören, die der Verwalter eigenverantwortlich und ohne Beschlussfassung durch die Eigentümer durchführen kann.

§ 27 Abs. 2 WEG gibt den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, selbst diejenigen Maßnahmen zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen. Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Möglich ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters – etwa Zahlungen ab einem bestimmten Betrag – von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirats oder eines Dritten abhängig zu machen.

Außenvertretung

Im Außenverhältnis ist der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann fast alle Geschäfte für sie tätigen (§ 9b Abs. 1 WEG). **Ausgenommen** sind lediglich Kredit- und Grundstücksgeschäfte. Um rechtswirksam einen Darlehensvertrag abschließen oder einen Grundstückskaufvertrag tätigen zu können, ist Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer hierüber per Beschluss entscheiden. Ein solcher Beschluss kann sich entweder auf ein konkretes Geschäft oder generell auf Geschäfte dieser Art beziehen.

4. Zertifizierung des Verwalters

Der Verwalter ist an sich nicht verpflichtet, seine Sachkunde besonders nachzuweisen, um eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt zu bekommen. Allerdings hat jeder Wohnungseigentümer gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG das Recht, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung zu verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Insoweit läuft es doch auf einen Sachkundenachweis hinaus.

Nach § 26a Abs. 1 WEG darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die genaue Ausgestaltung der Zertifizierung regelt das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einer Rechtsverordnung.

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht erstmals zwei Jahre nach dem Inkrafttreten der WEG-Reform, also ab dem **01.12.2022**. Diese Zeit ist erforderlich, damit das Zertifizierungsverfahren entwickelt und eingeführt werden kann. Personen, die bei Inkrafttreten der WEG-Reform (01.12.2020) schon zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt sind, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere **dreieinhalb** Jahre als zertifizierter Verwalter.

Ausnahme der Zertifizierung

Eine Ausnahme vom Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht in kleineren Anlagen für Fälle der Eigenverwaltung. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechten besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Verlangt in einem solchen Fall wiederum ein Drittel der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, muss ein solcher bestellt werden.

Hinweis: Die im Jahr 2018 eingeführte Fortbildungspflicht für Verwalter bleibt von den Regelungen zum zertifizierten Verwalter unberührt, sodass Verwalter auch künftig 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren nachweisen müssen.

5. Abberufung des Verwalters

Die Wohnungseigentümer erhalten das Recht, den Verwalter **ohne** wichtigen Grund abberufen zu können. Sie können nunmehr also in jeder Situation mehrheitlich beschließen, sich vom Verwalter zu trennen (§ 26 Abs. 3 WEG). Auch der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Die Wohnungseigentümer verfügen damit über ein scharfes Schwert, das als deutliches Gegengewicht zu der Ausweitung der Verwalterbefugnisse wirkt.

Das Gericht kann dem Verwalter – anders als bisher – im Falle groben Verschuldens nicht mehr die Prozesskosten auferlegen, wie dies im eliminierten § 47 Abs. 2 WEG geregelt war. Und zwar deshalb, weil die Woh-

Mietvertrag über Wohnraum			
Vertragsnr.:	<input type="text"/>		
Der Vermieter	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
und der Mieter	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
schließen folgenden Mietvertrag :			
§ 1 Mieträume			
(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken im Hause (Ort, Straße, Hausnr., Etage) <input type="text"/> <input type="text"/>			
folgende Räume:			
<input type="checkbox"/> Zimmer	<input type="checkbox"/> Küche/Kochnische	<input type="checkbox"/> Bad/Dusche/WC	<input type="checkbox"/> Diele/Flur
<input type="checkbox"/> Bodenräume/ Speicher	Nr. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Kellerräume	<input type="checkbox"/> Garage/Stellplatz
	Nr. <input type="text"/>		Nr. <input type="text"/>
sonstige Räume bzw. Flächen: <input type="text"/>			
(2) Der Mieter hat die Mietsache am <input type="text"/> besichtigt.			
(3) Der mitvermietete Garten/Gartenteil ist dem Mieter zur <input type="checkbox"/> alleinigen Nutzung zu überlassen. <input type="checkbox"/> Mitbenutzung zu überlassen. Lage, Größe, Besonderheiten: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			
(4) Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz, <input type="text"/> gemäß der Hausordnung mitzunutzen.			
(5) Der Vermieter händigt dem Mieter für die Mietzeit folgende Schlüssel aus:			
<input type="checkbox"/> Haustürschlüssel	<input type="checkbox"/> Wohnungstürschlüssel	<input type="checkbox"/> Zimmerschlüssel	
<input type="checkbox"/> Boden-/Speicherschlüssel	<input type="checkbox"/> Garagenschlüssel	<input type="checkbox"/> Briefkastenschlüssel	
(6) <input type="checkbox"/> Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung.			

(7) Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert und ist deshalb preisgebunden (Sozialwohnung). Für die Anpassung der (kostendeckenden) Miete ist § 8 Abs. 1d zu beachten.

(8) Die Wohnung liegt in einem Gebiet, in dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die sog. Mietpreisbremse gilt.

§ 2 Schriftform

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Soweit nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags in Rede stehen, treffen die Parteien folgende Bestimmung:

■

§ 3 Übergabe der Mieträume

(1) Der Mieter übernimmt die Mieträume im vorhandenen Zustand. Sofern ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, nehmen die Parteien hierauf Bezug. Ferner treffen sie folgende Vereinbarung:

■

■

Im Übrigen erkennt der Mieter die Räume als vertragsgerecht an.

(2) Der Vermieter überlässt dem Mieter die vollständige Kopie eines Energieausweises, der der Energieeinsparverordnung entspricht. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrags ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusage bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen.

§ 4 Mehrere Mieter

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags.

(3) Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.

(4) Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine vertragliche Verpflichtung unberührt. Die vorzeitige Entlassung aus der vertraglichen Verpflichtung kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter damit einverstanden ist.

§ 5 Beheizung und Warmwasserversorgung

(1) Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 15.09. bis zum 15.05. des Folgejahres (Heizperiode) in Betrieb; ansonsten so, wie es die Witterung erfordert.

(2) Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadensersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten.

(3) Andere Formen der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme):

■

(4) In einem Einfamilienhaus betreibt der Mieter die Heizungsanlage auf eigene Kosten selbst. Er hat die Heizungsanlage in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten.

§ 6 Mietzeit

(1) **Mietverhältnis von unbestimmter Dauer**
Das Mietverhältnis beginnt am [] .
Für die Kündigung gilt (alternativ a oder b ankreuzen sowie b ausfüllen):
a) Jede Mietpartei kann das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist kündigen.
Oder:
b) Die Parteien verzichten beidseitig für die Dauer von [] Jahren auf ihr Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses (höchstens zulässig für 4 Jahre). Die Kündigung mit der gesetzlichen Frist ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums statthaft.
c) Die schriftliche Kündigung muss der anderen Seite bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen.

(2) **Mietverhältnis von bestimmter Dauer**
Die Mietparteien vereinbaren ein Mietverhältnis für die Dauer von [] Jahren.
Es beginnt am [] und endet am [] , ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Grund für die Befristung:
 Der Vermieter benötigt die Wohnung nach Ablauf der Frist wegen Eigenbedarfs.
Erläuterung: []
 Der Vermieter plant wesentliche bauliche Veränderungen, Instandhaltungen oder die Beseitigung der Mietsache:
Erläuterung: []
Fehlt es an einer derartigen Begründung, gilt das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass es nach Ziffer 1 zu beurteilen ist. Der Mieter kann vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

(3) Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 7 Miete

(1) Die monatliche Miete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses für:

a) die Wohnung	[] €
b) die Garage/den Stellplatz	[] €
c) []	[] €
d) die Betriebskostenvorauszahlung gemäß § 9 Ziffer 2	[] €
Gesamtbetrag/Gesamtniete	[] €

(2) Die Gesamtniete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, fällig und auf das Konto

Kontoinhaber	[]
bei	[]
Bank	[]
IBAN	[]
BIC	[]

zu entrichten.

- (3) Bezieht der Mieter Sozialleistungen (z.B. Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II), ermächtigt er den Vermieter, die Leistungen unmittelbar vom Träger der Sozialleistungen einzufordern, soweit sie das Mietverhältnis betreffen.

§ 8 Anpassung der Miete

- (1) Die Parteien vereinbaren die
- a) Indexmiete gemäß Abs. 2.
Oder:
- b) Staffelmiete gemäß Abs. 3.
- c) Andernfalls kann die Miete, unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte oder bestimmte Zeit handelt, nach den gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe verpflichten sich die Mietvertragsparteien, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die nach Art. 238 § 2 EGBGB vorgeschriebenen Erhebungsmerkmale zu erteilen.

- d) Im Fall einer öffentlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung (Sozialwohnung) i.S.d. § 1 Abs. 7 des Mietvertrags bestimmt sich die Mieterhöhung nach der Fördervereinbarung/§ 10 Wohnungsbindungsgesetz. Der Vermieter ist befugt, die Miete einseitig zu erhöhen, hat dies aber durch eine (Zusatz-)Wirtschaftlichkeitsberechnung zu dokumentieren, die die Kostendeckung (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) verdeutlicht.

- (2) Indexmiete
Die Miete (gemäß § 7 Ziffer 1a–c) wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Verändert sich der Preisindex (Basisjahr 2015 = 100) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, kann jede Vertragspartei eine entsprechende Anpassung verlangen. Die Miete muss jedoch mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben.

Das Änderungsverlangen bedarf der Schriftform. Die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

- (3) Staffelmiete
Die Miete (gemäß § 7 Ziffer 1a–c) erhöht sich
- | | | | | |
|-----------|----|---|-----|----|
| a) ab dem | um | € | auf | €. |
| b) ab dem | um | € | auf | €. |
| c) ab dem | um | € | auf | €. |
| d) ab dem | um | € | auf | €. |
| e) ab dem | um | € | auf | €. |
| f) ab dem | um | € | auf | €. |

§ 9 Betriebskosten

- (1) Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung:

- die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage/Warmwassergeräte
- die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

- die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage in der Fassung bis zum 30.06.2024
- die Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden ist
- die Kosten des Betriebs der Wäschepflege
- die Kosten des Betriebs der Rauchwarnmelder
- die Kosten des Allgemeinstroms

Sonstige Betriebskosten:

■
■
■

(2) Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf:

- Heizkosten und Warmwasser ■ €
- alle übrigen Betriebskosten ■ €

Insgesamt: ■ €

(3) Umlagemaßstäbe

a) Die Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt und berechnet.

b) Wahlweise nach folgendem Maßstab:

■

c) Ist eine **Eigentumswohnung** vermietet (gemäß § 1 Abs. 6), sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach den vorstehenden Ziffern a oder b umzulegen.

d) Heiz- und Warmwasserkosten

aa) Der Mieter trägt

- % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch und
- % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohnfläche/Nutzfläche des Hauses.

bb) Sind keine Erfassungsgeräte (z.B. Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler) vorhanden oder handelt es sich um ein vom Vermieter selbst bewohntes Zweifamilienhaus, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche verteilt.

