



05|24

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2024

Schlechte Nachrichten aus Berlin: Die Mietpreisbremse wird verlängert!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

damit haben Sie vermutlich nicht gerechnet – wie viele Mietrechtsexperten auch: Die Ampel-Regierung hat sich geeinigt und die **Mietpreisbremse** um weitere 4 Jahre **bis 2029 verlängert**. Als Vermieter in einem Ballungsraum müssen Sie sich auf diese Einschränkung einstellen.

Allerdings ist aus Berlin auch zu hören: Alle weiteren **Mietrechtsvorhaben**, die im Koalitionsvertrag geplant waren, werden in dieser Legislaturperiode **nicht mehr umgesetzt**. Damit sind weitere Vermieterlasten – wie etwa das Absenken der Kappungsgrenze auf 11% – erst einmal vom Tisch ...

Das Unterfangen, den Mieter im Mietvertrag zu **Schönheitsreparaturen zu verpflichten, ist schwierig**. Viele **Klauseln** in vorgedruckten Vertragsformularen wurden in den letzten Jahren durch die Karlsruher BGH-Richter für **unwirksam** erklärt.

Nachdem sich die Streitigkeiten vor Gericht gelegt hatten, musste jetzt der VIII. Zivilsenat beim BGH gleich in 2 Fällen wieder aktiv werden und folgende Fragen prüfen: 1. Wer muss den **Renovierungszustand nachweisen**? Und im 2. Fall beschäftigte sich der BGH mit einer festen **„Quotenabgeltungsklausel“**. Wie er sich entschieden hat und worauf Sie in Ihren Vertragsklauseln dringend achten sollten, lesen Sie ab Seite 3 in diesem *VermieterBrief*.

Es ist auch für Vermieter ein Dilemma: Die steigenden **Verbrauchskosten** führen zu **hohen Nachzahlungen** bei den Mietern. Wie Sie die **Betriebskosten-Vorauszahlungen** für die Zukunft richtig **anheben**, zeigen wir Ihnen auf Seite 4. Denn Sie wissen, was Sie tun!

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit neuen spannenden Beiträgen in der Maien-Ausgabe – und vor allem: einen wunderschönen Frühling!

Ihr

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## „Ampel“ ist sich einig: Mietpreisbremse muss bleiben!

Was hat die Vorratsdatenspeicherung mit der Mietpreisbremse zu tun? Rechtlich gesehen eigentlich gar nichts! Die Ampel-Regierung hat allerdings beides zu einem **Kompromiss zusammengefügt** und sich auf einen entsprechenden „Handel“ geeinigt: Vertreter der Koalitionsparteien haben sich darauf verständigt, dass statt der vom EUGH für rechtswidrig befundenen **Vorratsdatenspeicherung** ein neues Verfahren zum Einsatz kommt. Die **„Paketlösung“** sieht zudem vor, dass die gegenwärtig zum 31.12.2025 auslaufende **Mietpreisbremse** um weitere 4 Jahre **bis Ende 2029** verlängert wird. Dazu soll § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB entsprechend geändert werden.

### So funktioniert die Mietpreisbremse

Die Bremse gilt seit 2015 und begrenzt Mietpreissteigerungen bei neu abgeschlossenen Verträgen. Sie darf in sog. **Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten** maximal **10%** über der

ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die **Landesregierungen** legen die Gebiete fest. Die **Städte und Gemeinden** bestimmen, wo der Wohnungsmarkt bei ihnen besonders gefährdet ist.

### Ausnahmen

Die Regelung ist nicht anzuwenden

- auf eine Wohnung, die **erstmalig** nach dem 1.10.2014 genutzt und **vermietet** wurde,
- für die erste Vermietung **nach** einer **umfassenden Modernisierung und**
- auf eine **höhere Vormiete**.

Bei **möblierten** Wohnungen gilt die Bremse zwar grundsätzlich, Vermieter können aber einen **Zuschlag** verlangen.

### Bremswirkung geprüft

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hatte im Auftrag des Justizministeriums Anfang 2019 eine Studie erstellt. Darin bescheinigt es der Miet-

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **„Ampel“ ist sich einig:**  
Mietpreisbremse muss bleiben!
- 2 | **Renoviert oder unrenoviert?**  
Das ist hier die Schönheits-Frage
- 3 | **„Quotenabgeltungsklausel“:**  
AGB-Klausel oder Individualvereinbarung?
- 4 | **Betriebskosten-Vorauszahlung richtig erhöhen:**  
Darauf müssen Sie achten!
- 5 | **Ersatzwohnung intensiv gesucht und nichts gefunden:**  
Räumungsfrist und Vollstreckungsschutz
- 7 | **Achtung Häuslesanierer:**  
Architekt haftet bei Falschberatung zu Förderungen bei Sanierung
- 8 | **CO<sub>2</sub>-Preis-Verteilung bei Heizkosten:**  
Haus & Grund will Prüfung durch das BVerfG
- 8 | **Aus der Praxis – für die Praxis:**  
Sie fragen, wir antworten

preisbremse eine **messbare**, wenn auch **moderate** Wirkung.

