



## Die Themen diesmal:

- **CO<sub>2</sub>-Kosten: Online-Rechner freigeschaltet**  
Das Wirtschafts- und Klimaschutzministerium hat auf seiner Internetseite eine Rechenhilfe freigeschaltet. Sie hilft bei der Berechnung und Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter.
- **BGH stärkt das Zutrittsrecht für Vermieter**  
Unter bestimmten Bedingungen und bei Einhalten einer ausreichenden Vorlaufzeit müssen Mieter dem Vermieter Zutritt zur Wohnung gewähren. Das bestätigt ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs.
- **Erbschaftsteuer: Verfassungsklage aus Bayern**  
In die Diskussion um die erbschaftsteuerliche Bewertung von Immobilien kommt Bewegung. Bayern hat nun Verfassungsklage eingereicht. Die Forderungen aus dem Freistaat sind allerdings problematisch.
- **Serie: Ausfüllhilfen zum Mietvertrag – Teil III**  
Unsere Serie behandelt ausgewählte Themen, die beim Ausfüllen eines Mietvertrags Probleme bereiten können. Im dritten Teil geht es um die Sicherheitsleistung oder Kautions, die Vermieter stets verlangen sollten.
- **In eigener Sache: Mitglied gegen Mitglied?**  
Bei Nachbarschaftsstreitigkeiten zwischen Mitgliedern unseres Vereins kann es vorkommen, dass wir deren Interessen nicht vertreten können. Das kann nötig sein, um Interessenskollisionen zu vermeiden.
- **Janssens Kolumne: Vollgeschoss oder nicht?**  
Der ehemalige Vorsitzende unseres Vereins, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal widmet er sich aus aktuellem Anlass der Frage, wann es sich bei einem Geschoss um ein Vollgeschoss handelt.
- **Betriebskosten: Wenn die Nachzahlung ausbleibt**  
Angesichts der stark gestiegenen Energiekosten drohen zum Teil hohe Nachforderungen. Mancher Mieter wird diese nicht leisten. Dann stellt sich die Frage, ob der Vermieter in diesem Fall kündigen kann.
- **Betriebskosten: Folgen von Abrechnungsmängeln**  
Mieter prüfen die Betriebskostenabrechnung häufig genau. Finden Sie dabei einen Mangel, sind sie meist der Meinung, sie müssten eine enthaltene Nachzahlung nicht leisten. Das stimmt allerdings nicht immer.
- **Abwassergebühren: Oldenburg weiter günstig**  
Haus & Grund hat erneut die Abwassergebühren der 100 größten deutschen Städte vergleichen lassen. Dabei hat sich Oldenburg im Vergleich zum Ranking 2020 um 13 Plätze verbessert und landet auf Rang 16.
- **Zu guter Letzt: Förderung für Wasserzisternen**  
In Zusammenarbeit mit der Stadt und EWE NETZ fördert die VWG in Oldenburg den Einbau von Wasserzisternen. Der Zuschuss soll einen Anreiz bieten, um Regenwasser nachhaltig(er) zu nutzen.

## **Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder,**



etwas Erleichterung schon vor der Sommerpause für die Immobilieneigentümer, soweit es um die Gasheizung geht. Mit der Einigung der Koalition zum Heizungsgesetz dürfen diese vorerst bleiben. Die Verabschiedung ist noch vor der Sommerpause geplant. Der seitens unseres Zentralverbands erhöhte Druck auf die Bundesregierung hat sicherlich zu Änderungen am Gesetzesentwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) beigetragen.

Die Notwendigkeit eines schnellen Umsteuerns im Bereich der Gebäudewärme zur Erreichung der Klimaziele besteht gleichwohl weiterhin. Es wird also spannend bleiben, wie die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen hier beseitigt werden kann, ohne den sozialen Frieden zu gefährden.