Der gleiche Maßstab gilt für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum).

- (4) Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen.
- (5) Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter seine Kontaktdaten zum Zweck der Betriebskostenerfassung und -abrechnung an eine Abrechnungsstelle weiterleitet. Er bekräftigt, dass er seine Einwilligung freiwillig erklärt und darüber informiert ist, sie jederzeit widerrufen zu können.
- (6) Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich aus der Abrechnung zugunsten des Mieters ein Guthaben, zahlt es der Vermieter unverzüglich aus. Der Mieter muss Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitteilen.

§ 10 Sicherheitsleistung (Kautio)

- (1) Der Mieter zahlt eine Mietsicherheit in Höhe von € (maximal in Höhe der dreifachen Miete ohne Betriebskosten).
Der Mieter ist berechtigt, die Kautio in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig; die folgenden beiden Raten zu Beginn der Folgemonate. Im Falle zulässiger Mieterhöhungen ist die Kautio entsprechend aufzustocken.
- (2) Der Mieter zahlt die Kautio auf ein insolvenzfestes Sonderkonto ein. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter. Er legt den Betrag bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kautio.
- (3) Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kautio zu verrechnen.

§ 11 Benutzung der Mietsache

- (1) Der Mieter darf die Mietsache ohne vorherige Einwilligung des Vermieters nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzen.
- (2) Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten oder zum Gebrauch überlassen. Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils der Mieträume verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hierfür entstanden ist.
- (3) Der Vermieter kann die Einwilligung zur Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gestattung der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall. Der Vermieter ist befugt, einen angemessenen Mietzuschlag zu verlangen.

Auskunftspflicht beim qualifizierten Mietspiegel zu beachten

Qualifizierter Mietspiegel

Negative Erfahrungen in der Gerichtspraxis haben den Gesetzgeber dazu veranlasst, die Rechtssicherheit des qualifizierten Mietspiegels, seine Bedeutung sowie seine Akzeptanz bei Vermietern und Mietern von Wohnraum zu stärken. Dadurch soll zudem ein Anreiz geschaffen werden, dass der qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Gemeinden erstellt wird. Diese Motive sind im neuen Mietspiegelreformgesetz normiert.

Nach § 558d Abs. 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Stelle oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Abs. 5 BGB erlassene Rechtsverordnung an den qualifizierten Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Auskunftspflicht

Um bei der Befragung der Vermieter und Mieter zum Mietspiegel die Rücklaufquoten zu erhöhen und um Verzerrungen zu vermeiden, die durch selektives Antwortverhalten verursacht werden, wurde in Art. 238 § 2 EGBGB für Vermieter und Mieter **erstmalig** eine Auskunftspflicht eingeführt.

Nach Auffassung des Gesetzgebers hat die bisherige Praxis bei der Mietspiegelerstellung gezeigt, dass die Anzahl der Rückläufe von Befragungen der Eigentümer, Vermieter und Mieter oftmals unbefriedigend ist, da die Teilnahme an der Befragung bislang auf Freiwilligkeit beruhte. Zur Verbesserung der Qualität und der Aussagekraft von Mietspiegeln sowie zur Verbesserung ihrer Akzeptanz bei Vermietern und Mietern sei die Einführung einer Auskunftspflicht erforderlich und angemessen. Bestünde keine Antwortpflicht, könnte selektives Antwortverhalten die Repräsentativität der Stichprobe stark gefährden und die Mietspiegelwerte verzerren. Da die Art der Verzerrung i.d.R. nur teilweise nachvollzogen werden kann, sei eine nachträgliche Heilung der Verzerrung i.d.R. nicht möglich.

Andere Mittel zur Erhöhung der Teilnahmebereitschaft, wie beispielsweise finanzielle Anreize für die Befragten, sind angeblich nicht in gleichem Maße geeignet, das Problem zu beheben, da diese ebenfalls zu selektivem Antwortverhalten führten. Eine Auskunftspflicht, so die weitere Begründung, reduziert zudem die für eine bestimmte Ergebnisstichprobengröße notwendige Größe der Bruttostichprobe erheblich. Damit werden einerseits die Kosten und andererseits die Anzahl der zu kontaktierenden Personen deutlich gesenkt.

Auskunftspflicht für Eigentümer und Mieter

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Eigentümer und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf **Verlangen** Auskunft zu erteilen darüber, ob der Wohnraum vermietet ist, sowie über die Anschrift der Wohnung (Art. 238 § 2 Abs. 1 EGBGB).

Da bei Beginn der Mietspiegelerstellung i.d.R. noch keine Erkenntnisse über die Grundgesamtheit an vermieteten Wohnungen vorliegen, ist für deren Feststellung zunächst eine Befragung von Bewohnern der relevanten Wohnungen, also selbst nutzenden Eigentümern und Mietern, unbedingt erforderlich. Die Auskunftspflicht beider Personengruppen ist notwendig, da allein anhand von Adressdaten keine Unterscheidung getroffen werden kann, wer ein selbst nutzender Eigentümer oder wer ein Mieter ist.

Zusätzliche Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter

Sie betrifft Merkmale, die zur Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands und zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Mietspiegelerstellung erforderlich sind. In Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB ist hierzu bestimmt:

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe sind Vermieter und Mieter von Wohnraum verpflichtet, der nach Lan-

desrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über folgende Merkmale zu erteilen:

1. Erhebungsmerkmale:
 - a) Beginn des Mietverhältnisses
 - b) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 BGB (= Veränderungen der Betriebskosten)
 - c) Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage
 - d) Art der Miete und Miethöhe
 - e) Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (unter Verweisung auf § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB)
 - f) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter
2. Hilfsmerkmale:
 - a) Anschrift der Wohnung
 - b) Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter

Anmerkung zu Nr. 1 Buchst. e

Die Wohnwertmerkmale nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB können spezifisch abgefragt und dafür in Unterkategorien und Einzelmerkmale ausdifferenziert werden. Die Auskunftspflicht betrifft dabei nur Einzelmerkmale, die voraussichtlich einen Einfluss auf die Miethöhe haben. So wäre beispielsweise **Fenster** eine mögliche

Unterkategorie des Wohnwertmerkmals „Ausstattung“.
Mögliche abzufragende Einzelmerkmale beinhalten:

- Einfachverglasung
- Isolierverglasung
- Wärmeschutzverglasung
- Doppelfenster
- Kastenfenster
- Klappläden
- einfache Rollläden
- elektrisch betriebene Rollläden

Bei der energetischen Ausstattung spielt die **Wärmeversorgung** eine große Rolle. Hier kommen u.a. in Betracht:

- Ölheizung
- Gasheizung
- Kohleheizung
- Holzheizung
- Elektroheizung
- Solarheizung
- Wärmepumpe
- Blockheizkraftwerk
- Fernwärmeheizung
- Hybridheizung

Keine abschließende Merkmalsliste

Eine abschließende, allgemeine Merkmalsliste kann von vorneherein nicht formuliert werden, da der Einfluss verschiedener Merkmale auf die Miethöhe zeitlich und räumlich variiert und die benötigten Daten von der jeweiligen Methode der Mietspiegelerstellung abhängen.

Bauliche Veränderungen der Mietsache erlauben

Allgemeines

Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags den Umfang des Gebrauchsrechts erweitert, etwa indem er ihm den Umbau der Mietsache genehmigt. Von diesem Grundsatz enthält die neue Vorschrift des **§ 554 BGB** eine **Ausnahme**. Sie regelt den Anspruch des Mieters, vom Vermieter die Erlaubnis für bestimmte bauliche Veränderungen der Mietsache zu verlangen. Der Anspruch umfasst Maßnahmen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder
3. dem Einbruchschutz dienen.

Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.“

„Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.“

„Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Die Regelung ist abgestimmt mit § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1–3 WEG. Dadurch soll der Anspruch des Mieters auf Erlaubnis der in § 554 BGB geregelten Maßnahmen bei Vermietung einer Eigentumswohnung mit den wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften über bauliche Veränderungen harmonisiert werden.

Diese Bestimmung lautet:

„Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,*
- 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,*
- 3. dem Einbruchschutz und*
- 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.*

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“

Anspruch des Mieters

Es handelt sich um einen Anspruch des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zu einer Vertragsänderung. Die Vorschrift enthält also nicht ein gesetzliches Umbaurecht des Mieters. Will der Mieter die baulichen Maßnahmen durchführen, muss ihm der Vermieter vorher die Erlaubnis hierzu erteilen.

Würde der Mieter ohne die Erlaubnis bauliche Veränderungen vornehmen, beginge er eine Pflichtverletzung. Eine Ausnahme gilt nur, wenn dem Mieter die Ausführung bestimmter Baumaßnahmen schon nach dem bisherigen Vertragsinhalt gestattet ist.

→ **Praxistipp**

Die vom Mieter begehrte Vertragsänderung muss sich auf die Erlaubnis einer baulichen Veränderung beziehen. Dies ist jede Modifikation der Substanz der Mietsache. Es ist unerheblich, ob das von der baulichen Veränderung betroffene Bauteil bereits Teil der vermieteten Wohnung ist oder es sich in einem dem Mieter nur zum Mitgebrauch überlassenen Bereich befindet.

Der Mieter möchte einen Treppenlift in das ihm zum Mitgebrauch vermietete Treppenhaus einbauen.

→ **Beispiel**

Keine baulichen Veränderungen

Räumliche Erweiterungen des Gebrauchsrechts sind dem Mieter nicht gestattet. Der Mieter kann daher nicht verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen in Bereichen des Gebäudes oder des Grundstücks erlaubt, auf die sich sein Gebrauchsrecht nicht erstreckt. Deshalb fällt etwa der Wunsch des Mieters, im Hof des Grundstücks, der ihm nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vermietet ist, eine sog. Wallbox zu installieren und dort in Zukunft sein Kraftfahrzeug aufzuladen, nicht unter die Vorschrift.

Die gesetzlichen Varianten

Die erste Variante

Sie betrifft bauliche Veränderungen, die Menschen mit Behinderungen den Gebrauch der Mietsache erleichtern.

Die zweite Variante

Sie betrifft bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.

→ Beispiel

reine Batterieelektrofahrzeuge, von außen aufladbare Hybridelektrofahrzeuge oder Brennstoffzellenfahrzeuge, elektrisch betriebene Zweiräder und spezielle Elektromobile für Gehbehinderte

Dem Laden dieser Fahrzeuge dienen alle baulichen Veränderungen, die es dem Mieter ermöglichen, Strom in Fahrzeuge einzuspeisen bzw. aus diesen auszuspeisen. Hierzu zählen vor allem die erforderlichen Stromleitungen nebst Ladepunkt, z.B. Wallbox. Inhaltlich erstreckt sich der Anspruch des Mieters nicht nur auf die Ersteinrichtung einer solchen Ladeinfrastruktur, sondern auch auf Maßnahmen, die der Verbesserung oder Erhaltung einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit dienen.

