



12|23

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2023

Das Jahr 2023 geht zu Ende – wo bleiben die guten Nachrichten?



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, der letzte Monat in diesem Jahr ist angebrochen – das neue Jahr 2024 steht quasi schon vor der Tür. War 2023 für Sie als Vermieter ein gutes Jahr? Ich hoffe es und wünsche es Ihnen von Herzen!

Einige Vermieter mussten sich jedoch mit Polizei und Staatsanwaltschaft herumschlagen. Der Grund? Es gab eine Strafanzeige ihres Mieters. Der beschuldigt seinen Vermieter und behauptet dreist: Die Kautionsabrechnung hat er falsch abgerechnet oder er hat ihn schwer beleidigt.

Sie fragen sich jetzt sicher, weshalb diese Vorwürfe strafbar sein sollen. Es wird aber noch schwieriger, wenn Sie sich als Vermieter keiner Schuld bewusst sind und der Verdacht aufkommt, dass Ihr Mieter den Sachverhalt frei erfunden hat.

Was Sie in solchen Fällen beachten müssen und wie Sie reagieren sollten, wenn Sie mit einer Strafanzeige Ihres Mieters konfrontiert werden, zeigen wir Ihnen in dieser *Vermieter-Brief*-Ausgabe. Informieren Sie sich auf Seite 4 und bleiben Sie cool.

Es gibt noch viel mehr Stoff: Sie erfahren den neuesten Stand zur Grundsteuerreform, wie es mit der Energiepreisbremse weitergeht und was Sie als Vermieter bei Legionellen in Ihrer Wasserleitung dringend tun müssen.

Trotz vieler Widrigkeiten im Vermieter-Alltag wünsche ich Ihnen und Ihrer Familie ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Start ins Schaltjahr 2024! Sie bekommen also mit dem 29. Februar einen Extra-Tag „geschenkt“.

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Energiepreisbremse – ein Auslaufmodell: Ende April 2024 ist Schluss!

Obwohl sich zwischenzeitlich die Versorgungslage – insbesondere bei Erdgas – im Herbst deutlich verbessert hat, kam das **Bundeskabinett zu dem Entschluss**, die **Energiepreisbremsen** für Strom, Gas und Fernwärme **bis Ende April 2024** laufen zu lassen.



Quelle: www.bundesregierung.de, Foto v. 18.10.2023

Allerdings gibt es auch einen Wermutstropfen: Die **MwSt. auf Erdgas** wird bereits ab Januar 2024 wieder auf den normalen **Satz von 19%** angehoben! Alleine dadurch verteuern sich die Energiekosten beim Verbraucher.

Ende der Preisbremsen kommt

Die „Regelungen zur Entlastung für den Energiebedarf“ laufen offiziell am 31.12.2023 aus, **maximal kann bis zum 30.4.2024 verlängert** werden. So ist es im Gesetz angelegt, allerdings, ohne dass das automatisch in Kraft tritt. Der Bundestag muss also noch zustimmen.

JA des Bundestags ist notwendig

Der **Mehrwertsteuersatz** beim Bezug von Gas wurde vorübergehend von 19% auf 7% gesenkt – dadurch sollte der Energiepreis reduziert werden. **Geplant** ist bisher, dass die Sonderregelung zum **31.3.2024 ausläuft**.

Das will die Bundesregierung jetzt um 3 Monate vorziehen. Die MwSt.-Senkung auf Gas läuft dann früher als geplant bereits zum Jahreswechsel aus. Der Bundestag muss auch das noch beschließen.

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Energiepreisbremse – ein Auslaufmodell:**
Ende April 2024 ist Schluss!
- 2 | **Neues zur Grundsteuerreform:**
Jetzt haben die Finanzgerichte das Sagen
- 2 | **Legionellen können schwerwiegende Gesundheitsschäden verursachen:**
Prüfen Sie regelmäßig das Trinkwasser!
- 3 | **Arbeitshilfe:**
Neue Trinkwasserverordnung 2023:
Was Sie beachten müssen
- 4 | **„Das ist doch unerhört!“**
Dem Mieter nach einer Strafanzeige kündigen?
- 7 | **Wichtiges BGH-Urteil:**
Wenn der WEG-Verwalter „Nein“ zum Wohnungsverkauf sagt
- 8 | **Das Jahresende naht:**
Nebenkostenabrechnung nicht vergessen!
- ! | **Redaktionsschluss:**
24.11.2023

Mein Tipp

Für die kommenden Wintermonate sollten Sie als Vermieter mit steigen-

den Energiekosten kalkulieren. Wie sich die Verbrauchspreise tatsächlich entwickeln, lässt sich momentan nicht einschätzen. Die Experten gehen aller-

dings von Kostensteigerungen aus. Auch die aktuellen Haushaltslöcher werden wohl zu einer Erhöhung führen.

