



07|24

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juli 2024

Vor dem Sommer kam die Flut



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

es ist eigentlich ein schönes Gefühl der Leichtigkeit, wenn der **Sommer** hierzulande einzieht. Im Mai und Anfang Juni wurden jedoch weite Teile Süddeutschlands von **Dauerregen** und in der Folge von schweren **Überschwemmungen** heimgesucht. Wir kennen alle die schrecklichen Bilder von überfluteten Straßen, durchnässten sowie verschlammten Häusern und Kellern.

Bei einem solchen **Ausmaß an Zerstörung** stellt sich sofort die Frage: Wie sieht es eigentlich mit der Versicherung solcher **Schäden** aus?

Mittlerweile diskutiert die Politik, bundesweit eine **Pflichtversicherung** für Elementarschäden einzuführen. Tendenziell ist damit aber nicht zu rechnen. Folglich ist jeder Haus- und Grundeigentümer auf sich gestellt, den eigenen **Versicherungsschutz** der **Gefahrenlage anzupassen**.

Und wie gefährdet ist Ihr Haus? Machen Sie mal den **Hochwasser-Check** für Ihre Immobilie. Dazu bietet Ihnen der Versicherungsverband GDV ein einfaches Tool. Informieren Sie sich gleich auf Seite 2. Was Sie als Gebäudeeigentümer zur Elementarversicherung sonst noch wissen sollten, erfahren Sie in dieser Ausgabe Ihres *VermieterBriefs*.

Ein Vermieter-Thema schafft es immer wieder vor Gericht: Das Betreten der Mieträume durch den Vermieter. Darf er das oder nicht? Unzählige Gerichtsurteile haben sich mit dieser Problematik beschäftigt. Aktuell liegt ein Urteil des BGH dazu vor. Lesen Sie alles Wichtige dazu auf Seite 8.

Wir haben in diesem Juli-Brief noch weitere spannende Themen aus dem Vermieter-Alltag für Sie zusammengestellt. Lassen Sie sich überraschen!

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und einen katastrophenfremen Sommer!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Hochwasser im Keller: Schützen die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung noch ausreichend?

Nicht nur Sturm, Hagel und starke Winde verursachen Elementarschäden – auch heftiger Regen. Allein 2023 wurden laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft bundesweit Schäden von 5,7 Milliarden EUR gemeldet. Auch die Hochwassergeschehen in den vergangenen Monaten haben es wieder gezeigt: Eine **Versicherung gegen Hochwasser, Überschwemmung und Rückstau** ist überaus **sinnvoll**. Was müssen Sie als Gebäudeeigentümer und Vermieter dazu wissen und beachten?

Bei Überschwemmung und Rückstau

Viele Eigentümer mussten erkennen, dass ihre reguläre Gebäudeversicherung keinen Schutz vor Schäden durch Naturereignisse wie Starkregen und Über-

schwemmungen bietet. Die jüngste Hochwasserlage in Niedersachsen, Bayern, Baden-Württemberg sowie im Saarland hat dies neben der medialen Berichterstattung gezeigt.

Eine **Wohngebäudeversicherung** deckt ausschließlich Schäden an der Immobilie durch

- Sturm,
- Hagel,
- Feuer und
- Leitungswasser

ab. Einen erweiterten Schutz gegen **Elementargefahren** erhalten Sie durch den zusätzlichen Abschluss einer **Elementarschaden- oder Naturgefahrenversicherung**. Sie schützt Hausbesitzer und Mieter vor den finanziellen Folgen von Schäden durch:

- Überschwemmung durch Starkregen
- Hochwasser

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Hochwasser im Keller:**
Schützen die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung noch ausreichend?
- 2 | **„Betriebskosten abrechnen“:**
Das ist keine gute Idee!
- 3 | **„Betriebskosten abrechnen“:**
Das lass ich mal sein“:
Das ist keine gute Idee!
- 4 | **Arbeitshilfe:**
Wie Sie die Betriebskosten für 2023 fristgerecht abrechnen
- 4 | **BGH sagt Nein:**
Bürgergeld-Empfänger kann überzahlte Miete nicht zurückfordern
- 5 | **Big Brother is watching you:**
Wenn Ihr Nachbar mit der Kamera überwacht
- 6 | **Das Grundsteuer-Modell des Bundes:**
BFH hält nichts davon
- 8 | **„Kann ich bitte rein“:**
Ich will die Miete erhöhen“:
Wann der Vermieter eintreten darf
- ! | **Redaktionsschluss:**
28.6.2024

- Rückstau infolge Starkregen oder Hochwasser
- Schneedruck
- Lawinen/Erdrutsch
- Erdsenkung
- Erdbeben
- Vulkanausbruch.

