



Aktuelles aus dem Bereich Recht

Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2023/2024

Referentin: Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

Agenda



1. Im Zeitalter des Homeoffice - Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete
2. Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und des Vermieters im laufenden und beendeten Mietverhältnis
3. Aktuelle Rechtsprechung
4. Neue Gesetzgebung 2023/ 2024
5. Änderungen im BGB auf Grundlage des neuen Gebäudeenergiegesetzes ab 01.01.2024 – Modernisierungsmieterhöhung NEU (§ 555b Nr.1a, § 559 e BGB) wegen energetischer Sanierung (Einbau einer Heizungsanlage mit 65 % erneuerbaren Energien nach § 71 GEG)
6. Weitere allgemeine Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach Modernisierung
7. Mieterhöhung nach Vergleichsmiete aufgefrischt
8. Neu: Hinweisgeberschutzgesetz- Was haben Wohnungsunternehmen zu beachten?



Im Zeitalter des Homeoffice:

1. Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete

Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete

Genehmigungsbedürftigkeit der teilgewerbl. Nutzung



Sachverhalt: BGH, v. 14.07.2009 – VIII ZR 165/08, juris.

Die Beklagten sind Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung der Klägerin in F., die sie zusammen mit ihrem Kind bewohnen.

Nach § 1 des Mietvertrages wurde die Wohnung „zu Wohnzwecken“ vermietet.

In § 11 des Mietvertrages heißt es unter anderem:

"Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen."

Der Beklagte ist als selbständiger Immobilienmakler tätig; da er nicht über eigene Geschäftsräume verfügt, übt er sein Gewerbe in der Mietwohnung aus.

Auf der Homepage seiner Firma preist der Beklagte sein Team an; er hat zwei- bis dreimal in sechs Monaten Kundenbesuche.

Die Klägerin behauptet, auch Mitarbeiter des Beklagten würden in der Wohnung verkehren.



Einheitliches Mietverhältnis über Wohn- und Geschäftsräume

➤ Mischmietverhältnis

➤ Rechtlich zwingend:

- einheitliche Beurteilung
→ entweder als "Wohnraummietverhältnis" oder als "Mietverhältnis über sonstige Räume"

➤ Grund:

- Fehlen gesetzlicher Sondervorschriften für Mischmietverhältnisse
- Teilweise unterschiedliche gesetzliche Regeln für Mietverträge über Wohnräume sowie Mietverträge für Geschäftsräume oder sonstige Räume



Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

- (1) Für **Mietverhältnisse über Wohnraum** gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(...)

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

- (1) (...)

- (2) Auf **Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume** sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

- (3) (...)

Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete

Rechtsnatur des Mietvertrages



- **Abgrenzungskriterien für die Einordnung als Wohnraum- oder Gewerbemietverhältnis**
(BGH v. 09.07.2014 – VIII ZR 376/13, juris, Rechtsprechungsänderung)
 - **Entscheidend:** vereinbarter Nutzungszweck (nicht: Eignung)
 - = konsequent: Vorrang der vertraglichen Vereinbarungen
 - überwiegt Nutzung als Wohnraum → Anwendung von Wohnraummietrecht
 - überwiegt Nutzung zu anderen Zwecken → allgemeines Mietrecht
 - **Das „Wie“ der Prüfung:**
 - Auslegung der vertraglichen Vereinbarungen, §§ 133, 157 BGB
 - Maßgeblich: der „wahre“, gewollte (**nicht:** ein ggf vorgetäuschter) Vertragszweck:
 - = gemeinsame, übereinstimmende Vorstellungen über die (im Vordergrund stehende) Nutzung



§ 12 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,

Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete

Folgen



- (weitgehend gleichlautende) **Definition der Zweckentfremdung**
 - Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum zu **mehr als 50 % der Gesamtfläche** für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird
 - ohne Genehmigung der zuständigen Behörde verboten
 - Bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit

- Fehlende Genehmigung (im Zweifel/zusätzliches) Indiz für das Überwiegen der Wohnnutzung?
 - vgl. LG Berlin [ZK 65] v. 13.09.2022 – 65 S 74/22, juris.



BGH, v. 14.07.2009 – VIII ZR 165/08, juris.

- Unter den Begriff des „Wohnens“ fallen nach der Verkehrsanschauung
 - berufliche Tätigkeiten, die der Mieter - etwa im häuslichen Arbeitszimmer - ausübt, **ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten**
- Beispiele:
 - Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers
 - Telearbeit eines Angestellten (dementsprechend auch Homeoffice)
 - schriftstellerische Tätigkeit eines Autors
 - Empfang oder die Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung.

Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete



BGH, v. 14.07.2009 – VIII ZR 165/08, juris.

➤ **Nicht** unter den Begriff des „Wohnens“ fallende Aktivitäten

- Freiberufliche/gewerbliche Tätigkeit, **die nach außen in Erscheinung tritt**:
 - Ohne Vereinbarung – **keine** Pflicht zur Duldung durch den Vermieter
 - Im Einzelfall **möglich**:
 - **Verpflichtung zur Erteilung der Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung (§ 242 BGB)**
 - **Kriterien:**
 - Tätigkeit ohne Mitarbeiter, kein ins Gewicht fallender Kundenverkehr
 - keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache/Mitmieter durch etwaigen Publikumsverkehr
 - im Wesentlichen „Schreibtischtätigkeit“
 - **Beispiele:**
 - Rechtsanwalt
 - Makler



Kein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung

- Bei Beschäftigung von Mitarbeitern des Mieters in der Wohnung
- Bei regelmäßigem **Publikumsverkehr**
 - Beispiel BGH VIII ZR 213/12: Gitarrenunterricht für 10 bis 12 Schüler an drei Werktagen
- **Angabe der Wohnanschrift** als Betriebsstätte gegenüber dem Gewerbeamt und/oder (?) Auftritt unter der Wohnanschrift als Geschäftsadresse gegenüber Kunden
- Wohl aber auch abhängig vom konkreten **Zuschnitt des Gewerbebetriebs**
 - **Beispiel** BGH VIII ZR 149/13: Hausmeisterservice, De-/Remontage von Aufzugsanlagen; Schwertransporte innerhalb von Gebäuden u.a.; Wertung der Vorinstanz u.a.: Kontaktaufnahme durch Kunden unter Wohnanschrift kann der Mieter gar nicht ausschließen)

Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete



Sachverhalt: BGH, v. 14.07.2009 – VIII ZR 149/13, juris.

Der Beklagte ist Inhaber eines Gewerbebetriebs, der einen Hausmeisterservice, die De- und Remontage von Aufzugsanlagen und Schwertransporte innerhalb von Gebäuden, Montage von Aufzugsanlagen und Bau von Montagerüstung zum Gegenstand hat.

Als Betriebsstätte hat der Beklagte gegenüber dem Gewerbeamt seit mehreren Jahren seine Wohnadresse angegeben; unter dieser "Geschäftsadresse" tritt er auch gegenüber Kunden auf.

Der Kläger mahnte den Beklagten wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung des zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhauses vergeblich ab.

