



03|24

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2023

Betriebskosten-Umlage: Ende für die Kabel-TV-Gebühren



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
wissen Sie noch? Vor 40 Jahren war die **Geburtsstunde des Kabelfernsehens** in Deutschland. Am 1.1.1984 ging mit Sat 1 erstmals ein privater TV-Sender über

ein Kabelnetz auf Sendung, einen Tag später folgte RTL plus.

Im Zeitalter des Streamens ist Kabelfernsehen heute eher ein **Relikt**. Dazu passt die vom Gesetzgeber bereits 2021 beschlossene Änderung: Die **Gebühren-Umlage fürs Kabelfernsehen** endet zum **30.6.2024**. Daher müssen Sie sich als Vermieter überlegen, wie Sie die **Versorgung Ihrer Mieter mit Fernsehen und Computer** regeln wollen und wie Sie die **Kosten** künftig verteilen. Wir zeigen Ihnen, auf was Sie dabei achten müssen.

Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft müssen Sie auch dieses wichtige **BGH-Urteil** zum **WEG-Recht** kennen: Die Karlsruher Richter machten sich Gedanken über „**bauliche Veränderungen**“ und darüber, wie die **Barrierefreiheit** in einer Wohnanlage umgesetzt werden kann, ohne die anderen Eigentümer „**unbillig** zu benachteiligen“. Lesen Sie alles Wichtige dazu auf Seite 3.

Eine glimmende **Zigarette im Bett** oder den vergessenen **Topf auf dem Herd**: Im Nu steht die Küche in Flammen. **Brände** im Haus verursachen in Deutschland jedes Jahr enorme Schäden und hohe Kosten.

Leider weiß man erst im Schadensfall, für welche Schäden gerade kein Versicherungsschutz besteht. Damit Sie im Fall der Fälle abgesichert sind, lege ich Ihnen die Antwort auf die Frage zur **Haftung bei Bränden** in der Wohnung ab Seite 4 besonders ans Herz. Nutzen Sie die Informationen, um mal den eigenen **Versicherungsschutz** zu überprüfen!

Ich wünsche Ihnen einen sorgenfreien Vermieter-Alltag und viel Lesevergnügen mit Ihrem März-VermieterBrief!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Am 30.6. ist endgültig Schluss: Dann gibt's freie Wahl fürs Mieter-TV!

Was bisher gilt: Mieter müssen es hinnehmen, dass ihr Vermieter sie für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses **an** einen kostenpflichtigen **Breitbandkabelanschluss bindet** – und die **monatlichen Kosten** fürs Nutzen und den Betrieb der Breitbandnetze mit ihnen **abrechnet**. Durch das „Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts“ (kurz TKMoG) ist diese Praxis seit 1.12.2021 verboten.

### „Nebenkosten-Privileg“ nur noch von kurzer Dauer

Es gibt aber noch eine **Übergangsfrist**: Bis zum **30.6.2024** können Sie als Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf Ihre Mieter umlegen, wenn Sie das mit ihnen so vereinbart haben. Danach haben alle Mieter ab dem **1.7. die Wahlfreiheit** – und das sog. Nebenkosten-Privileg ist endgültig Geschichte. Die **Zeit läuft** also gegen Sie:

Sie müssen handeln, wenn Sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen!

Sie haben verschiedene **Optionen**, um auf die geänderte Rechtslage **zu reagieren**. Dabei müssen Sie das vertragliche Verhältnis zu Ihren Mietern und auch die Vertragsbeziehung zu Ihrem Kabelnetzanbieter im Blick behalten.

### Vermieter liefert Kabel-TV-Signal gegen Cash

Mieter und Vermieter schließen einen **zusätzlichen Vertrag** ab. Darin verpflichtet sich der Vermieter, weiterhin das **TV-Signal** gegen ein monatliches Entgelt zu **liefern**. Der Vertrag

- muss für den Mieter aber **kündbar** sein und
- darf eine anfängliche **Laufzeit von 24 Monaten** nicht überschreiten.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1   Am 30.6. ist endgültig Schluss:</b><br/>Dann gibt's freie Wahl fürs Mieter-TV!</p> <p><b>3   Außenaufzug am Jugendstilhaus erlaubt?</b><br/>Barrierefreiheit geht vor, sagt der BGH!</p> <p><b>4   „So geht's aber nicht!“:</b><br/>Darf Bettwäsche am Fenster ausgelüftet werden?</p> <p><b>4   Wenn es beim Mieter brennt oder die Wohnung unter Wasser steht:</b><br/>Stets die Gebäudeversicherung informieren!</p> | <p><b>6   Und raus bist du:</b><br/>So kommt ein geschiedener Ehegatte aus dem Mietvertrag</p> <p><b>7   Glückliche Immobilienerben:</b><br/>Beim Verkauf fällt keine Einkommensteuer an!</p> <p><b>7   Umbaukosten im vermieteten Wohnraum:</b><br/>Sofort steuerlich absetzbar oder abschreiben?</p> <p><b>!   Redaktionsschluss:</b><br/>1.3.2024</p> |
|---|--|

Verlängert er sich stillschweigend, kann ihn der Mieter monatlich kündigen.