Der Autor Claus Michelsen sieht dort, wo die Preisbremse gilt, die Mieten weniger stark ansteigen. Der **Effekt** liegt nach seiner Einschätzung aber nur **bei 2 – 4 %**. Er belegt das mit Zahlen: Wer heute 500 EUR Miete zahlt, müsste ohne Mietpreisbremse 510 – 520 EUR im Monat aufbringen. Die Ersparnis des Mieters beträgt also 120 – 240 EUR im Jahr.

Allerdings kann die Mietpreisbremse den **Druck auf den Mietmarkt** nicht wirklich verringern. Der nimmt gerade in den **Ballungsräumen** weiter zu.

### Weitere Ampel-Nachrichten

Nachdem sich die Regierungsparteien auf die Verlängerung der Mietpreisbremse geeinigt haben, steht auch fest,

dass der **Koalitionsvertrag** im Hinblick auf das Mietrecht in dieser Legislaturperiode **nicht vollständig umgesetzt** werden wird. Das bedeutet:

- Die **Kappungsgrenze** wird nicht abgesenkt,
- der Betrachtungszeitraum im **Miet-spiegel** wird nicht verlängert,
- keine weiteren Änderungen im Miet-spiegelrecht und
- die **Schonfristzahlung** wird nicht auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet.

### Haus & Grund will klagen

Der **Eigentümerversand** Haus & Grund Deutschland will gegen die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse vor das **Bundesverfassungsgericht (BVerfG)** ziehen, so sein Präsident Kai Warnecke. Der Verband beruft sich dabei darauf, dass das BVerfG die 1. Mietpreisbremse nur akzeptiert hätte, weil sie auf 5 Jahre

befristet war. Mit der Verlängerung be- geht aus Sicht von Haus & Grund die Ampel-Regierung einen „Verfassungsbruch“.

Tatsächlich hatte das BVerfG 2019 eine Verfassungsbeschwerde gegen die Mietpreisbremse abgelehnt. Die Karlsruher Richter kamen zu dem Schluss, dass die 2015 eingeführten Vorschriften nicht gegen die Eigentumsgarantie, die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz verstoßen.



### Mein Tipp

Sie müssen davon ausgehen, dass die Mietpreisbremse tatsächlich bis zum Jahr 2029 verlängert wird. Ob die obersten Verfassungsrichter in Karlsruhe das Gesetz dann als verfassungswidrig einstufen, bleibt abzuwarten.

## Renoviert oder unrenoviert? Das ist hier die Schönheits-Frage

Schönheitsreparaturklauseln sind in vielen Mietverträgen enthalten. Damit hatte sich der BGH in den vergangenen Jahren mehrmals auseinandergesetzt. Nach der Vielzahl von Urteilen zu den **Standard-klauseln** ist etwas Ruhe eingekkehrt. In einem aktuellen Verfahren mussten sich die Karlsruher Zivilrichter allerdings doch wieder mit einer Schönheitsreparaturklausel befassen.

### Flexibles Renovieren verabredet

Vermieterin und Mieterin streiten über das Ausführen der Schönheitsreparaturen. Dazu sieht der **Formularmietvertrag** aus dem Jahr 2008 vor, dass die Mieterin nach Ablauf bestimmter **flexibler Fristen** zu renovieren hat. Die Berechnung der Fristen beginnt mit erstmaliger Nutzung des Mietobjekts.

Die Fristen sollten sich entsprechend dem **Zustand der Wohnung** und dem **Grad der Abnutzung** verlängern oder verkürzen können. Ob der Mieterin die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses **renoviert übergeben** worden war, wurde vor Gericht nicht geklärt.

### Renovierungsvorschuss eingeklagt

Es entspricht dem gesetzlichen **Leitbild**, dass der Vermieter die **Schönheitsreparaturen** in den Mieträumen vorzunehmen hat. Das ergibt sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, argumentiert die Mieterin. Deshalb muss auch ihre Vermieterin „die im Zweifel anzunehmende Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel selbst entkräften und zum Renovierungszustand bei der Vermietung vortragen“.

Darüber hinaus hält sie die **Klausel zur Übertragung** der Schönheitsreparaturen insgesamt für unwirksam und hat aus ihrer Sicht „folgerichtig“ von ihrer Vermieterin verlangt, die Wohnung zu renovieren. Nachdem die Vermieterin das vehement abgelehnt hat, verlangt die Mieterin vor Gericht einen **Kostenvorschuss** von 26.200 EUR für die „Do-it-yourself“-Renovierung.