Kritik gibt es von unserer Seite weiterhin. So droht beispielsweise die Gefahr, dass Vermieter auf einem Großteil der Kosten der erforderlichen Modernisierungen sitzen bleiben dürften. Nach den Plänen der Ampel-Koalition könnte kein privater Kleinvermieter mit einer Modernisierungsumlage von maximal 50 Cent ein Heizungssystem auf klimaneutral umstellen. Das würde den erhöhten Wohnwert, der sich bei den Mietern auch in niedrigeren Heizkosten niederschlagen soll, nicht ansatzweise angemessen widerspiegeln.

Die gesetzliche Technologieoffenheit im Entwurf liefert keine Garantien. Ein Eigentümer, der sich jetzt für eine neue Heizung entscheidet bzw. entscheiden muss, weiß nicht, welche Energie er zukünftig erhält. Es bleibt bei Unsicherheiten, die sich auf den Verkauf der Immobilien auswirken.

Auch in Oldenburg lässt sich feststellen, dass die Nachfrage insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien deutlich zurückgegangen ist. Die Preise sind gesunken. Der Immobilienmarkt ist durch gestiegene Zinsen und Baukosten bereits seit einiger Zeit im Wandel. Der Preisabschlag bei den Immobilien hilft Kaufinteressenten aber wegen der im Gegenzug weiterhin unüberschaubar hohen Investitionen zur energetischen Sanierung nicht wirklich.

Bei der Vermietung älterer Gebäude mit schlechten Energiewerten wird es noch stärker als bislang auf die erfolgreiche Suche nach dem passenden Mieter und eine gute Beratung ankommen. Gerade für letztere stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung - nicht zuletzt mit diesem Rundbrief.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dr. Tim Torsten Schwithal  
*Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg*

## CO<sub>2</sub>-Kosten: Online-Rechner freigeschaltet

**Das Wirtschafts- und Klimaschutzministerium hat auf seiner Internetseite eine Rechenhilfe freigeschaltet. Sie hilft bei der Berechnung und Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter.**



Seit 1. Januar 2023 gelten bekanntlich neue Regeln für die Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Kosten auf Mieter. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat dazu jetzt eine Berechnungshilfe zur Berechnung und Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter im Internet freigeschaltet. Mit diesem Hilfsmittel sollen Vermieter sowie Mieter, die einen eigenen Gas- oder Wärmeversorgungsvertrag haben, die neuen Vorschriften leichter umsetzen können.

Hier finden Sie die Berechnungshilfe:

- [Online-Rechner des BMWK](#)

## BGH stärkt das Zutrittsrecht für Vermieter

**Unter bestimmten Bedingungen und bei Einhalten einer ausreichenden Vorlaufzeit müssen Mieter dem Vermieter Zutritt zur Wohnung gewähren. Das bestätigt ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs.**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 26. April 2023 (VIII ZR 429/21) bestätigt, dass es eine vertragliche Nebenpflicht des Mieters ist, dem Vermieter bei Vorliegen eines konkreten sachlichen Grundes und entsprechender Vorankündigung den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Diese Nebenpflicht ergibt sich aus § 242 BGB. Konkret entschied der BGH dies für eine beabsichtigte Veräußerung der Wohnung. Daneben kann sich ein Zutrittsrecht des Vermieters auch aus einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung ergeben.



### Verweigerung kann zur fristlosen Kündigung führen

Was eigentlich klar sein dürfte, sorgt leider immer wieder für Probleme. Selbst im Fall der vom Vermieter gewünschten Inaugenscheinnahme eines vom Mieter behaupteten Schadens wird der Zutritt mitunter von diesem verweigert oder vereitelt. Nach erfolgloser Abmahnung und weiterer Zutrittsverweigerung kann dieses Verhalten des Mieters zu einer fristlosen – hilfsweise fristgemäßen – Kündigung führen.