**Gut zu wissen:** Eine solche Vereinbarung hat den **Vorteil**, dass sich an der Situation für Mieter als auch für Vermieter nicht viel ändert. Der große **Nachteil** für den Vermieter ist aber das gesetzliche Mieter-Kündigungsrecht. Macht dieser davon Gebrauch, bleibt der Vermieter i. d. R. an seinen kostenpflichtigen Vertrag mit dem Signalanbieter gebunden.

### Mieter versorgt sich selbst

Eine andere Möglichkeit ist die: Der Mieter kümmert sich selbst um seinen Fernsehempfang. So schließt er **selbstständig** einen **Vertrag mit dem Kabelnetz-anbieter** ab, der das bereits installierte Hausnetz betreibt.

Auch können Fernsehprogramme über

- DVB-T 2 mit **Antenne** (Zimmerantenne, ggf. auch Dachantenne),
- **Satellit** (Satellitenschüssel am Balkon oder auf dem Dach) oder
- das **Internet** empfangen werden.

**Gut zu wissen:** Die Variante hat viele **Vorteile** für beide Seiten. Da **rechtliche Fragen** für bestehende Mietverhältnisse durch die Rechtsänderung noch nicht von den Gerichten geklärt sind, ist es im Interesse beider Parteien, wenn sich der Mieter selbst um die Versorgung kümmert.

### Glasfaserausbau: Darauf müssen Sie achten

Verfügt das Wohngebäude über veraltete oder möglicherweise störungsanfällige Technik, ist der Ausbau vom Glasfasernetz zu überlegen.

**Gut zu wissen:** Das ist der moderne Weg. Für mehr und mehr Mieter ist ein **schneller und zuverlässiger Zugang** zwingend von Interesse für ihr Arbeits- und Privatleben. Insofern lohnt sich das Gespräch darüber mit Ihrem Mieter. Doch behalten Sie die **Kosten** im Blick,

denn Aufwendungen für **Wartungsarbeiten** oder ein **Notdienst** zur Entstörung sind bisher nicht umlegbar!

Beim Glasfaserausbau können Sie die **Investition umlegen**. Wir zeigen Ihnen diverse Möglichkeiten:

### Mithilfe der Modernisierungs-mieterhöhung

Da es sich beim Glasfaserausbau um eine Modernisierung handelt, ist es erlaubt, die Miete anzuheben. Entscheiden Sie sich als Vermieter dafür, müssen Sie bereits bei **Vertragsschluss** mit dem Glasfaser-Netzbetreiber auf einige **Details** achten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich die Modernisierungsmieterhöhung rechtlich nicht durchsetzen lässt.

Sie sollten also einen Netzbetreiber finden, der die **Gebäudeinfrastruktur** aus Glasfaserkomponenten errichtet und die dann in Ihr **Eigentum** als Gebäudeinhaber stellt.

### Mithilfe der Mieter-Vereinbarung

Anstatt eine Modernisierungsmaßnahme anzukündigen, kann der Vermieter auch eine **Modernisierungsvereinbarung** mit seinem Mieter treffen. Das hat den **Vorteil**, dass wenige formelle Anforderungen erfüllt werden müssen.

Da viele Mieter einen schnellen Internetzugang wollen und möglicherweise bereit sind, dafür etwas mehr zu bezahlen, lohnt es sich, dass Sie das Gespräch mit Ihrem Mieter suchen. Die Regelung sollte sämtliche Aspekte der Modernisierungsmaßnahme abdecken. Sie sollte also mindestens **Details**

- zur zeitlichen und technischen Durchführung der Ausbaurbeiten,
- zu Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüchen des Mieters sowie
- über die künftige Höhe der Miete enthalten.

### Mithilfe befristeter Betriebskosten

Die **Ausbaukosten** können auch **befristet** und in ihrer Höhe **begrenzt** als Betriebskosten umgelegt werden. Jährlich sind dann **60 EUR pro Wohneinheit** über einen Zeitraum von **5 Jahren** erlaubt. Eine **Ausnahme** gilt: Liegen die Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 EUR, kann der Umlagezeitraum auf 9 Jahre gestreckt werden.

Da muss der Vermieter zuvor aber **3 Vergleichsangebote** eingeholt haben. Außerdem ist der erhöhte Aufwand zu begründen!