Neues zur Grundsteuerreform: Jetzt haben die Finanzgerichte das Sagen

Haben Sie sich schon mal gefragt, wie es eigentlich mit der großen Reform der Grundsteuer so läuft? Zwischenzeitlich sind diverse Klagen dagegen vor den Finanzgerichten gelandet. Unterstützt werden einige betroffene Kläger durch den Eigentümerverband Haus & Grund.

Klagezahlen steigen

In **Baden-Württemberg** haben 4 Verbände für ihre Mitglieder 2 **Musterklagen** gegen das ab 2025 geltende Landesgrundsteuergesetz beim Verwaltungsgericht Baden-Württemberg eingereicht. Das Motiv sind gravierende verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der **Grundsteuer B** im neuen Gesetz.

Mit den Klagen sollen grundsätzliche Fragen

- zur **Verfassungsmäßigkeit** des neuen Grundsteuergesetzes und
 - zu den **Bodenrichtwerten** als Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer
- geklärt werden.

Fundstelle:
VG Baden-Württemberg, 8 K 2368/22 und 8 K 2491/22

Aber auch das **Bewertungsmodell des Bundes** wird angezweifelt. Beim Finanzgericht **Berlin-Brandenburg** sind mittlerweile 3 Klagen zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung zur Feststellung des Grundsteuerwerts zum 1.1.2022 anhängig.

Fundstelle:
FG Berlin-Brandenburg, 3 K 3026/23, 3 K 3170/23 und 3 K 3018/23

In **Rheinland-Pfalz** wurden seit März 2023 insgesamt 4 Klagen gegen das neue Grundsteuer- und Bewertungsrecht beim Finanzgericht Rheinland-Pfalz eingereicht.

Fundstelle:
FG Rheinland-Pfalz, 4 K 1189/23, 4 K 1190/23, 4 K 1217/23 und 4 K 1205/23

Das ist Fakt

Ab **2025** wird in den Ländern die Grundsteuer **neu ermittelt** – eine der wichtigsten Finanzierungsquellen der Kommunen. Das ist die Konsequenz aus einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (Urteil v. 10.4.2018, 1 BvL 11/14), mit dem das bisherige Bewertungssystem gekippt wurde. Denn bislang wird mit **veralteten Einheitswerten** gerechnet.

Für die **Kassenlage** einer **Kommune** ist die Grundsteuer ein entscheidender Faktor. Sie deckt rund **12 % der Steuereinnahmen**, aus denen dann Straßen, Schwimmbäder, Theater und andere öffentliche Aufgaben bezahlt werden.

Wie es weitergeht

Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Wochen und Monaten die **Klageflut** gegen die neuen Bewertungsregeln in Bund und Ländern noch weiter **zunimmt**. Gegen **anhängige Finanzgerichtsverfahren** können sich aber jedenfalls in den Ländern mit abweichenden Bewertungsregeln nur die Grundbesitzer wehren, die **vom jeweiligen Landesrecht** auch **betroffen** sind.

Mein Tipp

Ein bayerischer Grundbesitzer kann sich also nicht darauf berufen, dass in Baden-Württemberg Klagen anhängig sind. Soweit aber Grundbesitzer betroffen sind, weil sie hier „im Ländle“ ein Grundstück haben, können sie Einspruch einlegen und das Ruhen des Verfahrens beantragen.

Legionellen können schwerwiegende Gesundheitsschäden verursachen: Prüfen Sie regelmäßig das Trinkwasser!

In Deutschland infizieren sich jährlich Tausende von Menschen mit der sog.

Legionärskrankheit – zum Teil mit schwerwiegenden Folgen. Hervorgeru-

fen wird diese Krankheit durch **Legionellen**. Das sind **Bakterien**, die in geringer

Konzentration im Grundwasser vorkommen und von dort aus in die Trinkwasseranlage gelangen.

Bei **Temperaturen** zwischen 25° C und 55° C vermehren sie sich in der **Trinkwasseranlage** und werden durch vernebeltes Wasser übertragen, wenn sie **beim Duschen eingeatmet** werden. Eine Infektion kann zu einer behandlungsbedürftigen Lungenentzündung führen.

Die statistische Auswertung aller Legionellenprüfungen in Wohngebäuden durch den Dienstleister BRUNATA MINOL zeigt, dass rund 15% der beprobten Trinkwasseranlagen den sog. **technischen Maßnahmenwert** (von 100 Kolonie bildenden Einheiten pro 100 ml Wasser) **überschreiten**.