Die teilgewerbliche Nutzung in der Wohnraummiete



BGH, v. 14.07.2009 – VIII ZR 149/13, juris (vgl. auch v. 14.07.2009 – VIII ZR 165/08; v. 10.04.2013 – VIII ZR 213/12)

- Nutzung der zum Wohnen überlassenen Räume zu gewerblichen/freiberuflichen Zwecken
 - = Überschreitung der vertraglichen Nutzungsbefugnisse
 - = Pflichtverletzung

- Risiko der ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB
 - Abmahnung nicht erforderlich (aber möglich)
 - Fortsetzung der vertragswidrigen Nutzung nach Abmahnung kann Pflichtverletzung zusätzlich Gewicht verleihen
- Risiko der fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB (ggf auch iVm § 569 Abs. 2 BGB [Hausfrieden])

- **Darlegungs- und Beweislast** für Erlaubnispflicht des Vermieters → **Mieter** (VIII ZR 213/12, juris Rn. 16)

Teilgewerbliche Nutzung und Mietpreis Zuschlag



Die Abbildung der (Erlaubnis zur) teilgewerblichen Nutzung im Mietpreis ist nur über einen „Zuschlag“ möglich.



2. Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und des Vermieters im laufenden und beendeten Mietverhältnis



§ 535

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- 1) ¹Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. ²Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum ertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. ³Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- 2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Minderung durch den Mieter bei Vorliegen eines Mangels



§ 536

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) ¹Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. ²Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. ³Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.

Schadensersatzansprüche des Mieters bei Vorliegen eines Mangels der Mietsache



§ 536a

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

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.



Verzug des Vermieters mit der Mangelbeseitigung

§ 536a Abs.1 BGB Fallgruppe 3 (Verzug des Vermieters)

Voraussetzungen: Es muss ein fälliger Mangelbeseitigungsanspruch und eine darauf gerichtete **Mahnung des Mieters** und ein Verschulden des Vermieters an der Verzögerung vorliegen.

Fälligkeit des Beseitigungsanspruchs tritt mit Entstehen des Mangels ein.

Mahnung muss unmissverständlich zum Ausdruck bringen, dass dem Vermieter Nachteile drohen.

Fristsetzung nicht erforderlich.

Umfang der Beseitigungspflicht des Vermieters



Anders als im Baurecht muss der Vermieter nicht immer die Ursache erforschen, sondern kann sich auf die Beseitigung der Symptome beschränken.

Ursachensuche ist geboten, wenn **wiederholt** ein gleichartiger Mangel auftritt oder wegen der Art des Mangels mit seinem wiederholten Auftreten gerechnet werden muss.

Mängel: Aufwendungsersatz bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung



AG Stuttgart, Urteil vom 07.03.2023, AZ 31 C 2886/21

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um den Ersatz von Kosten für den Einbau einer Gastherme. Die Kläger und Mieter bewohnen seit dem Jahr 1972 die Wohnung X. Die Beklagten und Vermieter wurden im Jahr 2013 durch Erbschaft Eigentümer der genannten Wohnung.

Am 18.03.2019 meldete der Sohn der Mieter den Vermietern, dass die Gastherme der Firma J im Badezimmer, die zur Heizung und Warmwasserversorgung der Mietwohnung dient, ausgefallen sei. Auf die Meldung erfolgte keine Reaktion von Seiten des Vermieters.

Mängel: Aufwendungsersatz bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung



Sodann übersandten die Mieter an die Vermieter ein Schreiben vom 20.03.2019, in dem sie die Beklagten ein Schreiben vom 20.03.2019, in dem sie die Beklagten Vermieter aufforderten, die Gastherme bis zum 22.03.2019 wieder instand zu setzen.

Nachdem nichts passierte, beauftragten die Mieter ein Werkkundendienst mit der Reparatur der Gastherme. Diese empfahlen die Therme zu erneuern.

Mit Anwaltsschreiben vom 04.04.2029 wurden die Beklagten nochmals von den Mietern aufgefordert, die Heizungs- und Warmwasserversorgung bis zum 18.04.2029 wiederherzustellen.

Mängel: Aufwendungsersatz bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung



Dabei wurde den Vermietern mitgeteilt, dass die Mieter nach Fristablauf selbst Handwerker mit der Erneuerung der Therme beauftragen würden.

Nachdem die Frist abgelaufen war, beauftragten sodann die Mieter die Handwerksfirma mit dem Ausbau und Erneuerung der Gastherme.

Die Mieter forderten die Vermieter auf, den Rechnungsbetrag für die Erneuerung der Therme in Höhe von € 5.934,89 bis zum 25.07.2029 zu zahlen.

Eine Zahlung blieb aus. Der Mieter habe sich zuvor gegen eine umfassende Modernisierung des Bades (einschließlich der Heizung) durch den Vermieter gewehrt.



Mängel: Aufwendungsersatz bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung

Entscheidung:

Die Mieter haben gegen die Vermieter einen Anspruch auf Ersatz der erforderlichen Aufwendungen i.H.v. € 5.934,89 gemäß § 536a BGB.

Dagegen spricht auch nicht, dass die Mieter sich zuvor gegen eine sog. „Luxus“-modernisierung gewehrt hatten. Die mit der Modernisierung einhergehende Mieterhöhung bedeute für sie eine unangemessene Härte.

Es sei nach dem Gericht dem Mieter nicht verwehrt, sich gegen eine Modernisierung zu wehren und gleichzeitig Mängelbeseitigung zu verlangen, da die Modernisierung weit über die Erhaltung hinausgeht.



Allerdings: Anzeigepflicht des Mieters über Mangel

Anderenfalls droht Schadensersatz

§ 536c

Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

(1) ¹Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. ²Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) ¹Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. ²Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

Vermieteransprüche bei Rückgabe der Wohnung



Ersatzanspruch des Vermieters nur bei übermäßiger Abnutzung, z.B.

Thema Dübellöcher

Schönheitsreparaturen



§ 538

Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

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



3. Aktuelle Rechtsprechung

BGH- Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21 - NZM 2022, 949: Umlagefähigkeit der Kosten für die Mülltrennung



Frage: Stellen die Kosten eines vom Vermieter beauftragten externen Dienstleisters für die Erfassung der Restmüllmenge, der Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung (Kontrolle und ggf. Nachsortierung) und der Reinigung der Standplätze **umlagefähige Betriebskosten** dar?

BGH- Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21 - NZM 2022, 949: Umlagefähigkeit der Kosten für die Mülltrennung



§ 2 Nr. 8 BetrKV:

„Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (...); zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;“



BGH- Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21 - NZM 2022, 949: Umlagefähigkeit der Kosten für die Mülltrennung

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.



Formelle Wirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhungserklärung bei inhaltlicher Bezugnahme auf Ankündigungsschreiben

BGH vom 21.02.2023 AZ VIII ZR 106/21

Leitsatz

Werden in der Erhöhungserklärung nach § 559b BGB die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten nicht angegeben, sondern insoweit auf das **Ankündigungsbeschreiben** Bezug genommen, welches seinerseits auch nur eine Schätzung der voraussichtlich entstehenden Kosten enthält, steht dies der formellen Wirksamkeit nicht entgegen, weil sich aus der Bezugnahme die Erklärung des Vermieters ergibt, dass jedenfalls nicht geringere Kosten entstanden sind. Dem Mieter wird dadurch die Nachprüfung der Plausibilität ausreichend ermöglicht.