### Laufende Kabelnetz-Verträge

Die Verträge der Kabelnetzbetreiber haben i. d. R. befristete **Laufzeiten**, die aber oftmals **mehr als 24 Monate** betragen. Allerdings gibt es ein **Sonderkündigungsrecht**:

Kabel-Bezugsverträge können jederzeit ohne Einhalten einer Kündigungsfrist mit Wirkung **ab dem 1.7.2024** gekündigt werden (§ 230 Abs. 5 TKG).

Das gilt aber nur für Bestandsverträge, die **vor dem 1.12.2021** geschlossen wurden und die keine anderweitige Vereinbarung enthalten.

### Mein Tipp

Prüfen Sie auf jeden Fall, ob der Kabelnetzvertrag vorfristig zu kündigen ist. Dabei müssen Sie allerdings im Blick behalten, wie die zukünftige Versorgung der Mieter mit Telekommunikationsleistungen aussehen soll.

Bleibt es weiterhin beim Kabelnetz, ist zu empfehlen, dass die Mieter eigene Verträge mit dem bisherigen Anbieter abschließen. Zuvor müssen Sie noch abklären, in wessen Eigentum sich die Kabelinfrastruktur befindet.

# Außenaufzug am Jugendstilhaus erlaubt? Barrierefreiheit geht vor, sagt der BGH!

Zoff in der WEG: Ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft will **Gemeinschaftsflächen umbauen**. Damit Wohnungseigentümer überhaupt **bauliche Veränderungen** am Gemeinschaftseigentum vornehmen können, muss aber die **Mehrheit** davon in der Eigentümerversammlung zustimmen. Zwei Streitfälle wurden bis zum BGH in Karlsruhe durchgeföhrt. Der betonte nun, wie wichtig heutzutage ein barrierefreier Umbau ist.

## Stein des Anstoßes

Einmal ging es ums Errichten eines **Außenaufzugs** an einem im Jugendstil erbauten und denkmalgeschützten Wohnhaus in München. Während das Vorderhaus schon über einen Fahrstuhl verfügt, steigen die „Hinterhäsler“ noch die Treppen hinauf. Das wollten zwei Wohnungseigentümer im hinteren ehemaligen Gesindehaus ändern und einen **Personenaufzug am Treppenhaus** anbringen lassen. Dazu waren sie sogar bereit, **selbst** für die **Kosten** aufzukommen. Dennoch lehnte das die Eigentümerversammlung ab. Im zweiten Fall wollte der Eigentümer einer Erdgeschosswohnung in einer Bonner Mehrparteien-Wohnanlage eine **Terrasse anlegen**. Er beabsichtigte, in der Parzelle des Gartens, der seiner Wohnung zugewiesen ist, mehrere **bauliche Maßnahmen** durchzuführen:

- das Aufschütten eines etwa 65 cm hohen **Terrassenbodens**,
- den Austausch der Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare **Tür** und
- den Bau einer **Rampe** als barrierefreien Zugang.

## Barrierereduzierende Maßnahmen gehen vor

Prozessual lagen beide Fälle genau umgekehrt: So klagten im ersten Verfahren

die Eigentümer **gegen den Beschluss** der WEG im Wege einer sog. **Beschlussersetzungsklage** (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Damit wollten sie erreichen, dass das Gericht den ablehnenden Beschluss durch den von ihnen gewünschten ersetzt.

Im zweiten Streit hatte die Mehrheit der WEG-Mitglieder dem Antrag zugestimmt, weshalb der Beschluss erlassen wurde. Einer Minderheit in der WEG passte das wohl nicht. Sie ging gegen den unerwünschten Beschluss mit einer **Anfechtungsklage** vor, um ihn für ungültig erklären zu lassen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG).

Auf unterschiedlichen Gerichtswegen landeten die Streithähne in Karlsruhe – und in beiden Fällen entschied jetzt der BGH **zugunsten** der Antragsteller und damit **für die Barrierefreiheit**.

## Was ist eine bauliche Veränderung?

Zentral ging es um die **Definition** von baulichen Veränderungen, wie sie in § 20 WEG geregelt sind. So sollen Maßnahmen zugunsten von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung erleichtert werden (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG).

Die **Grenze** ist jedoch dann **überschritten**, wenn

- die Wohnanlage dabei „grundlegend umgestaltet“ wird oder
- die anderen Eigentümer dadurch „unbillig benachteiligt“ werden (§ 20 Abs. 4 WEG).

## „Grundlegend umgestalten“

Das liegt i.d.R. **nicht** vor, wenn eine Wohnung **barrierefrei umgebaut** wird,

wie z. B. auch durch das Errichten eines **Aufzugs** oder Aufschütten einer **Terrasse**.