## Terminabstimmung selbst in die Hand nehmen

Vermieter sind insbesondere in problematischen Mietverhältnissen gut beraten, die Terminabstimmung mit dem Mieter selbst in die Hand zu nehmen und sie nicht den mit der Begutachtung und einer gegebenenfalls erforderlichen Mängelbeseitigung beauftragten Handwerkern zu überlassen. Die Terminabstimmung mit Ankündigung und Bestätigung sollte mit Fristen schriftlich erfolgen, auch wenn diese Dokumentation mit einem Mehraufwand verbunden ist. Der Mieter sollte dabei gleich aufgefordert werden, im Fall seiner Verhinderung und für den Fall, dass er den Zutritt durch Dritte zu den genannten Terminvorschlägen nicht ermöglichen kann, Ausweichtermine innerhalb der Frist zu benennen.

## Schadenersatz bei unberechtigter Weigerung

Erleidet der Vermieter durch die unberechtigte Weigerung des Mieters einen Schaden, muss der Mieter ihm diesen ersetzen. Dies können Fahrtkosten sein, ebenso wie ein Mietausfall in Folge einer gescheiterten Weitervermietung der Wohnung im Anschluss an eine Kündigung des Mieters, wenn dieser keine Besichtigungen zugelassen hat (Amtsgericht Wedding, Urteil vom 20. Mai 1997, Aktenzeichen 11 C 211/96).

Es versteht sich von selbst, dass der Mieter sein Minderungsrecht verliert, wenn er dem Vermieter nicht Zutritt zum Mangel in der Wohnung gewährt, um diesen beseitigen zu können.

## Erbschaftsteuer: Verfassungsklage aus Bayern?

**In die Diskussion um die erbschaftsteuerliche Bewertung von Immobilien kommt Bewegung. Bayern hat nun Verfassungsklage eingereicht. Die Forderungen aus dem Freistaat sind allerdings problematisch.**

Bayern hat Verfassungsklage gegen die Regelungen zur erbschaftsteuerlichen Bewertung von Immobilien eingereicht. Wie berichtet, war Ende letzten Jahres versucht worden, die seit 14 Jahren gleich hohen Freibeträge an die Erhöhung der Bewertungsmaßstäbe anzupassen. Dafür gab es im Bundesrat aber keine Mehrheit. Deshalb nun - wohl auch mit Blick auf die Landtagswahlen im Herbst 2023 - der Vorstoß aus Bayern.



## Bundesweite Anhebung der Freibeträge ein Muss

Die Anhebung der Freibeträge ist auch eine Forderung von Haus & Grund. Die bayerische Forderung nach regionalen Freibeträgen und Steuersätzen ist jedoch problematisch, denn das Problem massiv angestiegener Immobilienwerte „auf dem Papier“ ist ein bundesweites. Deshalb ist die bundesweite Anpassung der Freibeträge angesichts der Immobilienpreisentwicklung und der neuen Bewertungsregeln ein Muss.

Der Ortsverein Oldenburg hatte sich bereits zu Anfang des Jahres über den Landesverband beim Zentralverband für deutliche Forderungen zur Anhebung der Freibeträge eingesetzt (wie in der Maiausgabe dieses digitalen Rundbriefs berichtet)..



### **Serie: Ausfüllhilfen zum Mietvertrag – Teil III**

Unsere Serie behandelt ausgewählte Themen, die beim Ausfüllen eines Mietvertrags Probleme bereiten können. Im dritten Teil geht es um die Sicherheitsleistung oder Kautionsleistung, die Vermieter stets verlangen sollten.

#### **Teil III – Die Sicherheitsleistung (Kautionsleistung)**

Wir empfehlen jedem Vermieter dringend, von seinem Mieter eine Sicherheitsleistung zu verlangen und niemals ohne Kautionsleistung zu vermieten. Die Sicherheitsleistung des Mieters soll nach § 551 Abs. 1 S. 1 BGB darauf abzielen, etwaige offene Forderungen aus einem Mietverhältnis abzudecken. Dies können offene Mietzahlungen, Schäden beim Auszug, unterlassene Schönheitsreparaturen oder unbezahlte Nebenkostenabrechnungen sein.

Auf die Kautionsleistung darf in der Regel erst nach Mietvertragsende zugriffen werden. Eine Abrechnung des Vermieters ist erforderlich. Dem grundsätzlich dem Mieter zustehenden Kautionsrückzahlungsanspruch stehen möglicherweise Forderungen des Vermieters gegenüber, mit denen dieser die Aufrechnung erklärt.