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln



BGH vom 19.07.2023 AZ VIII ZR 416/21

Zum Sachverhalt: Der Kläger ist Mieter einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Berlin. Mit Schreiben vom 12.1.2018 kündigte die Beklagte eine Modernisierung der Wohnung des Klägers und des Gebäudes an, in dem sich die Wohnung befindet. Danach sollten verschiedene - einzeln aufgeführte - **Maßnahmen zur Einsparung von Energie und zur Verbesserung der Mietsache** sowie zeitgleich reine Instandhaltungsarbeiten vorgenommen werden. In der **Ankündigung** heißt es unter anderem, dass die Beklagte beabsichtige, **zur Durchführung der Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** zu beantragen. Im Anschluss an die Baumaßnahmen erklärte die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 24.4.2019, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1.7.2019 von zuletzt 291,59 € **um 83,79 € auf 375,38 € erhöhe.**

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Der Gesetzgeber hat in § 559a BGB für die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen eine Anrechnung bestimmter Mittel angeordnet, welche die Kosten des Vermieters für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise decken (Zuschüsse sowie zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, Aufwendungsbeihilfen, sonstige Drittmittel; vgl. auch § 558 Abs. 5 BGB bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Bei **Deckung der Kosten für die Modernisierungsmaßnahme** oder von laufenden Aufwendungen infolge der Modernisierungsmaßnahme durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters oder durch Leistungen eines Dritten für den Mieter sowie aus Mitteln der Finanzierungsinstitute von Bund und Ländern **verringert sich der (Miet-)Erhöhungsbetrag** gem. § 559a Abs. 2, 3 BGB **um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, des Zuschusses oder des Darlehens.**

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Die **Anrechnungspflicht** soll sicherstellen, dass dem Vermieter solche Maßnahmen nicht zugutekommen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat, da er anderenfalls gegenüber einem Modernisierungsmaßnahmen aus dem eigenen Vermögen finanzierenden Vermieter ungerechtfertigt besser gestellt würde

Eine Verringerung der Kosten des Vermieters für die Modernisierung durch öffentliche oder private Zuschüsse oder Darlehen soll auch dem Mieter zugutekommen

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Im Text der Erhöhungserklärung vom 24.4.2019 und in den beigegefügtⁿ Unterlagen selbst findet sich unmittelbar keine Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln i.S.v. § 559a BGB.

Die Erhöhungserklärung verweist „volumfänglich“ auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben der Beklagten und diese Ausführungen enthalten den ausdrücklichen Hinweis der Beklagten auf **die beabsichtigte Beantragung von - energieeffiziente Maßnahmen unterstützenden - Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Durchführung der Baumaßnahmen.**

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Angesichts dieser **unklaren Angaben** ist für den Kläger als Empfänger der Erhöhungserklärung **nicht erkennbar geworden**, welche Erklärung zur Inanspruchnahme von gem. § 559a BGB anrechenbaren Drittmitteln die Beklagte letztlich hat abgeben wollen. In Betracht kommen dabei die Information über eine ursprünglich beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung oder die Erklärung, Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben, oder gewährte Drittmittel seien nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen oder bereits vorweg abgezogen und nicht gesondert ausgewiesen. Denkbar ist es auch, dass die Beklagte eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen hat.

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Im Hinblick darauf ist die **Mieterhöhungserklärung** der Beklagten vom 24.4.2019 insoweit **nicht geeignet, dem Kläger diejenigen Informationen** zu geben, die dieser benötigt, um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf **Plausibilität überprüfen** und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle - etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter oder durch Einsichtnahme in die dem Vermieter vorliegenden Rechnungen und sonstigen Belege – besteht.

Modernisierungsmieterhöhung; Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln- BGH vom 19.07.2023



Entscheidungsgründe

„Jedenfalls unter den im Streitfall gegebenen Umständen fehle es an einer (ausreichenden) Erläuterung der Mieterhöhung im Hinblick auf die in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB genannten Vorschrift des § 559a BGB zur **Anrechnung von Drittmitteln** und **die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24.4.2019 sei deshalb formell unwirksam.**“



4. Neue Gesetzgebung 2023/ 2024



- **GEG- Gebäudeenergiegesetz** (sog. Heizungsgesetz) ab 01.01.2024
- **Wärmeplanungsgesetz (WPG)** ab 01.01.2024
- **Preisbremsenverlängerungsverordnung (PBVV)**- Die PBVV verlängert die Preisbremsen bei Erdgas, Wärme und Strom **bis zum 31.03.2024**
- **Energieeffizienzgesetz- EnEfG**
- **§ 554 BGB Balkonkraftwerke** ab 01.01.2024 (vgl. nächste Folie)
- **§§ 555b Abs. 1a, 559e BGB-neu Mieterhöhung** ab 01.01.2024

- **Hinweisgeberschutzgesetz** ab 06/2023

Balkonkraftwerke- neu ab 01.01.2024



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Arbeitshilfe 93

Balkon-PV-Anlagen

Arbeitshilfe für
Wohnungsunternehmen zum
proaktiven Umgang mit
Balkon-Photovoltaik-Anlagen

- Im Mietrecht soll § 554 BGB entsprechend ergänzt werden
- (I) 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, dem Einbruchsschutz oder **der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** 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.

24.01.2023



5. Änderungen im BGB auf Grundlage des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab 01.01.2024 – Modernisierungsmieterhöhung NEU (§ 555b Nr.1a, § 559 e BGB) wegen energetischer Sanierung (Einbau einer Heizungsanlage mit 65 % erneuerbaren Energien nach § 71 GEG neu)

GEG-Änderung: Mieterhöhung NEU wegen Heizungstausch ab 01.01.2024



Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist seit einigen Jahren festes Klimaschutzziel in Deutschland. Eigentümer von Gebäuden sollen dieses Ziel durch Dämmung der Gebäudehülle, den Einbau moderner Fenster und durch Investition in eine effizientere und klimafreundlichere Heizanlagentechnik dieses Ziel erreichen.

Der Energieaufwand für Raumwärme und Warmwasserbereitung soll reduziert werden, fossile Energien zurückgedrängt werden.

Deutschland soll 2045 klimaneutral sein, so das Klimaschutzgesetz.

GEG-Änderung: Mieterhöhung NEU wegen Heizungstausch ab 01.01.2024



Zum **01.01.2024** tritt das **Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**, der Heizkostenverordnung und der Kehr- und Überprüfungsordnung in Kraft. Mit ihm werden auch Anforderungen an neu eingebaute oder aufgestellte Heizungsanlagen eingeführt. Ziel ist, Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, auf **erneuerbare Energien** umzustellen.

Aktuell heizt noch **jeder zweite** der rund 41 Millionen Haushalte in Deutschland mit Erdgas, weitere knapp 25 Prozent mit Heizöl.