### Fundstelle:

BGH, Urteile v. 9.2.2024, V ZR 244/22 und V ZR 33/23

Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage nehmen die BGH-Richter **nur** dann an, wenn „**außergewöhnliche Umstände**“ vorliegen. § 20 Abs. 4 WEG hat einen absoluten Ausnahmecharakter. Sie stellen darüber hinaus fest, dass kein anderer Wohnungseigentümer gegenüber anderen „**unbillig benachteiligt**“ worden ist.

Das begründen sie mit dem Sinn und Zweck der WEG-Änderung im Jahr 2020. Die neuen §§ 20 und 21 des WEG ermöglichen es nunmehr, dass jeder Eigentümer **angemessene bauliche Veränderungen verlangen** kann, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen **die- nen**.

Das Umsetzen dieses Gesetzeszwecks nehmen die BGH-Juristen ernst und haben pro Baumaßnahme entschieden.



### Mein Tipp

Auch wenn dieses wichtige Urteil durch den WEG-Senat des BGH gefällt wurde, reicht es sicher auch ins Mietrecht hinein.

Hier gilt ebenso der Grundsatz: Wenn der Mieter trotz altersbedingter Beeinträchtigung oder aufgrund einer erworbenen Behinderung in seiner gewohnten Umgebung verbleiben möchte, hat er das Recht, seine Mietwohnung entsprechend seiner Bedürfnisse umzugestalten (§ 554 BGB).

## „So geht's aber nicht!": Darf Bettwäsche am Fenster ausgelüftet werden?

In vielen Hausordnungen ist für die Mieter verboten, Wäsche zum Trocknen am Fenster aufzuhängen. Spannend ist die Frage, ob unter dieses Verbot auch das Auslüften von Bettwäsche am offenen Fenster fällt oder nicht.

### Frau Holle schüttelte ihr Bett in Karlsruhe aus

Folgendes stand in der **Hausordnung** einer Wohnungseigentümergeinschaft in Karlsruhe geschrieben: „Aus den Fenstern darf nichts geworfen, geschüttet oder geschüttelt werden. Auch darf dort keine Wäsche aufgehängt werden.“

Ein im 1. OG wohnendes Paar hatte nicht die Gewohnheit, Sachen aus dem Fenster zu werfen, wohl aber hingte es seit 30 Jahren **Bettwäsche zum Auslüften** ins geöffnete Schlafzimmerfenster. Das Haar in der Suppe bzw. in ihrer Wohnung fanden die später eingezogenen Mieter der darunter liegenden Erdgeschosswohnung. Sie ekelten sich bei der Vorstellung, dass Staub, Haare und Hautpartikel von der Wäsche in ihr Fenster rieseln könn-

ten. Zudem schüttelten die Mitbewohner die Betten auch noch aus, das zumindest behaupteten die Erdgeschossmieter und klagten auf Unterlassen.

### 1. Instanz: Pro Lüften

Vor dem Karlsruhe Amtsrichter unterlagen die EG-Bewohner mit ihrer Unterlassungsklage. Was sie allerdings unzufrieden stimmte und bewog, dagegen Berufung einzulegen.

### 2. Instanz: 2 zu 0 fürs Lüften

Doch nicht mit der 11. Zivilkammer am Landgericht Karlsruhe. Die kündigte an, die Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil zu verwerfen.



#### Fundstelle:

LG Karlsruhe, Beschluss v. 4.12.2023, 11 S 85/21

Auch sie war nicht davon überzeugt, dass das Paar im 1. OG seine Wäsche im Stile der Goldmarie aufzuschütteln pflegte. Diese bestrittene Behauptung haben die neuen Nachbarn nicht bewiesen.

Die LG-Richter formulierten das so: „Es ist auch nicht gerichtsbekannt, dass durch das bloße Auslegen von Bettwäsche am Fenstersims Schmutzpartikel in nennenswertem Umfang herabrieseln und diese bei offenem Fenster in darunter gelegene Wohnung hineinfallen.“

Das bloße **Auslüften trockener Wäsche am Fenster** ist **sozialadäquat** und **üblich**, anders als beispielsweise das Aufhängen feuchter Stoffe, um sie trocknen zu lassen.

Das kann schließlich zu Wasserflecken an der Hauswand führen.



#### Mein Tipp

Sollten sich Mieter in Ihrer Wohnanlage tatsächlich über das Lüften der Bettwäsche von Mitmietern beschweren, verweisen Sie einfach auf den Beschluss des Landgerichts Karlsruhe: Bettwäsche auslüften am offenen Fenster ist üblich und sozialadäquat!

## Wenn es beim Mieter brennt oder die Wohnung unter Wasser steht: Stets die Gebäudeversicherung informieren!

Gerade in der kälteren und lichtarmen Jahreszeit steigt die Zahl der **Wohnungsbrände**. Wenn das Feuer gelöscht ist und der komplette **Schaden** sichtbar wird, stellt sich die Frage: Wer haftet für die **Kosten**?

