



**Wanderer und Partner**

22. September 2022

**„Die Herausforderungen für Immobilienverwalter im  
Herbst 2022 auf dem Sektor des  
Wohn-, und Gewerberaummietrechts“**

**Frank Weißenborn & Malte Monjé**

Rechtsanwälte u.  
Fachanwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## Themen:

- 1) Modernisierungsmaßnahmen der Moderne
- 2) Mietstrukturen + die Anpassungsmöglichkeiten der Vermieter bei steigenden Nebenkosten
- 3) Gewährleistungsansprüche bei unzureichender Heizleistung
- 4) Temperaturvorgaben ohne Beschaffenheitsvereinbarung
- 5) Aufnahme mietvertraglicher Regelungen
- 6) Auskunftsansprüche der Mieter
- 7) Anpassungsanspruch des Mieters bei „*Wertsicherungsklausel*“

Thema:

# 1            **Modernisierungsmaßnahmen der Moderne**

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne

A: Verschattung

B: Solarzellen

C: Ladestation

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Verschattung**

Ausgangsfrage:

Die Mieter beklagen sich im Sommer 2022 über hohe Temperaturen in den von ihnen angemieteten Wohnräumen. Aber das Haus ist (jedenfalls insoweit) frei von Baumängeln. Wäre eine außenliegende Verschattungsanlage vor den Fenstern eine Modernisierung?

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Verschattung**

### § 555b BGB

*Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,*

- 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),*
- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,*
- 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,*
- 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,**
  - 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,*
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,**
- 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder*
- 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.*

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Verschattung**

Der erforderliche wohnwertverbessernde Charakter im Sinne der Vorschrift liegt deshalb vor, weil

- es sich bei den Verschattungsanlagen um eine bauliche Veränderung handelt
- die nachhaltig und dauerhaft dazu bestimmt und geeignet sind, den Temperaturanstieg innerhalb der Mieträume zu reduzieren

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Verschattung**

Dann muss die Maßnahme mit drei Monaten Vorlauf rechtzeitig und inhaltlich zutreffend, also unter Angabe von

- konkreter Ausführungsart
- des voraussichtlichen Umfangs der Arbeiten in wesentlichen Zügen
- des voraussichtlichen Beginns und Dauer des Einbaus

in Textform mitgeteilt werden.

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Verschattung**

Nach Abschluss der Arbeiten ist dann nach § 559 BGB eine Mieterhöhung um 8 % der modernisierungsbedingten Kosten jährlich möglich.

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

Sie planen eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Miethauses. Folgende Fragen kommen auf:

Ist das eine Modernisierung?

Kann ich hinterher die Miete erhöhen?

Kann ich die Mieter zur Abnahme des Stroms bringen?

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

1.

Eine Photovoltaik-Anlage ist eine Modernisierung, es wird erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart und das Klima nachhaltig geschützt

(§ 555b Ziff. 2 BGB)

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

2.

Eine Mieterhöhung ist nur möglich, wenn es ausnahmsweise einen Nutzungsvorteil für die Mieter gibt.

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

### *§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen*

*(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. (...)*

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

2.

Wird der gewonnene Strom ganz oder anteilig eingespeist, dann keine oder nur eine prozentuale Mieterhöhung (10 % des Stroms werden für die Allgemeinbeleuchtung des Hauses genutzt)

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

3.

In Ansehung der geringen Einspeisevergütung möchte ich die Mieter verpflichten, meinen Sonnenstrom zu nutzen. Kann ich das?

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

3.

§ 42a EnWG (Energiewirtschaftsgesetz) lässt Mieterstromverträge zu.  
Allerdings

- muss nach § 42a EnWG dann der **gesamte Strombedarf des Mieters** gedeckt werden, also auch dann, wenn keine Sonne scheint.
- darf der verlangte Preis **90 %** des im jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs **nicht übersteigen**.

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Solarzellen**

3.