GEG-Änderung: Mieterhöhung wegen Heizungstausch NEU ab 01.01.2024



Zur Umsetzung in bestehenden Wohnraummietverhältnisse erfolgen

Änderungen im BGB,

Die ebenfalls **ab dem 01.01.2024** gelten.

Was ist neu?

Insbesondere werden

ein neuer Modernisierungstatbestand, § 555 b Nr. 1 a BGB-neu und

eine weitere Modernisierungsumlage, § 559e BGB-neu,

eingeführt.



Nach § 559 Abs. 1 BGB: Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555 b Nr. 1,.....durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Erhaltungskosten sind abzuziehen

Nach § 559 Abs. 3a BGB:

Kappung: Die monatliche Miete darf sich innerhalb von 6 Jahren,...., nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche , so darf sie sich nicht um mehr als 2 Euro erhöhen.

.

Modernisierung **nach aktueller Rechtslage** und Mieterhöhung



Was ist eine Modernisierung, die eine Mieterhöhung begründet ?

z.B. § 555 b Ziffer 1 BGB:

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird **(energetische Modernisierung)**.

Modernisierung nach aktueller Rechtslage und Mieterhöhung



Endenergie kann eingespart werden durch:

- die energetische Erneuerung von Bauteilen, z.B. Dämmung von Wänden und Decken oder den Einbau besserisolierter Fenster
- Eine Verbesserung der heizungstechnischen Anlage, z.B. durch den Austausch der Heizungsanlage gegen eine Anlage mit einem höheren Jahresnutzungsgrad oder die Dämmung freiliegender Rohrleitungen zur Verringerung von Wärmeverlusten zwischen Anlage und Heizkörpern
- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien, z.B. die Installation von Sonnenkollektoren, um die Warmwasserversorgung zu gewährleisten



Exkurs: Modernisierung nach aktueller Rechtslage und Mieterhöhung

Folgende Maßnahmen berechtigen zur Mieterhöhung wegen Modernisierung:

1. Der Gebrauchswert der Wohnung wird nachhaltig erhöht:

Beispiele:

- Einbau eines Bades
- Einbau einer Zentralheizung
(LG München, WuM 1989, 27)
- Einbau von Isolierglasfenstern statt Einfachverglasung
(OLG Celle, RE 16.03.1981, WuM 1981, 151)

Wenn allerdings der Mieter aufgrund der isolierverglasten Fenster soviel lüften muss, dass es zu keiner Energieeinsparung kommt, soll keine Modernisierung vorliegen.

(AG Hamburg, WuM 1986, 245)



2. Die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden:

Beispiele:

- Einrichtung eines privaten Kinderspielplatzes
- Einrichtung von Stellplätzen
- Einbau eines Liftes
- Einbau einer Gegensprechanlage
- Einbau eines elektrischen Türöffners

Modernisierung nach aktueller Rechtslage und Mieterhöhung



3. Die nachweislich nachhaltige Energieeinsparung:

Beispiele:

- Einspareffekt muss über 10 % liegen
- Wärmedämmung
- Verminderung des Energieverbrauches der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Einsparung von Strom
(drehzahlgeregelte Umwälzpumpen, Ventilatoren und Aufzugsmotoren sowie Energiesparlampen)
(amtliche Begründung Bundesregierung Mietrechtsreform)



Modernisierung nach aktueller Rechtslage und Mieterhöhung



Aber:

Wirtschaftlichkeit beachten!

4. Nachhaltige Einsparung von Wasser:

Beispiele:

- Einbau von Kaltwasserzählern
- Einbau von Spartasten





NEU: Modernisierung nach § 555b Nr. 1a BGB-neu Wann liegt der neue Modernisierungstatbestand vor?

Der **neue Modernisierungstatbestand** des § 555b **Nr. 1a** BGB-neu erfasst bauliche Veränderungen, durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer **Heizungsanlage** zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die **Anforderungen des § 71 GEG-neu** erfüllt werden.

Auf dieser Grundlage ist **§ 559e BGB- neu**
(Modernisierungsmieterhöhung) entstanden.

Ziel: Er soll Vermietern ein Anreiz bieten,
die Wärmeversorgung umzustellen auf erneuerbare Energien (nach GEG
neu),
wenn bereitgestellte Fördergelder genutzt werden.



§ 555b Nr.1a BGB neu Wann liegt der neue Modernisierungstatbestand vor?

Welche **Anforderungen des § 71 GEG** neu müssen erfüllt sein?

Es darf nur noch eine **Heizungsanlage** eingebaut werden, die mindestens **65 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbare Abwärme nach Maßgabe der § 71 b bis § 71 g GEG erzeugt.

Gilt nur, wenn der Vermieter eine Heizungsanlage **in einem neu errichteten Gebäude oder in einen Bestandsgebäude neu einbaut**.
Eine Pflicht zur Umstellung zu einem bestimmten Zeitpunkt besteht nicht.

Erhöhung nur bezogen auf Kosten für die Heizungsanlage

Was ist mit Heizungsanlage i.S.v. § 71 GEG gemeint?

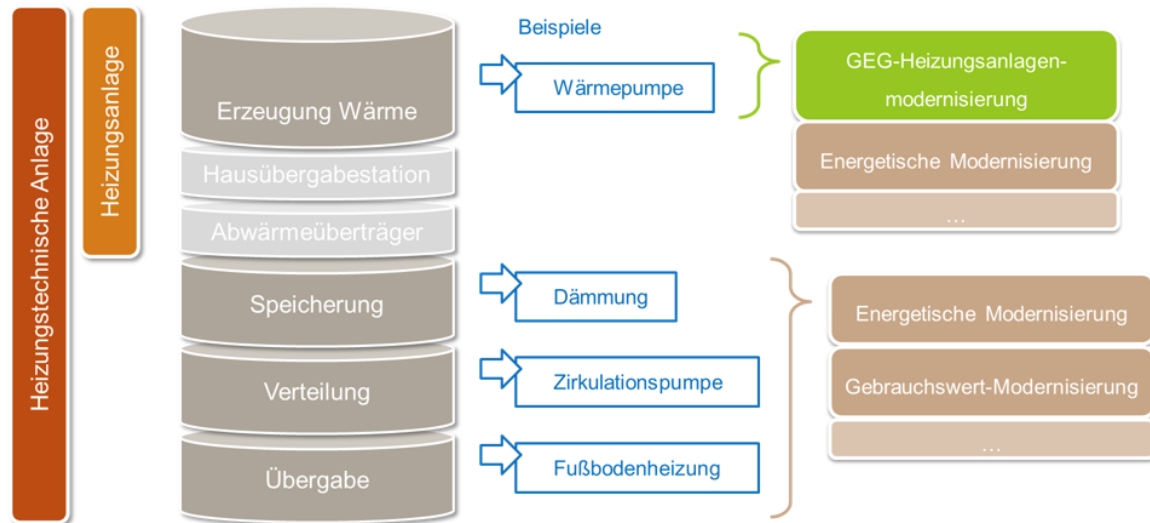


Abbildung 4: Eine GEG-Heizungsanlagenmodernisierung ist gegenständlich auf die Komponente der Heizungsanlage beschränkt. Daneben können weitere Modernisierungstatbestände einschlägig sein.