Die dritte Variante

Sie betrifft bauliche Veränderungen, die dem Einbruchschutz dienen. Erfasst sind bauliche Veränderungen, die geeignet sind, den widerrechtlichen Zutritt zur Wohnung des Mieters zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen. Der Anspruch ist nicht auf bauliche Veränderungen in Bereichen beschränkt, die dem Mieter zum exklusiven Gebrauch zugewiesen sind, wie dies etwa beim Einbau eines Wohnungstürspions der Fall ist.

Der Anspruch des Mieters umfasst auch Einbruchschutzmaßnahmen in Bereichen des Grundstücks oder des Gebäudes, die ihm nur zum Mitgebrauch vermietet sind.

Einbau eines einbruchhemmenden Schließsystems an der Haus-
eingangstür

→ **Beispiel**

Mitwirkungspflicht des Vermieters

Dem Vermieter können bestimmte Nebenpflichten obliegen. So wird er dem Mieter Informationen darüber zu erteilen haben, die dieser zur Planung der Baumaßnahme benötigt, wie z.B. über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln. Der Mieter wird wohl auch beanspruchen dürfen, dass der Vermieter seine Erlaubnis schriftlich erteilt.

Ausschluss des Mieteranspruchs

Verlangt wird eine Abwägung der nachteiligen Folgen der baulichen Veränderung für den Vermieter mit dem Interesse des Mieters an der Ausführung der Baumaßnahme. Jede Partei trifft die Darlegungs- und Beweislast für die Umstände, die zu ihren Gunsten bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind.

→ Praxistipp

Der Vermieter kann im Streitfall den Mieter dazu zwingen, sein Interesse an der baulichen Veränderung offenzulegen.

Interessen des Vermieters

Konservierungsinteresse

Es besteht darin, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird. Dieses Interesse ist typischerweise umso gewichtiger, je umfangreicher der beabsichtigte Eingriff ist. Im Rahmen des Konservierungsinteresses ist auch zu berücksichtigen, ob durch die bauliche Veränderung ein gefahrträchtiger Zustand oder eine baurechtswidrige Situation geschaffen würde. Das Konservierungsinteresse des Vermieters gebietet es auch, dass der Mieter ihn hinreichend über die Einzelheiten der begehrten baulichen Veränderung informiert. Unterlässt der Mieter die notwendigen Informationen, wird sich das Interesse des Vermieters durchsetzen, die Erlaubnis zu verweigern.

Negative Auswirkung auf Dritte

Ebenfalls zu beachten ist das Interesse des Vermieters daran, dass die bauliche Veränderung keine negativen Auswirkungen auf seine Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbar. Besteht die berechtigte Befürchtung, dass diese gegen den Vermieter wegen der baulichen Veränderung Rechte geltend machen könnten – etwa in Form einer Mietminderung, weil durch die bauliche Veränderung in das Gebrauchsrecht der übrigen Mieter eingegriffen wird –, so ist dies über das Vermieterinteresse bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Rückbaurisiko

Zugunsten des Vermieters ist auch ein etwaiges Rückbaurisiko zu berücksichtigen. Zwar ist der Mieter nach allgemeinen Vorschriften bei Vertragsende zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet. Kommt der Mieter dem aber nicht nach und will der Vermieter die bauliche Veränderung zurückbauen, so muss er den Rückbau auf eigene Kosten ausführen und den Mieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen. Ist der Mieter zahlungsunfähig, träfen die Rückbaukosten den Vermieter. Bei umfangreichen baulichen Veränderungen ist es denkbar, dass dieses Risiko dem Vermieter nicht zumutbar ist mit der Folge, dass der Anspruch des Mieters nicht besteht.

In diesem Fall hat der Mieter die Möglichkeit, eine besondere **Kaution** zu leisten. Auf diese Weise kann der Mieter den sich aus dem Rückbaurisiko ergebenden Nachteil des Vermieters beseitigen. Freilich kann der

Bauliche Veränderung der Mietsache erlauben – Checkliste

Anspruch des Mieters

- Die baulichen Veränderungen sind genau auszumachen
- Der Vermieter hat berechnete bauliche Veränderungen der Mietsache zu erlauben
- Nicht statthaft sind eigenständige Umbaumaßnahmen des Mieters
- Der Anspruch des Mieters umfasst Maßnahmen, die folgenden Zwecken dienen:
 1. Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
 2. Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
 3. Einbruchschutz
- Der Anspruch des Mieters entfällt, wenn die Maßnahme dem Vermieter nicht zuzumuten ist
- Die Interessen der Mietvertragsparteien sind gegeneinander abzuwägen

Sicherheitsleistung

- Der Mieter kann sich zur Leistung einer besonderen Sicherheit (Kautions) verpflichten
- Der Vermieter kann seine Erlaubnis nicht von der Mieterkaution abhängig machen
- Der Vermieter hat die ihm überlassene Geldsumme zu verzinsen:
 - die Geldsumme ist bei einem Kreditinstitut anzulegen
 - die Anlage hat zu dem Zinssatz zu erfolgen, der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblich ist
- Die Vertragsparteien können andere Anlageformen vereinbaren
- Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen
- Die Erträge stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Sicherheit

Bauliche Veränderung

- Die bauliche Veränderung ist jede Modifikation der Substanz der Mietsache
- Das betroffene Bauteil
 - ist Teil der vermieteten Wohnung
 - gehört zum vermieteten Mitgebrauch
- Dem Mieter nicht gestattet sind räumliche Erweiterungen des Gebrauchsrechts

Maßnahmen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen (Nummer 1)

- Das können Maßnahmen sein
 - innerhalb der Wohnung
 - außerhalb der Wohnung
- Der Mieter muss
 - diejenige Maßnahme wählen, die am wenigsten stört
 - die Maßnahme sach- und fachgerecht ausführen
- Der Vermieter kann verlangen, dass
 - die Maßnahmen durch einen Fachbetrieb ausgeführt werden
 - der Mieter eine entsprechende Haftpflichtversicherung abschließt

Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (Nummer 2)

- Dem Mieter ist zu ermöglichen, Strom in Fahrzeuge einzuspeisen bzw. aus diesen auszuspeisen
- In Betracht kommen die
 - Installation der erforderlichen Stromleitungen nebst Ladepunkt
 - Ersteinrichtung der Ladeinfrastruktur
 - Verbesserung oder Erhaltung einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit

Betriebskosten – Checkliste

Betriebskosten sind Kosten, die laufend entstehen

- Erforderlich ist bestimmungsmäßiger Gebrauch
- Grundstück, Gebäude, Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen
- Laufend heißt nicht unbedingt jährlich wiederkehrend
- Laufend heißt: wiederkehrend in regelmäßigen Abständen

Keine Betriebskosten sind

- Kosten der Verwaltung
- Kosten der Instandhaltung
- Kosten der Instandhaltung

Zuständigkeit

- Die Betriebskosten obliegen kraft Gesetzes dem Vermieter.
- Der Betriebskostenkatalog ist in § 2 Betriebskostenverordnung enthalten.
- Die Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden.
- Voraussetzung hierfür ist eine eindeutige Vereinbarung.
- Pauschale Bezugnahme auf § 2 Betriebskostenverordnung genügt.
- Zu empfehlen ist jedoch die Einzelaufstellung im Mietvertrag.

Nicht umlegungsfähige Kosten (Auflistung nicht abschließend)

Auch wenn die nachstehenden Kosten im Mietvertrag als Betriebskosten bezeichnet werden, sind sie nicht auf den Mieter übertragbar:

- Regieaufschläge
- Beiträge des Vermieters zum Grundeigentümerverein
- Bankgebühren
- Portokosten
- Zinsen für einen Kredit, um Heizöl zu kaufen
- Zinsabschlagssteuer auf Instandhaltungsrücklagen
- Reparaturkostenversicherung
- Mietausfallversicherung

Auflistung gemäß § 2 Heizkostenverordnung

Öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuer)

Kosten der Wasserversorgung

- Kosten des Wasserverbrauchs
- Grundgebühren
- Kosten der Anmietung von Wasserzählern
- Andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern
- Kosten ihrer Verwendung
- Kosten der Eichung der Wasserzähler
- Kosten der Berechnung und Aufteilung
- Kosten der Wartung von Wassermengenreglern
- Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage
- Kosten der Wasseraufbereitungsanlage

E-Ladestationen gestatten

Die Zukunft fährt elektrisch

Fossile Energieträger wie Erdöl oder Erdgas führen im Straßenverkehr seit Jahren zu hohen CO₂-Emissionen und zu einer zunehmenden Belastung des Klimas. Das Ziel für die Zukunft ist es, den Verkehrssektor energieeffizienter, klima- und umweltverträglicher zu gestalten. Es sollen neue regenerative Energiequellen erschlossen und somit die Abhängigkeit vom Erdöl verringert werden. Die Schlüsseltechnologie hierfür ist die Elektromobilität: Strom und Wasserstoff sind die Treibstoffe der Zukunft. Dafür muss die Elektromobilität wettbewerbsfähig am Markt etabliert werden.

Der Strom, den Elektrofahrzeuge benötigen, wird entweder von leistungsfähigen Batterien oder von einer Brennstoffzelle bereitgestellt. In der Brennstoffzelle wird die chemische Energie von Wasserstoff direkt in Strom umgewandelt. Elektrofahrzeuge laden an Ladestationen oder tanken gasförmigen Wasserstoff an Tankstellen, sind leise und stoßen lokal keine klima- und gesundheitsschädlichen Emissionen aus. Mit Strom aus regenerativen Quellen angetriebene Elektrofahrzeuge sind daher eine sehr gute Alternative zu Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren.

Deutschland will für den Klimaschutz bis 2030 rund zehn Millionen E-Autos auf die Straße bringen. Wegen der aufgestockten Kaufprämien und neuer Modelle hat die Zahl der Zulassungen zuletzt stark zugenommen.

Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge

Um diese politischen Zielvorgaben im mietrechtlichen Bereich umsetzen zu können, bedarf es einer besonderen Rechtsgrundlage. Die neue Vorschrift des § 554 BGB regelt den Anspruch des Mieters, vom Vermieter die Erlaubnis für bestimmte bauliche Veränderungen der Mietsache zu verlangen. Der Anspruch umfasst u.a. Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Diese gesetzliche Regelung enthält eine Ausnahme von dem Grundsatz, nach dem der Mieter keinen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags den Umfang des Gebrauchsrechts erweitert, etwa indem er dem Mieter einen Umbau der Mietsache genehmigt.

