

MietrechtInformationen

MietR-Info 03/2025

Leipzig, Juni 2025

Rechtsprechung

Modernisierung: Erwartbare Einsparung genügt für Mieterhöhung	Seite 1
Keine Pflicht zum fachärztlichen Attest bei gesundheitlicher Härte	Seite 2
Energievertrag: Vermieter haftet bei Sammelzähler	Seite 2

Seminarangebote

Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Modernisierung: Erwartbare Einsparung genügt für Mieterhöhung BGH, Urteil vom 26.03.2025, Az.: VIII ZR 283/23

Eine Vermieter (A) installierte 2017 in einem Mehrfamilienhaus eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Anschließend erhöhte sie die Miete. Die Mieter (B) zahlten die erhöhte Miete, forderten jedoch nach ihrem Auszug eine Rückzahlung i.H.v. 1.180 Euro nebst Zinsen, da keine tatsächliche Energieeinsparung nachweisbar sei. Ein vom Landgericht beauftragter Sachverständiger kam in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass mangels Verbrauchsdaten aus der Zeit vor dem Umbau keine Energieeinsparung feststellbar sei. Darauf gestützt gab das Landgericht der Klage statt. Daraufhin ging A in Revision.

Mit Erfolg! Der BGH hob das Urteil auf. Er stellte klar, dass für eine Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nicht die tatsächliche, sondern die zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung erwartbare Einsparung von Endenergie maßgeblich sei. Entscheidend sei eine Ex-ante-Prognose, die auf anerkannten Pauschalwerten oder sachverständigen Einschätzungen beruhen kann. Der tatsächliche Energieverbrauch, beeinflusst durch Faktoren wie Witterung und Nutzerverhalten, sei als alleiniger Maßstab ungeeignet. Das Verfahren wurde zur erneuten Prüfung an das Landgericht zurückverwiesen.

Wohnraummietrecht:

**Keine Pflicht zum fachärztlichen Attest bei gesundheitlicher Härte
BGH, Urteil vom 16.04.2025, Az.: VIII ZR 270/22**

Ein Mieter (A), der seit 2006 in einer Wohnung lebt, wurde 2020 von seinem Vermieter (B) wegen Eigenbedarfs gekündigt. A widersprach der Eigenbedarfskündigung mit der Begründung, ein Umzug würde seine psychische Gesundheit erheblich gefährden. A legte eine Stellungnahme seines Psychoanalytikers vor, die auf seine depressive Erkrankung und Suizidgefahr hinwies. B verklagte A auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Vorinstanzen wiesen den Härtefallwiderspruch zurück, da kein fachärztliches Attest vorlag. Daraufhin ging A in Revision.

Mit Erfolg! Der BGH hob die Entscheidungen auf und stellte klar, dass ein fachärztliches Attest nicht zwingend erforderlich ist, um einen Härtefall gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB zu begründen. Auch eine ausführliche Stellungnahme eines medizinisch qualifizierten Behandlers, wie eines Psychoanalytikers, kann ausreichen, sofern sie die gesundheitlichen Risiken eines Umzugs nachvollziehbar darlegt. Entscheidend sind der Inhalt und die Qualität der Ausführungen, nicht allein die formale Qualifikation des Behandlers. Das Verfahren wurde zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Wohnraummietrecht:

**Energievertrag: Vermieter haftet bei Sammelzähler
BGH, Beschluss vom 15.04.2025, Az.: VIII ZR 300/23**

Ein Energieversorgungsunternehmen (A) verlangte von einer Vermieterin (B) Zahlung für Strom- und Gaslieferungen im Rahmen der Grundversorgung. B hatte eine Wohnung zimmerweise an verschiedene Mieter vermietet, wobei jedem Mieter das Recht zur Nutzung der Gemeinschaftsräume eingeräumt wurde. Die Wohnung verfügte lediglich über einen gemeinsamen Strom- und Gaszähler; separate Zähler für die einzelnen Zimmer existierten nicht. Ein schriftlicher Energieversorgungsvertrag bestand nicht. Die Parteien stritten darüber, ob ein konkludenter Versorgungsvertrag mit der Vermieterin oder mit den Mietern zustande gekommen war. B bekam in der Erstinstanz Recht. A ging erfolgreich in Berufung. Daraufhin legte B Revision ein.

Ohne Erfolg! Der BGH entschied, dass unter den vorliegenden Umständen ein konkludenter Energieversorgungsvertrag mit B zustande gekommen ist. Zwar hätten allein die Mieter Einfluss auf den Energieverbrauch, jedoch könne dieser mangels separater Zähler nicht den einzelnen Mietern zugeordnet werden. Zudem hätten die einzelnen Mieter typischerweise kein Interesse daran, für den Verbrauch anderer Mieter einzustehen. Das konkludente Angebot des Energieversorgers richtete sich daher an die Vermieterin, die für die Energiekosten haftet. Diese Entscheidung ist eine Folge des von der Vermieterin gewählten Vermietungskonzepts.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Online Schulung

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Angebot einer Online-Schulung

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das bundesdeutsche Recht sozialverträglich angleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten

der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses

Angebot einer Online-Schulung

Im Unterschied zum Wohnungsmietvertrag gibt es für Gewerbemietverträge weitreichende Vertragsfreiheit. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vertragsparteien sind vielfältig, bergen aber auch zahlreiche Fallstricke. Durch gute Kenntnisse und Nutzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kann der Vermieter seine Immobilien wirtschaftlich vermarkten.

Das Seminar befasst sich anhand einschlägiger Gerichtsentscheidungen mit den wesentlichen Merkmalen des Gewerbemietvertrages unter anderem zu folgenden Themen:

- Abgrenzung zu Wohnungsmietverträgen
- Bedeutung des vereinbarten Nutzungszwecks
- Schwerwiegende Folgen von Schriftformverstößen
- Wesentlich erweiterte Umlage von Betriebskosten
- Abwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung

Für Vermieter und Verwalter von Gewerbeimmobilien bietet das Seminar eine Übersicht der wichtigsten gesetzlichen Regelungen und der gerichtlichen Spruchpraxis.

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.