Das § 42a EnWG bestimmt darüber hinaus auch ein Kopplungsverbot.

- nach § 42a EnWG darf der Mieterstromvertrag nicht Bestandteil des Mietvertrages sein.
- anders bei Mietvertragsende: dann endet nach § 42a Abs. 2 Ziff. 7 EnWG der Mieterstromvertrag automatisch

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Ausgangsfrage:

Der Mieter bittet um Gestattung des von ihm an dem gemieteten Stellplatz vorzunehmenden Einbaus einer Wallbox zum Laden seines Tesla.

Ich möchte über die Elektrik in meinem Hause den Überblick behalten und ggf. Ladestationen gleichartig errichten. Kann ich den Mieter darauf hinweisen, dass er die gewünschte Anlage selber im Rahmen einer Modernisierung errichten will und ihm damit die Gestattung versagen?

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Hintergrund: § 554 BGB Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

*(1) 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 Einbruchsschutz 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.*

*(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Die Errichtung der Ladestationen ist nach herrschender Meinung eine Modernisierung.

- wenn der Mieter diese baut oder der Vermieter nach dem GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) gezwungen ist, dann jedenfalls nach § 555b Ziff. 6 BGB (vom Vermieter nicht zu vertreten)
- wenn der Vermieter baut nach § 555b Ziff. 5 BGB (dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse)

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Damit die anderen Mieter die Modernisierungsarbeiten dulden müssen, müssen sie ordnungsgemäß (also mindestens drei Monate zuvor) angekündigt werden.

Diese Ankündigung muss der Vermieter auch dann machen, wenn er dem Mieter die Installation nur gestattet. Da der Mieter in keinerlei Vertragsverhältnis mit seinen Mitmietern steht, kann nur der Vermieter die Duldungspflicht durch seine Ankündigung erreichen (Nebenpflicht aus der Gestattungsverpflichtung des § 554 BGB).

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Zur Ausgangsfrage:

Ja, ein Konter mit eigener Modernisierung ist möglich.

So wie der Vermieter Instandhaltungsverlangen mit Modernisierung kontern kann, kann er auch den Wunsch auf mieterseitige Errichtung einer Ladestation übernehmen und diese errichten. Der Mieter darf dann keine eigene Anlage mehr bauen.

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Kann der Vermieter nach einer solchen Modernisierung dann die Miete nach § 559 BGB erhöhen, wenn weder Index- noch Staffelmiete vereinbart sind?

## Thema: Modernisierungsmaßnahmen der Moderne / **Ladestation**

Im Rahmen einer individuellen Modernisierungsvereinbarung kann man eine Mieterhöhung vereinbaren.

Ist der Stellplatz im Rahmen des Wohnraummietvertrages vermietet worden, dürfte in diesem Fall eine Mieterhöhung nach § 559 BGB möglich sein.

Ist der Stellplatz mit gesondertem Stellplatzmietvertrag vermietet, gilt dafür kein Wohnraummietrecht. Dann gilt auch nicht die gesetzliche Erhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB, weil § 578 BGB (für die Grundstücks- oder Gewerberaummiete) nicht auf § 559 BGB verweist.

Thema:

## **2 Mietstrukturen + Anpassungsmöglichkeiten**

## Thema: **Mietstrukturen** + Anpassungsmöglichkeiten

Man unterscheidet entsprechend § 556 BGB

- die Betriebskostenvorauszahlung
- die Betriebskostenpauschale
- die Inklusivmiete bzw. die Teilinklusivmiete
- Besonderheit: Bruttokaltmiete

## Thema: **Mietstruktur** + Anpassungsmöglichkeit **Vorauszahlung**

Betriebskostenvorauszahlung:

Dabei zahlt der Mieter im Regelfall neben der Nettokaltmiete monatlich eine Vorauszahlung auf die voraussichtlichen Betriebskosten, über die dann jährlich abgerechnet wird.

Häufig werden gesplittete Vorauszahlungen vereinbart (Heizkostenvorauszahlung gesondert).

