

Auswirkungen der Gasumlage auf die Miete

August 2022



1. Hintergrundinformationen

Die vor kurzem neu eingeführte und ab dem 01.10.2022 geltende „Gasumlage“ (vom aktuellen Marktgebietsverantwortlichen „Trading Hub Europe“ GmbH (THE) auf 2,419 Cent pro Kilowattstunde Gas festgesetzt) erlaubt Energieversorgern die gestiegenen Gaspreise und damit zusammenhängende Kosten an ihre Kunden und Verbraucher weiterzugeben. Hintergrund für die Neuregelungen zur Umlage sind Befürchtungen der Bundesregierung, dass bei den bisher üblichen Verträgen und Umlagemöglichkeiten die Kosten nicht gleichmäßig und rechtzeitig weitergegeben werden können und dies zu einer erheblichen finanziellen Belastung einzelner Energieversorger führen könnte. Dabei soll durch die Weitergabe mittels einer „Umlage“ eine gleichmäßige Verteilung des Kostenrisikos auf alle Marktteilnehmer und Kunden bzw. Verbraucher erreicht werden.

2. Umlagemöglichkeit

Für Vermieter und Mieter, die nicht Direktzahler mit eigenen Versorgungsverträgen sind (hierzu siehe Ziffer 3.), stellt sich daher die Frage, ob und wenn ja, wie, die durch die neuen Umlagen gestiegenen Kosten vom Vermieter an den Mieter weitergegeben werden können. Es gilt dabei, wie auch sonst, zunächst einen aufmerksamen Blick in den Mietvertrag zu werfen, denn „Ohne Umlagevereinbarung keine Umlage von Betriebs- und Nebenkosten auf den Mieter.“ Die gesetzliche Grundregel (§ 535 Abs. 1 S. 2, 3 BGB) geht davon

aus, dass der Vermieter sowohl die öffentlich-rechtlichen wie auch die privatrechtlichen Lasten in die Miete einkalkuliert und dem Mieter nur die Miete in Rechnung stellt, darüberhinausgehende Lasten hat der Vermieter zu tragen. Hierzu gehören grundsätzlich auch die Versorgungspflichten des Vermieters, mit z.B. Wärme, insbesondere Brennstoffen, Besonderheiten können sich dabei aus den Regelungen der Heizkostenverordnung ergeben. Beim Blick in die Betriebskostenverordnung (BetrKV) wird schnell klar, dass auch Heizkosten (§ 2 Nr. 4 BetrKV, und damit die Gasumlage) schlicht umlegbare Betriebskosten sind. Vereinbarungen über eine Betriebskostenumlage stellen in den allermeisten Mietverträgen allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) dar (§ 305 Abs. 1 BGB). Sie unterliegen damit strengen Wirksamkeitsregeln, insbesondere hinsichtlich Klarheit und Verständlichkeit, und werden regelmäßig von der Rechtsprechung daraufhin überprüft (§§ 307 ff. BGB). Dies gilt im Grundsatz auch für sog. „Mehrbelastungsklauseln“ zur Umlage neuer Betriebskosten, welche bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht anfielen. Im Falle einer wirksamen Vereinbarung über die Betriebskostenumlage nach Betriebskostenverordnung sind hiernach auch die gestiegenen Heizkosten der Gasumlage von 2,419 Cent pro Kilowattstunde für Vermieter grundsätzlich auf Mieter umlegbar.