Voraussetzungen des Mieteranspruchs

Es ist zu ermitteln, ob der Anspruch des Mieters im Einzelfall besteht oder nicht. Es handelt sich um einen Anspruch des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zu einer Vertragsänderung, die das bisherige Gebrauchsrecht des Mieters erweitert.

→ Praxistipp

Die Vorschrift des § 554 BGB enthält nicht ein gesetzliches Umbaurecht des Mieters. Will der Mieter die fragliche Maßnahme durchführen, muss ihm der Vermieter vorher die Erlaubnis hierzu erteilen.

Falls der Vermieter die Erlaubnis erteilt, sollte er die Schriftform wählen. Dieses Recht wird dem Mieter gemäß § 241 Abs. 2 BGB ohnehin von vornherein zuzu-

gestehen sein. Würde der Mieter ohne die Erlaubnis bauliche Veränderungen vornehmen, beginge er eine Pflichtverletzung. Eine Ausnahme gilt, wenn dem Mieter die Ausführung bestimmter Baumaßnahmen schon nach dem bisherigen Vertragsinhalt gestattet ist.

Die vom Mieter begehrte Vertragsänderung muss sich auf die Erlaubnis einer baulichen Veränderung beziehen. Dies ist jede Modifikation der Substanz der Mietsache. Es ist unerheblich, ob das von der baulichen Veränderung betroffene Bauteil bereits Teil der vermieteten Wohnung ist oder das Bauteil sich in einem dem Mieter nur zum Mitgebrauch überlassenen Bereich befindet.

Ausnahmen

Nicht unter die Vorschrift fallen räumliche Erweiterungen des Mietergebrauchsrechts. Der Mieter kann daher nicht verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen in Bereichen des Gebäudes oder des Grundstücks erlaubt, auf die sich sein Gebrauchsrecht nicht erstreckt.

Deshalb kann der Mieter nicht beanspruchen, im Hof des Grundstücks, der ihm nicht zum Abstellen seines Kraftfahrzeugs vermietet ist, eine sog. Wallbox zu installieren, um dort in Zukunft sein Kraftfahrzeug aufzuladen. Ein solcher Anspruch auf räumliche Erweiterung des Gebrauchsrechts wäre ein zu weitgehender Eingriff in die Vertragsfreiheit des Vermieters.

Besondere Sicherheit (Extrakautio)

Nach Vertragsende ist der Mieter nach allgemeinen Grundsätzen zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet. Gleichwohl besteht für den Vermieter ein etwaiges Rückbaurisiko. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, will der Vermieter die bauliche Veränderung aber zurückbauen, so muss er den Rückbau auf eigene Kosten ausführen lassen und den Mieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen. Ist der Mieter zahlungsunfähig, treffen die Rückbaukosten den Vermieter.

Um dieses Dilemma abzuwenden, **kann** sich der Mieter zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB). Der Gesetzgeber hat es leider bei der Freiwilligkeit des Mieters belassen, anstatt dem Vermieter das Recht einzuräumen, seine Einwilligung von der Leistung einer Kautio abhängig zu machen. Immerhin trägt der Vermieter das Risiko eines kostenintensiven Rückbaus. Auch muss berücksichtigt werden, dass er verpflichtet ist, dem Mieter i.d.R. einen Eingriff in die Substanz seines Eigentums zu gestatten.

→ Praxistipp

Gleichwohl sollte der Vermieter nichts unversucht lassen, um mit dem Mieter im gegenseitigen Einvernehmen eine Extrakautio auszuhandeln. Sie sollte die Höhe der zu veranschlagenden Rückbaukosten betragen.

Zwei Gesichtspunkte sind im Einzelfall in Betracht zu ziehen:

Kabelfernsehen: Kosten nur noch begrenzt umzulegen

Novellierung des Telekommunikationsgesetzes

Vermieter können die Kosten für die Kabelfernsehversorgung nur noch bis zum **30.06.2024** auf die Mieter umlegen. Das hat der Gesetzgeber mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TNG) beschlossen.

Mit der sog. TKG-Novelle haben Bundestag und Bundesrat auch die Änderung der Betriebskostenverordnung beschlossen. Danach können die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung für Anlagen, die bis zum 01.12.2021 errichtet worden sind, ab 01.07.2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Weiterhin umlagefähig bleiben die Kosten für den **Betriebsstrom** der Anlagen. Betroffen sind auch Gemeinschaftsantennenanlagen. Hier können zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, also die **Wartungskosten**, weiterhin umgelegt werden.

Das hat Auswirkungen für Vermieter und Wohnungseigentümer. Denn die Verträge, die der Gebäudeeigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft mit den Kabel- und Breitbandnetzbetreibern geschlossen haben, laufen erst einmal weiter. Und auch die Bereitstellungspflichten, die der Vermieter vertraglich gegenüber seinen Mietern übernommen hat, werden von der gesetzlichen Änderung grundsätzlich nicht berührt.

Damit stehen Vermieter vor einem Dilemma, denn der Gesetzgeber hat es der **Rechtsprechung** überlassen zu bestimmen, wie mit den bestehenden Verträgen zu verfahren ist und welche Rechte und Pflichten mit der Rechtsänderung verbunden sind.

Bemerkenswerterweise schreibt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in seiner Antwort zur TKG-Novelle, dass „spätestens ab dem 1. Juli 2024 keine Versorgung mit TV-Signalen mehr über den Gebäudeigentümer/Vermieter erfolgt“. Und zwar ohne auf eine Rechtsgrundlage Bezug zu nehmen.

A. Auswirkungen der Rechtsänderung auf bestehende Mietverhältnisse

Judikatur und Literatur sind zum bisherigen Recht der Auffassung, dass der Vermieter den Fortbestand des Rundfunk- und Fernsehempfangsanschlusses gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu gewährleisten hat, wenn er die Wohnung bereits mit einem solchen vermietet hat (LG Kempten, WM 2016, 345; LG Berlin, Urteil vom 01.07.2020 – 65 S 19/20).

1. Bisher ergangene Instanzenrechtsprechung

Ob der Breitbandanschluss mitvermietet wurde, muss im Zweifel nach der Vertragsfassung ausgelegt werden. Nach Ansicht des vorgenannten LG Berlin ist der Anschluss dann mitvermietet, wenn „die entsprechenden Anschlussdosen vorhanden sind“ und/oder der Vermieter die Bereitstellungskosten für den Anschluss ge-

mäß dem Mietvertrag als Betriebskosten umlegt. Selbst wenn im Mietvertrag die ausdrückliche Vereinbarung dieser Betriebskostenart fehlt, kann eine stillschweigende Vereinbarung angenommen werden, wenn die Betriebskosten über einen längeren Zeitraum abgerechnet wurden (im konkreten Fall acht Jahre) und diese auch beglichen wurden (AG Düsseldorf, Urteil vom 11.10.2010 – 41 C 6789/10).

Umfasst der Anschluss auch die Kabelfernsehversorgung, oder kann der Mieter auf den Abschluss eines eigenen Vertrags verwiesen werden?

Nach der Rechtsprechung des LG Kempten (WM 2016, 345), AG Hohenschönhausen (GE 2002,1630) darf der Vermieter einen bestehenden Kabelservicevertrag nicht kündigen und den Mieter auf den Abschluss von Einzelverträgen verweisen. Auch die Zurverfügungstellung eines Anschlusses mit Glasfaser (FTTA-Anschluss), mit dessen Hilfe sich der Mieter selbst versorgen könnte, wenn er selbst die dafür notwendigen Verträge schließen würde, sei nicht gleichwertig mit der Direktversorgung durch den Vermieter. Durch die Bereitstellung des Anschlusses ohne Versorgungsvertrag sei daher keine Erfüllung eingetreten.

Anders dagegen das AG Lörrach (Urteil vom 10.02.2005 – 1 C 1918/04), das meint, dass es nicht im Interesse der Parteien sei, „wenn man sich im Vertrag auf eine ganz konkrete technische Lösung oder auf den Empfang einzelner Programme festlegen würde“. Es sei dem Vermieter daher möglich, die technischen Voraussetzungen während des Mietvertrags zu ändern. Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter von einem

Breitbandkabelanschluss auf eine Gemeinschaftssatellitenanlage umstellen.

Ergebnis: Nach der dargestellten Rechtsansicht kann der Vermieter die Kabelfernsehversorgung nicht einseitig einstellen. Denn das Abstellen des voll funktionsfähigen Kabelanschlusses stellt einen Mangel der Mietsache dar. Dem Mieter steht ein Recht auf Mietminderung gemäß § 536 BGB zu, er kann aber auch Schadensersatz gemäß § 536a BGB verlangen, sofern die weiteren Voraussetzungen vorliegen.

2. Mögliche Argumentation

Höchstrichterlich ist die Frage noch nicht entschieden. Die Rechtsprechung ist auch zu der bisher geltenden Rechtslage ergangen.

Erste Meinung

Es könnte also argumentiert werden, dass durch die gesetzliche Änderung der Betriebskostenverordnung die vertraglich geschuldete Leistung anders bewertet werden muss. Dies habe der Gesetzgeber schließlich mit der Novelle des TKG bezweckt. Indem er die Umlagefähigkeit gestrichen hat, wollte der Gesetzgeber die Wahlfreiheit der Nutzer und damit auch den Wettbewerb der Anbieter stärken. Diesem Ansinnen ist nicht gedient, wenn der Mieter weiterhin die vom Versorgungsvertrag erfassten Programme empfangen kann, nur hierfür nichts mehr bezahlen muss. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen der Vermieter seinen Mieter vertraglich zur Zahlung der Betriebskosten

Mieterhöhung ankündigen

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann er die jährliche Miete um **8 %** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB). Diese Quote wurde durch das Mietanpassungsgesetz begründet, das am 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Bis dato betrug dieser Prozentsatz seit dem Jahr 1978 stets 11 %.

Im Übrigen gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine **Kappungsgrenze** von 3 € je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 € je Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur 2 € innerhalb von sechs Jahren steigen.

Darüber hinaus hat der Vermieter die Möglichkeit, sich wahlweise für ein vereinfachtes Verfahren zu entscheiden. Bei Kosten von höchstens 10.000 € kann er 30 % für Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen. Dadurch werden dem Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen erleichtert.

Wenn die Erklärung des Vermieters den formalen gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, hat sie unmittelbare vertragsändernde Wirkung, sodass die Zustimmung des Mieters nicht erforderlich ist.

→ **Praxistipp**

Modernisierungsmaßnahmen

Zu den wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen zählen (gemäß § 555b BGB): Wärmedämmung der Gebäudehülle, Fensteraustausch, Erneuerung des Heizkessels, Einbau eines Bads, einer zentralen Heizungsanlage, eines neuen Balkons, Einbau eines Lifts.

Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen, d.h. Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln (§ 559 Abs. 2 BGB). Sie sind infolgedessen abzusondern, wenn eine Modernisierungsmaßnahme zugleich auch der Erhaltung der Mietsache dient. Dies entspricht auch der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, 17.05.2001 – III ZR 283/00). Überzogene Anforderungen an die Berechnung des Abzugs sollen somit vermieden werden. Vor dem Hintergrund, dass es sich bereits bei der Kostenumlage nach Abs. 1 von jährlich 8 % um eine pauschalierende Vorgehensweise handelt, wäre es unangemessen, bei der Berechnung des Kostenanteils, der auf die zugleich mit der Modernisierung erledigten Erhaltungsmaßnahmen entfällt, allzu strenge Anforderungen zu stellen.

Der Vermieter tauscht die alten, reparaturbedürftigen Fenster durch neue Isolierfenster aus und spart dadurch Reparaturkosten. Die Mieterhöhung stellt sich wie folgt dar:

→ **Beispiel**

Kosten der neuen Fenster:	2.500 €
ersparte Reparaturkosten:	500 €
<hr/>	
Ausgangsbetrag:	2.000 €
hiervon 8 %:	160 € : 12 Monate = 13,33 € Mieterhöhung im Monat

Nicht zu den Baukosten gehören die Finanzierungskosten des Vermieters (OLG Hamburg, 14.05.1981, WM 1981, 149).

Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, die allen Mietern in gleicher Weise zugutekommen, z.B. Einbau einer zentralen Heizungsanlage, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen (§ 559 Abs. 3 BGB). Im Zweifel wird die Wohnfläche den geeigneten Maßstab abgeben. Bei der Erhöhung der jährlichen Miete ist von der aktuellen Miete auszugehen; die ursprünglich im Mietvertrag vereinbarte Miete ist ohne Belang.

→ Fortsetzung auf Seite 3

<https://shop.weka.de/das-neue-mietrecht>



Ausschluss der Mieterhöhung

Die Mieterhöhung ist gemäß § 559 Abs. 4 BGB ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei der Frage, ob der Mieter die Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat, hat der erste Teil der Härtefallabwägung stattzufinden. An dieser Stelle der Mieterhöhung hat der zweite Teil der Härtefallabwägung zu erfolgen. Das heißt, dass erst nach Durchführung der Maßnahme gesondert zu überprüfen ist, ob die Mieterhöhung in wirtschaftlicher Hinsicht eine Härte für den Mieter bedeuten würde. In diesem Fall ist der Vermieter zwar zur Modernisierung berechtigt, eine Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen.

Ausnahme: Eine Abwägung in diesem Sinn bleibt außer Betracht, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, z.B. weil er die Wohnung des Mieters mit Rauchwarnmeldern ausstatten musste. Ferner greift die Härteklausele nicht, wenn ein Zustand geschaffen wird, der allgemein üblich ist.

Geltendmachung der Mieterhöhung

Der Vermieter muss die Mieterhöhung schriftlich geltend machen. Es reicht aus, wenn er die Textform wählt (z.B. Telefax; E-Mail). Es ist ihm freilich unbenommen, sich auch für die konventionelle Form mit Unterschrift zu entscheiden (§ 559b Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Vermieter darf die Erklärung erst nach Abschluss der Ar-

beiten abgeben. Eine vorher abgegebene Erklärung ist unwirksam, kann aber nach Beendigung der Arbeiten jederzeit erneut ausgesprochen werden (OLG Hamburg, WM 1983, 13).

→ **Praxistipp**

Der Vermieter sollte seine Erklärung nicht übermäßig lange hinauszögern, da die Mieterhöhung andernfalls verwirkt sein könnte, mit der Folge, dass der Mieter sie nicht zu leisten brauchte. Dies ist der Fall, wenn er nach langem Zeitablauf nicht mehr mit einer Mieterhöhung rechnen musste und sich auch darauf eingestellt hat, nicht mehr in Anspruch genommen zu werden.

Mieterhöhung berechnen und erläutern

Die Mieterhöhungserklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen des § 559 BGB (vgl. oben) erläutert wird (§ 559b Abs. 1 Satz 2 BGB). Zweck der Regelung ist, die an sich erforderliche Zustimmung des Mieters dadurch zu ersetzen, dass ihm die Mieterhöhung plausibel gemacht wird. Dafür muss er deren Tatsachengrundlage kennen. Der Vermieter muss die baulichen Maßnahmen so genau angeben, dass der Mieter hieraus die Wohnwertverbesserung ableiten kann. Es genügt aber, dass er die Berechtigung der Mieterhöhung überschlägig zu beurteilen vermag.

Die Berechnung der Mieterhöhung erfordert Transparenz und muss deshalb für jede Maßnahme gesondert erfolgen. Dem Mieter ist zuzumuten, dass er einen Ta-

schenrechner für die Überprüfung benutzt. Die Erläuterungen müssen so klar sein, dass der Mieter die Berechnung der Mieterhöhung ohne besondere Vorkenntnisse überprüfen und ihre Angemessenheit zumindest überschlägig beurteilen kann. Kurzum, sie müssen nachvollziehbar und schlüssig sein.

Bezugnahme auf Pauschalwerte

Soweit der Vermieter die Mieterhöhung mit einer energetischen Maßnahme begründet, z.B. Austausch der einfach verglasten durch isolierverglaste Fenster, kann er im Hinblick auf ihre energetische Qualität auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 559b Abs. 1 Satz 3 BGB). Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist der Vermieter verpflichtet, beim Einbau wärmedämmender Fenster den Wärmedurchgangskoeffizienten der alten Fenster anzugeben (BGH, 25.01.2006 – VIII ZR 47/05).

Die zulässigen Pauschalwerte sind z.B. in der gemeinsamen *Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand* des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (aktuelle Bezeichnung: Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit) vom 07.04.2015 enthalten. Diesem Regelwerk können Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile entnommen werden, geordnet nach Baualtersklassen. Der Vermieter kann bei der Begründung der Mieterhöhung auf diese pauschalierten Werte Bezug nehmen. Den Einspareffekt kann er dann beispielsweise durch Vergleich dieses Werts mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des

zu montierenden Bauteils darlegen, der vom Hersteller mitgeteilt wird.

→ **Praxistipp**

Diese gemeinsame Bekanntmachung erhält man, indem man den Begriff bei Google eingibt und zum Suchergebnis „Bundesanzeiger“ gelangt. Dort ist die gemeinsame Bekanntmachung veröffentlicht.

Wirkungszeitpunkt

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung (§ 559b Abs. 2 Satz 1 BGB).

→ **Beispiel**

Die Mieterhöhungserklärung geht dem Mieter im März zu. Die neue Miete gilt ab dem 1. Juni.

Die Frist verlängert sich gemäß § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB um sechs Monate, wenn

- der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht dem Gesetz entsprechend (gemäß § 555c Abs. 1 und 3–5 BGB) angekündigt hat **oder**
- die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

Sonderkündigungsrecht des Mieters

Nach Erhalt der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis gemäß § 555e BGB außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des

Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Die Kündigung hat auf den Zeitablauf der Arbeiten keinen Einfluss.

Der Vermieter kündigt die Modernisierung im März an. Der Mieter kann bis zum 30. April kündigen. Das Mietverhältnis endet am 31. Mai.

→ **Beispiel**

Mieterhöhung aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Vermieter kann gemäß § 558 Abs. 1 BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Hingegen gibt das Gesetz dem Mieter keinen Anspruch auf Mietsenkung, selbst wenn die Mieten allgemein sinken sollten. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Wird diese Sperrfrist nicht eingehalten, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Andererseits setzt ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen die Jahresfrist nicht in Lauf; der Vermieter kann in diesem Fall jederzeit ein neues, wirksames Erhöhungsverlangen stellen.

Das Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter nur in Textform abgeben (§ 558a Abs. 1 BGB). Das ist neben der Schriftform auch das Telefaxeschreiben oder die E-Mail. Auch jedes andere automatisch erstellte Schreiben genügt. Es ist noch nicht einmal erforderlich, dass eine natürlich handelnde Person angegeben wird.

Auch wenn im Mietvertrag für Vertragsänderungen die Schriftform vereinbart wurde, gilt dies nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB (BGH, 10.11.2010 – VIII ZR 300/09).

Kappungsgrenze

Der Vermieter hat gemäß § 558 Abs. 3 BGB eine Kappungsgrenze einzuhalten. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht mehr als um 20 % erhöhen. Dieser Prozentsatz beträgt aufgrund der Neuregelung (ab dem 01.05.2013) in Absatz 2 und 3 dieser Vorschrift 15 %, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils fünf Jahren zu bestimmen.

Parteien

Der **Vermieter** muss der Absender des Erhöhungsverlangens sein. Bei Personenmehrheiten sind dies sämtliche Vermieter. Eine BGB-Außengesellschaft (= Außen-GbR) besitzt den Status der Teilrechtsfähigkeit mit der Folge, dass sie Vermieter und daher auch Absender eines Mieterhöhungsverlangens sein kann (LG Köln, WM 2001, 287). Hingegen sind Erbengemeinschaften nicht rechtsfähig, dies bedeutet, dass alle Erben die Zustimmung verlangen müssen.

Offene Vertretung ist zulässig. Die Erklärung muss „*im Namen des Vertretenen*“ abgegeben werden. Der bloße Hinweis auf „*die Eigentümer*“ reicht nicht (AG Charlottenburg, ZMR 2006, 129). Das Mieterhöhungsverlangen kann nur vom Vermieter, nicht aber vom noch nicht im Grundbuch eingetragenen Erwerber erklärt werden. Allerdings kann der veräußernde Vermieter den Erwerber ermächtigen, eine Mieterhöhung geltend zu machen (LG Berlin, GE 2004, 483).

Das Mieterhöhungsverlangen muss an sämtliche **Mieter** adressiert sein und ihnen zugehen (LG Hannover, WM 1992, 441). Dies gilt auch, wenn die Wohnung an eine Personenmehrheit – z.B. Eheleute, Lebenspartner, Lebensgefährten – vermietet worden ist und einer der Mitmieter später aus der gemeinschaftlich angemieteten Wohnung auszieht (BayObLG München, DWW 1983, 71). Im Übrigen ist bei Personenmehrheiten die wechselseitige Bevollmächtigung zulässig. Die in Wohnraummietverträgen üblichen Empfangsvollmachten bevollmächtigen aber nur zur Entgegennahme von Erklärungen. Auch in diesen Fällen ist die Erklärung an alle Mieter zu richten.

Begründung

Im Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung begehren und begründen. Deshalb muss der Vermieter den Mieter ausdrücklich zur Abgabe einer Zustimmungserklärung auffordern. Zur erforderlichen Begründung stehen dem Vermieter die Begründungsmittel des § 558a Abs. 2 BGB zur Verfügung.

Mietspiegel

Der Mietspiegel muss dem Erhöhungsverlangen beigelegt werden. Etwas anderes gilt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (WM 2008, 88), wenn der Mietspiegel

- in der Gemeinde kostenlos erhältlich ist oder
- von den Verbänden für eine geringe Schutzgebühr (ca. 4 €) abgegeben wird.