Legionellen-Prüfpflicht alle 3 Jahre

Als Eigentümer und Vermieter von **Mehrfamilienhäusern** müssen Sie vorhandene Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, in denen Duschen oder andere Einrichtungen zum Vernebeln des Trinkwassers existieren, mindestens **alle 3 Jahre** auf Legionellen-Befall **untersuchen** lassen.

Ab welcher Gebäudegröße?

Von einer **Großanlage** zur Trinkwassererwärmung spricht man bei einer Immobilie mit mehr als 2 Wohn- bzw. Nutzeinheiten. Mindestens eine dieser Einheiten muss vermietet sein. Typischerweise erfüllen also Gebäude **ab 3 Wohnungen** die Prüfbedingungen. Dort enthält der **Warmwasserbereiter** oft mehr als **400 Liter** Wasser oder die **Warmwasserleitung** mehr als **3 Liter** Wasser.

Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen damit aus der Prüfpflicht. Auch **Wohnungseigentumsgemeinschaften** sind ausgenommen, wenn sie nur von Eigentümern bewohnt sind und keine Wohnung vermietet ist.



Arbeitshilfe: Neue Trinkwasserverordnung 2023: Was Sie beachten müssen

Seit 24.6.2023 gilt eine neue Trinkwasserverordnung. Für Legionellenuntersuchungen bestehen neue Anforderungen an die Untersuchungspflichten und mit einer Frist bis 12.1.2026 müssen alte Bleileitungen ausgetauscht oder stillgelegt werden. Es gibt noch weitere Anzeige-, Informations- und Untersuchungspflichten. Wird dies unterlassen, droht ein saftiges Bußgeld. Die Tabelle gibt einen Überblick darüber, was Sie tun müssen.

Welche Pflichten sind zu beachten?	Was ist zu tun?	Fristen
Anzeigepflicht (§ 11 Abs. 1 TrinkwV)	schriftliche oder elektronische Anzeige beim Gesundheitsamt von Errichtung, Inbetriebnahme, Änderung, Eigentumsübergang, Stilllegung	spätestens 4 Wochen im Voraus
Informationspflicht über Qualität des bereitgestellten Trinkwassers (§ 45 Abs. 1 TrinkwV)	schriftlich oder durch Aushang mit geeignetem und aktuellem Informationsmaterial	mindestens jährlich
Legionellenuntersuchung (§ 31 Abs. 1 TrinkwV)	Turnusmäßige Untersuchung der Legionellenkonzentration. Gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.	bei Untersuchungspflicht in einer WEG mindestens alle 3 Jahre
Handlungspflichten bei Legionellenbefall (§ 51 Abs. 1 und 4 TrinkwV)	Information des örtlich zuständigen Gesundheitsamtes. Weitere Untersuchungen zur Ursachenerforschung. Maßnahmendurchführung, Dokumentation	unverzüglich
Informationspflichten bei vorhandenen Bleirohren (§ 17 Abs. 5 TrinkwV)	Information der Verbraucher	unverzüglich
Handlungspflichten bei Bleirohren (§ 17 Abs. 1 TrinkwV)	Entfernung oder Stilllegung	bis 12. Januar 2026. Ausnahmeweise Fristverlängerung
Untersuchungspflichten in Bezug auf mikrobiologische oder chemische Parameter, Indikatorparameter und Aufbereitungsstoffe (§ 28 Abs. 1 TrinkwV)	Untersuchungsplan erstellen zur Überprüfung der Einhaltung der Grenz- und Höchstwerte	unterschiedlich, siehe Anlage 6 Teil I zur TrinkwV
Untersuchungspflichten in Bezug auf radioaktive Stoffe (§ 32 Abs. 1 TrinkwV)	Erstuntersuchung = 4 Untersuchungen in 4 unterschiedlichen Quartalen innerhalb eines Jahres Regelmäßige Untersuchung	innerhalb 3 Monate nach Inbetriebnahme (Ausnahmen möglich) ab Folgejahr nach Abschluss Erstuntersuchung (Ausnahmen möglich)

Außerdem müssen **Duschen** oder vergleichbare **Einrichtungen** vorhanden sein, mit denen Trinkwasser vernebelt werden kann.

Probeentnahme und ihr Ablauf

Die **Entnahmestellen** für Wasserproben müssen **abflammbar** sein. Damit werden außen anhaftende Keime vor der Probeentnahme abgetötet und die Keimbelastung des Wassers nicht verfälscht. Die Wasserhähne sollten also **aus Metall** sein und **keine Kunststoffe** enthalten. Schwierig ist in Wohnanlagen allerdings die **Terminierung**, denn die Proben

müssen alle vom **gleichen Tag** stammen. Sind einzelne Mieter nicht anwesend und auch keine Proben von alternativen Wohnungen am gleichen Steigstrang der Wasserleitungen möglich, muss die gesamte Prüfung verschoben werden.