Es kann aber auch eine bloße Abrechnung über die Betriebskosten ohne Vorauszahlung vereinbart werden.

## Thema: Mietstruktur + **Anpassungsmöglichkeit Vorauszahlung**

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede Vertragspartei „nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform“ eine Anpassung auf eine „angemessene“ Höhe vornehmen.

- „nach“ kann auch deutlich später sein
- wurde nach der Abrechnung (z.B. für 2020) schon erhöht, scheidet eine nochmalige Anpassung aus
- die Erhöhung ist nicht auf den 12. Teil der Nachforderung beschränkt, sie muss nur „angemessen“ sein

## Thema: Mietstruktur + **Anpassungsmöglichkeit Vorauszahlung**

steigende Heizkosten:

Werden gesonderte Heizkostenvorauszahlungen neben der Nettokaltmiete und den sonstigen Betriebskosten vereinbart, dann gilt diese Anpassungsmöglichkeit nach § 560 BGB unverändert auch für diese gesplitteten Vorauszahlungen.

## Thema: **Mietstruktur** + Anpassungsmöglichkeit **Pauschale**

Betriebskostenpauschale:

Dabei ist neben der Nettokaltmiete eine Pauschale vom Mieter zu zahlen.

Eine Pauschale ist für Heizkosten regelmäßig nicht zulässig. Dann ist zu splitten und muss neben der Betriebskostenpauschale ein Heizkostenvorschuss vereinbart werden.

## Thema: Mietstruktur + **Anpassungsmöglichkeit Pauschale**

Die Erhöhungsmöglichkeit regelt sich nach § 560 Abs. 1 bis 3 BGB.

- Erhöhung nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart
- Erhöhung muss begründet werden
- Erhöhung tritt mit Beginn des übernächsten Monats ein
- haben sich Betriebskosten rückwirkend erhöht, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, **sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis abgibt**

## Thema: **Mietstruktur** + Anpassungsmöglichkeit **Inklusivmiete**

Bei der **Inklusivmiete** bilden Betriebskosten und Nettokaltmiete eine Einheit. Eine solche Miete ist grundsätzlich zulässig, nur die Heizkostenverordnung verbietet eine Inklusivwarmmiete. Die Heizkosten müssen immer nach Verbrauch abgerechnet werden.

Bei der **Teilinklusivmiete** ist nur ein Teil der Betriebskosten inkludiert. Man muss bei Vertragsgestaltung besonders darauf achten, welche Betriebskostenarten daneben als Pauschale oder eben als Vorschuss behandelt werden sollen.

## Thema: Mietstruktur + **Anpassungsmöglichkeit Inklusivmiete**

Für die **Inklusivmiete** kann nur eine Erhöhung nach § 558 BGB erfolgen, die inkludierten Betriebskosten werden bis zu 15 % alle drei Jahre mit erhöht.

Bei der **Teilinklusivmiete** gilt das ebenso. Die übrigen Betriebskosten werden je nach Vereinbarung als Pauschale oder als Vorschuss erhöht bzw. angepasst.

## Thema: historische Besonderheit **Bruttokaltmiete**

Seit September 2001 kennt das Gesetz diese Mietstruktur nicht mehr.

Bruttokaltmiete in einem Vertrag vor dem 1.9.2001: Erhöhung wie Pauschale nach § 560 Abs. 1 bis 3 BGB, wenn im Mietvertrag Erhöhungsmöglichkeit vereinbart wurde.

Mietvertrag nach dem 1.9.2001 geschlossen: wird behandelt wie Inklusivmiete und folglich kann nur nach § 558 BGB erhöht werden.