3. Mietmangel bei Gasknappheit?

Für die Frage, ob bei Gasknappheit und fehlender

AUSWIRKUNGEN DER GASUMLAGE AUF DIE MIETE

Beheizbarkeit von Mieträumen ein Mietmangel anzunehmen ist, sind wieder die vertraglichen Regelungen des Mietvertrages und die dortige Risikoverteilung entscheidend. Hat der Vermieter vertraglich die Versorgung der Mieträume mit Wärme übernommen (weshalb er auch die entsprechenden Kosten auf den Mieter umlegen wird), so dürfte bei Unterschreiten der für den Mietzweck erforderlichen Mindesttemperaturen grundsätzlich ein Mietmangel anzunehmen sein. Gesetzlich kodifizierte Mindesttemperaturen für Mieträume gibt es aktuell jedoch (noch) nicht. Die umfangreiche Rechtsprechungskasuistik zur sog. „Behaglichkeitstemperatur“, die in der Heizperiode nach der Rechtsprechung mindestens erreicht werden soll, liegt zwischen 20°-22°C, dabei wird zur Begründung zum Teil auf arbeitsschutzrechtliche Bestimmungen (Arbeitsstättenverordnung) zurückgegriffen, was in der Rechtsprechung nicht unumstritten ist. Sofern der Gesetzgeber jedoch tatsächlich die aktuell von der Bundesregierung diskutierten Mindesttemperaturen für Mieträume einführt, mag das anders beurteilt werden. Ist jedoch ohnehin der Mieter für die Versorgung der Mieträume mit Wärme verantwortlich, so dürfte grundsätzlich ein Mietmangel ausscheiden. Ob darüber hinaus Ansprüche auf Reduzierung der Miete oder sogar eine Kündigung des Vertrages wegen (erheblicher) Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)

wegen unzureichender Beheizbarkeit und Nutzbarkeit von Mieträumen bestehen können, ist eine Frage des jeweiligen Einzelfalls.

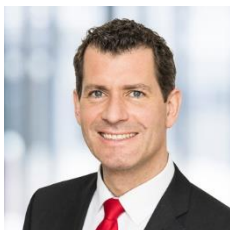
4. Empfehlung

Es gilt also auch im Mietverhältnis sich „winterfest“ zu machen und bestehende Verträge auf wirksame Umlage- und Erhöhungsmöglichkeiten der Betriebs- und Nebenkosten zu prüfen sowie die vertraglich vereinbarte Haftung und Risikoverteilung festzustellen. Vermieter und Mieter sollten sich bereits frühzeitig um angemessene Anpassungen der Vorauszahlungen bemühen (spätestens nach Mitteilung ihrer Energieversorger), um den steigenden Kosten nicht hinterherzulaufen. Bei sich abzeichnenden Problemen sollten zudem frühzeitig partnerschaftliche Lösungen zur Krisenbewältigung gefunden werden, sei es z. B. durch Stundungsvereinbarungen oder sogar Mietnachlässen zur Kompensation gestiegener Betriebs- und Nebenkosten.

Zusätzlich hinweisen möchten wir an dieser Stelle gerne noch auf unsere weitere, kürzlich veröffentlichte Mandanteninformation vom 24.08.2022 betreffend das „Energiekostendämpfungsprogramm (EKDP) der Bundesregierung“.




Kontakt

Sollten Sie zu diesem und anderen immobilienrechtlichen Themen Fragen haben, beraten wir Sie gerne.



Dr. Felix Baum




Rechtsanwalt, Partner

 Büro Hamburg
 +49-40-35006-365
 Felix.Baum@BRL.de



Sebastian Haak

Rechtsanwalt

 Büro Hamburg
 +49-40-35006-365
 Sebastian.Haak@BRL.de



Diese von BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN herausgegebene Mandanteninformation enthält auszugsweise eine Auswahl an Gesetzesänderungen, Entscheidungen der Rechtsprechung und Auffassungen der Finanzverwaltung und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Für die Richtigkeit wird eine Haftung nicht übernommen.
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN
Partnerschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern,
Steuerberatern mbB

© BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN

Hamburg

Jungfernstieg 30
20354 Hamburg
+49 40 35006-0

Dortmund

Lübkestraße 3
44141 Dortmund
+49 231 108771-0

Hannover

Gellertstraße 6
30175 Hannover
+49 511 543688-31

Berlin

Pariser Platz 4A
10117 Berlin
+49 30 565556-0

Bochum

Meinolphusstraße 6-10
44789 Bochum
+49 234 610688-0

München

Bavariaring 44
80336 München
+49 89 272755-125

✉ info@BRL.de

] www.BRL.de

Internationales Netzwerk