§ 555b Nr.1a BGB neu Wann liegt der neue Modernisierungstatbestand vor?

Der Vermieter kann **frei wählen, wie** er die 65 %-EE-Anforderung erfüllt (§ 71 Abs. 2 Satz 1 GEG-neu).

Es gilt eine **Technologieoffenheit**:

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz
- Elektrisch angetriebene Wärmepumpe
- Stromdirektheizung
- Solarthermische Anlage
- Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünen oder blauem Wasserstoff



§ 555b Nr.1a BGB neu

Wann liegt der neue Modernisierungstatbestand vor?

- Wärmepumpen- Hybridheizung
- Solarthermie-Hybridheizung



Nach § 72 Abs. 8 GEG-neu muss die 65 %-Anforderung für **Bestandsgebäude** erfüllt werden:

- In einem Gemeindegebiet, in dem am 1.1.2024 **mehr als 100.000 Einwohner** gemeldet sind, **mit Ablauf des 30.06.2026**
- In einem Gemeindegebiet, in dem am 1.1.2024 **100.000 oder weniger Einwohner** gemeldet sind, **mit Ablauf des 30.06.2028** und

Hintergrund ist das **Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)**, das zum **01.01.2024** in Kraft tritt.

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)



Bis zu diesen Terminen sollen **Wärmepläne** durch die Versorger/Kommunen erstellt werden.

Die Pflichten sind an die Termine geknüpft, an denen Wärmepläne erstellt sein sollen. **Sie hängt aber nicht davon ab, dass tatsächlich ein Wärmeplan erstellt wurde.**

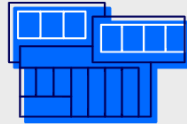
Es gibt Sonderregelungen für **Übergangszeiträume, wenn eine Heizung nicht mehr repariert werden kann**. Hier können für einen bestimmten Zeitraum **Übergangsheizungen** (für zunächst 5 Jahre) eingebaut werden, die der 65 %-Regelung nicht entsprechen (§ 71 i ff GEG).



KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024 *

NEUBAU

Bauantrag ab dem
1. Januar 2024



IM NEUBAUGEBIET

Heizung mit mindestens **65 Prozent**
Erneuerbaren Energien



AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES

Heizung mit mindestens **65 Prozent**
Erneuerbaren Energien frühestens ab **2026**

BESTAND



HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN

Kein Heizungstausch vorgeschrieben



HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH

Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***

Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien**
umsteigen und Förderung nutzen.

*Diese Grafik bietet einen ersten Überblick. Informieren Sie sich über Ausnahmen und Übergangsregelungen. Mehr: energiewechsel.de/geg

Quelle: BMWK, Stand 09/2023

© BMWK, Stand 09/2023



Welche Voraussetzungen müssen für den neuen Modernisierungsmieterhöhungstatbestand nach § 559e BGB erfüllt werden?



Gesetzestext § 559 e BGB neu ab 01.01.2024

Mieterhöhung nach Einbau einer Heizungsanlage

§ 559e

Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage



(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.

(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.

(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Voraussetzungen für eine Mieterhöhung



Hat der Vermieter, **keine öffentlichen Mittel** eingesetzt, kommt **keine Mieterhöhung nach § 559e BGB neu** in Betracht.

Er kann eine Mieterhöhung nach **§ 559 BGB alt** durchführen.

Der Vermieter hat grundsätzlich ein **Wahlrecht** zwischen § 559e BGB neu und § 559 BGB alt.



Voraussetzungen für eine Mieterhöhung Kappungsgrenze nach § 559e BGB **neu**

Die monatliche Miete darf **innerhalb von sechs Jahren** um nicht mehr als **0,50 Euro/qm Wohnfläche** erhöht werden, auch bei mehreren Heizungsmodernisierungen in diesem Zeitraum.

Führt der Vermieter weitere Modernisierungsmaßnahmen durch, darf die monatliche Miete insgesamt **innerhalb von sechs Jahren** die Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3 a Satz 1 und 2 BGB **von drei Euro/qm Wohnfläche bzw. zwei Euro/qm bei einer Ausgangsmiete unter sieben Euro/qm** nicht übersteigen.

Die 0,50 Euro/qm werden nicht hinzugerechnet. Später Fallbeispiele.

Wahlmöglichkeit: Maßnahme nach § 555b Nr.1 a BGB-neu und § 555b Nr. 1 BGB



Führt der Vermieter eine Modernisierung der Heizungsanlage nach § 555b Nr. 1a BGB-neu durch, die auch die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 BGB erfüllt, kann er wählen:

1. § 555b Nr. 1a BGB-neu

- Erhöhung der Jahresmiete um 10 % bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel
- Ersparte Erhaltungsmaßnahmen pauschal 15 % abziehen
- Kappungsgrenzen beachten: innerhalb 6 Jahren max. 0,50 Euro/qm, insgesamt maximal drei bzw. zwei Euro/qm



Wahlmöglichkeit: Maßnahme nach § 555b Nr.1 a BGB-neu und § 555b Nr. 1- alt BGB

2. Mieterhöhung nach § 559 BGB i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB

- Erhöhung der Jahresmiete um 8 % der Kosten
- Zuschüsse sind von aufgewendeten Kosten und ersparte Erhaltungskosten in angemessener Höhe abzuziehen
- Kappungsgrenzen beachten