### Renovierungszustand – was zu beweisen wäre

Dazu war die Vermieterin aber nicht verpflichtet. Denn die laufenden Schönheitsreparaturen hatte sie im Mietvertrag auf ihre Mieterin übertragen. Und das war korrekt. Der BGH argumentiert: Die Renovierungsklausel enthält **flexible Fristen** und orientiert sich am **Grad der Abnutzung** der Räume, sodass aus Sicht

des Gerichts keine Bedenken gegen die Klausel bestehen.

**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 30.1.2024, VIII ZB 43/23

Einen Wermutstropfen gibt es aber: Die Schönheitsreparaturklauseln sind dann unwirksam, wenn die Wohnung **unrenoviert** oder **renovierungsbedürftig** überlassen wurde und die Mieterin hierfür keinen angemessenen **Ausgleich** erhalten hat.

**Beweislast für Zustand bei Übergabe**

Die **Beweislast** dafür, dass die Wohnung genau in diesem **unrenovierten Zu-**

**stand** übergeben wurde, obliegt der Mieterin. Es liegt also an ihr, zu beweisen, dass die Räume bereits **bei Mietbeginn** unrenoviert oder renovierungsbedürftig waren.

Praxisrelevant ist auch ein unscheinbarer Hinweis im Urteil: Sog. **Vornahme-klauseln** im Mietvertrag, welche die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, „sind seit Jahrzehnten **zulässig**“.

Damit ist höchstrichterlich klargestellt, dass Schönheitsreparaturen auch weiterhin vertraglich auf die Mieter umgelegt werden können – sofern die BGH-Rechtsprechung beachtet wird!

**Mein Tipp**

Sofern Ihre Renovierungsklausel im Mietvertrag für die Schönheitsreparaturen flexible Fristen aufweist und sich am Grad der Abnutzung der Räumlichkeiten orientiert, bestehen für die Wirksamkeit einer solchen vertraglichen Abrede keine Bedenken.

Sofern Sie aber unrenoviert vermieten, müssen Sie davon ausgehen, dass die Schönheitsreparaturklausel unter bestimmten Umständen unwirksam ist. Damit Ihnen die Unsicherheit erspart bleibt, sollten Sie renoviert vermieten.

## „Quotenabgeltungsklausel“: AGB-Klausel oder Individualvereinbarung?

In dem Rechtsstreit aus Berlin waren die **Mieter** im Oktober 2015 in einen Mietvertrag **eingetreten**, den der Vermieter mit ihrem **Vormieter** der Wohnung im Mai 2015 **abgeschlossen** hatte. Es war Folgendes darin festgelegt: „*Der Mieter trägt die laufenden Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturkosten, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind*“.

**Schnäppchen gemacht?**

Die Miete war im Hinblick auf die Vereinbarung um 80 EUR monatlich verringert worden. Dabei hatte der Vormieter die **Wahl**, sich zu entscheiden, ob er **80 EUR monatlich** mehr an Miete zahlt und für die Schönheitsreparaturen nicht aufkommen muss oder ob er entsprechend weniger bezahlt, aber dafür **anteilig** für die **Kosten** zur Kasse gebeten wird. Vor- wie Nachmieter entschieden sich beide für die „günstige“ Variante, bei der sie 80 EUR monatlich an Miete sparen konnten.

Nach Mietende am 31.5.2018 **verrechnete** der Vermieter die hinterlegte **Mietkaution** in Höhe von 3.205,49 EUR mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten von 1.253,34 EUR – gestützt auf die **Kalkulation** eines Bauingenieurs.

Dagegen zogen die Mieter alle Register und vor Gericht: Sie meinten, dass ihre **Zahlungspflicht** an den anteiligen Renovierungskosten nicht in Ordnung ist und die **Schönheitsreparaturen** nicht nachhaltig auf sie **übertragen** wurden.

Beim **Durchmarsch** durch die **Instanzen** wies das zuständige Amtsgericht die Mieterklage zurück. Das LG Berlin hingegen gab den Mietern recht. Dagegen zog der Vermieter bis vor den BGH.

**Verpflichtungsklauseln als AGB-Klausel**

Doch der BGH stellt fest: Eine **Quotenabgeltungsklausel**, die dem Mieter einen Teil der **zukünftig entstehenden** Kosten der **Schönheitsreparaturen**

aufgelegt, ist unwirksam, wenn sie als **Allgemeine Geschäftsbedingung** (kurz „AGB“) formularmäßig verwendet wird.

Dies benachteiligt den Mieter **unangemessen** (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Denn er muss bereits beim Vertragsabschluss zum Berechnen der Kosten, die auf ihn zum Vertragsende zukommen, „mehrere hypothetische Betrachtungen anstellen, die die tatsächliche Kostenbelastung nicht sicher einschätzen lassen“.