Allerdings sind auch hier nicht alle Schadensszenarien versicherbar. Es können **Deckungslücken** bestehen, die sich nur durch eine gründliche Lektüre der Versicherungsbedingungen feststellen lassen.

Das ist eine „Überschwemmung“

Sie ist als **Naturgefahr** in der Elementarschadenversicherung enthalten. Aber die **versicherungsrechtliche** Überschwemmung weicht oft vom allgemeinen Verständnis einer Überschwemmung ab. Eine typische versicherungsrechtliche **Überschwemmungsklausel** lautet so:

1. Versicherte Schäden:

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Überschwemmung zerstört oder beschädigt werden oder abhandkommen.

2. Überschwemmung:

Überschwemmung ist die Überflutung des Grund und Bodens des Versicherungsgrundstücks mit erheblichen Mengen von Oberflächenwasser durch

- a) *Ausuferung von oberirdischen Gewässern;*
- b) *Witterungsniederschläge;*
- c) *Austritt vom Grundwasser an die Erdoberfläche infolge von a) oder b).*

Was ist ausgeschlossen?

Ausgeschlossen sind z. B. Schäden **durch erdgebundenes Wasser**. Daher wäre eine Durchfeuchtung des Erdbodens mit Niederschlags- oder Grundwasser bis zur Sättigungsgrenze nicht versichert. Diese

führt aber beispielsweise zu einem feuchten oder nassen Keller. Zusätzlich wird oft vorausgesetzt, dass eine Überflutung der unbebauten, also **nicht versiegelten Geländeoberfläche** stattgefunden haben muss.

Sammelt sich hingegen Wasser auf Gebäudeteilen wie **Flachdächern**, in einem **Kellerabgang** oder einem **Lichtschacht**, besteht i. d. R. kein Versicherungsschutz.

Eine andere Situation liegt vor, wenn sich das Wasser zunächst außerhalb des bebauten Bereichs auf dem Versichertengrundstück ansammelt und dann in einen Kellerabgang oder Lichtschacht fließt. Führt das zu Gebäudeschäden, besteht grundsätzlich Versicherungsschutz.

Wer weist Überschwemmungsschäden nach?

Das ist Sache des **Versicherungsnehmers**: Er ist für das Vorliegen des versicherten Ereignisses **nachweislich**. Daher sollten Sie bei einer drohenden Überschwemmung nicht nur versuchen, **Sicherungsmaßnahmen** zu ergreifen und den Schaden gering zu halten, sondern auch den **Schadenshergang** durch Fotos oder Filmaufnahmen festzuhalten sowie genau zu **dokumentieren**.

Wichtig: Auch das Rückstaurisiko abdecken!

Sie sollten darauf achten, dass die Versicherung das sog. **Rückstaurisiko abdeckt**. Ein Rückstau entsteht bei Überflutungen oder durch extreme Niederschläge. Gemeint ist der Fall, dass Wasser durch oberirdische Gewässer (stehend oder fließend) über die Hausanschlussleitungen ins Gebäude eindringt. Das kann durch die **Kanalisation** bzw. **Ableitungsrohre** oder die damit verbundenen **Hausanschlussleitungen** erfolgen.

Für den Rückstauschutz ist jeder Hausbesitzer selbst verantwortlich! Versiche-

rer machen Leistungen im Schadensfall davon abhängig, dass eine **Rückstauklappe** verbaut ist.

Gefahrenlage und Abschluss passgenau prüfen

Viele Hauseigentümer halten die **Prämien** für eine Elementarschadenversicherung für zu **hoch** und verzichten dann auf diesen Versicherungsschutz. Dennoch ist es ratsam, dass Sie den Abschluss einer solchen Versicherung checken und dabei die **individuelle Gefahrenlage** an Ihrem spezifischen **Versicherungsort** beachten.

Wichtige Informationen zur Überschwemmungsgefährdung erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde und über **Hochwasser- und Starkregengefährdungskarten**. Mit dem „**Hochwasser-Check**“ im Internet über www.dieversicherer.de können Sie ermitteln, wie gefährdet Ihr Haus in Ihrer Region ist.



Mein Tipp

Eine Wohngebäudeversicherung deckt Schäden an Ihrem Haus, die durch bestimmte Naturgefahren wie Sturm oder Hagel verursacht werden. Sie bietet jedoch keinen umfassenden Schutz gegen weitere Elementargefahren wie Starkregen, Hochwasser oder Erdrutsch. Zudem hängen die Leistungen von den spezifischen Umständen im Schadensfall ab. Machen Sie also eine konkrete Risikoanalyse der Gefahrenlage Ihres Grundstücks, prüfen Sie Ihre bestehenden Verträge und holen Sie sich ggf. ein Angebot für eine entsprechende Elementarschadenversicherung ein. Dann haben Sie alle notwendigen Informationen, um entscheiden zu können, ob Sie eine passende Zusatzversicherung abschließen wollen.