Thema:

### **3 Gewährleistungsansprüche bei unzureichender Heizleistung**

## § 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) <sup>1</sup>Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. <sup>2</sup>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**. <sup>3</sup>Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

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

## Wann liegt ein Mangel des Mietgegenstandes vor?

- Es gilt im Mietrecht der sog. **subjektive Mangelbegriff**.
- Danach liegt ein Mangel vor, wenn die **Ist-, von der Sollbeschaffenheit abweicht**.  
Folglich bestimmen die Parteien des Mietvertrages also durch ihre Festlegungen den vertraglich geschuldeten Zustand.
- Infolge dessen kann ich auch z.B. ein kaputtes Auto oder ein altes Haus im Wald mit verzogenen Fenstern und Türen vermieten.

## Wie wird nun also die Sollbeschaffenheit bestimmt?

- **Ausdrückliche** Beschaffenheitsvereinbarungen
  - Beschreibung im MV als „*stark renovierungsbedürftig*“ oder „*noch nicht fertig gestellt*“
  - Durch die Bezugnahme auf Pläne, Grundrisse, Beschreibungen.
  
- **Konkludente** Beschaffenheitsvereinbarungen
  - Vermietung „*als Wohnraum*“
  - Zustand bei Besichtigung
  - Beschreibung im Exposé/Internet

## Voraussetzungen einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung;

aus den Entscheidungsgründen der dritten Bolzplatzentscheidung vom 24.11.2021 (BGH VIII ZR 258/19):

- Eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung setzt **zwei übereinstimmende Willenserklärungen** voraus. Für die Annahme einer solchen Willensübereinstimmung bezüglich einer "Umweltbedingung" reicht es jedoch nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsschluss einen von außen auf die Mietsache (nicht) einwirkenden Umstand - wie hier die Abwesenheit von Baulärm - in einer für ihn vorteilhaften Weise wahrnimmt und er sich (möglicherweise auch) wegen dieses Umstands dafür entscheidet, die Wohnung anzumieten.
- Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung wird dieser Umstand vielmehr nur, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, **und** der Vermieter dem zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form **zustimmend reagiert** (zum Ganzen bereits Senatsurteile vom 19. Dezember 2012 - [VIII ZR 152/12](#), [NJW 2013, 680 Rn. 10](#); vom 29. April 2015 - [VIII ZR 197/14](#), [BGHZ 205, 177 Rn. 20](#); vom 29. April 2020 - [VIII ZR 31/18](#), aaO Rn. 57).

## Welche Ansprüche und Rechte hat ein Mieter bei Vorliegen eines Mangels? (Teil 1)

### ➤ Anspruch auf Mängelbeseitigung (§ 535 I 2 BGB)

- Sowohl als **Erstherstellungsanspruch** bei anfänglichen Mängeln
- Als auch als **Instandsetzungsanspruch** bei nachträglich entstehenden Mängeln
- Ansprüche bestehen auch bei **minimalen Mängeln** (Bsp.: Riss in Tapete)
- Einschränkungen des Anspruches bestehen als sog. **Opfergrenze** dann, wenn die Leistung ...
  1. ... für jedermann **unmöglich** ist (§ 275 I BGB),
  2. ... einen **abseitigen** (Kosten-)Aufwand erfordern würde, der in grobem Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht (§ 275 II BGB),
  3. ... für den Schuldner unter Abwägung des Gläubigerinteresses unzumutbar ist (z.B. persönliche Schneeräumpflicht trotz Behinderung).

## Welche Ansprüche und Rechte hat ein Mieter bei Vorliegen eines Mangels? (2. Normbetrachtung)

### ➤ Minderungsrecht (§ 536 BGB)

#### § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat 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. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. **Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.**

- Es ist **verschuldensunabhängig**.
- Kein Gestaltungsrecht; es tritt **qua Gesetzes** ein.