### Grundsatz

Beim Brand in einer Mietwohnung haftet der **Schadensverursacher**. Hat der Mie-

ter den Brand **grob fahrlässig** verschuldet, muss er für alle Schäden eintreten, die am Eigentum des Vermieters und bei Nachbarn entstanden sind. Wenn er den Brand lediglich zu verantworten hat, z. B. bei einem Kabelbrand oder Kurzschluss in seinen vier Wänden, wird er i. d. R. nicht zur Haftung herangezogen.

**Beispiele** für grob fahrlässiges Verhalten:

- Kamin, Kerzen, Zigaretten oder andere offene Feuerquellen werden aus den Augen gelassen.
- Heizgeräte (Kaffeemaschine, Glätteisen, Bügeleisen, Herd etc.) bleiben länger unbeaufsichtigt oder alte bzw. defekte Geräte werden nicht ausgetauscht.
- Kinder werden unbeaufsichtigt in der Wohnung gelassen und haben einen Brand verursacht („Spiele mit Feuerzeug oder Streichhölzern“).

## Ausnahme im Mietvertrag geregelt

Hat der Vermieter die Kosten der Wohngebäudeversicherung im Mietvertrag auf seine Mieter umgelegt, muss die Wohngebäudeversicherung des Vermieters leisten – auch dann, wenn der Mieter den Schaden verursacht hat und über eine entsprechende private Versicherung verfügt.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 19.11.2014, VIII ZR 191/13

## Brand in der Nachbarwohnung

Ist in der Wohnung des Nachbarn ein Feuer ausgebrochen und hat das auch Schäden in den eigenen Mieterräumen und an seinem Eigentum hervorgerufen, **haftet** je nach Schadensursache der **Nachbar** oder der **Vermieter**.

## Verantwortlichkeit für den Wohnungsbrand

Der **Vermieter** ist als Eigentümer dran, wenn er für den Wohnungsbrand **verantwortlich** ist bzw. den Brand verantworten muss. **Brandursachen**, für die der Vermieter einzustehen hat, sind:

- Blitzschlag,
- Brandstiftung,
- Explosion oder
- er ist seiner Verkehrssicherungspflicht nicht nachgekommen (z.B. veraltete und kaputte Elektrik wurde nicht ausgetauscht, obwohl der Mangel bekannt war).

Allerdings haftet er nicht für **Möbel** und andere **Gegenstände**, die sich in der Wohnung des Mieters befanden. Solche Schäden erstattet die **Hausratversicherung** des Mieters, sofern er eine besitzt.

## Häufig Ärger mit der Versicherung

Grundsätzlich muss der Schadensverursacher oder der Brandverantwortliche

für die Kosten, die durch einen Brand und das Löschen entstanden sind, aufkommen. Hat der Verantwortliche eine entsprechende Versicherung abgeschlossen, werden die entstandenen Kosten i. d. R. von der Versicherung übernommen. Doch ohne Streit vor Gericht geht es oft auch hier nicht, obwohl ein Versicherungsvertrag besteht. Das zeigt ein Fall aus München.

Bei einem Mieter in München brannte die Küche ab. Die Schadenssumme belief sich auf 13.000 EUR. Der Amtsrichter hatte u.a. zu klären, ob der Vermieter den **Schaden** der Wohngebäudeversicherung **melden** muss.

## Besucherin setzt ein Brandzeichen

Eine Besucherin des Mieters hatte im August 2015 fahrlässig den erheblichen Brandschaden hervorgerufen, weil sie eine **Pfanne mit Fett** kurz **unbeaufsichtigt** gelassen hatte und diese durch Überhitzen in Brand geriet. Die **Kücheneinrichtung** musste vollkommen entsorgt werden, ebenso die Fensterrollläden und die Türen. Bodenfliesen und der Deckenputz in der Küche waren durch den Brand beschädigt. Auch das **Badezimmer** war stark verrußt.

Im Rechtsstreit zwischen den Mietparteien wurde festgestellt, dass der Brand einfach **fahrlässig** herbeigeführt war. Dann aber muss der Vermieter allein die Wohngebäudeversicherung zur Regulierung heranziehen. Die kann den Mieter **nicht in Regress** nehmen.



### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 17.5.2018, 412 C 24937/17

Denn der Mieter hat in diesem Fall die **Versicherungskosten** über die Betriebskosten **anteilig** jährlich **gezahlt**. „Er erwartet daher auch im Schadensfall das **Regulieren** durch die **Gebäudeversicherung**. Sofern der Vermieter einen Scha-

*densanspruch direkt gegen den Mieter geltend macht, ohne die Versicherung in Anspruch zu nehmen, wird dieses Vertrauen enttäuscht*“, so das Münchner Amtsgericht.