Scheuen Sie sich nicht, die maximal zulässige Höhe der dreifachen Kaltmiete als Sicherheitsleistung zu verlangen.

Der Vermieter entscheidet, welche Mietsicherheit gestellt werden soll. Das Gesetz macht keine Vorgaben, ob, welche und wie viele Sicherheiten der Mieter zu stellen hat. Es ist es daher auch möglich unterschiedliche Sicherheiten zu verlangen. Die Summe darf insgesamt aber drei monatliche Nettokaltmieten nicht überschreiten (§ 551 Abs. 1 BGB).

#### **Die Barkautions („Nur Bares ist Wahres – wenn es auch richtig verwahrt wird“):**

Mittlerweile sind die Banken angesichts gestiegener Zinsen wieder an Kautionskonten interessiert. Für eine Barkautionsleistung muss ein insolvenzfestes Kautionskonto benannt oder eingerichtet sein. Das heißt: Der Vermieter muss die Kautionsleistung getrennt von seinem übrigen Vermögen und dem Konto, auf dem die sonstigen Mietzahlungen eingehen, verwahren. Es sollten die Bankdaten eines Kautionsspargbuchs, das auf den Namen des Vermieters lautet und mit Treuhandvermerk versehen ist, bereits im Mietvertrag eingetragen sein. Die Hausbank München bietet einen entsprechenden Vermieterservice an.

Bei einer Pfändung eines Spargbuchs auf den Namen des Mieters/der Mieterin können Sie nur mit Zustimmung des Mieters auf die Kautionsleistung zurückgreifen.

Ist eine Barkautionsleistung vereinbart, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen

Teilzahlungen berechtigt (§ 551 Abs. 2 BGB). Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Auf die Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter nach § 569 Abs. 2a BGB, wenn der Mieter mit Zahlung der Kautions in Verzug ist und der ausstehende Betrag der zweifachen Monatsmiete entspricht, wird in unserem Mietvertrag verwiesen.

Die Kosten für die Kontoauflösung sollen nach Ansicht des Amtsgerichts Frankenthal (Urteil vom 30. Oktober 2014, Aktenzeichen 3a C 270/14) und des Amtsgerichts Büdingen 1995 (Urteil vom 28. Juni 1995, Aktenzeichen 2 C 489/95) vom Mieter zu tragen sein. Die Kautions sei kein reiner Selbstzweck des Vermieters, sondern er verwahrt auf dem Kautionskonto vorübergehend Geld seines Mieters. Erst wenn er es berechtigterweise verwertet, geht es in sein Eigentum über. Auf dem Kautionskonto ist es für ihn fremdes Geld. Die Kautionsanlage und -verwaltung erfolgt vorrangig im Interesse des Mieters. Er erhält die Summe im Regelfall zuzüglich etwaiger Zinsen zurück.

Ein Abwohnen der Mieter am Ende des Mietverhältnisses ist nicht erlaubt..

### **Mietkautionsbürgschaft:**

Eine Mietkautionsbürgschaft kann mit einer Bank oder Versicherung als Bürge vereinbart werden. Statt einer Barkautions wird dem Vermieter dann eine Bürgschaftsurkunde als Sicherheit (im Original) ausgehändigt. Es kommt nur eine selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern in Frage. Wir raten hiervon ab. Eine Bürgschaft muss bei Ende des Mietverhältnisses und ja nach Vereinbarung spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben werden, ohne dass Einbehalte des Vermieters wegen noch zu prüfender Forderungen (zum Beispiel aus Nebenkostenabrechnungen) zu beachten wären. Ferner ist die Aufrechnung mit verjährten eigenen Forderungen bei der Bürgschaft im Gegensatz zur Barkautions nicht möglich.