Thema:

## 4 Temperaturvorgaben ohne Beschaffenheitsvereinbarung

## Besteht ein Anspruch eines Mieters im Sommer auf Minderung, wenn Wohnräume sich tagsüber auf 30 Grad aufheizen?

[Missverständlicher Post:](https://www.anwalt.de/rechtstipps/wenn-es-in-der-wohnung-zu-heiss-wird_047087.html)

[https://www.anwalt.de/rechtstipps/wenn-es-in-der-wohnung-zu-heiss-wird\\_047087.html](https://www.anwalt.de/rechtstipps/wenn-es-in-der-wohnung-zu-heiss-wird_047087.html)

- Ja, **aber nur dann**, wenn die Hitzeentstehung auf einen **baulichen Mangel** zurückzuführen ist; **ansonsten** sind Hitze und überdurchschnittliche Sonneneinstrahlung **erhöhtes Lebensrisiko** und kein zur Minderung berechtigender Mangel der Mietsache:
- Baulicher Mangel: **fehlende** oder **unzureichende Wärmeschutzmaßnahmen**.
  - Anforderungen an Wärmeschutz: muss den **baurechtlichen Bestimmungen** genügen, die zum **Zeitpunkt der Errichtung des Objektes** galten.
  - Genügen diese nachweislich nicht muss der Vermieter nachbessern und der Mieter kann die Miete **angemessen** mindern.
  - Beurteilung der Angemessenheit der Minderungsquote anhand des **Einzelfalls**.

## Besteht ein Anspruch eines Mieters im Sommer auf Minderung, wenn die Temperatur im Wohnzimmer seiner **Dachgeschoss-Wohnung** um 19 Uhr 30 Grad beträgt?

- Nein, in einem solchen Fall ist das Minderungsrecht regelmäßig wegen grob fahrlässiger Unkenntnis **ausgeschlossen**, § 536 b BGB (wenn kein baurechtswidriger Zustand vorliegt).
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**  
**§ 536 b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme**  
Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536 a nicht zu. **Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben**, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.
- Bei Anmietung einer DG-Wohnung muss mieterseits mit überdurchschnittlicher Hitzeentwicklung in den Sommermonaten gerechnet werden (vgl. AG Leipzig, Urteil vom 06.09.2004, Az. 164 C 6049/04) .

## Welche Heizleistung und Temperatur muss in einer Wohnung erreicht werden, wenn keine Beschaffenheitsvereinbarung besteht?

! Es gibt **keine gesetzliche Regelung** die eine vom Vermieter zu gewährende Mindesttemperatur für Wohnraum vorsieht !

- Die zu gewährleistenden Mindesttemperaturen resultieren aus der **Rechtsprechung**:
- AG Köln Urteil vom 05.07.2016 Az. 205 C 36/16: mindestens **18°** in der Heizperiode in allen Räumen.
  - LG Berlin Urteil vom 20.05.98 Az. 64 F2 166/97 (**Grundsatzurteil!**): tagsüber mindestens **20 Grad** in Wohnräumen; **21 Grad im Bad**; **nachts 18°** in allen Räumen; **Wassertemperatur** mindestens **40°**.
  - LG Berlin Urteil vom 07.07.1992 Az. 63 S 142/92 (**Grundsatzurteil!**): Eine maximal erreichbare Raumtemperatur von **nur 18° stellt Mangel dar** und rechtfertigt **eine Minderung i.H.v. 5 %**.

## MINDESTTEMPERATUREN vs. ENERGIEEINSPARUNG

### Welche mietrechtlichen Änderungen bringt die Energieeinsparverordnung?

- ! Die Energieeinsparverordnung enthält **keine neue Regelung** die den Vermieter zur Herabsetzung der Mindesttemperatur berechtigt oder verpflichtet !
- Das Energiesparen in Wohnräumen liegt primär in **Mieterhand**. Wie folgende Regelung der EnSikuMaV zeigt:

#### § 3 Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter

(1) Die Geltung einer **Vereinbarung in einem Mietvertrag über Wohnraum**, nach der **der Mieter** durch eigene Handlungen eine **Mindesttemperatur zu gewährleisten hat**, ist für die Geltungsdauer der Verordnung **ausgesetzt**. Eine Pflicht des Mieters, die nicht auf einer nach Satz 1 ausgesetzten vertraglichen Vereinbarung beruht, bleibt von dieser Regelung unberührt. Dazu zählt insbesondere die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Mietsache vorzubeugen.