**Glücklicher Vermieter: Urteil ist weg**

Allerdings haben die BGH-Richter erkannt, dass dem Landgericht trotzdem ein Fehler unterlaufen ist.

Es ist nämlich davon ausgegangen, dass der Vermieter seinen Zahlungsanspruch auch dann nicht geltend machen kann, wenn die entsprechende Klausel nicht als AGB-Klausel gilt, sondern **individualvertraglich** vereinbart wurde.

Denn dann ist eine sog. **Quotenabgeltungsklausel**, nach welcher der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen anteilig zu tragen hat, durchaus **möglich**.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 6.3.2024, VIII ZR 79/22

Der Fall wurde zur weiteren Klärung des Sachverhalts nach Berlin zurückverwiesen.

Ob die Quotenabgeltungsklausel im Mietvertrag **individuell ausgehandelt** wurde oder ob eine unwirksame **Allgemeine Geschäftsbedingung** vorliegt, hat das Landgericht jetzt erst einmal zu prüfen.

**Was bedeutet „Aushandeln“**

Eine Regelung ist aus BGH-Sicht dann **ausgehandelt**, wenn der Vermieter die Klausel inhaltlich ernsthaft mit dem Mieter verhandelt und sich **deutlich** und **ernsthaft** zur gewünschten Änderung der Klausel bereiterklärt. Dabei muss der Mieter die Gelegenheit erhalten, alternative **eigene Textvorschläge einzubringen** mit der effektiven Möglichkeit, sie durch Ändern des bestehenden Textes **durchzusetzen**.

**Mein Tipp**

Sollten Sie in Ihrem Mietvertrag eine Quotenabgeltungsklausel bei den

Schönheitsreparaturen vereinbaren wollen, ist das grundsätzlich kritisch, da der BGH solche Quotenabgeltungsklauseln als unwirksam einstuft.

Allerdings können Sie die Klausel auch individuell mit Ihrem Mieter „aushandeln“. Wenn der die Möglichkeit hat, mit Ihnen tatsächlich darüber zu verhandeln und auch eigene Änderungen einbringen kann, ist die Klausel individuell ausgehandelt und damit wirksam. Diese Vorgehensweise bleibt risikobehaftet, sodass eine feste Quotenabgeltungsklausel bei den Schönheitsreparaturen nicht zu empfehlen ist.

## Betriebskosten-Vorauszahlung richtig erhöhen: Darauf müssen Sie achten!

Auch wenn die **Energiepreise** nach der Energiekrise in den Jahren 2022 und 2023 wieder auf ein erträgliches Maß zurückgegangen sind, verharren sie dennoch auf einem hohen Niveau. Vermieter stellen sich deshalb die Frage, ob sie aufgrund der gestiegenen Energiekosten die Mieter-**Vorauszahlungen** für Betriebskosten erhöhen können.

**Fällige Abrechnung erstellen**

Wenn die Parteien im Mietvertrag eine Betriebskosten-Vorauszahlung vereinbart haben, ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, **jährlich** die Betriebskosten **abzurechnen**. In dieser Abrechnung stehen die tatsächlichen Kosten den geleisteten Abschlagszahlungen gegenüber.

Daraus ergibt sich dann ein **Guthaben** für den Mieter oder eine **Nachzahlung**. Der Vermieter darf diesen Nachzahlungsbetrag jedoch nur einfordern, wenn die Abrechnung **fristgerecht** beim Mieter eingeht (§ 556 Abs. 3 BGB). Im gleichen

Zug kann er die Betriebskostenvorauszahlung für den neuen Abrechnungszeitraum anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB).

Voraussetzung ist allerdings eine **inhaltlich und formal** richtige Betriebskostenabrechnung.

Gut zu wissen: Selbst, wenn der Vermieter die **Abrechnungsfrist versäumt** hat, darf er trotzdem den Vorauszahlungsbetrag erhöhen.

Das hat der BGH bereits vor vielen Jahren entschieden und damals einer weitverbreiteten Meinung widersprochen, wonach dem Vermieter diese Erhöhungsmöglichkeit versagt wurde.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 16.6.2010, VIII ZR 258/09

Trotzdem kommt der Vermieter um die Erstellung der Betriebskostenabrechnung nicht herum, denn sie dient ja als **Basis** für den **Vorauszahlungsbetrag**.

**Unterjährige Erhöhung mit Zustimmung des Mieters**

Auch die vergangenen beiden Jahre der Energiekrise und explodierende Energiekosten ändern nichts an dem **Grundsatz**: Betriebskosten-Vorauszahlungen können nur **nach der Jahresabrechnung** angehoben werden.