Es gibt Starkregenkarten im Internet. Hausbesitzer können sich hier über

das Risiko in den eigenen vier Wänden informieren – und dann handeln! Schützen Sie Ihre Immobilie vor Hochwasser und Starkregen.

Extra-Info: Besondere Landes-Unterstützung für Hochwasser-Betroffene im Saarland

Im Mai 2024 kam es im Saarland zu extremem Hochwasser, das hohe Schäden verursachte.

- Die **Saarländische Finanzverwaltung** reagierte mit einem **Erlass**, um Hochwasser-Betroffene zu entlasten. Er enthält ein **Maßnahmenbündel** von Steuerstundungen und Zahlungserleichterungen bis hin zu vereinfachten Spendennachweisen. Auch die steuerliche Absetzbarkeit von Ersatzbeschaffungen war umfasst.
- Das **Finanzministerium** des Saarlands informiert darüber, dass die Wiederbeschaffung von **Hausrat** und **Kleidung** oder die Beseitigung von **Schäden am**

Wohneigentum als steuerlich abzugsfähige **außergewöhnliche Belastung** anerkannt wird.

- Erleichterungen werden zudem bei der Dokumentation von **Spenden** gewährt.
- Außerdem können **Stundungszinsen** und steuerliche **Vorauszahlungspflichten** für Betroffene reduziert werden.
- Der **Verlust von Buchführungsunterlagen** infolge des Hochwassers soll keine nachteiligen Folgen haben.

„Betriebskosten abrechnen? Das lass ich mal sein“: Das ist keine gute Idee!

Wenn Ihr Mieter verpflichtet ist, die Betriebskosten zu tragen und in diesem Zusammenhang monatliche Vorauszahlungen leistet, müssen Sie als Vermieter grundsätzlich **jährlich die Betriebskosten abrechnen**. Das steht so in § 556 Abs. 3 BGB. Da kommen Sie nicht drumherum. Die Abrechnung muss Ihrem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums **zugegangen** sein. In der Regel ist das der 31.12. eines Jahres.

Doch was droht Ihnen, wenn Sie es unterlassen, eine Abrechnung zu erstellen? Kann Ihr Mieter dann seine Vorauszahlungen von Ihnen zurückfordern oder einfach weitere Leistungen einstellen? Es kommt darauf an, ob das Mietverhältnis noch läuft oder bereits beendet ist.

1. Im fortlaufenden Mietverhältnis

Bei bestehendem Mietverhältnis kann der Mieter die **Rückzahlung** der geleisteten Vorauszahlungen **nicht** verlangen, sollte es der Vermieter unterlassen, die Betriebskosten abzurechnen. Ihm steht es aber zu, künftige Abschlagszahlungen zurückzubehalten. Darüber hinaus kann er die Abrechnung klageweise einfordern.

Künftige Vorauszahlungen verweigern

Der Mieter kann sein **Zurückbehaltungsrecht** nach § 273 BGB **ausüben** und somit weitere Vorauszahlungen einstellen. Das soll seinen Vermieter dazu bewegen, die Nebenkosten abzurechnen.

Dieses „**Druckmittel**“ hat der BGH bereits im Jahr 2006 zugestanden. Es wahrt zugleich die finanziellen Interessen des abrechnungslosen Mieters.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 29.3.2006, VIII ZR 191/05

Auf die Betriebskosten-abrechnung klagen

Darüber hinaus hat er aber auch die Möglichkeit, **Klage** zu **erheben**. Wenn das Gericht den Vermieter dann zum Abrechnen verurteilt, ist der Mieter-Anspruch mithilfe von **Zwangsgeld** oder sogar **Zwangshaft** durchsetzbar.

2. Beim beendeten Mietverhältnis

Ist das Mietverhältnis beendet, geht das Zurückbehaltungsrecht ins Leere. Der Ex-

Mieter kann aber auf anderem Weg seine finanziellen Interessen durchsetzen.

