

Auswirkungen der Energiepreiserhöhung auf das Mietverhältnis

Rechtsanwältin Carina Wiese



Themengebiete

- Muss ich meinen Mieter über die steigenden Kosten informieren?
- Ist eine Mieterhöhung durch den Vermieter aufgrund einer Inflation möglich?
- Ist eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung aufgrund der steigenden Energiepreise möglich?

Muss ich meinen Mieter über die zu erwartenden Kosten informieren?

- Früher:
 - Information erfolgt grds. über die Betriebskostenabrechnung
- Jetzt:
 - § 9 Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen

Welche Raumtempera- turen kann mein Mieter verlangen?

- Heizperiode vom 01. Oktober bis 30. April
- Tagsüber etwa 20 bis 22 Grad Celsius
- Nachts etwa 18 Grad Celsius

Kann mein
Mieter die
Miete mindern,
wenn der
Vermieter keine
Gaslieferungen
mehr erhält?

- Sofern beheizbare Räume vermietet werden, muss der Vermieter grundsätzlich die Mindesttemperaturen in dem Mietobjekt gewährleisten.
- Sollte der Vermieter nicht in der Lage sein, Gaslieferungen sicherzustellen, ist dies für das Minderungsrecht des Mieters unerheblich.

Ist eine
Mieterhöhung
durch den
Vermieter
aufgrund der
Inflation
möglich?

- die steigenden Energiekosten berechtigen den Vermieter nicht eine Mieterhöhung durchzuführen.
- Mieterhöhungen sind nur im Rahmen einer Vereinbarung oder den gesetzlichen Regelungen möglich.

Betriebskosten

- Wann kann eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorgenommen werden?
 - nach einer Betriebskostenabrechnung, gem. § 560 Abs. 4 BGB
 - Je Abrechnung besteht ein einmaliges Recht auf Anpassung

Betriebskosten

- Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer - bereits eingetretener oder noch eintretender - Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden.
- Es ist jedoch kein Raum für einen "abstrakten" Sicherheitszuschlag

Vgl. BGH, Urteil vom 28. September 2011 - VIII ZR 294/10

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