(2) Absatz 1 ist auch auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. September 2022 begründet worden sind.

Thema:

## **5 Aufnahme mietvertraglicher Regelungen**

## Klausel für Gewerbemietverhältnisse: Öffnungsklausel zur partnerschaftlichen Anpassung im Krisenfall

4.8 Dem Mieter ist bekannt, **dass keine Klimaanlage vorhanden** ist. Dies stellt den **vertraglich vorausgesetzten Zustand** des Mietgegenstandes dar und ist bei der Bemessung der Miete berücksichtigt.

4.8.1 Sollte es trotzdem in den Sommermonaten zu übermäßig hohen Raumtemperaturen kommen, so steht dem Mieter weder das Recht zur Mietminderung noch ein Anspruch gegen die Vermieterin auf Beseitigung des Zustandes zu.

4.8.2 Zugleich ist den Parteien bewusst, dass es durch national, international oder global ausgelöste bzw. veranlasste Kriege, Konflikte, Klimaänderungen oder Embargos zu Liefer-, und Versorgungsengpässen mit daraus resultierenden Beschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauches kommen kann (z.B. Versorgungsnotstand durch **Rohstoffmangel mit der Folge unzureichender Heizleistung**), die keine der Vertragsparteien beeinflussen kann oder gar zu vertreten hat. In diesen Fällen werden die Parteien partnerschaftlich eine angemessene Vertragsanpassung vornehmen.

## Klausel für Gewerbemietverhältnisse: Beschaffenheitsvereinbarung zur Heizleistung

Mit Blick auf den vorstehenden Vertragszweck **streben die Parteien eine Heizleistung in den Wintermonaten von ca. 19 Grad in den Räumlichkeiten an**, wobei in dem Zeitraum von 22 Uhr bis 5 Uhr eine Nachtabsenkung auf 16 Grad als hinreichend und vertragsgemäß vereinbart wird.

Dabei sind sich die Parteien des unkalkulierbaren Risikos bewusst, dass insbesondere in Fällen staatlicher Anordnung oder höherer Gewalt (z.B. in der Folge von Naturkatastrophen, Kriegen, nationalen Versorgungsengpässen, Embargos) die Erreichung der vorstehenden Temperaturziele zweifelhaft sein kann. In solchen eintretenden Fällen werden die Parteien partnerschaftlich eine angemessene Vertragsanpassung miteinander verhandeln.

## **Klausel für Gewerbemietverhältnisse: Beschränkung der Haftung auf SE**

### **Wirksame formularvertragliche Beschränkung der Haftung aus § 536 a BGB?**

4.3 Für den Ausfall von geschuldeten Leistungen der Vermieterin aufgrund von **Streik, höherer Gewalt** (z.B. Versorgungs-, und Materialengpässe als Folge internationaler Verwicklungen, Embargos und Kriegen) oder aus sonstigen Gründen, die die Vermieterin nicht abwenden kann, oder soweit der Vermieterin eine Erbringung dieser Leistung nicht zugemutet werden kann, steht dem Mieter kein Schadenersatzanspruch zu. Dies gilt insbesondere für den Ausfall von Wasser, Elektrizität, Brennstoffen etc. und Folgen hieraus.

Thema:

## 6 Allg. Auskunftsansprüche der Mieter

## Energiekrise: Welche allg. Auskunftsansprüche hat der Mieter gegen seinen Vermieter?

- **Der Mieter fragt:** Wer liefert den Strom? Wie ist die Planung, die Stromversorgung in Krisenzeiten sicherzustellen? Gibt es Notstrom? Was passiert, wenn die Stromspitzen nicht mehr durch den Betreiber abgedeckt werden können? Wie wird die ausreichende Beheizung in Büroräumen sichergestellt? Gibt es alternative Heizmöglichkeiten?