Rückerhalt der Abschlagszahlungen

Ihm steht nach dem Mietende gegen seinen ehemaligen Vermieter ein **Anspruch** darauf zu, sämtliche **Vorschusszahlungen** zurückzubekommen. Dabei ist er auch nicht verpflichtet, zuerst einmal auf Erstellung einer Abrechnung zu klagen.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 9.3.2005, VIII ZR 57/04

Die Abrechnung nachholen

Für den Vermieter wiederum ist es gut zu wissen, dass er die **Abrechnung nachholen** kann. Das hat der BGH in seinem Urteil von 2005 auch entschieden. Der Mieter ist dann verpflichtet, eine etwaige Restforderung an seinen Ex-Vermieter zu leisten. Die rechtskräftig vom Gericht zuerkannte Rückzahlung der Abschläge steht dem nicht entgegen. Hintergrund dieser komplexen Gestaltung ist die Tatsache, dass Betriebskosten unstreitig angefallen sind und es unbillig wäre, den Mieter von der Zahlung zu befreien. Der Vermieter ist aber daran **gehindert**, et-



**Arbeitshilfe:
Wie Sie die Betriebskosten für 2023 fristgerecht abrechnen**

Fristentabelle			
Abrechnungszeitraum	Abrechnung zugegangen bis	Nachzahlung des Mieters spätestens fällig am	Einwendungen des Mieters enden spätestens am
01.01.2023-31.12.2023	31.07.2024	30.08.2024	31.07.2025*
01.01.2023-31.12.2023	31.08.2024	30.09.2024	01.09.2025*
01.01.2023-31.12.2023	30.09.2024	31.10.2024	30.09.2025*
01.01.2023-31.12.2023	31.10.2024/ 01.11.2024***	30.11.2024/ 02.12.2024***	31.10.2025/ 01.11.2025****
01.01.2023-31.12.2023	30.11.2024	30.12.2024	01.12.2025*
01.01.2023-31.12.2023	31.12.2024	30.01.2025	31.12.2025*
01.01.2023-31.12.2023	ab 02.01.2025	Nachforderung ausgeschlossen	frühestens 31.01.2026**

Gültig für die Abrechnung der Betriebskosten 2023:

- * Abhängig vom Kalendertag des Zugangs der Abrechnung im Jahr 2024.
- ** Abhängig vom Kalendertag des Zugangs der Abrechnung im Jahr 2025.
- *** Abhängig von den gesetzlichen Feiertagen in einigen Bundesländern.
- **** Abhängig vom Kalendertag des Zugangs der Abrechnung im Jahr 2024 und abhängig von den gesetzlichen Feiertagen in einigen Bundesländern.

waige **Nachforderungen** zu stellen und einzutreiben (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Er bleibt damit auf der Betragshöhe der Vorauszahlungen sitzen.

Die Abrechnung einklagen

Möglich ist eine **Klage**, in der die Betriebskosten genau ermittelt werden. Al-

lerdings stellt sich dann die Frage, weshalb ein ehemaliger Mieter ein **Interesse** am Anfertigen der Nebenkostenabrechnung haben sollte.

Das kann bestehen, wenn die Abrechnung ein **Guthaben** zu seinen Gunsten ausweist. Das lässt sich nur so feststellen.

Zwar ist es möglich, dass durch die Abrechnung auch eine **Nachzahlung** zu seinen Lasten fällig wird. Allerdings kann der Vermieter diese nicht mehr durchsetzen, wenn die Nebenkostenabrechnung dem Mieter **verspätet** zugeht (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).



Mein Tipp

Wenn Sie im Mietvertrag vorgesehen haben, dass Ihr Mieter die Nebenkosten trägt und verpflichtet ist, monatliche Vorauszahlungen darauf zu leisten, sollten Sie grundsätzlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Diese übermitteln Sie dem Mieter dann auch fristgerecht. Damit entgehen Sie potenziellen Mieter-Klagen.

BGH sagt Nein: Bürgergeld-Empfänger kann überzahlte Miete nicht zurückfordern

Wer erhält die Mietrückerstattung, wenn beispielsweise die Miethöhe gegen die Mietpreisbremse verstößt aber die Miete als Teil des Bürgergelds vom Jobcenter bezahlt wird? Diese Frage hat der BGH in Karlsruhe jetzt gelöst.

ALG II- oder Bürgergeld-Empfänger aus Berlin

Ein Mann, der zuvor in einer Flüchtlingsunterkunft gelebt hatte, zog als Mit-Mieter in eine Berliner Wohnung ein. Seinen Mietanteil von monatlich rund 492 EUR

trug er nur im September 2018 selbst. Ab Oktober übernahm dies das zuständige **Jobcenter**. Erst nach Ende des Mietverhältnisses im Juni 2020 warf der Ex-Mieter seiner ehemaligen Vermieterin **Mietwucher** vor und verlangte, die überzahlte Miete **zurückzuerstat-**

Erste Runde ging noch an den Mieter

Das Amtsgericht Köpenick verurteilte die Vermieterin zu rund 11.000 EUR – rück-

zahlbar an ihren Ex-Mieter. Die vereinbarte Grundmiete hatte die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als das Doppelte überstiegen.