Der Vermieter muss im Erhöhungsverlangen mitteilen, wie er die Wohnung in den Mietspiegel einordnet. Das Mieterhöhungsverlangen ist formell ordnungsgemäß, wenn der Vermieter das seiner Meinung nach zutreffende Mietspiegelfeld angibt. Ob dies richtig ist, ist eine Frage der materiellen Begründetheit, unabhängig davon, ob der Mieter die Falscheinordnung erkennen konnte oder nicht. Auch bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus kann der Vermieter auf die Werte eines Mietspiegels Bezug nehmen, der nur für Geschosswohnungen gilt (BGH, NJW-RR 2009, 86). Enthält der Mietspiegel Spannen, so genügt es für die formelle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt.

Der Vermieter muss Angaben zur Wohnungsgröße machen, da der Mietspiegel nur Quadratmetermieten ausweist. Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als **10 %** beträgt. Weicht hingegen die tatsächlich vorhandene Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach oben ab, dann ist der Vermieter berechtigt, bei künftigen Mieterhöhungen von der tat-

sächlichen, größeren Wohnfläche auszugehen (BGH, 23.05.2007 – VIII ZR 138/06).

Den Parteien ist anzuraten, die angegebene Wohnfläche an die realen Verhältnisse anzupassen, weil es wenig Sinn macht, in einem Dauerschuldverhältnis an fiktiven Größen festzuhalten.

→ **Praxistipp**

Stellt sich heraus, dass der Mieter aufgrund der fehlerhaften Berechnung zu viel Miete gezahlt hat, kann er unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung die Rückzahlung der überzahlten Miete verlangen (BGH, 07.07.2004 – VIII ZR 192/03), und zwar unabhängig davon, ob das Erhöhungsverlangen des Vermieters, dem der Mieter zugestimmt hat, formell wirksam oder unwirksam gewesen ist.

Vergleichswohnungen

Erforderlich sind drei Vergleichswohnungen, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind. Der Vermieter muss sie so genau beschreiben, dass der Mieter sie identifizieren und auch finden kann. Benennt er mehr Wohnungen als nötig, ist das Erhöhungsverlangen insoweit wirksam, als mindestens für drei der genannten Vergleichswohnungen die verlangte Miete oder mehr gezahlt wird. Die Vergleichsobjekte können anderen Vermietern oder dem Vermieter selbst gehören. Der Vermieter darf alle drei Vergleichswohnungen seinem eigenen Wohnungsbestand entnehmen. Die Wohnungen können sogar aus

demselben Haus stammen, in dem der Mieter selbst wohnt (OLG Frankfurt, WM 1984, 123).

Die fünf Wohnwertmerkmale:

- **Art:** Es werden solche Eigenschaften erfasst, die vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung betreffen: z.B. Altbau, Neubau, Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung.
- **Größe:** Gemeint ist vor allem die Quadratmeterzahl einer Wohnung, aber auch deren Zimmerzahl.
- **Ausstattung:** Hierzu zählen z.B. Bad, Dusche, Zentralheizung, Waschküche, Keller- und/oder Speicherräume, Terrasse, Kinderspielanlage, Garten, Balkon. Auf Kosten des Mieters vorgenommene Wohnwertverbesserungen bleiben außer Betracht.
- **Beschaffenheit:** Erfasst werden u.a. der Zuschnitt und (energetische) Zustand der Wohnung, das Baualter sowie der Renovierungs- oder Modernisierungsgrad. **Behebbar** Mängel bleiben unberücksichtigt.
- **Lage:** In Betracht kommen u.a. die Lage des Hauses sowie die Lage der Wohnung im Haus.

Die Miete der Vergleichswohnungen muss mindestens so hoch sein wie die neu verlangte Miete. Andernfalls ist das Mieterhöhungsverlangen nur teilweise wirksam, und zwar bis zur Höhe der dritthöchsten Vergleichsmiete.

→ **Beispiel**

Der Vermieter verlangt eine neue Miete von 6 € pro Quadratmeter und begründet dies mit den Mieten von drei Vergleichswohnungen in Höhe von 7 € pro Quadratmeter, 6,25 € pro Quadratmeter und 5,50 € pro Quadratmeter. Das Mieterhöhungsverlangen ist nur

bis zu einer Miete von 5,50 € pro Quadratmeter wirksam. Nicht in Betracht kommt der rechnerische Durchschnitt der drei Mieten, der bei 6,25 € pro Quadratmeter liegt.

Sachverständigengutachten

Es muss sich um ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen handeln. Da der Vermieter die nicht unerheblichen Kosten eines solchen Gutachtens selbst tragen muss, wird dieses Begründungsmittel nur selten benutzt. Die strengen Anforderungen, die an ein gerichtliches Gutachten gestellt werden, gelten hier nicht. Das Gutachten kann auch nur auf Werten von Wohnungen des Vermieters beruhen. Der Sachverständige muss die konkrete Wohnung nicht besichtigt haben, wenn er eine vergleichbare Wohnung eingesehen hat (sog. Typgutachten).

Fristen

Wartefrist

Die Wartefrist für den Vermieter beträgt 15 Monate, gerechnet ab dem Zugang des Erhöhungsverlangens (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB). Bei Neuabschluss des Mietverhältnisses beginnt die Wartefrist mit dem Beginn des Mietvertrags bzw. der Fälligkeit der ersten Miete (LG Görlitz, WM 1997, 378). Im laufenden Mietverhältnis wird die Wartefrist zu dem Zeitpunkt ausgelöst, zu dem eine erhöhte Miete erstmals geschuldet wird (BayObLG München, WM 1989, 484). Eine Mietsenkung löst die Wartefrist nicht aus. Tritt ein weiterer Mieter in das

fortbestehende Mietverhältnis ein, so beginnt die Wartezeit erst ab dem Zeitpunkt des Eintritts. Das Gleiche gilt bei einem vereinbarten Mieterwechsel. Anders verhält es sich bei einem gesetzlichen Mieterwechsel, z.B. nach dem Tod des Mieters durch Eintritt des Erben in den Mietvertrag (LG Berlin, GE 1997, 185).

Überlegungsfrist

Der Mieter kann sich überlegen, ob er dem Erhöhungsverlangen des Vermieters ganz oder teilweise entsprechen will. Die Frist hierzu endet mit dem Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt.

→ Beispiel

Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters geht dem Mieter am 20.09.2013 zu. Die Überlegungsfrist läuft am 30.11.2013 ab.

Fällt das Fristende auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen Feiertag, der am Erklärungsort gilt, so läuft die Frist erst am folgenden Werktag ab. Besteht die Mieterseite aus einer Personenmehrheit, so wird die Überlegungsfrist erst in Lauf gesetzt, nachdem das Erhöhungsverlangen allen Mietern zugegangen ist. Fraglich ist, ob der Vermieter dem Mieter eine längere als die gesetzliche Überlegungsfrist einräumen kann. Diese Frage ist aus Gründen der Rechtsklarheit verneint worden, weil dadurch auch die anschließende Klagefrist (siehe unten) hinausgeschoben würde (LG Kiel, WM 1994, 547).

Wirkungszeitpunkt

Mit dem Ablauf der Überlegungsfrist tritt der Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung ein. Maßgebend ist also der Beginn des dritten Monats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens (§ 558b Abs. 1 BGB). Gibt der Vermieter den Wirkungszeitpunkt unrichtig an, berührt dies die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht. Gibt er einen verfrühten Zeitpunkt an, so gilt der gesetzliche. Gibt er einen späteren Zeitpunkt als den gesetzlichen an, so soll er hieran aus Gründen des Vertrauensschutzes gebunden sein.

Der Vermieter bittet den Mieter mit Schreiben vom 20.09.2013 darum, die neue Miete ab dem 01.12.2013 zu zahlen. Insoweit hält er die gesetzliche Frist exakt ein. Bittet er jedoch darum, die neue Miete schon ab dem 01.11.2013 zu leisten, verbleibt es gleichwohl beim Wirkungszeitpunkt des 01.12.2013. Gewährt er dem Mieter als Zahlungszeitpunkt den 01.01.2014, so hat es damit sein Bewenden.

→ Beispiel

Soweit der Mieter der Mieterhöhung **zustimmt**, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des **dritten** Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens (§ 558b Abs. 1 BGB).

Klagefrist

Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht innerhalb der Überlegungsfrist zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss in-

nerhalb von weiteren drei Monaten erhoben werden (§ 558b Abs. 2 BGB).

→ Beispiel

Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters geht dem Mieter am 20.09.2013 zu. Die Überlegungsfrist läuft am 30.11.2013 ab. Die Klagefrist läuft am 28.02.2014 ab.

Kündigungsfrist

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 561 Abs. 1 BGB).

→ Beispiel

Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters geht dem Mieter am 20.09.2013 zu. Der Mieter kann bis zum 30.11.2013 das Mietverhältnis zum 31.01.2014 kündigen.

Die Kündigung des Mieters muss schriftlich erfolgen, aber nicht begründet werden.

■ ■ ■ ■ ■
(Vor- und Zuname Vermieter)
(Straße)
(Postleitzahl Stadt)

Musterstadt, den 20.09.2013

■ ■ ■ ■ ■
(Vor- und Zuname Mieter)
(Straße)
(Postleitzahl Stadt)

—

Mieterhöhungserklärung anhand von Vergleichswohnungen

Sehr geehrte ■ ■ ■ ■ ■,

die Miete für Ihre Wohnung in 12345 Musterstadt, Musterstraße 2, beträgt seit dem 01.01.2007 monatlich 400 € zuzüglich sämtlicher Betriebskosten. Gemäß § 558 BGB bitte ich Sie, einer Erhöhung der Miete auf monatlich 450 € (Grundmiete) zuzustimmen, wirksam ab dem 01.12.2013.

Die ortsübliche Vergleichsmiete, das heißt das übliche Entgelt für Wohnungen am örtlichen Wohnungsmarkt, die mit Ihrer Wohnung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind, beträgt 5 € pro Quadratmeter (Nettomiete), sodass sich für Ihre 90 Quadratmeter große Wohnung eine monatliche Miete von 450 € (netto) ergibt.

Zu diesem Betrag kommen, wie bisher, sämtliche Betriebskosten hinzu, die sich monatlich derzeit auf 150 € belaufen, sodass die Gesamtmiete ab dem 01.12.2013 monatlich 600 € beträgt.

Dass die ortsübliche Vergleichsmiete 5 € pro Quadratmeter beträgt, ergibt sich aus folgenden Vergleichswohnungen:

1. Goethestraße 25, I. Stock links, 85 Quadratmeter, Grundmiete: 5,50 € pro Quadratmeter
2. Schillerstraße 5, III. Stock rechts, 92 Quadratmeter, Grundmiete: 5,25 € pro Quadratmeter
3. Lessingstraße 32, Erdgeschoss Mitte, 87 Quadratmeter, Grundmiete: 5,15 € pro Quadratmeter

Bitte leiten Sie dieses Schreiben bis zum 30.11.2013 unterschrieben an mich zurück.