### Unsere Handlungsempfehlung:

- Die vermierterseitige **allgemeine Aufklärungspflicht** resultiert aus den nebenvertraglichen Schutzpflichten.
- Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen empfehlen wir Ihnen, proaktiv auf Ihre Mieter zuzugehen, wenn Versorgungs-, und/oder Energiemängel drohen sollten. Beantworten Sie gern im konkreten Fall deren Auskunftsbiten in dem Ihnen möglichen Maß und Umfang. **Sensibilisieren** Sie Ihre Vertragspartner und kommen Sie möglichst überein, welche konkreten Wege sie **zusammen** beschreiten wollen.

Thema:

## 7 Anpassungsanspruch des Mieters bei „*Wertsicherungsklausel*“

## Kann ein Mieter von Gewerbe einen Austausch des Index verlangen?

➤ Bisher: Verbraucherpreisindex

➤ Forderung:

*„Gesamtindex für den Wirtschaftszweig Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Gewerbegrundstücken und Nichtwohngebäuden“*

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/04/PD22\\_179\\_61311.html#:~:text=Der%20Gesamtindex%20der%20Erzeugerpreise%20im,Ma%C3%9Fnahmen%20zur%20Pandemie%2DEind%C3%A4mmung%20beeinflusst.](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/04/PD22_179_61311.html#:~:text=Der%20Gesamtindex%20der%20Erzeugerpreise%20im,Ma%C3%9Fnahmen%20zur%20Pandemie%2DEind%C3%A4mmung%20beeinflusst.)

➤ Anpassungsanspruch aus **§ 313 BGB** (Störung der Geschäftsgrundlage)?

## Die Elemente des § 313 BGB

- **Reales Element:** Verletzung der großen Geschäftsgrundlage! Darunter versteht man die **Erwartung der Vertragschließenden**, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrages nicht etwa durch Revolution, Krieg, Vertreibung, Hyperinflation oder eine Naturkatastrophe ändern und die soziale Existenz nicht erschüttert werde. Diese Erwartung wurde schwerwiegend gestört!
- **Hypothetisches Element:** Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte könne auch davon ausgegangen werden, dass die Parteien den Mietvertrag mit **einem anderen Inhalt abgeschlossen hätten**, wenn sie bei Vertragsschluss die Möglichkeit einer Pandemie und die damit verbundene Gefahr einer hoheitlich angeordneten Betriebsschließung vorhergesehen und bedacht hätten; redliche Vertragsparteien hätten eine Möglichkeit zur Anpassung vorgesehen!
- **Normatives Element:** Fraglich ist im Einzelfall, ob ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei zu einem **nicht mehr tragbaren Ergebnis** führt. Deshalb kommt eine Vertragsanpassung jedenfalls dann nicht in Betracht wenn ein Festhalten zumutbar ist.

## Kann ein Mieter von Gewerbe einen Austausch des Index verlangen?

➤ Merke zum Sinn der Wertsicherungsklausel:

*Es geht bei solchen Wertsicherungsklauseln **nicht um die Vereinbarung von Mieterhöhungen**, die das ursprünglich vereinbarte Äquivalenzinteresse zwischen den Mietvertragsparteien nachträglich zu der einen oder anderen Seite verschieben sollen (vgl. Lindner-Figura, u.a. Geschäftsraummiete, 4. Aufl., 2017, Kap. 10, Rn. 128).*

*Es geht auch nicht um die **Anpassung an Veränderungen des lokalen Immobilienmarktes**. Vielmehr ist Sinn und Zweck von Wertsicherungsklauseln, das ursprüngliche Äquivalenzverhältnis zu erhalten und beispielsweise inflationsbedingte Verschiebungen zugunsten des Mieters auszugleichen. Ebenso werden durch derartige Klauseln die deflationsbedingten Effekte zugunsten des Vermieters bereinigt (a.a.O.).*

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB  
Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0  
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)



**Wanderer und Partner**