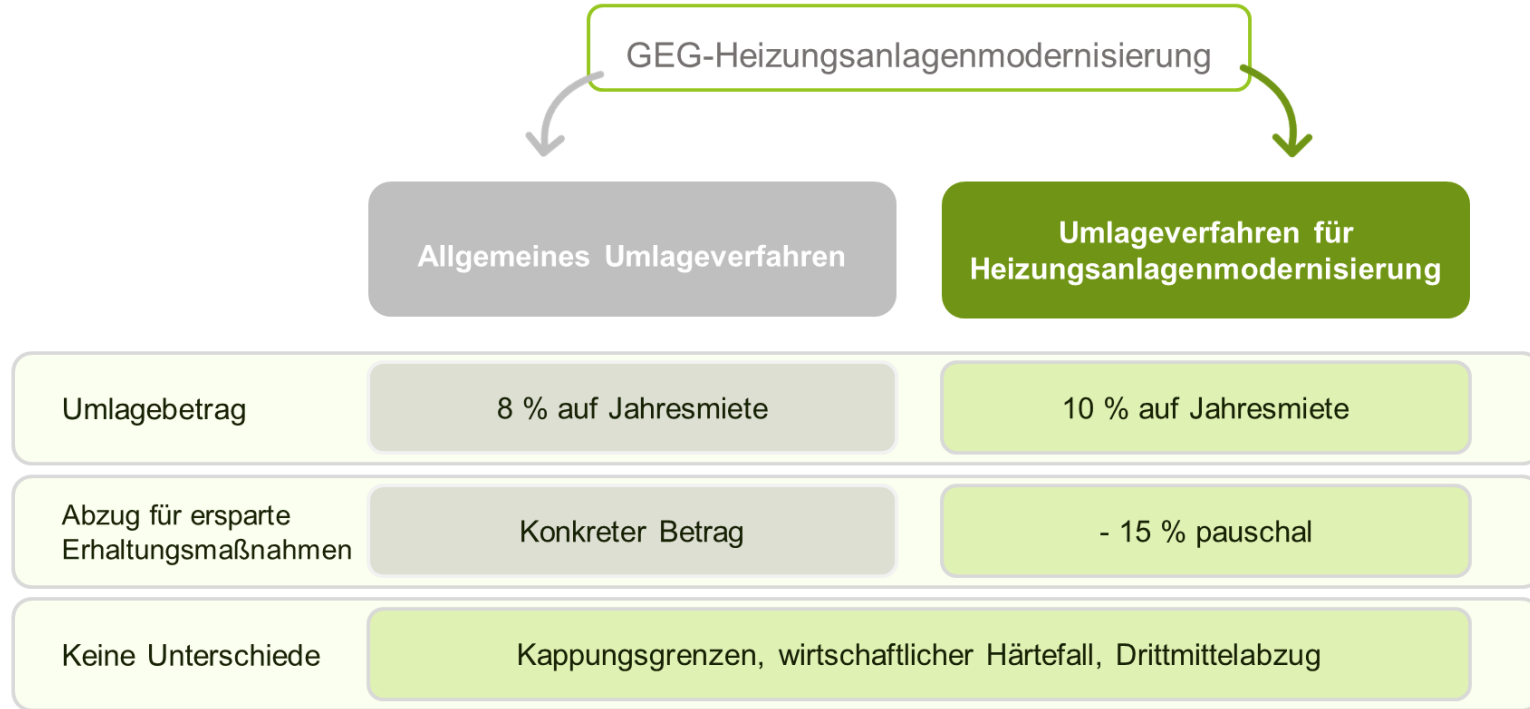


Abbildung 6: Gegenüber dem allgemeinen Umlageverfahren erweist sich die besondere Umlageoption nach § 552g BGB regelmäßig als vorteilhaft.

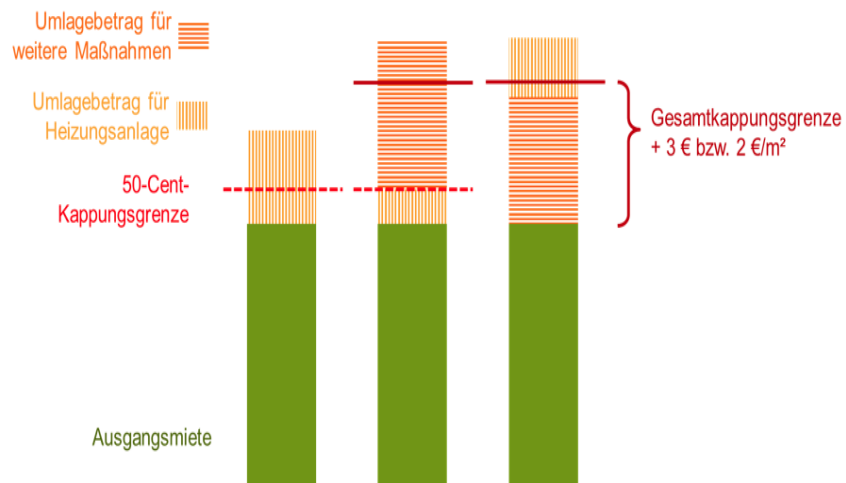


Abbildung 5: Die 50 Cent-Kappungsgrenze beschränkt die Kostenumlage spezifisch für heizungsanlagenbezogene Modernisierungen. Die allgemeine Gesamtkappung – je nach Höhe der Ausgangsmiete bei 3 EUR/m² bzw. 2 EUR/m² – greift daneben unverändert, und zwar unabhängig von der Reihenfolge etwaiger sukzessiver Erhöhungsschritte.



Fallvariante 1 (Wärmepumpe + Dämmung): Vermieter V tauscht die Gasheizung gegen eine Wärmepumpe aus und verbessert zudem die Dämmung der Gebäudehülle. Die unmittelbaren Kosten für die Wärmepumpe kann V nach § 559e BGB umlegen, sofern er abzugsfähige öffentliche Fördermittel in Anspruch nimmt. Ist die Maßnahme zwar förderfähig, jedoch keine Förderung erfolgt, kann V auf § 559 BGB ausweichen. Dieser Weg steht auch offen, wenn der Austausch der Heizungsanlage einen alternativen, umlagefähigen Modernisierungstatbestand erfüllt, zB den einer Einsparung von Endenergie oder einer nicht zu vertretenden Maßnahme. Unabhängig vom gewählten Umlageverfahren gilt im Hinblick auf die heizungsanlagenbezogenen Kosten die 50 Cent-Kappungsgrenze. Für die Kosten der Dämmung steht § 559e BGB nicht zur Verfügung, weil die Dämmung keine Komponente der Wärmeerzeugung ist. Insoweit ist der Vermieter auf § 559 BGB beschränkt und muss die Mieterhöhung etwa damit begründen, dass Endenergie eingespart wird. Die Gesamtkappungsgrenze limitiert die Modernisierungsmieterhöhung auf insgesamt 3 EUR/m² bzw. 2 EUR/m². Schöpft der Vermieter die 50 Cent-Kappungsgrenze für die Wärmepumpe voll aus, bleiben also noch 2,50 EUR/m² bzw. 1,50 EUR/m² für die Dämmung übrig.



Fallvariante 2 (Übergangsheizung): V tauscht die bestehende Heizungsanlage gegen eine Übergangsheizung aus. Die Übergangsheizung führt zu einer Einsparung von Endenergie. Erhöht V die Miete nach § 559 BGB um 0,40 EUR/m², ist innerhalb der nächsten sechs Jahre wegen etwaiger heizungsanlagenbezogener Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b Nr. 1 BGB oder § 555b Nr. 1a BGB) nur noch eine weitere Modernisierungsmieterhöhung um 0,10 EUR/m² zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob er für die weitere Erhöhung § 559 BGB oder § 559e BGB auswählt. Wegen sonstiger, nicht heizungsanlagenbezogener Modernisierungsmaßnahmen ist im laufenden Bezugszeitraum **noch Raum für eine Mieterhöhung um 2,60 EUR/m² bzw. 1,60 EUR/m².**



Fallvariante 3 (frühere Modernisierungsmieterhöhung, alsdann Heizungs austausch): Innerhalb der letzten sechs Jahre hat V bereits Modernisierungsmieterhöhungen iHv 2,70 EUR/m² Wohnfläche ausgesprochen. Wegen eines nunmehr durchgeführten Heizungs austauschs ist nur noch ein Auffüllen der Gesamtkappungsgrenze um maximal 0,30 EUR/m² zulässig.