Was passiert bei positivem Befund?

Wird bei einer Prüfung der zulässige Legionellen-Wert überschritten, muss das die beauftragte Untersuchungsstelle **unverzüglich** dem zuständigen Gesundheitsamt **anzeigen**. Es kommen dann

Betriebs-, Verfahrens- und bautechnische Maßnahmen hinzu.

Für den Eigentümer besteht dringender Handlungsbedarf! Er muss **unverzüglich** eine **Gefährdungsanalyse** erstellen und **Vorkehrungen** treffen, um die Konzentration der Bakterien zu reduzieren. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch den beauftragten Fachmann bestimmt. Die **Kosten** für weitere Untersuchungen und Maßnahmen trägt der Vermieter, da ein Legionellen-Befall ein **Mangel** der Mietsache ist.

So bekommen Sie's in den Griff

Sind die technischen Sicherheitsvorkehrungen getroffen, sollten Ihre Mieter

bzw. Sie als Vermieter Stagnationswasser in den Leitungen **vermeiden**. Denn: wenn Teile der Warmwasserversorgung über einen längeren Zeitraum nicht mit heißem Wasser durchgespült werden, können sich Legionellen darin optimal vermehren.

Das ist z.B. bei **leerstehenden Wohnungen** so. Es ist daher ratsam, abgestandenes Wasser in den Leitungen regelmäßig und so lange abfließen zu lassen, bis frisches und heißes Wasser aus der Leitung kommt.

Sind die Kosten umlagefähig?

Die Kosten für die regelmäßige, alle 3 Jahre vorzunehmende Legionellenprü-

fung können Eigentümer über die **Betriebskostenabrechnung** auf die Mieter umlegen. Es empfiehlt sich, die Position „Legionellenprüfung“ **im Mietvertrag** mit aufzunehmen.



Mein Tipp

Gerade, wenn Sie sparen wollen und die Speichertemperatur der Warmwasserbereitung dazu absenken, steigt das Risiko einer Legionellen-Belastung. Neben der dreijährigen Pflichtprüfung sollten Sie besonders bei Leerständen einzelner Wohnungen dafür sorgen, dass regelmäßig die Warmwasserleitungen durchgespült werden.

„Das ist doch unerhört!“

Dem Mieter nach einer Strafanzeige kündigen?

In den Kriminalstatistiken der Polizei fallen Strafanzeigen von Mietern gegen ihre Vermieter zwar nicht ausdrücklich aus dem Rahmen, dennoch ist es leider **Vermieteralltag**: Ein Mieter stellt eine **Strafanzeige** gegen seinen Vermieter. Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis werden auf diese Weise zum Straffall.

Der Vermieter stellt sich dann natürlich die Frage: Möchte ich das **Mietverhältnis** mit meinem Mieter noch **aufrechterhalten** oder hat seine Strafanzeige mein **Vertrauen** in ihn nicht auf Dauer **zerrüttet**?

Basis für eine Strafanzeige

Grundsätzlich gilt: Eine Strafanzeige kann jeder Bürger gegen eine andere Person erstatten, wenn der **Verdacht** einer Straftat vorliegt. Stellt die Polizei oder die Staatsanwaltschaft am Ende eines Ermittlungsverfahrens aber fest, dass der angezeigte Sachverhalt der **Fantasie**

des Mieters entsprungen ist oder sogar **böswillig unterstellt** wurde, dann kann auch das Erstellen der Strafanzeige selbst strafbar sein.

Ob eine **strafbare Handlung** im angezeigten Tun des Vermieters überhaupt vorliegt, muss die Polizei zunächst ermitteln. Dabei kommt es sehr auf die **Umstände** des Einzelfalls an, so z.B., ob es sich tatsächlich um ein **Vergehen** handelt, das als so **schwerwiegend** einzuordnen ist, dass

- eine Strafanzeige Sinn macht und
- ein Ermittlungsverfahren eröffnet wird.

Vorsicht ist angesagt!

Weil das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis für Mieter und Vermieter **Rücksichtnahme** fordert, erlauben die Gerichte i. d. R. keine sofortige Strafanzeige. Vielmehr soll vorher alles versucht werden, um die **Angelegenheit** direkt

zu **klären** und die streitbaren Parteien zu **befrieden**.

Eine **Strafbarkeit** im Rahmen des Mietverhältnisses liegt z.B. bei diesen Sachverhalten vor:

- Betrug (z.B. bei der Täuschung über die Betriebskostenabrechnung oder dem Berechnen der Miete),
- Untreue (z.B. bei nicht ordnungsgemäßer Anlage der Kautions- oder Zugriff des Vermieters auf die Kautions),
- Hausfriedensbruch (bei Eindringen des Vermieters in die Wohnung oder in den Keller),
- Sachbeschädigung,
- Körperverletzung,
- Beleidigung.