## Wichtig: Schaden unverzüglich melden

Aus dieser Interessenlage folgern die Juristen die **Pflicht** des Vermieters, die Versicherung unmittelbar nach einem Schaden zu informieren und in Haftung zu nehmen. Unterlässt der Vermieter die **Schadensmeldung**, macht er sich selbst dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig!

Das gilt aber nicht nur bei Brandfällen. Auch bei einem **Wasserschaden** muss der Vermieter seine Gebäudeversicherung auf Schadensausgleich in Anspruch nehmen. Das hatte der BGH bereits vor vielen Jahren geklärt.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 3.11.2004, VIII ZR 28/04

## Wohnungsbrand: Welche Versicherung bezahlt welchen Schaden?

Die **Hausratversicherung** des Mieters übernimmt

- die Kosten an allen beweglichen Gütern, die sich in der Wohnung des Mieters befunden haben wie Möbel, Elektrogeräte, Wertgegenstände, Kleidung, Teppiche,
- die Kosten für Aufräumarbeiten,
- die Hotelkosten, wenn die Räume nach einem Brand unbewohnbar sind.

Die **Haftpflichtversicherung** des Mieters leistet, wenn er den Brand **groß fahrlässig oder absichtlich verursacht** hat und Dritten (Nachbarn, Vermieter) dadurch ein Schaden entstanden ist. Sie zahlt

- Schäden und Folgeschäden am Mietshaus, die durch das Feuer und Löschwasser entstanden sind,

■ Schäden und Folgeschäden, die Nachbarn durch den Brand erlitten haben.

In der Regel zahlt zuerst die Hausratversicherung. Die wird jedoch Regress von der Haftpflichtversicherung des Verursachers fordern.

Die **Wohngebäudeversicherung** des Vermieters/Hauseigentümers übernimmt die Kosten für **Reparaturen am Gebäude** und an fest installierten Gütern (z.B. Fenster, Rohre, Mauern, sanitäre Anlagen, Türen).

Ist das Gebäude vollständig beschädigt, übernimmt sie:

- die Kosten des **Wiederaufbaus** (Zeitwert),
- die **Unterbringungskosten** der Mieter, wenn deren Wohnung unbewohnbar wurde,
- den **Mietausfall** einschließlich fortlaufender Mietnebenkosten, wenn die Miete gemindert wird.

### Keine Versicherung

Wurde gar keine Versicherung abgeschlossen oder ist die Kostenübernahme in den AGB ausgeschlossen, **haftet** der Verursacher **vollumfänglich** und muss eigenständig für alle entstandenen Kosten aufkommen.

### Mein Tipp

Sehen Sie im Mietvertrag vor, dass Sie die Kosten der Wohngebäudeversicherung auf den Mieter umlegen. Zusätzlich sollten Sie den Mieter ausdrücklich aufmerksam machen, dass er eine Haftpflichtversicherung abschließt. Bei einem Schadensereignis in der Mietwohnung durch Brand oder Wasser informieren Sie immer unverzüglich die Gebäudeversicherung – auch wenn sich erst später herausstellen wird, ob der Schaden fahrlässig verursacht wurde oder nicht.

## Und raus bist du: So kommt ein geschiedener Ehegatte aus dem Mietvertrag

Aus dem gemeinsamen Mietvertrag entlassen zu werden, ist für Eheleute nicht ganz einfach. Sind sie gemeinsam als Mieter im Mietvertrag eingetragen, kann ein einzelner Ehegatte weder den gesamten Mietvertrag für beide noch alleine für sich kündigen.

Die Möglichkeiten der Ehegatten als Mieter aus dem Vertrag rauszukommen, richten sich danach, ob die Ehe bereits geschieden wurde oder nicht.

### Ehe existiert noch

Dann gibt es für Ehegatten als Mieter 3 Optionen:

#### 1. Die Vertragsänderung mit dem Vermieter

Sie können **gemeinsam** mit den beiden Ehegatten als Mieter jederzeit den Mietvertrag dahingehend **schriftlich ändern**, dass der Partner aus dem gemeinsamen Mietvertrag entlassen wird, der ausgezogen ist. Das müssen Sie jedoch nicht tun!

#### 2. Die Kündigung

Beide Eheleute zusammen können den Mietvertrag unter Einhalten der Frist kündigen.

#### 3. Der Antrag auf Wohnungszuweisung durch das Gericht

Derjenige Ehegatte, der in der bisherigen Ehewohnung bleiben möchte, kann beim **Familiengericht** einen Antrag auf **Wohnungszuweisung** stellen. Das bestimmt dann per Urteil, dass das Mietverhältnis künftig nur mit demjenigen der Noch-Eheleute fortgesetzt wird, der in der Wohnung bleibt.