Selbstverständlich können Sie als Vermieter mit Ihren Mietern das Gespräch suchen und auf eine **gemeinsam vereinbarte Erhöhung** hinwirken. Ist Ihr Mieter **einverstanden**, sollten Sie das unbedingt **schriftlich** festhalten, damit es später zu keinen Streitigkeiten darüber kommt.

Wenn Ihr Mieter eine **unterjährige Erhöhung** aber **ablehnt**, müssen Sie erst einmal in Vorleistung treten und der Mieter wird dafür bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine deutlich höhere Nachzahlung leisten müssen. Von diesem Grundsatz weicht auch das AG Köln nicht ab.

**Fundstelle:**

AG Köln, Urteil v. 11.12.2023, 203 C 73/23

Im Rahmen eines Mietverhältnisses über eine Wohnung in Köln rechnete die Vermieterin im April 2022 über die Heiz- und Betriebskosten ab. Zugleich erhöhte sie die Vorauszahlungsbeträge, die ab Juni 2022 gezahlt werden sollten.

Im November 2022 hob sie nochmals die Heizkosten-Vorauszahlungen an und begründete das mit den gestiegenen Energiepreisen infolge des Ukraine-Kriegs.

Damit war ihre Mieterin nicht mehr einverstanden. Die Vermieterin versuchte nun, die 2. Heizkostenanpassung bei Gericht einzuklagen.

### Erhöhung der Vorauszahlung nur einmal

Doch der Kölner Amtsrichter entschied zugunsten der Mieterin: Die Erhöhung kann nicht auf § 560 Abs. 4 BGB gestützt werden, weil die Betriebskosten-**Vorauszahlung** aufgrund der jeweiligen Abrechnung **nur einmal angepasst** werden kann. Dieses Recht hat die Vermieterin bereits im April 2022 verbraucht.

### Nachträgliche Anpassung nur bei veränderten Umständen

Die Frage bleibt, ob nicht aufgrund der Energiekrise und den erheblichen Preissteigerungen die vertragliche Grundlage **ausnahmsweise** angepasst werden darf (§ 313 BGB).

Das scheitert allerdings daran, dass die Vermieterin die 1. Anpassung zu einem **Zeitpunkt** vorgenommen hat, zu dem infolge des Ukraine-Kriegs die Energiepreise schon ganz erheblich gestiegen und im Übrigen etwa gleich hoch waren, wie bei der späteren Anpassung.

**Ausnahmsweise** kann die Vorauszahlung **nachträglich** nur angehoben werden, wenn sich die **Umstände verändern** und das zum Anpassungszeitpunkt noch **unbekannt** war.

Darüber hinaus hat die Vermieterin im Rechtsstreit nichts dazu vorgetragen, warum es ihr **unzumutbar** war, an der bisherigen **Vorauszahlungshöhe** festzuhalten.

Damit war eine 2. Erhöhung vom Gerichtstisch und es blieb bei der angepassten Vorauszahlungshöhe von April 2022.

### So gehen Sie schrittweise vor

Prüfen Sie **regelmäßig**, ob Sie die Betriebskosten-Vorauszahlungen anpassen sollten. Der beste Zeitpunkt, das zu tun, ist selbstverständlich nach Erstellen der Betriebskostenabrechnung. Für eine Erhöhung halten Sie diese Schritte ein:

1. Betriebskostenabrechnung erstellen.
2. Neuen Betrag der Betriebskosten-Vorauszahlung bestimmen.
3. Erhöhung der Betriebskosten-Vorauszahlung schriftlich ankündigen und an den Mieter übermitteln.

Das Gesetz verlangt die Erhöhung in **Textform**. Eine bloße mündliche Mittei-

lung ist also nicht wirksam. Sie müssen die Anpassung der Vorauszahlungshöhe zwar **nicht begründen**. Schließlich kann Ihr Mieter die angefallenen Betriebskosten in der Abrechnung selbst feststellen. Eine kurze Erklärung in Ihrem Schreiben fördert aber die **Akzeptanz** bei Ihrem Mieter.

### Ab wann gilt die Erhöhung?

Das hat der Gesetzgeber nicht genau bestimmt. Sofern nicht anderes angegeben, ist die neue Betriebskosten-Vorauszahlung bereits mit der nächsten Miete, d. h. **sofort, fällig** (§ 271 Abs. 1 BGB).

Allerdings ist es ratsam, sich an § 560 Abs. 2 BGB zu orientieren, der den Zeitpunkt festlegt, ab wann die Betriebskostenpauschale erhöht werden kann. Der Mieter muss in dem Fall die höhere Umlage **mit Beginn** des auf die Erklärung folgenden **übernächsten Monats** entrichten.

Das bedeutet: Kündigt der Vermieter die Erhöhung im April an, ist die Zahlung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlung ab Juni fällig.