Anders sah es dann schon das Berufungsgericht, das die Vermieterin hilfeschend angerufen hatte: Dem klagenden Mieter standen gar **keine Erstattungsansprüche** zu, weil diese auf das **Jobcenter übergegangen** waren.

Daher änderte es das amtsgerichtliche Ersturteil und wies die Klage ab.

Anspruchsübergang bejaht

Das bestätigte nun auch der BGH. Die **Revision** des Mieters blieb daher **erfolgrichtig**: Ansprüche auf Rückerstattung überzahlter Mieten gehen nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der geleisteten Aufwendungen **auf den Sozialleistungsträger** über.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 5.6.2024, VIII ZR 150/23

Der **gesetzliche Forderungsübergang** nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II stellt sicher, dass Leistungen nach dem SGB II nur nachrangig erbracht werden. Die **Voraussetzungen** für den Forderungsübergang waren in diesem Fall erfüllt, da der klagende Mieter während der gesamten relevanten Zeit **Leistungen zur Sicherung seines Lebensunterhalts** nach dem SGB II erhalten hatte.

Die **Rückerstattung** der überzahlten Miete basiert auf einem **Bereicherungsanspruch** nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB

des früheren Mieters gegen seine Vermieterin.

Kein Mieter-Anspruch bei Erhalt der Grundsicherung

Der gesamte Rückforderungsanspruch ist für Zeiten entstanden, in denen der damalige Mieter Grundsicherungsleistungen (auch **ALG II** oder Arbeitslosengeld II, jetzt **Bürgergeld**) bezogen hatte. Hätte die Vermieterin im Bewilligungszeitraum der Grundsicherung rechtzeitig die überzahlte Miete zurückerstattet, hätte sich der Mieter das auf seinen Bedarf für Unterkunft und Heizung anrechnen lassen müssen.

Jobcenter muss nicht streiten

Der gesetzliche Anspruchsübergang auf den Sozialleistungsträger nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II besteht unabhängig davon, ob das **Jobcenter** die Ansprüche **selbst realisiert** oder an den klagenden Mieter **zurücküberträgt** (§ 33 Abs. 4 Satz 1 SGB II). Denn das betrifft aus-

schließlich den Verwaltungsvollzug und berührt nicht die Voraussetzungen des Anspruchsübergangs.

Das ist Mieter-Pech

Schließlich hätte der Mieter das Jobcenter mittels **Rückabtretung** mit ins Boot holen müssen, so die BGH-Richter. Die Behörde ist allerdings **frei** darin, eine Rückabtretung vorzunehmen.



Mein Tipp

Sind Sie verpflichtet, Mietzahlungen teilweise an einen Mieter zurückerstatten zu müssen, bei dem das Jobcenter die Miete zahlt, sollten Sie direkt Kontakt mit dem Jobcenter aufnehmen. Damit stellen Sie sicher, dass Sie am Ende nicht zweimal zahlen. Denn der Rückerstattungsanspruch steht dem Jobcenter zu und nicht dem streitenden Mieter. Wenn Sie an ihn die Rückerstattung leisten, kann das Jobcenter diesen Betrag nochmals von Ihnen fordern!

Big Brother is watching you: Wenn Ihr Nachbar mit der Kamera überwacht

Der **technische Fortschritt** und **sinkende Preise** lassen die Anzahl von Videokameras auf Grundstücken sprunghaft zunehmen. Wenn eine Kamera beim **Nachbarn** auftaucht, die möglicherweise auch das eigene Grundstück erfasst, fühlen sich die meisten Eigentümer zurecht beobachtet. Denn niemand ist über **neugierige** Nachbarn begeistert. Dürfen diese überhaupt eine **Überwachungskamera** installieren?

Die Antwort darauf lautet eindeutig: **Ja**. Ihr Nachbar darf auf seinem eigenen Grundstück eine Überwachungskamera anbringen, **ohne** Sie darüber **informieren** zu müssen.

Er kann die Videokamera installieren, aber nur, um sein Eigentum zu überwachen. Wenn er Ihr daneben liegendes **Grundstück** oder **öffentliche Bereiche** **auspäht**, kann er wegen **unerlaubter** Videoüberwachung strafrechtlich belangt werden. Der Standort der Kamera muss dann geändert oder das Gerät vollständig entfernt werden.

Das gilt im Mietshaus

In einem Mietshaus ist die Videoüberwachung grundsätzlich nur dann **erlaubt**, wenn **alle Parteien** dem **zustimmen**. Andernfalls trägt derjenige, der die Kamera installiert, auch die rechtliche

Verantwortung dafür. Denn die Videoüberwachung verletzt Betroffene in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht.

Konkret geht es um das sog. **Recht am eigenen Bild** und **auf informationelle Selbstbestimmung**.