Als Vermieter sind Sie an dieses Urteil **gebunden**. Der andere Ehegatte ist dadurch aus dem gemeinsamen Mietvertrag **entlassen**.

### Ehe ist geschieden

Falls sich beide Ex-Eheleute **einig** sind, können sie Ihnen als Vermieter gemeinsam schriftlich mitteilen, dass sie die Wohnung an einen der Partner überlassen haben. Dieser Nichtmehr-Ehegatte

**übernimmt** dann automatisch den Mietvertrag **alleine** (§ 1568a Abs. 3 BGB).

Es wird also kein neues Mietverhältnis begründet, sondern der **Mietvertrag** wird in der bestehenden Form ausschließlich mit dem verbleibenden Ex-Partner **fortgeführt**. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Sie mit dem **Wechsel** des Mieters **einverstanden** sind. Auch wenn Sie widersprechen, ändert das nichts daran, dass der andere Ehegatte aus dem Mietvertrag ausscheidet. Durch Zugang der schriftlichen Erklärung beim Vermieter wird der andere Ehegatte **automatisch** aus dem gemeinsamen Mietvertrag **entlassen**. Das Ausscheiden eines Ehegatten aus dem Mietvertrag aufgrund der übereinstimmenden Erklärung der Eheleute ist aber erst **nach Rechtskraft der Scheidung** möglich!

### Worauf es bei einer Scheidung ankommt

Die miteinander verheirateten Mieter sollten Anfang 2022 ihre Berliner Woh-

nung räumen und herausgeben. Darauf hatte sie ihr Vermieter verklagt und ihnen zuvor fristlos gekündigt.

Im Prozess ging es um die Frage, ob die Mieterin von ihrem Mann bereits geschieden und zwischenzeitlich aus dem Mietvertrag ausgeschieden war. Vor Gericht teilte sie mit, dem Vermieter eine entsprechende Erklärung übermittelt zu haben. Das bestritt der Vermieter im Verfahren. Da die Eheleute noch nicht geschieden waren, hatte er beide Ehepartner im Räumungsprozess verklagt. Das Amtsgericht Berlin-Köpenick gab

der Räumungsklage statt. Dagegen wehrten sich die Mieter und gingen in Berufung.



**Fundstelle:**

LG Berlin, Beschluss v. 12.10.2022, 64 S 160/22

Doch auch das Landgericht Berlin bestätigte das: Die gesetzliche Wirkung einer Ehegattenerklärung tritt frühestens mit Rechtskraft der Scheidung ein. Die **Rechtskraft** hatte der Vermieter **bestritten** und die Mieter **nicht nachgewiesen**. Somit ist die Noch-Ehefrau nicht ausgeschieden, sondern im Mietverhält-

nis verblieben. Sie war also weiterhin Vertragspartei.



**Mein Tipp**

Wenn Ihre Ehegatten-Mieter mitteilen, dass ein Partner wegen der Scheidung aus dem Mietverhältnis ausscheiden würde, sollten Sie sich nachweisen lassen, dass die Scheidung rechtskräftig ist. Ansonsten gilt die gesetzliche Fiktion des Ausscheidens eines Ehegatten aufgrund Scheidung durch die schriftliche Erklärung nicht!

## Glückliche Immobilienerben: Beim Verkauf fällt keine Einkommensteuer an!

Bislang wurde das von den Finanzämtern so gehandhabt: Wenn innerhalb einer **Erbengemeinschaft** ein Miterbe die **Erbteile** der anderen Miterben **erwarb** und später eine zum Nachlass gehörende Immobilie als Alleineigentümer veräußerte, fiel darauf **Einkommensteuer** an.

### BFH entscheidet erbenfreundlich

Immobilienerben dürfen sich jetzt freuen: Der Bundesfinanzhof hat seine **Rechtsprechung geändert!**

Darum wurde vor Gericht gestritten: Der Kläger hatte 2015 gemeinsam mit den zwei Kindern der Erblasserin deren Immobilie geerbt. 2017 wurde die **Erbengemeinschaft aufgelöst**. Die **Anteile der Miterben** übernahm der Kläger. Bereits Anfang 2018 veräußerte er die Immobilie.

Das Finanzamt besteuerte diesen Verkauf als **privates Veräußerungsgeschäft** (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Dahinter steckt Folgendes: Nach der für „private Veräußerungsgeschäfte“ geltenden Vorschrift muss derjenige, der eine Immobilie **innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung** weiter veräußert, auf den Veräußerungsgewinn Einkommensteuer zahlen.