6. Weitere allgemeine Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach Modernisierung

Mieterhöhung bei Modernisierung- Allgemeine Voraussetzungen



Ablauf für eine wirksame Erhöhung wegen Modernisierung:

a) Modernisierungsankündigung: Mitteilung in Textform an den Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten über Art, voraussichtlichen Umfang und Beginn sowie voraussichtliche Dauer und zu erwartender Mieterhöhung (§ 555c BGB).

Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB)

Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.

Beispiel:

Der Mieter hat das Ankündigungsschreiben am 05.11. d. J. erhalten. Er kann bis zum 31.12. d. J. außerordentlich kündigen.

Am 31.01. n. J. muss er ausziehen



Erhöhungserklärung nach § 559 b BGB

Bei Bagatelmaßnahmen steht dem Mieter dieses Sonderkündigungsrecht nicht zu. (§ 555 e BGB)- z.B. Rauchwarnmelder

b) **Durchführung der Modernisierungsarbeiten**

c) **Erhöhungserklärung:** Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten Geltendmachung des Anspruchs auf Umlegung der Modernisierungskosten und der dadurch bedingten Mieterhöhung nach der Modernisierung **in Textform** gegenüber dem Mieter (§§ 559, 559 a und 559 b BGB).

Rechtsfolgen: Erfolgte die Erklärung über die Mieterhöhung jedoch nach Form und Inhalt richtig, so führt sie **ohne Einverständnis (Zustimmung) des Mieters zu einer Änderung des Mietvertrages**. Die erhöhte Miete wird zum Vertragsinhalt und muss gezahlt werden.

Diese Wirkung tritt mit Beginn **des dritten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung** ein (§ 559 b Abs. 2 BGB).



Alternative: Modernisierungsvereinbarung



7. Mieterhöhung nach Vergleichsmiete



§ 558 Mieterhöhung bis ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit 15 Monaten unverändert** ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann **frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung** geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Mieterhöhung bis ortsübliche Vergleichsmiete § 558 BGB



(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und die Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.



Voraussetzungen nach § 558 BGB:

- I. Jahresfrist
- II. Ortsübliche Miete- Begründung mit gesetzlichen Begründungsmitteln
- III. Kappungsgrenze ist zu beachten
- IV. Formvorschriften beachten
- V. Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung

Mieterhöhung bis ortsübliche Vergleichsmiete § 558 BGB



Die Mieterhöhung muss **begründet werden** mit konkreten Angaben über die ortsübliche Vergleichsmiete, denn der Vermieter muss nachvollziehbar darstellen, dass die Mieterhöhung die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage verlangt werden.

Die **Begründungsmittel** sind:

- a) Der **einfache Mietspiegel**
- b) Der qualifizierte Mietspiegel
- c) Die Mietdatenbank
- d) Das Sachverständigengutachten
- e) **Mindestens drei vergleichbare Wohnungen**





VI. Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung



1. Der Mieter hat ab Zugang des Mieterhöhungsschreibens zwei volle Monate Überlegungsfrist, ob er der Mieterhöhung zustimmt.

Beispiel:

Zugang des Mieterhöhungsverlangens am 05.01. d. J. Die Überlegungsfrist beginnt am 01.02. d. J. und endet am 31.03. d. J.

2. Achtung bei Personenmehrheiten!

Rechtsgutachtende Willenserklärungen – wie eine Mieterhöhung – müssen gegenüber allen Parteien abgegeben werden, d. h. an alle adressiert werden. **Anderenfalls ist die Mieterhöhung unwirksam!**

Auch die Zustimmung zu einer Mieterhöhung muss von allen Mitmieterern erklärt werden



3. Klage auf Zustimmung durch den Vermieter

- ⇒ Keine fristgemäße Zustimmungserklärung
- ⇒ Dann muss der Vermieter innerhalb **drei weiterer Monate** auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen. Die Zustimmungsklage muss gegen alle Mieter gerichtet werden.

Wenn die Mieterhöhung gesetzeskonform ist, wird Zustimmung erteilt!

Fehler im Erhöhungsschreiben nach § 558 a BGB können noch im Rechtsstreit behoben werden (vgl. § 558b Abs. 3 BGB).

Mieterhöhung bis ortsübliche Vergleichsmiete § 558 BGB



Rechtsfolge:

Zustimmung des Mieters erfolgt



Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zu, so wird die Mietpreisvereinbarung im Mietvertrag geändert.





8. Neu: Hinweisgeberschutzgesetz

Persönlicher Geltungsbereich



Im **Juni 2023 in Kraft** getreten

Persönlicher Geltungsbereich

Ziel des Gesetzes ist es nach § 1 Abs. 1, **den Schutz von natürlichen Personen zu gewährleisten, die im Zusammenhang mit ihrer beruflichen Tätigkeit oder im Vorfeld ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über „Verstöße“** erlangt haben und diese an die nach diesem Gesetz vorgesehenen Meldestellen **melden** oder offenlegen, die sogenannten „hinweisgebenden Personen“.



Nach § 2 Abs. 1 HinSchG betrifft das Gesetz **die Meldung und ggf. die Offenlegung von Informationen über rechtswidrige Umstände**, die in § 2 HinSchG enumerativ aufgeführt werden, insbesondere

- Verstöße, die **strafbewehrt** sind also alle Verstöße gegen Vorschriften des Strafgesetzbuches (z.B. Beleidigung, üble Nachrede, Körperverletzung, Unterschlagung, Untreue, Vorenthaltung von Sozialversicherungsleistungen oder Lohnwucher), aber auch Verstöße gegen die Strafvorschriften, die nicht im StGB zu finden sind (z.B. § in 119 BetrVG; § 23 ArbZG). Verstöße, die bußgeldbewehrt sind, soweit die verletzte Vorschrift dem Schutz von Leben, Leib oder Gesundheit oder dem Schutz der Rechte von Beschäftigten oder der Vertretungsorgane dient (z.B. § 22 ArbZG, § 121 BetrVG).



Verstöße, die bußgeldbewehrt sind, soweit die verletzte Vorschrift dem Schutz von Leben, Leib oder Gesundheit oder dem Schutz der Rechte von Beschäftigten oder der Vertretungsorgane dient



Die genannten Sachverhalte können gemeldet oder unter bestimmten Voraussetzungen offengelegt werden.

„**Meldungen**“ i.S.d. § 2 Abs. 1 HinSchG sind gemäß § 3 Abs. 4 HinSchG Mitteilungen von Informationen über Verstöße an **interne Meldestellen** i.S.d. § 12 HinSchG oder **externe Meldestellen** i.S.d. §§ 19 bis 24 HinSchG (siehe dazu unten 3.).

„**Offenlegung**“ i.S.d. § 2 Abs. 1 HinSchG bezeichnet nach § 3 Abs. 5 HinSchG das Zugänglichmachen von Informationen oder Verstöße gegenüber **der Öffentlichkeit** (Presse, Internet, TV etc.; s.u. 5.).



a) Pflicht zur Einrichtung **interner Meldestellen**

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 haben „Beschäftigungsgeber“ ab einer bestimmten Beschäftigtenzahl (s.u.) dafür zu sorgen, dass bei ihnen mindestens eine Stelle für interne Meldungen eingerichtet ist und betrieben wird, an die sich Beschäftigte zur Meldung an Verstößen wenden können. Für kommunale und kreiseigene Unternehmen gibt es eine Sonderregelung.