**Mein Tipp**

Auch wenn die Energiepreise wieder gesunken sind, sollten Sie die aktuelle Betriebskostenabrechnung dazu verwenden, eine realistische Vorauszahlung bei Ihrem Mieter einzufordern und damit auch alle Formalien einzuhalten.

## Ersatzwohnung intensiv gesucht und nichts gefunden: Räumungsfrist und Vollstreckungsschutz

Ihr Mieter zahlt die Miete nicht, stört den Hausfrieden oder beleidigt Sie? In diesen Fällen können Sie das Mietverhältnis **kündigen**. Und wenn er sich **weigert**,

zum Vertragsende die Wohnung an Sie zurückzugeben, dann ziehen Sie i. d. R. mit einer **Räumungsklage** vor Gericht. So weit, so gut.

Doch selbst, wenn Sie den Räumungsprozess **gewinnen**, heißt das – leider – noch lange nicht, dass Ihr Mieter auch unverzüglich die **Wohnung verlassen**

muss. Im laufenden Räumungsrechtsstreit kann er nämlich eine **Räumungsfrist** beantragen (§ 721 ZPO).

### Die Räumung ist so eine Sache

Diesen **Antrag** muss er vor Schluss der mündlichen Verhandlung (auf die das Urteil dann ergeht) stellen. Das Gericht wird eine – den Umständen nach – **angemessene** Räumungsfrist gewähren.

Diese Frist soll die Obdachlosigkeit des Mieters verhindern und ihm Zeit geben, sich intensiv um eine neue Wohnung zu kümmern.

Selbst dem Mieter, dem **fristlos gekündigt** wurde, kann eine solche Frist zur Räumung bewilligt werden. So werden im Räumungsprozess **wegen Zahlungsverzugs** i. d. R. weitere **2 Monate** nach Zustellung des Urteils Aufschub gegeben.

Erweist sich diese Frist immer noch als zu kurz, kann sie – auf Antrag des Mieters – **verlängert** werden. Insgesamt darf sie jedoch nicht mehr als **1 Jahr** betragen (§ 721 Abs. 3 und 5 ZPO). Den **Antrag auf Verlängerung** muss der Mieter spätestens **2 Wochen** vor Ablauf der Räumungsfrist beim Prozessgericht schriftlich stellen.

Das Gericht kann die Räumungsfrist selbst dann verlängern, wenn der Vermieter die Wohnung bereits **weitervermietet** hat!

Allerdings muss der Mieter **nachweisen**, dass er sich während der bewilligten Frist hinreichend **um Ersatzwohnraum bemüht** hat. Das Verlängern der Räumungsfrist setzt also grundsätzlich ein hinreichendes „Bemühen“ um eine neue Wohnung voraus.

### Schwierige Wohnungssuche

Der Wohnungsmarkt hat einen erheblichen Einfluss auf Räumungsfristverlängerungen, insbesondere in angespannten

Wohnungsmärkten wie beispielsweise in **Großstädten** und **Ballungszentren**.

In Gebieten mit einem **knappen Angebot** an verfügbarem Wohnraum und steigenden Mieten ist es besonders schwierig, eine neue bezahlbare Wohnung zu finden. Das kann wiederum die Chancen auf Verlängerung der Räumungsfrist beeinflussen.

Die Gerichte berücksichtigen das bei ihrer Entscheidung. Entscheidend ist auch, ob sich der Mieter intensiv um eine Ersatzwohnung bemüht hat.

### Strenge Maßstäbe

Ob sich der in der Wohnung weiterhin geduldete Mieter **hinreichend bemüht**, zeigt sich in seinen **Anstrengungen**, die er unternimmt, um nach dem Räumungsurteil eine neue Bleibe zu finden.

Diese Bemühungen sind besonders wichtig, wenn er eine Verlängerung der Räumungsfrist beantragt, weil er bis zum Ablauf der ursprünglich gewährten Frist keine **Ersatzwohnung** finden konnte.

Dabei legt das Prozessgericht **strenge Maßstäbe** an, ob seine Bemühungen als „hinreichend“ anzusehen sind. Der Mieter muss detailliert darlegen, um **welche** Wohnungen er sich **wann** und **wie** vergeblich bemüht hat.

Das ist **zu wenig**:

- Die bloße Vorlage von wenigen Wohnungsinseraten oder
- die pauschale Angabe, dass mehrere Anrufe um Besichtigungstermine erfolglos geblieben sind.

Vielmehr muss der Mieter **im Einzelnen aufzeigen**:

- auf **welche Wohnungen** er sich konkret beworben hat,
- **wann und wie** seine Bewerbungen erfolgten und
- **warum** kein Mietvertrag zustande gekommen ist.