**Online-Mietverträge?**  
Dafür haben wir jemanden!

Jetzt mehr erfahren:  
[www.vermiederservice-oldenburg.de](http://www.vermiederservice-oldenburg.de)

Neuer Service

Mietvertrag für Wohnraum

## In eigener Sache: Mitglied gegen Mitglied?



**Bei Nachbarschaftsstreitigkeiten zwischen Mitgliedern unseres Vereins kann es vorkommen, dass wir deren Interessen nicht vertreten können. Das kann nötig sein, um Interessenskollisionen zu vermeiden.**

Nachbarschaftsstreitigkeiten spielen in unserer Beratungspraxis keine unwesentliche Rolle (auch wenn mietrechtliche Fragestellungen überwiegen). Wenn es aber Ärger am Gartenzaun gibt oder über den an der Grenze stehenden Baum, dann kommt es bei über 4.000 Mitgliedern mitunter auch vor, dass beide Nachbarn Mitglied bei uns im Ortsverein sind. In diesem Fall kann eine Interessensvertretung des einen gegen den anderen Nachbarn durch uns nicht erfolgen. Wir müssen in einem solchen Fall grundsätzlich an einen externen Kollegen verweisen oder eben an die für Nachbarschaftsstreitigkeiten zuständige Schlichtungsstelle.

In Einzelfällen konnten wir zwar auch mit einer rechtlichen Einschätzung zur Klärung des Problems beitragen. Das ist jedoch nur dann möglich, wenn sich die rechtliche Frage dazu eignet und beide Parteien damit einverstanden sind, was aber eher die Ausnahme sein dürfte.

Sollten externe Rechtsanwälte mit der Interessenwahrnehmung der Nachbarn beauftragt werden, so erteilt die ROLAND Rechtsschutz für die außergerichtliche Tätigkeit leider keinen Deckungsschutz. Die Rechtsschutzversicherung für Mitglieder greift nur für die gerichtliche Interessensvertretung, wie uns jüngst nochmals auch bei Nachbarschaftsstreitigkeiten zweier Mitglieder bestätigt wurde.

Bei einem Rechtsstreit zwischen einem Mitglied mit einem Mieter, der auch Mitglied bei uns ist, sehen wir als Interessensvertreter der Eigentümer und Vermieter die zuvor genannte Interessenskollision nicht. Dennoch sind wir froh, dass dies wirklich eine seltene Ausnahme ist.



## Janssens Kolumne: Vollgeschoss oder nicht?

**Der ehemalige Vorsitzende unseres Vereins, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal widmet er sich aus aktuellem Anlass der Frage, wann es sich bei einem Geschoss um ein Vollgeschoss handelt.**

Der Bau eines Wohnhauses an der Ramsauerstraße in Eversten hat bei den Nachbarn für Ärger und allgemein für mediale Aufmerksamkeit gesorgt. Ursache des Streits war die zulässige Zahl der Geschosse. Im Bebauungsplan 368 von 1974 ist dazu festgesetzt: „Z II“. Das bedeutet nach § 16 BauN-VO, dass nicht allgemein 2 Geschosse zulässig sind. Entscheidend ist vielmehr die Zahl der Vollgeschosse, deren Definition sich nicht unbedingt mit dem umgangssprachlichen Verständnis von Geschossen oder Etagen deckt. Die Definition des Vollgeschosses findet sich in § 2 Abs. 7 NBauO:

(7)

*1 Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.*

*2 Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*3 Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt.*

*4 Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.*

Die Anwendung von Satz 2 führt bei Neubauten zu den häufig zu beobachtenden Staffelgeschossen, bei denen das oberste Geschoss sichtbar kleiner als das darunter liegende ist. So kann auch bei einer Festsetzung des Bebauungsplans von 2 Vollgeschossen ein Gebäude mit 3 Etagen entstehen und zulässig sein.