Umsetzungspflicht nach Beschäftigtenzahl



Damit ist das Gesetz grundsätzlich von allen privaten und öffentlichen Arbeitgebern zu beachten.

- bis 49 Beschäftigte keine Pflicht zur Einrichtung einer Meldestelle
- **50 bis 249 Beschäftigte Pflicht zur Einrichtung einer internen Meldestelle bis 17.12.2023**
- ab 250 Beschäftigte Pflicht zur Einrichtung der internen Meldestelle ab Inkrafttreten des Gesetzes im Juni 2023



Nach § 14 Abs. 2 HinSchG können **mehrere private Beschäftigungsgeber** mit in der Regel 50 bis 249 Beschäftigten (zur Zählweise s.o.) für die Entgegennahme von Meldungen und die im Gesetz vorgesehenen Maßnahmen eine **gemeinsame Stelle einrichten** und betreiben.

Nach der Gesetzesbegründung soll in kleineren Unternehmen – ohne das näher zu spezifizieren – ein **Mitarbeiter mit Doppelfunktion**, z.B. Compliancebeauftragte(r), Integrationsbeauftragte(r), oder AGG-Beschwerdestelle, auch als interne Meldestelle fungieren können.



Für **kommunale oder kreiseigene Unternehmen** gibt es eine bedeutsame Ausnahmeregelung.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 4 HinSchG besteht **keine Pflicht nach diesem Gesetz zur Einrichtung und zum Betrieb interner Meldestellen** für Gemeinden und Gemeindeverbände und solche Beschäftigungsgeber, die im Eigentum oder unter der Kontrolle von Gemeinden und Gemeindeverbänden stehen. **Es wird vielmehr auf die Regelungen des jeweiligen Landesrechts verwiesen.** Landesrechtliche Regelungen dieser Art **gibt es noch nicht.**



Die Einrichtung einer internen Stelle- auch Beauftragung eines externen Dienstleisters möglich

Nach § 14 Abs. 1 HinSchG kann eine **interne Meldestelle** eingerichtet werden, in dem eine **bei dem jeweiligen Beschäftigungsgeber** oder bei der jeweiligen Organisationseinheit beschäftigte Person, eine aus mehreren beschäftigten Personen bestehende Arbeitseinheit oder **ein Dritter** mit den Aufgaben einer internen Meldestelle betraut wird.

„Interne Meldestelle“ heißt somit nicht, dass diese mit eigenen Arbeitnehmern besetzt sein muss.

Es ist freie Organisationsentscheidung des Arbeitgebers, ob er diesen Weg geht oder einen **externen Dienstleister** beauftragt.



Die Einrichtung einer internen Stelle- auch Beauftragung eines externen Dienstleisters möglich

Er muss jedoch in diesem Fall in den vertraglichen Abmachungen sicherstellen, dass **der externe Dienstleister** nach den Regelungen des HinSchG agiert. **Die Verantwortung dafür verbleibt beim „Beschäftigungsgeber“.**



Die Einrichtung einer internen Stelle- auch Beauftragung eines externen Dienstleisters möglich

Nach § 12 Abs. 4 HinSchG erteilen die Beschäftigungsgeber der internen Meldestelle die **notwendigen Befugnisse**, damit sie ihre Aufgaben wahrnehmen kann, insbesondere um Meldungen zu prüfen und Folgemaßnahmen zu ergreifen.

- nach § 15 Abs. 2 HinSchG die Pflicht zur **Schulung der Mitarbeiter**. Der Beschäftigungsgeber hat dafür Sorge zu tragen, dass die mit den Aufgaben beauftragten Personen über die **notwendige Fachkunde** verfügen. Das bedarf in der Regel einer grundlegenden Aus- aber auch der Weiterbildung.

Die Einrichtung einer internen Stelle- auch Beauftragung eines externen Dienstleisters möglich



- **Freistellung von der Arbeitspflicht** unter Fortzahlung der Vergütung für die Durchführung der Aufgaben der Meldestelle bei interner Organisation.
- **Schaffung von Verfahrensregelungen** nach den Vorschriften des HinSchG; es besteht ggf. ein Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BetrVG34 (auch bei Delegation an externe Dienstleister).

Verschwiegenheitspflichten



§ 6 Abs. 3 HinSchG regelt darüber hinaus die **Verschwiegenheitspflichten** von Personen, **die für eine Meldestelle tätig werden**. Sie haben Verschwiegenheits- und Geheimhaltungspflichten einzuhalten.

Dokumentation der Meldungen



Nach § 11 Abs. 1 HinSchG haben Personen, die in einer Meldestelle für die Entgegennahme von Meldungen zuständig sind, alle eingehenden Meldungen in dauerhaft abrufbarer Weise unter Beachtung des Vertraulichkeitsgebotes der §§ 6 und 8 HinSchG (s.o.) zu **dokumentieren**.



Folgemaßnahmen i.S.d. § 17 Abs. 1 Nr. 6 HinSchG für interne Meldestellen kommen nach § 18 HinSchG konkret insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht:

- **interne Untersuchungen bei dem Beschäftigungsgeber** und bei der jeweiligen Organisationseinheit und das Kontaktieren betroffener Personen und Arbeitseinheiten,
- die hinweisgebende Person **an andere zuständige Stellen verweisen**,
- **das Verfahren aus Mangel an Beweisen** oder aus anderen Gründen **abschließen** oder
- das Verfahren **an eine zuständige Behörde** zwecks weiterer Untersuchungen abgeben.



Voraussetzung für die Weitergabe von Informationen ist die Beachtung von Vertraulichkeitsvorschriften.

Rückmeldung

Nach § 17 Abs. 2 HinSchG gibt die **interne Meldestelle der hinweisgebenden Person innerhalb von drei Monaten** nach der Bestätigung des Eingangs der Meldung oder wenn der Eingang nicht bestätigt wurde, spätestens drei Monate und sieben Tage nach Eingang der Meldung **eine Rückmeldung**.



§§ 19 ff. HinSchG sehen die Errichtung externer Meldestellen in Bundes- und Landesbehörden in deren Zuständigkeitsbereich sowie bei der BaFin und dem Bundeskartellamt in deren Zuständigkeitsbereich vor.

Wahlrecht

Personen, die beabsichtigen, Informationen über einen Verstoß zu melden, können nach § 7 Abs. 1 HinSchG wählen, ob sie sich an **eine interne** Meldestelle **oder eine externe** Meldestelle wenden.



Besonderen Schutz genießen nach § 33 HinSchG hinweisgebende Personen, sofern sie intern gemäß § 17 HinSchG oder extern gemäß § 28 HinSchG Meldung erstattet haben oder eine Offenlegung gemäß § 32 HinSchG vorgenommen haben.

Verbot von Repressalien

Weitere Schutzvorschriften sind in §§ 36ff. HinSchG geregelt. Nach § 36 Abs. 1 HinSchG sind gegen hinweisgebende Personen gerichtete Repressalien verboten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!