Keine Kameras mit Schwenkfunktion

Intensiv hat sich das Amtsgericht Gelnhäusen mit der Frage beschäftigt, ob die Installation einer Videokamera unzulässig ist, wenn sie elektronisch auch auf das Nachbargrundstück geschwenkt werden kann.

Dazu bezog der Gelnhausener Richter eindeutig Position: Nachbarn müssen das **Anbringen** von Überwachungskameras dann **nicht hinnehmen**, wenn sie **elektronisch** auf das Nachbargrundstück **geschwenkt** werden können. Das gilt auch, wenn der Kamerabetrieb nur das eigene Grundstück aufnehmen soll. Denn Nachbarn müssen selbst das „nur **mögliche Erfassen**“ ihres Grundstücks **nicht dulden**.

**Fundstelle:**

AG Gelnhausen, Urteil v. 4.3.2024, 52 C 76/24

„Nicht mit mir“, dachte sich der überwachte Nachbar

Der klagende Nachbar wehrte sich gegen eine Kamera, die unterhalb des Balkons angebracht wurde. Zwar war zwischen den Parteien streitig, ob sie tatsächlich das Nachbargrundstück aufzeichnen konnte.

Darauf kam es aber nicht an. Denn das Gerät besaß jedenfalls einen **elektronischen Steuermechanismus**, bei dem es Personen sogar **selbstständig nachverfolgen** konnte. Allein dadurch entsteht ein sog. **Überwachungsdruck**.

Schwenkfunktion ist entscheidend

Es kommt also darauf an, ob dritte Personen eine Überwachung durch die Kamera **ernsthaft objektiv befürchten** müssen. Das ist dann der Fall, wenn es aufgrund **konkreter Umstände nachvollziehbar** und **verständlich** erscheint.

Dazu reicht aus, dass das Verhältnis zwischen den Nachbarn ohnehin angespannt war und die Kamera durch den Steuermechanismus **theoretisch** auf das Grundstück des Nachbarn **ausgerichtet** werden konnte.

Ein Überwachungsdruck scheidet nur bei **fest installierten** Kameras aus, bei denen der Winkel der Kamera nur mit erheblichem und sichtbarem **manuellem Aufwand**, also eben nicht durch einen elektronischen Steuerungsmechanismus auf das Nachbargrundstück gerichtet werden kann.

**Mein Tipp**

Wenn Sie selbst als Grundstückseigentümer eine Überwachungskamera installieren möchten, sollte diese nicht elektronisch schwenkbar sein.

Ihr Nachbar kann sich auf das potenzielle Überwachungsrisiko berufen – auch wenn die Kamera das Grundstück des Nachbarn nicht aufnehmen soll.

Das Grundsteuer-Modell des Bundes: BFH hält nichts davon

Die reformierte Grundsteuer beschäftigt die Finanzgerichte in Deutschland, da einzelne Eigentümer gegen bereits ergangene Bescheide klagen.

Darüber hinaus gibt es auch Klagen, die die Verbände – beispielsweise der Haus & Grund Eigentümerverband in Deutschland, der Verband Wohneigentum oder der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg – führen.

In den meisten Bundesländern wird die **Höhe** der künftig zu entrichtenden Grundsteuer mit dem sog. **Bundesmodell** ermittelt. Das verwendet einen **pauschalen Grundsteuerwert** einer Immobilie als Ausgangspunkt für die Berechnung.

Ein Verfahren hat es bereits zum Bundesfinanzhof (BFH) – dem Obersten Finanz-

gericht in Deutschland – geschafft. Das Finanzamt hatte gegen einen Beschluss des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz Beschwerde zum BFH eingelegt. Diese hat der BFH jetzt **abgewiesen**.

**Fundstelle:**

BFH, Beschluss v. 27.5.2024, II B 78/23

So liegt der Grundsteuer-Fall vor dem BFH

Zwei Grundstückseigentümer waren im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen ihre Grundsteuerbescheide vorgegangen. Wir haben darüber in der *VermieterBrief*-Ausgabe 01/24 im Januar berichtet.

**Fundstelle:**

FG Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 23.11.2023, 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23

Darum geht es: ein **1880** erbautes **1-Familien-Haus mit ca. 70 qm Wohnfläche**. Das Finanzamt setzte hier den Grundsteuerwert nach dem gesetzlich festgelegten **Mietwert pro Quadratmeter** an. Für die Grundeigentümerin in Rheinland-Pfalz war der aber zu hoch: Das Haus war seit Jahrzehnten nicht renoviert worden. Außerdem war es noch mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet und daher in einem schlechten Erhaltungszustand.