### Kein Einzelfall, aber besonders auffälliges Beispiel

In Gebieten, die in den 1960er oder 1970er Jahren für Ein- oder Zweifamilienhäusern geplant und bebaut wurden, kann das zu sehr unpassenden Bauten führen, wenn ein Klotz von 3 Etagen entsteht. Ob der Rat der sich seinerzeit über die Tragweite seiner Festsetzung im Klaren war, soll nicht hinterfragt werden. Jedenfalls ist möglich, was

man sich damals vermutlich so nicht vorgestellt hat. Investoren nutzen die Möglichkeiten gerne vollständig aus. Schließlich ist Baugrund sehr teuer. Der Neubau an der Ramsauerstraße ist insoweit kein Einzelfall, aber sicherlich ein besonders auffälliger.

## Bebauungsplan 368 wurde nicht überarbeitet

Das Problem ist seit Jahren in der Stadtverwaltung bekannt und man ist bemüht, gegenzusteuern. Dazu wurde im September 2016 beschlossen, ältere Bebauungspläne zu überarbeiten. Städtebauliche Zielsetzung war „die Erhaltung des Charakters der vorhandenen Siedlungsstrukturen, indem zukünftige Vorhaben sich mit ihrer Kubatur und Zahl der Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung einfügen“. Dazu sollten die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt sowie eine First- und Traufhöhen- oder Gebäudehöhenbeschränkung festgesetzt werden. Der hier einschlägige Bebauungsplan 368 ist von den Anpassungen jedoch nicht erfasst.

## Die Verdichtung gemeinverträglich steuern

Vor der Entwicklung, dass Ein- oder Zweifamilienhäuser durch Geschosswohnungen ersetzt werden, können Politik und Verwaltung nicht die Augen verschließen. Sie befinden sich dabei in einer schwierigen Lage. Einerseits soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Dazu müssen vorhandene Baugebiete ausgenutzt werden, bevor Flächen in freier Landschaft in Anspruch genommen und versiegelt werden. Nur mit Giebelhäusern oder Bungalows aus den 1960er und 1970er Jahren lässt sich der Wohnungsbedarf nicht Oldenburg nicht decken. Eine Verdichtung durch Geschosswohnungsbau lässt sich nicht verhindern, muss aber gemeinverträglich gesteuert werden.

## Betriebskosten: Wenn die Nachzahlung ausbleibt

**Angesichts der stark gestiegenen Energiekosten drohen zum Teil hohe Nachforderungen. Mancher Mieter wird diese nicht leisten. Dann stellt sich die Frage, ob der Vermieter in diesem Fall kündigen kann.**

Angesichts der stark gestiegenen Energiepreise kann es zu erheblichen Betriebskostennachzahlungen kommen. Trotz zu erwartender Nachzahlungen haben Vermietern nicht das Recht, die laufenden Vorauszahlungen auf die Nebenkosten innerhalb einer laufenden Abrechnungsperiode zu erhöhen. Vielmehr knüpft das Gesetz eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen an die Vorlage einer Betriebskostenabrechnung und deren Ergebnis (§ 560 Abs. 4 BGB).

Regelmäßig werden sich die Mietvertragsparteien in den letzten Monaten auf eine solche Anpassung der Vorauszahlungen geeinigt oder Mieter wenigstens Rücklagen gebildet haben. Wenn es aber gleichwohl dazu kommt, dass der Mieter die Nachforderung nicht zahlen kann, stellt sich die Frage, ob der Vermieter kündigen kann.



## Fristlose Kündigung kommt wohl nicht in Frage

Die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB geht von laufenden Mietzahlungen aus, wovon bei einem Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung nicht ausgegangen werden kann. Bei laufenden Vorauszahlungen auf die Nebenkosten müsste ein Rückstand von zwei Mieten erreicht werden, was wiederum voraussetzt, dass die Erhöhung der Vorauszahlung wirksam vereinbart wurde.

## Schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung

Eine ordentliche Kündigung kann nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Betracht kommen, wenn der Mieter mit einer Nachforderung in dieser Höhe rechnen musste und trotz des Erhalts staatlicher Unterstützung in Form von Energiepreispauschalen oder Heizkostenzuschüssen keine Rücklagen gebildet hat. Dies müsste dann als schuldhafte nicht unerhebliche Pflichtverletzung betrachtet werden. Ob eine Kündigung und gegebenenfalls Räumungsklage hierauf gestützt werden sollte, hängt wie immer vom Einzelfall ab. Wir empfehlen hier dringend eine vorherige Beratung.

