

Herrn
Dr. Marco Buschmann MdB
Bundesminister der Justiz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

04.07.2022 Ge/He/Mey
Telefon: +49 30 82403-100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Klarstellung im Mietrecht bei Sicherung der Gasversorgung im Wohnbereich – Mehrfache Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

das Bundeswirtschaftsministerium hat die Alarmstufe des Notfallplans Gas ausgerufen. Wir erleben auch im Energiebereich Preissteigerungen, die – wie so vieles derzeit – noch vor wenigen Monaten unvorstellbar waren. Durch die Reduzierung der Gaslieferungen durch Nord Stream 1 und die angekündigten Reparaturarbeiten hat und wird sich die Situation noch einmal deutlich verschärfen.

Für uns ist klar: Die deutsche Wohnungswirtschaft ist sich ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung bewusst und versteht sich als Partner zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen, die durch den völkerrechtswidrigen Angriff Russlands auf die Ukraine entstanden sind.

In diesem Zusammenhang bitten wir im Hinblick auf nachfolgende Aspekte um Ihre Unterstützung:

1

Klarstellungen im Mietrecht bei Sicherung der Gasversorgung im Wohnbereich

Bereits am 8. April 2022 haben wir unsere Mitglieder aufgerufen, ihre Heizungsanlagen zu optimieren, um so effizient wie nur möglich zu heizen und Energie einzusparen. Hierfür wurde eigens eine Handreichung zur technischen Umsetzung erstellt.

Am 18. Mai 2022 hat der GdW seine Mitglieder erneut angeschrieben und sie aufgefordert, die Beheizung der Gebäude möglichst dicht an der geschuldeten Mindesttemperatur auszurichten.

Wie Ihnen bekannt ist, sind derzeit folgende Mindesttemperaturen vom Vermieter geschuldet, sofern die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben:

- Wohn- und Büroräume – auch Bad und Toilette – in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 20 °C Zimmertemperatur,
- sonstige Nebenräume in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 18 °C,
- in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr in allen Wohnräumen 18 °C.

Auch wenn Wohnungsunternehmen und Vermieter nach § 3 Nr. 24 EnWG als geschützte Kunden gelten dürften und Gas an die jeweiligen Haushalte entsprechend durchleiten, so kann eine Situation eintreten, in denen zur Sicherung der Gasversorgung auch im Haushaltsbereich Einsparungen notwendig sind – ob man will oder nicht.

Um einer solchen Situation vorzubeugen hat der GdW in einem bereits in der Öffentlichkeit viel diskutierten Beitrag darauf hingewiesen, dass auf Grundlage von § 1 Abs.1 Nr. 1 Energiesicherheitsgesetz die Bundesregierung durch Verordnung festschreiben kann, dass die rechtlich geschuldete Raumtemperatur konditioniert tagsüber (6:00 Uhr bis 23:00 Uhr) auf 18 °C in Wohnräumen sowie 19 °C im Bad und nachts (23:00 Uhr bis 6:00 Uhr) auf 16 °C in Wohnräumen und 18 °C im Bad zu begrenzen ist. Ausnahmen sind vorzusehen bei Gefährdung der körperlichen Unversehrtheit des Mieters oder der Substanz der Immobilie.

In diesem Zusammenhang besteht die Frage, ob der Mieter die Möglichkeit hat, entsprechende Gewährleistungsrechte – etwa die Mietminderung – geltend zu machen. Auch wenn eine Mietminderung hier ausgeschlossen sein dürfte, da die Absenkung aufgrund staatlicher Anordnung ergeht, würden wir es begrüßen, wenn gesetzlich der Ausschluss etwaiger Gewährleistungsrechte klargestellt wird. Dies könnte im EGBGB erfolgen. Auch im Rahmen der Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen aufgrund der Corona-Pandemie wurde das EGBGB als Rechtsmaterie gewählt.

Eine mögliche Formulierung könnte lauten:

"Erfolgt durch Gesetz, Verordnung, auf Anweisung oder dringender Empfehlung staatlicher Organe zur Sicherung der Energieversorgung eine Absenkung der Mindesttemperaturen im Wohn- oder Gewerbebereich von derzeit 20 °C und im Bad 21 °C, sowie zwischen 23:00 Uhr bis 6:00 Uhr von derzeit 18 °C, so sind Gewährleistungsrechte oder das Recht auf eine Vertragsanpassung für die Dauer von 6 Monaten ausgeschlossen."

Hierüber hinausgehende Absenkungen oder gar ein Stopp der Wärmelieferung für den Wohnraum sollten jedoch aus Gründen des Mieterschutzes und zur Sicherung der Gebäudesubstanz unbedingt vermieden werden.

2

Mehrfache Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Aufgrund der sprunghaft steigenden Kosten auch im Energiebereich erwarten wir einen erheblichen Anstieg der Betriebskosten. Zur Vermeidung eines erheblichen Nachzahlungsbetrages des Mieters und als ein Beitrag zur Liquiditätssicherung der insoweit vorleistungspflichtigen Unternehmen, sieht das Gesetz die Möglichkeit einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vor, vgl. § 560 Abs. 4 BGB.

Der GdW vertritt in Einklang mit Literatur und BGH die noch teilweise umstrittene Ansicht, dass auch eine unterjährige Anpassung der Vorauszahlungen möglich ist, wenn sie mit entsprechenden Preissteigerungen begründet werden kann. Die Anpassung der Vorauszahlungen soll den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Betriebskosten möglichst nahe kommen, vgl. BGH, Urt. v. 28. September 2011 – VIII ZR 294/10. Die letzte Betriebskostenabrechnung ist allein Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen.

Allerdings haben viele Unternehmen bereits unmittelbar nach oder gleichzeitig mit der Betriebskostenabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen vorgenommen. Diese lässt die aktuell drastische Preisentwicklung vollkommen unberücksichtigt.

Dies führt zu folgendem Problem:

Nach bisher herrschender Meinung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen lediglich einmal im Rahmen der Abrechnungsperiode zulässig. In "normalen Zeiten" spricht viel für diese Ansicht. Aber aufgrund der aktuell außergewöhnlichen Situation erscheint es sinnvoll, diese Ansicht zu überdenken. Zeigt sich nämlich aufgrund konkreter Umstände, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen aufgrund der aktuellen Kostensteigerung sinnvoll ist, sollte nach Ansicht des GdW eine erneute Anpassung im Sinne beider Parteien möglich sein, so auch BeckOK MietR/Pfeifer BGB § 560 Rn. 146 ff.

Sofern diese Ansicht nicht geteilt wird, bitten wir um dringenden Hinweis. Idealerweise aber sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass eine einseitige Anpassung der Betriebskosten aufgrund aktueller Preissteigerungen auch nach einer bereits vorgenommenen Anpassung zulässig ist.

Abschließend darf ich Sie darüber informieren, dass der GdW in Kürze einen Vorschlag unterbreiten wird, wie die Situation für Mieterinnen und Mieter aufgrund steigender Energiepreise im Betriebskostenrecht abgedeckt werden kann und mögliche Liquiditätseingpässe für Wohnungsunternehmen und Gasversorger vermieden werden können. Hierzu werde ich in Kürze erneut auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