Drohende Miet-Konsequenzen

Stellt der Mieter **leichtfertig**, z.B. aus einem geringen Anlass heraus, eine Strafanzeige gegen seinen Vermieter, ohne dass er die erhobenen Vorwürfe tatsäch-

lich beweisen kann, hat das unter Umständen unangenehme **Folgen** für ihn – bis hin zur Kündigung seines Mietverhältnisses.

Ist also die angezeigte „Tat“ des Vermieters

- nicht schwerwiegend,
- von geringer Bedeutung oder
- nicht beweisbar,

riskiert der Mieter die fristgerechte oder im Einzelfall sogar fristlose Kündigung seiner Wohnung.

Vorab checken: Muss abgemahnt werden?

Allerdings ist auch in diesen Fällen zuerst zu prüfen, ob der Vermieter zunächst eine **Abmahnung** (§ 543 Abs. 3 BGB) aussprechen muss. Ob er das tun muss, hängt von vielen **Faktoren** des Einzelfalls ab: z. B. die bisherige Dauer des Mietverhältnisses oder mögliche vorherige Konflikte mit dem Mieter.

Wenn die Strafanzeige leichtfertig ist

Wirft der Mieter seinem Vermieter eine Straftat vor, muss er darlegen und beweisen können:

- Der Vermieter hat die angezeigte Tat tatsächlich begangen oder
- der Mieter hat jedenfalls im Rahmen der Anzeigenerstattung nicht leichtfertig gehandelt.

Leichtfertig ist eine Strafanzeige beispielsweise, wenn der Mieter eine Betrugsabsicht unterstellt, **ohne** dass **Anhaltspunkte** für ein vorsätzliches Verhalten des Vermieters bestehen.

Das sagt bereits das Bundesverfassungsgericht in einem Beschluss aus dem Jahr 2001.

Fundstelle:
BVerfG, Beschluss v. 2.10.2001,
1 BvR 1372/01

Beweislast

Der **Vermieter** muss lediglich beweisen, dass der Mieter Anzeige erstattet hat, aber nicht, dass die Anschuldigung gegen ihn falsch ist. Vielmehr liegt die Beweislast dafür, dass die Anschuldigung zutrifft, ganz alleine beim **Mieter** als Anzeigenerstatter.

Der muss dem **Gericht** gegenüber **klarmachen**,

- dass er die von ihm in der Strafanzeige angegebenen Tatsachen für **wahr** hält und
- aus welchen **Gründen** das so ist.

Wenn das Gericht den Sachverhalt durch Urkunden oder Zeugen aber nicht aufklären kann, geht das zulasten des Mieters als Anzeigenerstatter.

Dann ist die Kündigung des Mietverhältnisses wirksam und der Vermieter gewinnt seine Räumungsklage.

Münchener Strafanzeige ins Blaue hinein

Die auf eine **haltlose Vermutung** gestützte Strafanzeige kann die **Treuepflicht** (§ 241 Abs. 2 BGB) schwerwiegend verletzen und den Vermieter berechtigen, das Verhältnis mit seinem Mieter fristlos zu beenden.

Solch ein Fall beschäftigte das Landgericht München, bei dem der querulatorische Mieter mit vielen **Unterstellungen** eine Strafanzeige gegen seinen Vermieter **zu Protokoll** gab.

Fundstelle:
LG München I, Urteil v. 4.4.2017, 14 S 284/17

Das Mietverhältnis für die Zwei-Zimmer-Wohnung in München lief bereits seit 1974. Zwischen Mieter und Vermieter gab es in der Vergangenheit immer wieder Streit über die Frage, ob aus der einen Stock höhergelegenen Wohnung Abluft aus dem dortigen Trockner in den

Frischluftschacht eingeblasen wurde, der das innenliegende Bad der Mieter versorgt.

Ob tatsächlich Trocknerabluft über den Frischluftschacht ins Bad der Mieter gelangte, blieb **streitig und ungeklärt**. Der Vermieter hatte wegen der **fehlenden Nachweise** für die Mieter-Behauptungen bereits entsprechend **abgemahnt**.

Im Februar 2014 wurde in dem gesamten Anwesen die zentrale Schließanlage erneuert. Jede Wohnung – auch die des Mieters – erhielt drei Schlüssel ausgehändigt.

Im Mai 2016 ging bei der Polizei in München eine Strafanzeige gegen den Vermieter wegen Diebstahls und Hausfriedensbruch ein, die der streitlustige Mieter erstattet hatte.