## Betriebskosten: Folgen von Abrechnungsmängeln

**Mieter prüfen die Betriebskostenabrechnung häufig genau. Finden Sie dabei einen Mangel, sind sie meist der Meinung, sie müssten eine enthaltene Nachzahlung nicht leisten. Das stimmt allerdings nicht immer.**



Wir stellen fest, dass Nebenkostenabrechnungen von den Mietern angesichts gestiegener Kosten genauer geprüft werden. Sollte der Mieter Abrechnungsmängel feststellen, ist er regelmäßig der Auffassung, dass er den sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag nicht zahlen müsse.

## Gravierender Unterschied: materielle und formelle Fehler

Dies trifft nicht immer zu, denn es ist zunächst zwischen materiellen und formellen Mängeln zu unterscheiden. Formelle Fehler führen dazu, dass die Betriebskostenabrechnung insgesamt unwirksam wird. Dies kann bei einem falschen Abrechnungszeitraum der Fall sein oder bei fehlenden Umlageschlüsseln. Materielle Fehler (oder inhaltliche Fehler) sind demgegenüber beispielsweise Rechenfehler, falsche Verteilschlüssel oder fehlerhafte Flächenangaben. Diese Fehler führen nicht automatisch zur Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit der gesamten Abrechnung. Die Abgrenzung zwischen formellen und inhaltlichen Fehlern bereitet im Einzelfall oft Schwierigkeiten.

## **Der Bundesgerichtshof stellt keine überhöhten Anforderungen**

Der Bundesgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass eine Betriebskostenabrechnung den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen genügt, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Erforderlich ist – nur – eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, ferner die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Fehler bei einzelnen Positionen ändern daran nichts. Nur wenn der Fehler sich durchgängig durch die gesamte Abrechnung „zieht“, kommt Gesamtnichtigkeit in Betracht.

## **Teilwirksamkeit, wenn nur einzelne Punkte betroffen sind**

Sind nur einzelne Betriebskosten betroffen, bleibt die Abrechnung im Übrigen wirksam, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können. Bei den verbrauchsabhängigen Kosten wird oft der Abrechnung die Auswertung des beauftragten Messdienstleisters beigelegt. Fehler bei anderen Positionen der Gesamtabrechnung lassen es unbillig erscheinen, auch diese Kosten, die der Mieter anhand der Auswertung überprüfen kann und die er schließlich auch verursacht hat, nicht umzulegen, nur weil an anderer Stelle ein Fehler begangen wurde.

## **Position „Hausstrom“ kann formell unwirksam sein**

Die Abrechnung der Position „Hausstrom“ kann beispielsweise formell unwirksam sein. Nach § 2 Nr. 11 Betriebskostenverordnung sind nur die (Strom-)Kosten für die Beleuchtung umlagefähig. Unter „Hausstrom“ könnte aber für den Mieter intransparent auch der Stromverbrauch einer Gemeinschaftsanlage oder sonstiger Verbrauchsstellen umgelegt werden. Diese Mischposition ist nicht prüffähig, weil sie nicht erkennen lässt, auf welche Verbrauchsstelle(n) die umgelegten Stromkosten entfallen (so Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 5. Mai 2021, Aktenzeichen 49 C 569/20 oder Landgericht Hamburg, Urteil vom 28. Mai 2013, Aktenzeichen 316 S 90/12).

Aber auch insoweit ist die Abrechnung nicht insgesamt unwirksam. Es liegt eine formelle Teilunwirksamkeit vor. Die Abrechnung ist in diesem Punkt als nicht erstellt zu behandeln. Im Übrigen kann sie aber Bestand haben.

## Abwassergebühren: Oldenburg weiter günstig



**Haus & Grund hat erneut die Abwassergebühren der 100 größten deutschen Städte vergleichen lassen. Dabei hat sich Oldenburg im Vergleich zum Ranking 2020 um 13 Plätze verbessert und landet auf Rang 16.**

Haus & Grund hat erneut die Abwassergebühren der 100 größten deutschen Städte vergleichen lassen. Dabei hat sich Oldenburg im Vergleich zum Ranking 2020 um 13 Plätze verbessert und landet auf Rang 16.