Das Finanzamt hatte bei dieser Immobilie **pauschal** die gesetzlich vorgegebenen **Bodenrichtwerte** und **Mieterträge nach Tabelle** angewendet. Auf den konkreten Gebäudezustand ging es nicht ein.

Das aber hat die BFH-Richter nicht überzeugt: Die tatsächliche Grundsteuer könnte stark abweichen, wenn die **Im-**

moblie tatsächlich weniger wert ist. Das hält der BFH hier für möglich!

Die Immobilieneigentümer müssen die Chance bekommen, mit einem Gutachten darzulegen, dass der Wert ihrer Immobilie entsprechend stark abweicht und damit das **Übermaßverbot** berührt. Das gibt es nach bisheriger Rechtsprechung jedenfalls bei einer **Abweichung** von mindestens **40 %**.

Der Eigentümer muss die Möglichkeit bekommen, einen **niedrigeren gemeinen Wert** seiner Immobilie nachzuweisen, wenn das Übermaßverbot verletzt wird. Das ist bei verfassungskonformer Auslegung der Bewertungsvorschriften geboten. Das gilt selbst dann, wenn der Gesetzgeber einen solchen **Nachweis nicht ausdrücklich** im Gesetz **geregelt** hat.

Kein BFH-Wort zur Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells

Der BFH hat in diesem Verfahren nicht mehr geprüft, ob die neue Grundsteuer grundsätzlichen **verfassungsrechtlichen Zweifeln** bezüglich der zugrunde liegenden **Bewertungsregeln** unterliegt. Diese hatte das Finanzgericht in der Vorinstanz angenommen. Der Prüfung bedurfte es nicht, da bereits Zweifel an der Höhe der festgestellten Grundsteuerwerte bestehen.

Das **letzte Wort** in den anhängigen Klagen vor dem Finanzgericht wird am Ende das **Bundesverfassungsgericht** haben. Auch wenn der Bundesfinanzhof mit dieser aktuellen Entscheidung die Beschwerden des Finanzamts zurückgewiesen hat, wurde doch keine eindeutige Aussage zur Verfassungswidrigkeit getroffen.

Erfolg auf Länderebene: Die Grundsteuer B in Baden-Württemberg ist okay

Damit wird sich der BFH auch noch befassen müssen: Das FG Baden-Württem-

berg hat in zwei Urteilen entschieden, dass das **Landesgrundsteuergesetz** vom 4.11.2020 **verfassungsgemäß** ist. Die Revisionen an den Bundesfinanzhof wurden zugelassen.



Fundstelle:

FG Baden-Württemberg, Urteile v. 11.6.2024, 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23

Das steckt dahinter

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hatte im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt. Diese waren bisher Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Nach Ansicht des Gerichts waren die **Einheitswerte** der Grundstücke – bezogen auf ihren **Verkehrswert** – nicht realitäts- und gleichheitsgerecht bemessen, sondern hatten zu **Wertverzerrungen** geführt. Bisher basierte die Bewertung auf völlig veralteten Einheitswerten, von 1935 in Ostdeutschland und von 1964 in Westdeutschland. Das BVerfG gab daraufhin dem Gesetzgeber auf, eine verfassungsgemäße **Neuregelung** zu treffen.

In **Baden-Württemberg** hat der Landesgesetzgeber in der Folge durch das **Landesgrundsteuergesetz** vom 4.11.2020 ein vom Grundsteuergesetz des Bundes **abweichendes** Landesgesetz erlassen. Es geht damit einen Sonderweg und berechnet die Grundsteuer als einziges Bundesland nach einem **modifizierten Bodenwertmodell**.

Entscheidend sind hier die **Grundstücksgröße** und der **Bodenrichtwert**, dagegen spielt die Bebauung keine Rolle mehr. Ob Hochhaus oder Villa – die Steuerlast bleibt gleich.

Vorwurf gegen das Ba-Wü-Gesetz: Ungleichbehandlung der Fälle

Das Argument der Kläger, wonach das Landesgesetz gegen den **Gleichbehand-**

lungsgrundsatz verstößt, sahen die Finanzrichter jedoch nicht.

Es ist vielmehr „mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes **vereinbar**, dass der Landesgesetzgeber entgegen der bisherigen Einheitsbewertung und auch abweichend von den Neuregelungen sowohl im Bund als auch in anderen Bundesländern die Grundsteuer **ausschließlich auf den Grund und Boden ohne** Berücksichtigung der **aufstehenden Gebäude** erhebt“, so die lapidare Begründung. Im Übrigen können die Eigentümer im Einzelfall durch ein **Gutachten** nachweisen, wenn der **Wert** ihres Grundstücks **abweicht**.

Nun ist der Bundesfinanzhof am Zug. Mit einer Entscheidung noch vor dem 1.1.2025 ist aber nicht zu rechnen.