### Vor Gericht und auf hoher See

Wenn es nach dem Finanzgericht München gegangen wäre, hätte der Kläger auf den Gewinn aus dem Verkauf Einkommensteuer zahlen müssen. Doch vor dem höchsten deutschen Finanzgericht gewann er den Prozess.



**Fundstelle:**

BFH, Urteil v. 26.9.2023, IX R 13/22

### Wenn Erbanteile übernommen werden

Die BFH-Richter sehen das nämlich so: Eine derartige Besteuerung setzt voraus, dass das veräußerte **Vermögen** zuvor auch „**angeschafft**“ und somit erworben wird. Das ist beim Kauf von Anteilen an einer Erbengemeinschaft bezüglich des zum Nachlass gehörenden Vermögens – zu dem auch Immobilien zählen – aber nicht der Fall.



**Mein Tipp**

Wenn Sie Ihren Miterben deren Erbanteile abkaufen und dann eine zum Nachlass gehörende Immobilie veräußern, gilt nicht die 10-Jahre-Haltefrist. Es fällt in diesem Fall keine Einkommensteuer mehr an.

## Umbaukosten im vermieteten Wohnraum: Sofort steuerlich absetzbar oder abschreiben?

Immer wieder streiten sich Immobilieneigentümer und das Finanzamt bei der

Frage, ob die Kosten für umfangreiche Umbaumaßnahmen als Herstellungskosten

oder Erhaltungsaufwendungen einzustufen sind.

Das macht steuerlich einen erheblichen Unterschied: Denn **Herstellungskosten** müssen über die gesamte steuerliche Lebensdauer der Immobilie **abgeschrieben** werden, während **Erhaltungsaufwendungen sofort abziehbar** sind, ggf. verteilt über mehrere Jahre.

## Schwierige Abgrenzung

Ob einzelne Maßnahmen als Erhaltungsaufwendungen oder Herstellungskosten anzusehen sind, bestimmt sich danach, ob ein sog. **Standardsprung** oder eine **Standardhebung** vorliegt. Darunter versteht man eine grundlegende Erneuerung von **mindestens 3 der 4 Ausstattungskernbereiche** (Elektro, Heizung, Sanitär und Fenster) einer Immobilie. Sind diese Voraussetzungen gegeben, gelten die Umbau- als Herstellungskosten und das bedeutet wiederum, dass eine Abschreibung nur über die gesamte Lebensdauer der Immobilie erfolgen darf.

## Umbau-Fall aus Bayern

Vor dem Finanzgericht München lag ein komplexer Fall, bei dem auch die Frage zu klären war, wie eine Standardhebung vom reinen Umbau abzugrenzen ist.



### Fundstelle:

FG München, Urteil v. 2.6.2022, 11 K 133/22

Das 1861 erbaute und vermietete Wohnhaus wurde umfangreich **saniert und instandgesetzt**.

So wurden

- die Decken- und Wandschalungen demontiert,
- die Lattung und Isolierung abgerissen,
- die Teppichböden und Türen entfernt,
- die Trennwände der Süd- und Nordseite abgerissen,
- bei den restlichen Wänden der Putz und die Fliesen abgeschlagen,
- die Treppe herausgerissen,
- teils tragende Altlädenböden herausgeschnitten und neue Deckenbalken eingebaut,
- Boden, Decken und Trennwände neu isoliert,
- der bestehende Balkon saniert sowie neu verankert und die Außenwände gesichert,
- Kunststofffenster und eine Kunststofftür mit zweifachem Wärmeschutzglas eingesetzt,
- ein Antennen-, Telefon- und Sprechanlagenkabel neu verlegt,
- die Böden trittschallsoliert sowie der Bodenbelag neu verlegt,
- die Heizkörper und Leitungen der Heizung erneuert,
- ein neuer Flachheizkörper und Badheizkörper installiert,

- die Elektroinstallationen erneuert,
- im Bad eine neue Dusche, Waschtische, Wannen- und WC-Anlage hergestellt,
- die Eingangsüberdachung aus Plexiglas erneuert und
- die Außenfassade gestrichen.

Diese umfassenden Maßnahmen (**Kernsaniierung**) hat das Münchner Finanzgericht insgesamt als Standardsprung und nicht als eine bloße Standardhebung angesehen.

Sämtliche entstandenen Kosten für die baulichen Maßnahmen laufen damit als **Herstellungskosten**. Die können nur über die gesamte Lebensdauer der Immobilie **verteilt abgeschrieben** werden.



### Mein Tipp

Wenn Sie umfangreiche Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen planen, prüfen Sie, ob einfachere Sanierungsmaßnahmen vorgezogen werden können. Die umfangreicheren weiteren Umbaumaßnahmen können Sie zu einem späteren Zeitpunkt angehen. Sie umgehen auf diese Weise das Aufsummieren sämtlicher Baukosten als „Herstellungskosten“.

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2024

**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