Seine **Vorwürfe** waren: Anfang Mai war er nach einem einwöchigen Urlaub in seine Wohnung zurückgekehrt. Dabei stellte er den Verlust eines Stapels von Dokumenten fest, den er zur Vorbereitung einer „Instandsetzungsklage“ gegen den Vermieter vor der Urlaubsreise auf seiner Heimorgel abgelegt hatte.

Darüber hinaus bemerkte er, dass auch auf seinem Laptop Dokumente gelöscht worden waren. Bei den Dokumenten handelte es sich nach seiner Aussage um seine Antwortschreiben auf vorherige Abmahnungen des Vermieters.

In diesem Zusammenhang äußerte der Mieter auch den Verdacht, dass sich der Vermieter beim Schlösseraustausch vor zwei Jahren einen Zweitschlüssel hat machen lassen, mit dem er nun unbefugt in die Mieterräume eingedrungen sei.

Das ging denn doch zu weit

Nachdem der Vermieter von der erstatteten Strafanzeige gegen ihn Wind bekam, kündigte er das jahrelang bestehende

Mietverhältnis **fristlos**, hilfsweise **ordentlich**.

Im **Kündigungsschreiben** wies der Vermieter alle Beschuldigungen zurück und teilte mit, dass er nie während der Abwesenheit des Mieters und gegen seinen Willen seine Wohnung betreten hätte, zumal er über gar keinen Schlüssel darüber verfügt habe. Die falsche Anschuldigung sah der Vermieter als schwerwiegende Verletzung des Mietverhältnisses an.

14 Tage nach Ausspruch der Kündigung stellte die Staatsanwaltschaft München I das Ermittlungsverfahren gegen den Vermieter mangels hinreichendem Tatverdacht ein.

Mieter legt nach

Aber bevor das **Strafverfahren eingestellt** wurde, hatte der Mieter seine Aussage sogar noch schriftlich erweitert. Er setzte eins drauf und behauptete nun, dass er bei dem Schlüssertausch nur zwei Wohnungsschlüssel erhalten habe – der Vermieter somit ohne sein Wissen und seine Zustimmung einen Schlüssel einbehält.

Um gar die geplante Instandsetzungsklage zu verhindern, hätte der Vermieter die herumliegenden Dokumente gestohlen und die Dateien auf dem Laptop gelöscht.

Nachdem der Vermieter mit dieser weiteren Aussage konfrontiert wurde, hatte er endgültig die Nase voll. Er beendete erneut fristlos und hilfsweise auch ordentlich das Mietverhältnis.

Pech für den Mieter: Indizien fehlen

Objektive Anhaltspunkte oder **Indizien** für einen Diebstahl und Hausfriedensbruch durch den Vermieter gab es schlichtweg nicht. Dieser bestritt die Tat handlung und verwies weiterhin darauf,

dass er die Wohnung des Mieters nie in dessen Abwesenheit betreten habe und auch nicht im Besitz eines Schlüssels wäre.

Da sich der Mieter weigerte, die Wohnung zu verlassen und auszuziehen, kam es zum Räumungsrechtsstreit vor dem Amtsgericht. Dessen Urteil war streng und gab der **Räumungsklage** statt.

Damit gab sich der Mieter aber nicht zufrieden und legte gegen das Urteil des Amtsgericht Berufung ein.

Berufung: Keine Chance für den Mieter

Die Münchner Berufungsrichter konnten im Urteil der Kollegen am Amtsgericht keine Fehler finden. Sie wiesen vor allem darauf hin, dass eine **fristlose Kündigung** dann **gerechtfertigt** ist, wenn die erstattete Strafanzeige des Mieters als **leichtfertig** und **unangemessen** zu bewerten ist oder auf **frei erfundenen Tatsachen** beruht.

So hatte bereits das Landgericht Karlsruhe in einem anderen Verfahren geurteilt.



Fundstelle:

LG Karlsruhe, Urteil v. 17.6.2014, 9 S 483/13

Insbesondere kann die Erstattung einer Strafanzeige gegen die andere Mietvertragspartei eine **üble Nachrede** und somit selbst ein Straftatbestand sein (§ 186 StGB), wenn die Tatsache nicht erweislich wahr ist.

Null Beweis erbracht

Für eine **Täterschaft** des Vermieters hinsichtlich des angezeigten Diebstahls und Hausfriedensbruchs gab es **keinen** einzigen **objektiven Anhaltspunkt** oder gar nur ein **Indiz** dafür, dass dieser Diebstahl tatsächlich stattgefunden hatte. Es fanden sich insbesondere keine **Einbruchsspuren** und auch keine sonstigen **objektiven Beweismittel** dafür.

Geschweige denn, dass sich ein **Motiv** für eine solche Tat, begangen durch den Vermieter, finden ließ.