### Intensive Suche ist gefordert

Das Gericht kann den Verlängerungsantrag **ablehnen**, wenn es feststellt, dass eine hinreichend intensive Ausschau nach Wohnungersatz in der gesetzten Räumungsfrist zum Erfolg geführt hätte.

Mit anderen Worten: Vom suchenden Mieter erwartet der Räumungsrichter, dass er **aktiv und kontinuierlich** Ausschau nach Ersatzwohnraum hält. Das **gelegentliche oder oberflächliche** Suchen wird den gerichtlichen Anforderungen nicht gerecht.

### Zurück zum Fall

In Berlin ging es genau darum, ob der **pauschale Hinweis** auf eine „gerichts-bekannt angespannte“ Lage am Wohnungsmarkt schon ausreicht, um die Räumungsfrist zu begründen. In dem Fall wurde einem Mieter eine Räumungsfrist gewährt. Die wollte er verlängert haben, weil er trotz Anstrengungen keine andere Wohnung finden konnte.

Der Vermieter bestritt die Voraussetzungen des Verlängerungsanspruchs. Dennoch verlängerte das AG Berlin-Mitte die Frist, weil der **Berliner Wohnungsmarkt „gerichts-bekannt angespannt“** war. Außerdem hatte der Mieter seine Bemühungen mit „Unterlagen“ untermauert. Dagegen legte der Vermieter sofortige Beschwerde ein.

### Geben Sie nicht auf

Das Landgericht wiederum gab dem Vermieter recht, hob den Beschluss auf und verwies die Angelegenheit an das Amtsgericht zurück. Denn es ist Sache des Mieters, **darzulegen** und zu **beweisen**, dass er trotz hinreichender Suche keine andere Wohnung während der Räumungsfrist finden und anmieten konnte.



#### Fundstelle:

LG Berlin II, Beschluss v. 17.2.2024,  
67 T 108/23

Das Gericht kann eine Fristverlängerung nicht mit dem **pauschalen Verweis** auf eine angeblich **gerichtsbekannte Lage** am Wohnungsmarkt begründen. Außerdem muss es klären, ob sich der Mieter überhaupt um eine andere Wohnung **bemüht** hat.

Anders als in der 1. Instanz behauptet, hatte der streitbare Mieter gar keine **pas-senden Unterlagen** bei Gericht eingereicht. Reine **Bewerbungsunterlagen** sind kein Nachweis, dass der Mieter sich tatsächlich um eine Wohnung bemüht hat. Von hinreichenden Bemühungen, eine Ersatzwohnung zu finden, kann das

Gericht nur dann ausgehen, wenn der Mieter **nachweislich** intensiv nach einer Ersatzwohnung gesucht hat. Das beinhaltet eine detaillierte und umfassende **Dokumentation seiner Suchbemühungen**.

Die Gerichte prüfen diese Bemühungen genau und berücksichtigen dabei auch die spezifischen **Umstände** des Einzelfalls einschließlich der Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Kurzum: Der Amtsrichter muss den Fall neu verhandeln und dabei alle Beweise und Argumente sorgfältig prüfen.

### Mein Tipp

Wenn Ihr Mieter im Räumungsrechtsstreit oder nach verlorenem Räumungsprozess einen Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist stellt, sollten Sie dafür sorgen, dass das Gericht sich akribisch nachweisen lässt, welche tatsächlichen Bemühungen Ihr Mieter an den Tag legte, um eine Ersatzwohnung zu bekommen. Genügen die Bemühungen nicht, müssen Sie darauf drängen, dass das Gericht die Verlängerung der Räumungsfrist ablehnt.

## Achtung Häuslesanierer: Architekt haftet bei Falschberatung zu Förderungen bei Sanierung

Bevor eine Sanierung eines Gebäudes angegangen wird, prüfen die meisten Eigentümer selbstverständlich, auf welche Fördermittel sie zugreifen können, um die Sanierungskosten in den Griff zu bekommen. Oftmals wird die Sanierung auch erst in Angriff genommen, wenn klar ist, welche Fördermittel eingesetzt werden können. Ein wichtiger Berater und erster Ansprechpartner ist meistens der Architekt. Wenn dieser bei einer energetischen Gebäudesanierung seine Kunden nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch zum Erhalt von Fördermitteln berät, war bislang nicht geklärt, ob der Architekt für Schäden einstehen muss, wenn er die Fördervoraussetzungen fehlerhaft eingeschätzt hat. Die Frage hat jetzt das LG Frankenthal geklärt.