Die jährliche Belastung von Verbrauchern mit Kosten für die Entsorgung ihres Abwassers variiert je nach Wohnort um über 700 Euro. Das ist ein zentrales Ergebnis des Abwassergebührenrankings 2023, das das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat. „Die Abwassergebühren können nicht in jeder Stadt gleich hoch sein. Aber 300 Prozent Unterschied sind nicht hinnehmbar. Da müssen die Versorger und die Städte ran, denn jeder Euro Entlastung ist wichtig“, betonte Haus & Grund Präsident Kai Warnecke bei der Präsentation der Studie in Berlin.

Für den Vergleich wurden die jährlichen Abwassergebühren einer vierköpfigen Musterfamilie in den nach Einwohnern 100 größten Städten in Deutschland untersucht. So zahlt etwa ein Vierpersonenhaushalt in Worms im Durchschnitt 245 Euro im Jahr für die Abwasserentsorgung, während es in Mönchengladbach fast 1.000 Euro sind. 71 Städte haben die Gebühren seit der letzten Untersuchung in 2020 erhöht, in 17 Städten sind sie gesunken. Einzig in Ludwigsburg gab es keine Veränderung.

# Zu guter Letzt: Förderung für Wasserzisternen

In Zusammenarbeit mit der Stadt und EWE NETZ fördert die VWG in Oldenburg den Einbau von Wasserzisternen. Der Zuschuss soll einen Anreiz bieten, um Regenwasser nachhaltig zu nutzen, etwa zur Pflanzenbewässerung.

Regenwasserzisternen können bei Starkregen das Kanalnetz entlasten.

Gefördert werden die Neuinstallation und die Nachrüstung von Regenwassernutzungsanlagen in Privathaushalten. Die genauen Voraussetzungen und der Antrag können hier eingesehen werden:



- [Pressemitteilung von EWE Netz](#)

## Herausgeber:

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.  
Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg  
Telefon: 04 41 / 999 20 20 0 0 | Fax: 04 41 / 999 20 20 99 | [info@hausundgrund-oldenburg.de](mailto:info@hausundgrund-oldenburg.de)  
Verantwortlicher i. S. d. § 55 Abs. 2 RStV: Dr. Tim Torsten Schwithal (Geschäftsführer)  
Rechtsform: Eingetragener Verein | Registersitz: Amtsgericht Oldenburg | Vereinsregister: VR 946  
[www.haus-und-grund-oldenburg.de](http://www.haus-und-grund-oldenburg.de)

## Redaktion und Gestaltung:

Satzbaustein Medienservice GmbH | Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln  
E-Mail: [redaktion@satzbaustein.de](mailto:redaktion@satzbaustein.de) | [www.satzbaustein.de](http://www.satzbaustein.de)  
Geschäftsführerin: Dr. Ilse Preiss | Sitz: Köln (HRB 51630) | Steuernummer: 219/5833/1111

Newsletter-Versand (in der Versandversion) über: CleverReach

## Bildnachweise:

Foto- und Bilderwerk / [www.bilderwerk.org](http://www.bilderwerk.org) (Seite 2, Seite 3 unten, Seite 7 / Foto Kolumnenkopf),  
studio v-zwoelf / AdobeStock (Seite 3 oben), Markus Mainka / AdobeStock (Seite 4),  
Satzbaustein (Seite 5 / Kolumnenkopf), Sergej Schimanowitsch / AdobeStock (Seite 8),  
malopo / AdobeStock (Seite 9), Jeanette Dietl / AdobeStock (Seite 10), moonrun / AdobeStock (Seite 11),  
Jens Oellermann Fotografie (Seite 12), Iryna / AdobeStock (Seite 13),  
vegefox.com / AdobeStock (Seite 14), Screenshot: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de) (Seite 15)