Die bayrischen Richter sahen es vielmehr als bewiesen an: Der Mieter hatte seine Strafanzeige auf **haltlose Vermutungen** gestützt. Damit sahen sie seine Mieterpflichten so erheblich verletzt, dass dem Vermieter nicht zugemutet werden konnte, bis zum Ablauf der Frist zu warten und segneten damit die fristlose Kündigung ab.

BGH kommt ins Spiel

Eine günstigere Einschätzung für eine Mieterin gab es in einem anderen Fall, der bis zum Bundesgerichtshof nach Karlsruhe ging. Hintergrund des Rechtsstreits waren **Mobbing** und eine **Strafanzeige** der Mieterin gegen den Vermieter, woraufhin dieser die **Kündigung** des Mietverhältnisses aussprach.

Der Strafanzeige vorausgegangen waren **Streitigkeiten über Mängel und Beschädigungen** der Wohnung. In mehreren E-Mails kritisierte der Vermieter das Verhalten seiner Mieterin. Er bescheinigte ihr „Besserwisserei“, „Penetranz“ und einen „bissigen Eifer“ und schrieb ihr, dass es nicht normal sei, was sie da macht.

Am Tag nach der letzten E-Mail wurden innerhalb kurzer Zeit auf den Namen der Mieterin **Bestellungen** getätigt sowie Kreditanfragen und **Anmeldungen** bei Dating-Portalen vorgenommen. Hierbei wurden **Daten** der Mieterin – wie ihre E-Mail-Adresse, ihre Anschrift und Telefonnummer sowie ihre Bankverbindung – unbefugt genutzt.

Daraufhin erstattete die Mieterin Strafanzeige wegen **Nachstellung** und **Beleidigung**. Bei der Polizei äußerte sie den **Verdacht**, ihr Vermieter stecke hinter den Bestellungen und Kreditanfragen. Sie begründete ihren Verdacht mit dem Hinweis auf Mietstreitigkeiten und die aus ihrer Sicht beleidigenden und unverschämten Nachrichten des Vermieters.

Nachdem der Vermieter von den Verdächtigungen erfahren hatte, kündigte er den Mietvertrag fristlos, hilfsweise aber auch ordentlich. Wenig später wurde das Ermittlungsverfahren eingestellt, da der Täter nicht ermittelt werden konnte.

Es kam zum **Räumungsrechtsstreit**, da die Mieterin aus der Wohnung nicht ausziehen wollte. Vor dem Amtsgericht war der Vermieter erfolgreich. Im Berufungsverfahren verneinte allerdings das Landgericht den Kündigungsgrund und wies die Klage ab.

Plausible Strafanzeige

Der BGH schaute sich die streitige Sache genau an und kam zum Ergebnis, dass der Vermieter nicht berechtigt war, das Mietverhältnis zu beenden.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 8.8.2023, VIII ZR 234/22

Die Karlsruher Richter stellten dabei klar: Eine **Strafanzeige** gegen den anderen Vertragspartner kann eine **schwerwiegende Pflichtverletzung** sein, die eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen kann. Ob das der Fall ist, muss allerdings anhand der Umstände des **Einzelfalls** beurteilt werden.

Solch ein **Umstand** berechtigt dann zur Kündigung, wenn

- eine grundlos falsche Strafanzeige gegen den Vertragspartner oder
- wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige vorliegen.

Allerdings halten es die BGH-Richter für notwendig, sämtliche Umstände **abzuwägen** und auch zu berücksichtigen, ob die Anzeigenerstatlerin in **Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen** gehandelt hat.

Nachvollziehbare Verdächtigung

Die BGH-Richter konnten sich davon überzeugen, dass die Mieterin weder wissentlich noch leichtfertig falsche Angaben gemacht hatte, als sie ihren Vermieter verdächtigte.

Da der Täter für die Bestellungen **Daten** verwenden konnte, die **nicht allgemein zugänglich** waren, lag es nahe, den Täter im nahen **Umfeld** zu vermuten, und zwar insbesondere dort, wo es aktuell Konflikte gab.

Gegen die Zufallstat eines der Mieterin unbekanntes Täters sprach auch, dass es

sich um gezielte gegen sie gerichtete Taten handelte, die ihr Schaden zufügen, zumindest aber erheblichen Ärger und Aufwand bereiten sollten, ohne dass dem Täter dadurch selbst ein Vorteil entstand.

Aufgrund dieser Ausgangssituation fanden die Karlsruher Richter den Gedanken nicht abwegig, dass es der Vermieter war, der hinter den Taten stand. Hinzu kam, dass die Mieterin nur einen **Verdacht geäußert** und zu dessen Begründung auf die Mietstreitigkeiten verwiesen hatte. Damit hatte sie einen **sachgerechten Ermittlungsansatz** geliefert.