### Das ist der Fall aus der Pfalz

Eine Frau, die ihr Mehrfamilienhaus in Ludwigshafen energetisch sanieren und dazu auch auf Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zurückgreifen wollte, ließ sich von einem Architekten beraten. Der auch im Bereich der Energieberatung tätige Architekt emp-

fahl ihr, das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln, weil dies eine Voraussetzung für die Gewährung von KfW-Fördermitteln im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ sei. Entsprechend der Beratung des Architekten stellte die Immobilienbesitzerin den Antrag auf die Fördermittel, noch bevor die Umwandlung des Hauses in Wohnungseigentum vollzogen war. Nachdem die Sanierungsarbeiten durchgeführt und die Umwandlung in Wohnungseigentum abgeschlossen waren, verweigerte die KfW die Auszahlung. Die Begründung: Nach den Förderbedingungen seien nur Eigentümer von bestehenden Eigentumswohnungen antragsberechtigt. Eine Umwandlung in Wohnungseigentum erst nach Antragstellung genüge nicht.

Mit ihrer Klage verlangte die Frau von dem Architekten die entgangenen Vorteile als Schadensersatz ersetzt. Vor dem Landgericht hat die klagende Eigentümerin Glück: die Richter sind auf ihrer Seite.



#### Fundstelle:

LG Frankenthal, Urteil v. 25.1.2024, 7 O 13/23

### Mein Tipp

Wenn Sie auf Fördermittel zur Umsetzung der Sanierung angewiesen sind, sollten Sie Ihren Fachberater – Architekt oder Energieberater – ausdrücklich dazu verpflichten, Sie ordnungsgemäß zu beraten, damit die Auszahlung der Fördermittel nicht an fehlerhaften Dokumenten unter Einhaltung der Vergaberichtlinien erfolgt. Sollte ihm hier zu Ihrem Nachteil ein Fehler unterlaufen, haftet er.

# CO<sub>2</sub>-Preis-Verteilung bei Heizkosten: Haus & Grund will Prüfung durch das BVerfG

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland will es wissen und das neue **Verteilssystem** zum **CO<sub>2</sub>-Preis bei Mietwohnungen** durch das BVerfG checken lassen. Bisher gilt: In Gebäuden mit hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter übernehmen Vermieter einen größeren Teil der Kosten, in Gebäuden mit niedrigem Ausstoß dagegen die Mieter.

Der Verband hält das **nicht** für **sachgerecht**, denn über den **Verbrauch** hat der Vermieter keine **Kontrolle**. „Wer in einem schlecht isolierten Haus wohnt, zieht sich vielleicht eher einen Pullover an, als die Wohnung auf 21 Grad zu heizen, weil er weiß, dass dafür viel Energie nötig ist. Wer aber weiß, dass das

Gebäude gut isoliert ist, ist weniger motiviert zu sparen. Und am Ende ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der gleiche“, so Verbandspräsident Kai Warnecke.

## CO<sub>2</sub>-Preis vs. Klimageld

Der Verband plädiert für eine Umverteilung der Einnahmen aus dem CO<sub>2</sub>-Preis über ein **Klimageld**. „Das hätte auch eine soziale Komponente“, sagt Warnecke. Allerdings hat Bundesfinanzminister Christian Lindner zuvor klargemacht, dass über die Auszahlung eines Klimageldes erst in der **nächsten Legislaturperiode** entschieden werden soll. Das neue System, das die Ampel-Koalition beschlossen hatte, greift seit 2023. In diesem Jahr

werden also die ersten **Betriebskostenabrechnungen nach dem neuen System** erstellt. Sobald dem Eigentümerverband ein **geeigneter Fall** vorliegt, möchte er diesen rechtlich prüfen lassen. Haus & Grund geht davon aus, dass das in einigen Monaten der Fall sein wird.



### Mein Tipp

Wenn Ihre Betriebskostenabrechnung 2023 genau dieses Problem der CO<sub>2</sub>-Verteilung aufweist, können Sie sich als Vermieter an Haus & Grund wenden, um Ihren Fall zu präsentieren. Vielleicht schaffen es gerade Sie zum Bundesverfassungsgericht!

## Aus der Praxis – für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

**Ihre Frage:** Wir haben die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 unserem Mieter am 15.4.2024 ausgehändigt. Er muss noch 350,80 EUR nachzahlen.

Wie lange kann er jetzt die Abrechnung prüfen und beanstanden?

**Unsere Antwort:** Einwendungen gegen Ihre Vermieter-Abrechnung kann Ihr Mieter **spätestens** bis zum **Ablauf des 12. Monats** nach ihrem Zugang machen (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB). Hat er also die Betriebskostenabrechnung für 2023 z. B. am 17.4.2024 erhalten, kann er sich spätestens bis zum 30.4.2025 Zeit lassen, die

Abrechnung zu checken und zu monieren. Ist diese **Frist abgelaufen**, hat Ihr Mieter grundsätzlich kein Recht mehr, Einwendungen dagegen zu erheben. Allerdings mit einer **Ausnahme**: Er hat die Verspätung nicht verschuldet (§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB). Solche Fälle sind aber sehr selten.

### 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