—

Mit freundlichen Grüßen

■ ■ ■ ■ ■

Mit der verlangten Mieterhöhung bin ich einverstanden.

Musterstadt, den

.....
(Unterschrift Mieter)

Mietpreisbremse rechtspraktisch anwenden

Auskunft über die Miete

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften der Mietpreisbremse maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann (§ 556g Abs. 3 Satz 1 BGB).

Die Auskunftspflicht des Vermieters trägt dem Umstand Rechnung, dass dem Mieter häufig Tatsachen nicht bekannt sind, welche er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt. In den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird ein Mietinteressent, der ein Mietangebot vor Abschluss des Mietvertrags preislich hinterfragt, meist aus dem Bewerberkreis ausscheiden. Deshalb kann der beabsichtigte soziale Mieterschutz nur dann durchgesetzt werden, wenn der Vermieter verpflichtet ist, auf Verlangen des Mieters substantiiert Auskunft über Umstände zu erteilen, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete benötigt. Die Auskunftspflicht des Vermieters erfasst solche Umstände, die in seiner Sphäre liegen und die er bereits kennt oder ohne Weiteres ermitteln kann.

Auskunftsverlangen des Mieters über die ortsübliche Vergleichsmiete

Kein Mietspiegel vorhanden

Wenn ein Mietspiegel nicht vorliegt, kann der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen ermitteln, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Der Mieter ist ggf. zu unterrichten über die Baualtersklasse oder ihm nicht zugängliche Ausstattungsmerkmale wie etwa die Beschaffenheit der zentralen Heizkessel, soweit diese für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Rolle spielen.

Vorhandener Mietspiegel

Liegt ein Mietspiegel vor, ist es dem Mieter grundsätzlich zumutbar, den örtlichen Mietspiegel heranzuziehen, um sich ein Bild von der Marktsituation zu machen. Allerdings geben die Mietspiegel i.d.R. Spannen für bestimmte Wohnungsklassen vor, innerhalb derer die genaue ortsübliche Miete durch Zu- und Abschläge zu ermitteln ist. Die Bestimmung und Gewichtung der hierfür bedeutsamen Fakten kann streitanfällig sein. Den möglichen Unsicherheiten kann am besten vorgebeugt werden, wenn der Vermieter dem Mieter seine Einschätzung genau darlegt.

Hinweis: § 558c Abs. 4 BGB bestimmt, dass die nach Landesrecht zuständigen Stellen einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ein derartiges Bedürfnis dürfte wohl bestehen, sobald vom

Mietpreisbremse rechtspraktisch anwenden

Auskunft über die Miete

Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften der Mietpreisbremse maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann (§ 556g Abs. 3 Satz 1 BGB).

Die Auskunftspflicht des Vermieters trägt dem Umstand Rechnung, dass dem Mieter häufig Tatsachen nicht bekannt sind, welche er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt. In den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird ein Mietinteressent, der ein Mietangebot vor Abschluss des Mietvertrags preislich hinterfragt, meist aus dem Bewerberkreis ausscheiden. Deshalb kann der beabsichtigte soziale Mieterschutz nur dann durchgesetzt werden, wenn der Vermieter verpflichtet ist, auf Verlangen des Mieters substantiiert Auskunft über Umstände zu erteilen, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete benötigt. Die Auskunftspflicht des Vermieters erfasst solche Umstände, die in seiner Sphäre liegen und die er bereits kennt oder ohne Weiteres ermitteln kann.

Auskunftsverlangen des Mieters über die ortsübliche Vergleichsmiete

Kein Mietspiegel vorhanden

Wenn ein Mietspiegel nicht vorliegt, kann der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen ermitteln, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Der Mieter ist ggf. zu unterrichten über die Baualterklasse oder ihm nicht zugängliche Ausstattungsmerkmale wie etwa die Beschaffenheit der zentralen Heizkessel, soweit diese für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Rolle spielen.

Vorhandener Mietspiegel

Liegt ein Mietspiegel vor, ist es dem Mieter grundsätzlich zumutbar, den örtlichen Mietspiegel heranzuziehen, um sich ein Bild von der Marktsituation zu machen. Allerdings geben die Mietspiegel i.d.R. Spannen für bestimmte Wohnungsklassen vor, innerhalb derer die genaue ortsübliche Miete durch Zu- und Abschläge zu ermitteln ist. Die Bestimmung und Gewichtung der hierfür bedeutsamen Fakten kann streitanfällig sein. Den möglichen Unsicherheiten kann am besten vorgebeugt werden, wenn der Vermieter dem Mieter seine Einschätzung genau darlegt.

Hinweis: § 558c Abs. 4 BGB bestimmt, dass die nach Landesrecht zuständigen Stellen einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ein derartiges Bedürfnis dürfte wohl bestehen, sobald vom

Anhang

Die Mietpreisbremse gilt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, legen die einzelnen Bundesländer fest.

Die Bewertung erfolgt nach folgenden vier Indikatoren:

1. Bevölkerungswachstum
2. Leerstandsquote
3. Mietentwicklung
4. Mietbelastung

Bisher machten zwölf Bundesländer Gebrauch von der Mietpreisbremse und setzen sie in insgesamt 313 Kommunen ein.

Die Mietpreisbremse gilt – Aufzählung nicht abschließend – in:

- Baden-Württemberg, u.a. Denkendorf, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Karlsruhe, Konstanz, Ravensburg, Reutlingen, Stuttgart, Tübingen und Ulm
- Bayern, u.a. Augsburg, Bamberg, Fürth, Landshut, Ingolstadt, München, Nürnberg, Regensburg, Rosenheim, Würzburg
- Berlin
- Brandenburg, u.a. Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Birkenwerder, Falkensee, Hohen Neuendorf, Oranienburg, Potsdam, Schönefeld, Teltow, Velten
- Bremen
- Hamburg
- Hessen, u.a. in folgenden Kommunen: Bad Homburg vor der Höhe (außer Ober-Erlenbach), Darmstadt (außer Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein), Dreieich, Frankfurt am Main (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach), Griesheim, Hattersheim am Main, Kassel (außer Wolfsanger/Hasenecke), Offenbach am Main, Schwalbach am Taunus, Wiesbaden (außer Igstadt, Medenbach und Naurod)
- Niedersachsen, u.a. Braunschweig, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Oldenburg, Osnaabrück, Vechta, Wolfsburg sowie auf den ostfriesischen Inseln
- Nordrhein-Westfalen, u.a. Aachen, Bielefeld, Bonn, Düsseldorf, Frechen, Kleve, Köln, Leverkusen, Münster, Paderborn
- Rheinland-Pfalz: Mainz, Trier und Landau
- Schleswig-Holstein: Barsbüttel, Glinde, Halstenbek, Hörnum, Kampen, Kiel, List, Norderstedt, Sylt, Wenningstedt-Braderup, Wentorf bei Hamburg, Wyk auf Föhr
- Thüringen: Erfurt und Jena
- Das Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern sehen aktuell keinen Bedarf, eine Mietpreisbremse in bestimmten Regionen einzuführen.

Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region als angespannt erklärt hat, gilt dies für fünf Jahre. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung beantragen.

Wie aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Grünen im September 2018 hervorging, wurde noch keine Landesregierung aktiv. Bleibt es dabei, würde die Regelung zur Mietpreisbremse bereits im Juli 2019 in Frankfurt am Main auslaufen. Weitere Großstädte wie Berlin, Hamburg, Köln und München könnten im Sommer 2020 folgen.

Ortsübliche Vergleichsmiete – Checkliste

1. Ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze der Mieterhöhung

- Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem sie erhöht werden soll, seit 15 Monaten unverändert ist (§ 558 Abs. 1 BGB).

2. Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer
- a) Art,
 - b) Größe,
 - c) Ausstattung,
 - Beschaffenheit und
 - Lage
- einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (= Veränderungen von Betriebskosten), geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

3. Begründungsmittel der Mieterhöhung (§ 558a Abs. 1 BGB)

- a) Mietspiegel
- b) Auskunft aus einer Mietdatenbank
- c) ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- d) entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen

4. Mietpreisbremse

- In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % steigen (§ 556d Abs. 1 BGB).
- Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam
- Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird.
- Der Vermieter hat dem Mieter die zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben (§ 556g Abs. 1 BGB).

5. Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

a) Daten

- Grundlage für die Ermittlung der Vergleichsmiete sind möglichst alle verfügbaren Daten.
- Der Bundesgerichtshof (NJW 2012, 1351) lässt es zu, dass solche Mieten außen vor gelassen werden, die 20 und mehr Prozent vom Mittelwert abweichen.
- Es müssen aber Neu- und Bestandsmieten in angemessenem Verhältnis vertreten sein.

b) Vergleichsmiete

- Aus den verbleibenden Vergleichsmieten muss der Vermieter oder im Streitfall das Gericht mit Unterstützung eines Sachverständigen unübliche Mieten aussortieren.
- Meist wird es dabei angemessen sein, die Spanne um das teuerste und billigste Sechstel der Vergleichswohnungen zu kappen.

c) Einzelvergleichsmiete

- Im letzten Schritt ist die besondere Lage und Ausstattung der fraglichen Wohnung zu bewerten.
- Die Wohnung ist innerhalb der verbleibenden allgemein üblichen Mieten einzuordnen.
- Danach ist eine Einzelvergleichsmiete zu ermitteln.

WEG – Bauliche Veränderungen der Wohnungseigentümer zulassen

Ausgangslage

Wohnungseigentumsanlagen müssen oftmals häufiger saniert werden als andere Wohnanlagen. Der Grund dafür liegt insbesondere in den rechtlichen Rahmenbedingungen. Denn es kommt eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen in Betracht: Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik und sonstige bauliche Veränderungen. Für alle gelten jeweils unterschiedliche Anforderungen.

Erleichterung baulicher Maßnahmen

Neuerdings können Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), mit **einfacher** Mehrheit beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Dabei kommt es nicht darauf an, wie viele Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden. Zudem ist der Beschluss über eine bauliche Veränderung grundsätzlich nur dann erfolgreich anfechtbar, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden (§ 20 Abs. 4 WEG).

Privilegierte Maßnahmen

Jeder Wohnungseigentümer kann gemäß § 20 Abs. 2 WEG **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Bei dem alle Nummern von 1–4 betreffenden Merkmal der **Angemessenheit** handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Er ermöglicht es im Einzelfall, objektiv unangemessene Forderungen zurückzuweisen. Wann eine Maßnahme unangemessen ist, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Ein Entscheidungsermessen oder Einschätzungsspielraum wird den Wohnungseigentümern dadurch aber nicht eingeräumt.