Mein Tipp

Nach derzeitigem Stand müssen alle Grundstückseigentümer, die einen Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid von ihrem Finanzamt erhalten haben, ab 2025 die neue Grundsteuer zahlen, auch wenn sie Einspruch dagegen eingelegt haben.

Denn sobald sie von ihrer Kommune einen Grundsteuerbescheid mit einer Zahlungsaufforderung erhalten, ist ab 1.1.2025 die neue Grundsteuer fällig. Lediglich für das Ehepaar, dessen Fall nun vom BFH entschieden wurde, gilt das aktuell nicht.

Das hängt damit zusammen, dass in Steuerangelegenheiten die Steuer zunächst gemäß dem entsprechenden Bescheid gezahlt werden muss. Erst im späteren Gerichtsverfahren wird dann entschieden, ob der Grundsteuerbescheid wirksam oder unwirksam ist. Es bleibt Ihnen momentan also nur zu zahlen und ggf. dem Grundsteuerbescheid zu widersprechen.

„Kann ich bitte rein? Ich will die Miete erhöhen“: Wann der Vermieter eintreten darf

Ein **generelles** Vermieterrecht zum **Betret**en der Wohnung wird von Gerichten meistens **abgelehnt**. Denn während dem Mietverhältnis steht das **alleinige** und **uneingeschränkte Gebrauchsrecht** dem Mieter zu (Art. 13 Abs. 1 GG)!

Allerdings erkennen sie auch an: Der Mieter hat eine vertragliche **Nebenpflicht**, seinem Vermieter den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Er kann sich also nicht weigern, wenn dazu ein konkreter **sachlicher Grund** vorliegt. Die Besichtigung muss aber **vorangekündigt** sein.

Gilt das aber auch, wenn ein **Sachverständiger** ein Gutachten über die **ortsübliche Vergleichsmiete** erstellen soll?

BGH beschäftigt sich mit bayrischem Fall

Die Vermieterin in Oberbayern wollte die Miete für eine **Doppelhaushälfte** anheben. Da ein Mietspiegel das vermietete Objekt nicht erfasst hatte, beauftragte sie einen öffentlich bestellten und vereidigten **Sachverständigen**. Der sollte ein **Gutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete** anfertigen. Dazu musste er aber Zutritt zur Doppelhaushälfte haben, was ihm der Mieter mehrmals ver-

weigerte. Der Vermieterin blieb nichts anderes übrig, als zu klagen.

Unterrinstanzen sehen das genauso

Das AG Erding als auch das LG Landshut gaben der Duldungsklage der Vermieterin statt. Das wollte der Mieter nicht hinnehmen und legte dagegen Revision ein. Die Richter des VIII. BGH-Zivilsenats beurteilten das wie die unteren Instanzen: Sie bejahten den **Zutritt** zur Wohnung. Die Vermieterin darf die Doppelhaushälfte gemeinsam mit dem Sachverständigen betreten.

Fundstelle:
BGH, Beschluss v. 28.11.2023, VIII ZR 77/23

Dazu hat sie auch ein **berechtigtes Interesse**, um die Mietsache begutachten und eine Vergleichsmietenerhöhung vorbereiten zu können. Das reicht als **sachlicher Grund** für das „Zutrittsbegehren“ aus.

Die Beschaffenheit macht's

Maßgebend für die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Beschaffenheit der Mietsache (§ 558 Abs. 2 BGB). Dazu gehört deren **Erhaltungszustand** bzw. **Instandhaltungsgrad**, der im Rahmen einer Besichti-

gung der Wohnräume festgestellt werden kann – und das **fachkundig** durch einen **Gutachter**. Bereits im April 2023 hatte der BGH das Zutrittsrecht gestärkt: Liegt ein **konkreter Grund** vom Vermieter vor, muss ihm sein Mieter den Zutritt freigeben. Allerdings erst nach Ankündigung!

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 26.4.2023, VIII ZR 420/21

Kein Betreten „ganz allgemein“

Eine **Klausel** im Mietvertrag, die es dem Vermieter erlaubt, die Wohnung **regelmäßig**, z. B. alle 1 oder 2 Jahre ohne konkreten Anlass zu **besichtigen**, nur um den „Wohnungszustand zu überprüfen“, benachteiligt den Mieter **unangemessen**.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 4.6.2014, VIII ZR 289/13

Mein Tipp

Wenn Sie die Wohnung Ihres Mieters besichtigen müssen, können Sie Ihr Betretungsrecht geltend machen. Sie sollten ihm den Besuch aber rechtzeitig (mindestens 1 Woche) ankündigen und auch den konkreten Grund mitteilen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2024
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor
Lars Haller (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