Mein Tipp

Wenn Sie Kenntnis davon erlangen, dass Ihr Mieter eine Strafanzeige gegen Sie als Vermieter erstattet hat, checken Sie erst einmal genau, ob Sie allein aufgrund dieses Umstands eine fristlose Kündigung bzw. hilfsweise eine ordentliche aussprechen wollen. Bis Ihr Anwalt Akteneinsicht eingeholt hat, um den genauen Inhalt der Strafanzeige zu prüfen, ist die Frist für den Ausspruch der fristlosen Kündigung meist abgelaufen. Daher müssen Sie diese Frage vorher klären.

Wichtiges BGH-Urteil: Wenn der WEG-Verwalter „Nein“ zum Wohnungsverkauf sagt

Sie wollen Ihre Eigentumswohnung verkaufen und müssen feststellen: Dazu benötigen Sie die „Genehmigung“ des Verwalters. Denn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft sieht vor, dass der Hausverwalter ausdrücklich dem Verkauf zustimmen muss. Ohne sein entsprechendes Ja ist der notariell beurkundete Kaufvertrag sonst unwirksam.

Die **Zustimmung** des Verwalters (oder eines anderen Wohnungseigentümers) sichert die Eigentümergemeinschaft ab und ist auch in § 12 Abs. 1 WEG so **festgelegt**.

Die WE-Gemeinschaft soll auf diesem Weg vor zahlungsunfähigen und unseriösen Eigentümern geschützt werden.

Standhaft gewweigert

Im Oktober 2020 wollte eine Wohnungseigentümerin ihre Wohnung verkaufen. Aus diesem Grund bat sie die Verwalterin um deren Zustimmung. Das war nach der Teilungserklärung so gefordert.

Da sich die Verwalterin aber weigerte, ihre Zustimmung zu geben und die Wohnungs-

eigentümerin die Wohnung auf jeden Fall verkaufen wollte, blieb ihr nichts anderes übrig, als gegen die Verwalterin zu klagen.

Zweimal abgewiesen

Sowohl das Amtsgericht Hannover als auch das Landgericht Lüneburg wiesen die Klage der Eigentümerin ab. Denn nach neuerer Rechtslage war die Verwalterin **nicht** mehr die richtige „Beklagte“. Die verkaufswillige Wohnungseigentümerin wendete sich deshalb an den BGH in Karlsruhe.

Die WEG ist zuständig

Der aber bestätigte das landgerichtliche Urteil, denn seit dem 1.12.2020 (WEG-

Modernisierungsgesetz) ist die Klage auf Zustimmung zum Verkauf stets **gegen die Wohnungseigentümergeinschaft** zu richten.



Fundstelle:
BGH, Urteil v. 21.7.2023, V ZR 90/22

Das gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung, in der die Genehmigung des Verwalters vorgesehen ist, **vor diesem Datum** vereinbart wurde.

Das Organ der WEG

Der Verwalter ist bloß ein **Organ** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, das die Entscheidungen der Ge-

meinschaft umsetzt. Die hingegen **verwaltet** das gemeinschaftliche Eigentum sowohl **im Außen-** wie auch **im Innenverhältnis**.



Mein Tipp

Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung verkaufen wollen, sollten Sie vorab Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen und bereits im Vorfeld ihre Zustimmung zum Verkauf einholen, wenn das erforderlich ist. Bei einer Weigerung müssen Sie allerdings die WEG – und nicht den Verwalter – auf Zustimmung verklagen, wenn Sie am Käufer festhalten wollen.

Das Jahresende naht: Nebenkostenabrechnung nicht vergessen!

Als Vermieter von Wohnraum müssen Sie einmal jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen, wenn der Mieter zusammen mit der Miete monatliche Nebenkostenvorauszahlungen leistet.

Das ergibt sich aus § 556 BGB. Welche Nebenkosten umlagefähig sind, ist in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt.

Bis zum 31.12.2023: Nebenkostenabrechnung 2022 übergeben

Für die Erteilung der Nebenkostenabrechnung haben Sie ein Jahr Zeit, gerechnet vom Ende des Abrechnungszeitraums an. Beispiel: Die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2022 müssen Sie bis zum 31.12.2023 erstellen und bis dahin dem Mieter übergeben. Ein

Zugang der Abrechnung erst im Januar 2024 ist zu spät!

Wenn Sie die Frist für die Nebenkostenabrechnung nicht einhalten, verlieren Sie Ihren Anspruch auf mögliche Nachzahlungen. Nach dem Zugang der Abrechnung hat der Mieter ein Jahr Zeit zu prüfen. Einwände muss er dann für die Abrechnung 2022 bis zum 31.12.2024 geltend machen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2023
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor
Gerald Amann (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle,
Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