Zuständigkeit

Das Verlangen nach einer privilegierten Maßnahme ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, i.d.R. vertreten durch den Verwalter, zu äußern. Der Verwalter hat dann einen entsprechenden

Beschlussvorschlag in die Tagesordnung der nächsten Versammlung aufzunehmen.

Daneben ist gerade in kleineren Gemeinschaften denkbar, dass ein Umlaufbeschluss gefasst wird (§ 23 Abs. 3 WEG). Ein derartiger Beschluss ist auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

Hinweis: Die Textform ist die gesetzliche Form mit den geringsten Anforderungen. Sie kann durch einfache schriftliche Erklärung, z.B. per E-Mail, SMS oder Whatsapp-Nachricht, erfolgen. Es bedarf weder einer eigenhändigen Unterschrift noch einer elektronischen Signatur. Es genügt, dass die Nachricht den Namen des Erklärenden enthält (§ 126b BGB).

Menschen mit Behinderungen (Nr. 1)

Dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen alle baulichen Veränderungen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich sind. Damit wird dem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis nach barrierefreiem oder barriere reduziertem Wohnraum Rechnung getragen. Die Vorschrift bezieht sich sowohl auf das gemeinschaftliche Eigentum, das sich im Bereich der Wohnung des Wohnungseigentümers befindet, als auch auf das übrige gemeinschaftliche Eigentum. Sie gilt zudem für das Sondereigentum.

→ **Praxistipp**

Ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme tatsächlich angewiesen ist, spielt keine Rolle.

**Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
(Nr. 2)**

Dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen alle baulichen Veränderungen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden. Der Anspruch beschränkt sich deshalb nicht nur auf die Anbringung einer Ladestation an der Wand (sog. Wallbox), sondern betrifft z.B. auch die Verlegung der Leitungen und die Eingriffe in die Stromversorgung oder die Telekommunikationsinfrastruktur, die dafür notwendig sind, dass die Lademöglichkeit sinnvoll genutzt werden kann. Der Anspruch beschränkt sich nicht nur auf die Ersteinrichtung einer Lademöglichkeit, sondern betrifft auch deren Verbesserung.

Der Anwendungsbereich der elektrisch betriebenen Fahrzeuge ist weit zu fassen. Er reicht z.B. über reine Batterieelektrofahrzeuge, von außen aufladbare Hybridelektrofahrzeuge bis zu den Brennstoffzellenfahrzeugen. Dazu zählen auch elektrisch betriebene Zweiräder oder spezielle Elektromobile für Gehbehinderte.

Mitgebrauch

Soweit für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge keine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist, sondern lediglich die Nutzung des bestehenden gemeinschaftlichen Eigentums,

WEG – Sondernutzungsrecht von Freiflächen vermerken

Bisheriges Recht

Nach bisherigem Recht war es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf **Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien**. Sollte einzelnen Wohnungseigentümern ein ausschließliches Nutzungsrecht an diesen Flächen zugewiesen werden, wurden in der Praxis sog. Sondernutzungsrechte begründet.

Diese Sondernutzungsrechte sind gesetzlich indes nicht näher geregelt, weshalb sie im Detail eine Reihe schwieriger, teilweise noch nicht abschließend geklärter Rechtsfragen aufwerfen. Die damit zusammenhängende Rechtsunsicherheit war und ist für Wohnungseigentümer auch deshalb belastend, weil der wirtschaftliche Wert etwa von Terrassen, Gartenflächen und Stellplätzen im Freien parallel zu den allgemeinen Immobilienpreisen steigt.

Neues Recht

Nach neuem Recht **kann** – muss aber nicht – Sondereigentum auch auf Freiflächen erstreckt werden.

Stellplätze

Der neue § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG ordnet an, dass Stellplätze als Räume in einem Gebäude gelten. Sie sind somit **alleiniger** Gegenstand des Sondereigentums. Damit wird ihrer gesteigerten wirtschaftlichen Bedeutung Rechnung getragen. Auf die Abgeschlossenheit kommt es aufgrund des neuen § 3 Abs. 3 WEG nicht mehr an. Diese Vorschrift stellt bei Stellplätzen anstelle der Abgeschlossenheit auf die Maßangaben im Aufteilungsplan ab.

Die gesetzliche Fiktion, dass Stellplätze als Räume in einem Gebäude gelten, umfasst alle Arten von Stellplätzen, unabhängig davon, ob es sich um Stellplätze in einem Gebäude oder im Freien handelt. Daher sind auch Stellplätze auf oder unter einem Gebäude sowie einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (sog. Duplex- oder Quadruplexparker) erfasst.

Sonstige Freiflächen

Das Sondereigentum **kann** auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die **Hauptsache** (§ 3 Abs. 2 WEG). Aufgrund dieser neuen Regelung können Freiflächen einzelnen Wohnungseigentümern wirtschaftlich zugeordnet werden, ohne dass dies mit Rechtsunsicherheit verbunden wäre.

Außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks können grundsätzlich nicht alleiniger Gegen-

08.07.2020
Der Vermieter muss sich an den Kosten für die Schönheitsreparaturen beteiligen

BGH

Urteil vom 08.07.2020

VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

§§ 535, 536a BGB

Leitsatz

Zu Ansprüchen des Mieters einer **unrenoviert** überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung angemietet, ohne dafür einen angemessenen finanziellen Ausgleich erhalten zu haben, kann er vom Vermieter verlangen, die Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses auszuführen, vorausgesetzt, der anfängliche Wohnungszustand hat sich im Laufe der Mietdauer wesentlich verschlechtert. Der Mieter muss sich dann aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen.

Sachverhalt

Verfahren VIII ZR 163/18:

Die Kläger mieteten von der beklagten Vermieterin eine bei Überlassung **unrenovierte** Wohnung. Da sich aus ihrer Sicht der Zustand der Wohnungsdekoration zwischenzeitlich verschlechtert habe, forderten sie die

Beklagte vergeblich auf, Tapezier- und Anstricharbeiten gemäß einem beigefügten Kostenvoranschlag ausführen zu lassen. Die auf Zahlung eines entsprechenden Vorschusses gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Verfahren VIII ZR 270/18:

In diesem Verfahren begehrt der Mieter (im Rahmen einer Widerklage) die Verurteilung der Vermieterin zur Vornahme konkret bezeichneter Schönheitsreparaturen. Die Wohnung war ihm bei Mietbeginn im Jahr 1992 von der Rechtsvorgängerin der Vermieterin **unrenoviert** überlassen worden. Im Dezember 2015 forderte er die Vermieterin vergeblich auf, die aus seiner Sicht zur Beseitigung des mangelhaften Renovierungszustands erforderlichen Malerarbeiten in der Wohnung auszuführen. Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Entscheidungsgründe

Unwirksame Vereinbarung

Die Berufungskammern sind in beiden Fällen zutreffend davon ausgegangen, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter im Formularmietvertrag **unwirksam** ist, da diesen jeweils eine unrenovierte Wohnung überlassen und ihnen hierfür kein angemessener finanzieller Ausgleich gezahlt wurde.

Der Bundesgerichtshof hat damit seine Rechtsprechung bestätigt, wonach in diesen Fällen an die Stelle der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die gesetzlich

normierte Erhaltungspflicht des Vermieters tritt (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Urteile vom 18.03.2015 in NJW 2015, 1594 und 22.08.2018 in NJW 2018, 3302.

Erhaltungspflicht des Vermieters

Ausgangspunkt der den Vermieter treffenden Erhaltungspflicht ist grundsätzlich der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt ihrer Überlassung an die jeweiligen Mieter, vorliegend nach der Verkehrsanschauung mithin der unrenovierte Zustand, in dem sie sie die Wohnung besichtigt und angemietet haben, ohne dass Vereinbarungen über vom Vermieter noch auszuführende Arbeiten getroffen wurden.

Das führt aber nicht dazu, dass Instandhaltungsansprüche der Mieter unabhängig von dem weiteren Verschleiß der Dekoration von vornherein auszuschließen hätten. Vielmehr trifft den Vermieter eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat - was nach langem Zeitablauf seit Mietbeginn (hier: 14 bzw. 25 Jahre) naheliegt.

Rechtsfolge

Allerdings ist die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) Anfangszustandes in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll und liegt auch nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien. Vielmehr ist allein eine Durchführung von

Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Da hierdurch auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der Mieter nach Durchführung der Schönheitsreparaturen eine Wohnung mit einem besserem als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhält, gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), die jeweiligen Interessen der Vertragspartner in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Grundsatz

Vor diesem Hintergrund haben die Karlsruher Richter entschieden, dass der Mieter in derartigen Fällen zwar einerseits vom Vermieter eine "frische" Renovierung verlangen kann, sich aber andererseits in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten zu beteiligen hat. Soweit nicht Besonderheiten vorliegen, wird dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten.

Praktische Anwendung

Begehrt der Mieter (wie im Verfahren VIII ZR 270/18) die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter, so kann dieser die Kostenbeteiligung des Mieters nach Art eines Zurückbehaltungsrechts einwenden. Verlangt der Mieter von dem mit der Durchführung der Arbeiten in Verzug geratenen Vermieter die Zahlung eines Kostenvorschusses (wie im Verfahren VIII ZR 163/18), führt die angemessene Kostenbeteili-

gung zu einem entsprechenden Abzug von den voraussichtlichen Kosten.

Praxishinweis

Der Bundesgerichtshof setzt auf die Vernunft beider Vertragsparteien sich über das Wie, den Umfang und damit über die Höhe der nun zu teilenden Kosten zu einigen. Was aber geschieht mit den Unvernünftigen?

Ferner gilt anzumerken: Mit dieser Rechtsprechung bleiben viele Fragen ungeklärt, die erst in der Zukunft noch entschieden werden müssen. Kann der Vermieter zum Beispiel unverlangte Schönheitsreparaturen dem Mieter anbieten, anteiligen Vorschuss verlangen und dann die Arbeiten ausführen und hierzu einen Kostenvorschuss einfordern? Wie verhält es sich mit den sog. Freizeichnungsklauseln zugunsten von Vermietern für den Fall der Überlassung einer unrenovierten Wohnung?

Und noch eins: Ist der Vermieter verpflichtet, während eines laufenden Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen auszuführen, muss er diese Kosten in die Miete einpreisen. Mieter, die nur wenige Jahre in einer Wohnung leben, werden dadurch mit hohen Kosten belastet, ohne selbst in den Genuss einer Renovierung zu kommen. Darüber hinaus tragen Mieter nach einer durchgeführten Renovierung den Selbstanteil an den angefallenen Kosten. So kann schnell ein vierstelliger Betrag zustande kommen.

Eines ist schon jetzt zu erkennen: Klarer und sicherer wird es für beide Mietvertragsseiten aller Voraussicht nach nicht.

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 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. [...]

§ 536a BGB Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist.