



09|21

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2021

Kalender im Blick behalten und Fristen beachten



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

Ihr **Vermieteralltag** wird Ihnen oft **nicht** gerade **einfach** gemacht: Der Mieter macht **Ärger**, der Hausverwalter ist unzuverlässig und der Nachbar mit seinen

Grillfesten nervt sowieso. Dazu kommt der rechtliche „Formalismus“, zu dem vor allem auch **Fristen** gehören, die einzuhalten sind.

Wenn Sie eine mal übersehen oder falsch berechnet haben, meldet sich sogleich Ihr Mieter oder gar sein Anwalt und weist alle Ihre Ansprüche nonchalant zurück mit dem Hinweis: „Die Frist ist doch **abgelaufen**“ oder „Sorry, das ist **verjährt**“.

Als Leser unseres *VermieterBriefs* kann Ihnen ein solches Malheur natürlich nicht passieren. Sie werden regelmäßig mit den wichtigen **Fristen im Mietrecht** von uns versorgt. Auch heute informieren wir Sie über 2 davon: nämlich die Frist,

- um eine Klage auf Zahlung der **Mieterhöhung** zu erheben, und
- **Schadensersatz** einzufordern, nachdem der Mieter aus der Wohnung ausgezogen ist.

Und noch ein paar Neuigkeiten aus der Giftküche des Gesetzgebers: Neue Regelungen sind **auf den Weg gebracht**, die für Sie als Vermieter wichtig werden. So ist geplant, das **Mietspiegelrecht** zu ändern, damit es in Deutschland möglichst flächendeckend verlässliche Mietspiegel gibt. Zum anderen wird die **Heizkostenverordnung** ergänzt und auf den neuesten Stand gebracht. Sie lesen in dieser Ausgabe alles, was Sie dazu wissen müssen.

Haben Sie schon einmal die Kündigung eines Mietvertrags von einem **Vertreter** für sich unterzeichnen lassen? Hat der dann mit „i. V.“ oder „i. A.“ unterschrieben? Vorsicht: Hier droht die Unwirksamkeit der Kündigung! Wir informieren Sie über ein aktuelles Urteil aus Wuppertal, damit Sie zukünftig alles richtig machen.

Ich wünsche Ihnen viel informative Unterhaltung bei der Lektüre!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

So ein Ärger – Frist versäumt: Nix ist mit höherer Miete

Die **Regeln** sind **klar**: Wenn Sie die Miete anheben wollen, müssen Sie das als Vermieter **ankündigen** und Ihren Mieter um seine **Zustimmung** bitten. Bleibt die aus, können Sie sie **einklagen**. Dafür bleibt Ihnen aber nicht ewig Zeit.

Und das geht so

Einer Mieterhöhung muss der Mieter innerhalb einer bestimmten Zeit zustimmen. Tut er das nicht, kann ihn der Vermieter auf Zustimmung verklagen. Dafür gilt eine **Frist**: Die Klage muss innerhalb von **3 Monaten** nach Ablauf der Zustimmungsfrist eingelegt werden (§ 558b Abs. 2 Satz 2 BGB). Wird der Schriftsatz **zu spät** eingereicht, muss er **abgewiesen** werden. Das zeigt ein Berliner Beschluss.

Dumm gelaufen für die Vermieterin

Im Jahr 2020 hatte das Amtsgericht Berlin-Mitte die Klage einer Vermieterin auf Zustimmung zur Vergleichsmieterhöhung abgewiesen. Der **Grund**: Die Klagefrist war nicht eingehalten. Das wollte die Wohnungseigentümerin aber nicht wahrhaben und legte Berufung ein. Sie verwies darauf, dass sie in der Klageschrift eine weitere **Erhöhungserklärung nachgeschoben** hat und damit die Versäumung der Klagefrist geheilt wurde.

Das ist nicht zu reparieren

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz und das zulasten der Vermieterin.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | So ein Ärger – Frist versäumt:

Nix ist mit höherer Miete

2 | Arbeitshilfe:

Wann die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden kann

2 | Was Neues vom Gesetzgeber:

Der Mietspiegel kommt ab 2023

3 | Verspätet, doch sie kommt:

Die HKVO-Novelle ist nun beschlossen

4 | Mieter findet Tod in der Wohnung:

Haften seine Erben für Dreck und Gestank?

4 | Immobilie geerbt und erst mal renoviert:

Später Einzug gefährdet Ihre Steuerbegünstigung!

5 | Zusatz „i. A.“ oder „i. V.“?

Was für die Kündigung durch Ihren Vertreter nicht reicht

6 | Versprechen gebrochen:

Mieter verweigert zugesagte Arbeiten an der Wohnung

7 | Unwetterschäden nehmen zu:

Das können Sie von der Steuer absetzen!

7 | Vorsicht Falle:

Nennen Sie Ihre Stromzähler-Nummer nicht am Telefon!

8 | Aus der Praxis für die Praxis:

Sie fragen, wir antworten

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv



Fundstelle:

LG Berlin, Beschluss v. 28.12.2020, 67 S 330/20

Da sie hinsichtlich des vorgerichtlichen Erhöhungsverlangens die **Klagefrist nicht gewahrt** hat, war ihre Klage abzuweisen.

Die nachgeschobene, weitere Erhöhungserklärung im Rechtsstreit ändert daran nichts. Mit dem **Nachbesserungsrecht** aus § 558b Abs. 3 BGB können lediglich **formelle Fehler** eines vorgerichtlichen Erhöhungsverlangens **korrigiert** werden, nicht aber das Versäumen der Klagefrist.



Mein Tipp

Nicht schlendern!

Wenn Sie eine Mieterhöhung durchsetzen wollen, müssen Sie Ihren Mieter zuvor auffordern, dem zuzustimmen. Dafür kann er sich 2 Monate Zeit lassen, nachdem ihm Ihr Schreiben zugegangen ist. Sofern er das in der gesetzten Frist unterlässt und



Arbeitshilfe:

Wann die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden kann

Mieterhöhungsverlangen beim Mieter zugegangen	Überlegungsfrist für den Mieter, ob er zustimmt oder kündigt, bis zum	Bezahlen der erhöhten Miete ab dem	Klage auf Zustimmung einlegen oder auf Mieterhöhung verzichten bis zum
01.-31.01.2022	31.03.2022	01.04.2022	30.06.2022
01.-28.02.2022	30.04.2022	01.05.2022	31.07.2022
01.-31.03.2022	31.05.2022	01.06.2022	31.08.2022
01.-30.04.2022	30.06.2022	01.07.2022	30.09.2022
01.-31.05.2022	31.07.2022	01.08.2022	31.10.2022
01.-30.06.2022	31.08.2022	01.09.2022	30.11.2022
01.-31.07.2022	30.09.2022	01.10.2022	31.12.2022
01.-31.08.2022	31.10.2022	01.11.2022	31.01.2023
01.-30.09.2022	30.11.2022	01.12.2022	28.02.2023
01.-31.10.2022	31.12.2022	01.01.2023	31.03.2023
01.-30.11.2022	31.01.2023	01.02.2023	30.04.2023
01.-31.12.2022	28.02.2023	01.03.2023	31.05.2023

schweigt, müssen Sie innerhalb von 3 Monaten klagen. Das Versäumen die-

ser Klagefrist führt dazu, dass Ihr Erhöhungsverlangen unwirksam wird.

Was Neues vom Gesetzgeber: Der Mietspiegel kommt ab 2023

Mit dem Koalitionsvertrag hatten sich Union und SPD auf eine Reform des Mietspiegelrechts verständigt. Das entsprechende Gesetz wurde jetzt beschlossen.

Für alle **Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern** werden Mietspiegel **verpflichtend**. Städte, die bisher keinen Mietspiegel haben, müssen einen bis zum 1.1.2023 erstellen (bei einem **qualifizierten** Mietspiegel gibt es eine **Übergangsfrist** bis zum 1.1.2024).

Mit der Pflicht zum Mietspiegel sollen überzogene Mieterhöhungen verhindert und mehr Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter geschaffen werden.

36 von 200 sind ohne

Der **gif-Mietspiegelreport** 2020 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung hat gezeigt, dass in **36** der 200 größten **deutschen Städte** kein Mietspiegel existiert. Ohne Mietspiegel ist das Bestimmen der maßgeblichen Miethöhe für Mieter wie für Vermieter ein Balanceakt, der oft nur mithilfe eines Sachverständigen gutachtens austariert werden kann und mit erheblichen Kosten verbunden ist.

Qualifizierte Mietspiegel sind in gerichtlichen Verfahren häufig infrage gestellt worden, weil sie teilweise nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden waren.

Woher die Daten kommen

Eine Mietspiegelverordnung soll zukünftig die wissenschaftlichen Grundsätze konkretisieren. Es ist geplant, zum Erstellen der Mietspiegel die vorhandenen Daten aus

- dem **Melderegister**,
- der Verwaltung der **Grundsteuer** sowie
- der Gebäude- und Wohnungszählung durch den **Zensus** zu nutzen.

Die Pflicht zur Auskunft verankert

Daher sind künftig Vermieter und Mieter auch verpflichtet, fürs Erstellen der ört-

lichen Mietspiegel **Auskunft über Miete** und **Merkmale der Wohnung** zu geben. Verstöße können mit einem **Buß-**

geld geahndet werden. Nach 2 Jahren wird ein Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst; qualifizierte Miet-

spiegel sollen nach 4 Jahren neu erstellt werden. Damit wird es keine **Uralt-**Mietspiegel mehr geben!

Verspätet, doch sie kommt: Die HKVO-Novelle ist nun beschlossen

Das Bundeskabinett hat beschlossen, die Heizkostenverordnung zu novellieren. Eigentlich hätte das aufgrund von EU-Vorgaben bereits zum 25.10.2020 umgesetzt sein müssen. Diese 2021er-Änderungen müssen Sie kennen.

Fernablesbarkeit von Messgeräten

Geräte für die Verbrauchserfassung (wie Zähler, Heizkostenverteiler) müssen nach dem Inkrafttreten der Novelle fernablesbar sein, wenn sie **neu eingebaut** werden. Sollte allerdings nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht werden, das Teil eines Gesamtsystems aus nicht fernablesbaren Zählern ist, dann muss es keine Fernablesbarkeit-Eigenschaft haben. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen **bis Ende 2026** mit der Funktion der Fernablesbarkeit **nachgerüstet** oder durch fernablesbare Geräte **ersetzt** werden.

Eine **Ausnahme** davon ergeht im Einzelfall dann, wenn

- der Gerätetausch technisch nicht möglich ist oder
- durch unangemessenen Aufwand beim Austausch der Geräte zu einer unbilligen Härte führen würde.

Das gegenseitige Verstehen der Messgeräte mit anderen

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder nachgerüstete Systeme müssen mit dem System anderer Anbieter **kommunizieren** können. Das bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, **Datum** bzw. **Informationen** mit-

einander auszutauschen. Diese Funktion muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden – somit voraussichtlich im Herbst 2022.

Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway

Die fernablesbaren Verbrauchsmessgeräte, die nach dem Inkrafttreten der Heizkostenverordnung 2021 installiert werden, müssen nicht nur „**interoperabel**“, sprich **passend** sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Ein solches Gerät stellt sicher, dass jeglicher Zugriff von außen auf steuerbare Geräte im Haushalt **verschlüsselt** erfolgt.

Neue Mitteilungs- und Informationspflichten

Sie müssen also nicht nur die Erfassungsgeräte um- bzw. nachrüsten, sondern der Verordnungstext 2021 sieht auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten für Vermieter vor. Gebäudeeigentümer, in deren Mietobjekten fernablesbare Geräte installiert sind, müssen ihren Nutzern bis Ende 2021 **regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen** zukommen lassen. Ab 2022 wird dann eine **monatliche** Mitteilung verpflichtend.

Aktiv „mitteilen“

Was heißt nach dem Verständnis des Gesetzgebers „**mitteilen**“? Die Information muss den Mieter **unmittelbar erreichen**, ohne dass er selbst danach zu recherchieren hat.

Das kann erfolgen:

- in **Papierform** oder
- in elektronischer Form, z. B. per **E-Mail**.

Auch die Möglichkeit, die Mieter über

- ein **Webportal** oder
- eine **App**

zu informieren, wird in der Gesetzesbegründung genannt. Dann muss ihnen aber mitgeteilt werden, dass neue Informationen verfügbar sind. Wie das alles in der **Praxis umgesetzt** werden soll, ist abzuwarten.

Das gibt's noch obendrauf

Außerdem werden die Gebäudeeigentümer verpflichtet, den Mietern mit den Abrechnungen **zusätzliche Informationen** zur Verfügung zu stellen wie

- den Brennstoffmix,
- eine Erläuterung der erhobenen Steuern und Abgaben sowie
- einen Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Es drohen Kürzungen

Sanktioniert werden künftig **Verstöße** gegen die neu eingeführten Installations- und Informationspflichten.

Die Mieter können den auf sie entfallenden Kostenanteil um **3 % kürzen**, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seiner Informationspflicht nicht nachkommt.

Zusätzlich zu dieser Neuregelung bleibt es für den Mieter bei der bereits bestehenden Möglichkeit (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 HKVO), die Abrechnung um **15% zu kürzen**, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Das regelt die HKVO bisher

Die Heizkostenverordnung, abgekürzt auch HeizkostenV oder HKVO, regelt die Abrechnung über **Heizkosten und Warmwasser in Miet-/Nutzungsverhältnissen** sowie **in Wohnungseigentümerverhältnissen**. Sie trat bereits

1981 in Kraft und wurde seitdem überarbeitet, angepasst und erweitert. Eine **verbrauchsabhängige Abrechnung** soll auch das Verbrauchsverhalten der Bewohner beeinflussen und so Energieeinsparungen fördern.

Wann wird die HKVO angewendet?

Die Heizkostenverordnung kommt für Anlagen mit **zentralen bzw. gemeinschaftlichen Heiz- und/oder Warmwasseranlagen** zum Tragen. Also für Gebäude mit mindestens 2 Nutzern und einer gemeinsamen Heizanlage. Welche

Energieform in der Anlage eingesetzt wird, ob z. B. Gas, Öl oder Pellets, ist nicht entscheidend.

Zu den **Ausnahmen** der HKVO gehören:

- Gebäude mit **nicht mehr als 2 Wohnungen**, wobei eine davon vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Wohnungen, die über ihr eigenes Heizungssystem verfügen, etwa der **Etagenheizung**. Sie fallen ebenfalls aus dem Anwendungsbereich heraus.
- vermietete **Ein-Familien-Häuser**, die nur von einer Mietvertragspartei bewohnt werden. Hier ist die HKVO auch nicht anzuwenden.

Mieter findet Tod in der Wohnung: Haften seine Erben für Dreck und Gestank?

Nicht immer wird der **Tod** eines Menschen sofort bemerkt. Dauert es eine Weile, bis eine **Leiche** in der Wohnung entdeckt ist, kann das zu **Schäden** in den Mieträumen führen. Dann stellt sich für den Vermieter die Frage: „*Wer zahlt mir das eigentlich? Müssen die Hinterbliebenen meines Mieters dafür aufkommen?*“

Es kommt drauf an

Nicht unbedingt, entschied das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg: Wurde die Wohnung **gründlich gereinigt**, können die **Erben** die Auszahlung der Kaution verlangen.



Fundstelle:

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 24.11.2020, 15 C 59/20

Der Mieter war am 17.10.2018 in seiner Berliner Wohnung verstorben. Die Leiche wurde erst am 24.10. entdeckt. Wegen des in den Mieträumen herrschenden beißenden **Geruchs** ließen die Erben des dahingeschiedenen Mieters eine **Sonderreinigung** zum Preis von 2.300 EUR durchführen, tauschten für 1.150 EUR das Bodenlaminat aus und ließen für weitere rund 110 EUR die Wohnung noch einmal putzen.

Dennoch Kaution verweigert

Die Erben kündigten danach den Mietvertrag und verlangten, dass die geleistete **Mietkaution** in Höhe von 2.000 EUR an sie **ausgezahlt** wird. Die Vermieterin verweigerte ihnen das und begründete es mit der weiterhin bestehenden, starken **Geruchsbelästigung**.

Justitia auf der Seite der Erben

Das vereitelte das Amtsgericht und verurteilte die Vermieterin letztlich dazu, die Kaution zurückzuzahlen. Mit Verweis auf das Amtsgericht Bad Schwartau (Beschluss v. 5.1.2001, 3 C 1214/99) befand der Berliner Richter nun: Das **Sterben** in der gemieteten Wohnung und die **Beeinträchtigung** der Mieträume als Folge des Versterbens überschreitet nicht den **vertragsgemäßen Gebrauch** der Mietsache.



Mein Tipp

Das verantworten Erben nicht

Mit dem Tod endet auch die Rechtsfähigkeit eines jeden Menschen. Die Erben haften nicht dafür.

Immobilie geerbt und erst mal renoviert: Später Einzug gefährdet Ihre Steuerbegünstigung!

Für eine geerbte Immobilie wird i.d.R. keine Erbschaftsteuer fällig, wenn die Erben **selbst** die Wohnung oder das Haus

nutzen. Doch wenn das Erbe zunächst **aufwendig renoviert** wird, kann das die Steuerbegünstigung gefährden. Ein Ein-

zug erst 18 Monate nach dem Erbfall war dem Finanzgericht Düsseldorf jedenfalls zu spät.

**Fundstelle:**FG Düsseldorf, Urteil v. 10.3.2021,
4 K 2245/19 Erb**Abgelehnt!**

Im Juli 2016 hatte eine Frau eine Wohnung in Düsseldorf geerbt. Die ließ sie **umfassend renovieren** und zog erst Anfang 2018 dort ein. Das Finanzamt setzte allerdings für die **selbstgenutzte** Immobilie die Erbschaftsteuer an. Die **Steuerbefreiung** hat es **nicht** berücksichtigt. Gegen den Bescheid klagte die Erbin, aber ohne Erfolg!

Was „unverzüglich“ heißt

Das Finanzgericht Düsseldorf stellt klar: Die Erbin hat die Wohnung in diesem Fall nicht wie vorgeschrieben unverzüglich,

sondern **verspätet** übernommen. Für die Finanzrichter setzt der Begriff „**unverzüglich**“ voraus, dass ein Alleinerbe binnen einer **angemessenen Zeit** nach dem Todesfall die Absicht zur Selbstnutzung fasst und den Entschluss auch tatsächlich umsetzt.

Mehr als 6 Monate später

Erfolgt der Einzug erst später als 6 Monate nach dem Tod des Erblassers, muss der Erbe dem Finanzamt gegenüber **gut begründen**, was ihn von einer früheren Nutzung abgehalten hat. In dem Düsseldorfer Steuerfall sah das Gericht zulasten der Erbin, dass die **Renovierungsarbeiten erst 5 Monate** nach dem Todesfall überhaupt **begonnen** wurden. Zudem war die Wohnung **verzögert ausgeräumt** worden.

Das Argument des allgemein herrschenden Handwerker mangels ließen die Richter nicht gelten. Die Klage blieb erfolglos, die Erbschaftsteuer war fällig.

**Mein Tipp****Nicht lange warten**

Sofern Sie eine Immobilie erben, sollten Sie für sich sehr zügig abklären, ob Sie die selbst beziehen wollen oder nicht.

Zu langes Warten mit der Entscheidung kann dazu führen, dass die Befreiung von der Erbschaftsteuer dann nicht mehr gilt. Spätestens 6 Monate nach dem Erbfall sollten Sie die Immobilie bezogen haben.

Zusatz „i. A.“ oder „i. V.“?**Was für die Kündigung durch Ihren Vertreter nicht reicht**

Die Kürzel „i. A.“ und „i. V.“ werden im Rechtsverkehr häufig, ohne groß nachzudenken, verwendet. Der rechtliche Unterschied liegt darin, dass „**i. A.**“ lediglich den **Auftrag** meint, während „**i. V.**“ die **Vertretung** umfasst – also die Befugnis, jemanden mit rechtlicher Bindungswirkung zu vertreten. Bei der Kündigung des Mietvertrags muss die Schriftform eingehalten werden, daher bringt eine unzureichende Unterscheidung zwischen den beiden Kürzeln in der Praxis große Probleme.

Das muss offen gesagt werden

So ist die Kündigung eines Mietvertrags durch einen Stellvertreter wirksam, wenn die **Stellvertretung** dem Mieter gegenüber **offengelegt** wird. Das ist nicht der Fall, wenn die Kündigung mit „i. A.“ unterschrieben wird und im Text des Kündigungsschreibens keine Rede von einer Bevollmächtigung ist.

Das ging voraus

Sowohl im August als auch im Oktober 2020 erhielt die Mieterin ein Kündigungsschreiben. Dazu wurde zwar der **Briefbogen** des Vermieters benutzt, jedoch war es von einer anderen Person mit „**i. A.**“ **unterschrieben**. Der Text des Briefes war zudem in der **Wir-Form** verfasst und enthielt **keine** Hinweise auf eine **Bevollmächtigung**.

U. a. aus diesem Grund wies die Mieterin die Kündigungen zurück. Ihr Vermieter hielt die Erklärungen aber für wirksam und erhob schließlich Räumungsklage, da sie sich weigerte auszuziehen.

Schriftliche Form fehlt

Das muss sie auch nicht: Das Landgericht Wuppertal entschied jetzt zugunsten der Mieterin. Die beiden Erklärungen sind nicht wirksam, da die notwendige

Schriftform der Kündigung **nicht beachtet** worden ist (§ 568 Abs. 1 BGB).

**Fundstelle:**LG Wuppertal, Beschluss v. 4.8.2021, 9 T
128/21

So betonen die Richter zwar ausdrücklich, dass sich der Vermieter beim Auspruch der Kündigung vertreten lassen kann. Dazu muss er aber die **Stellvertretung** in der Kündigung **offenlegen**. Aus dem Kündigungsschreiben muss sich somit **ausdrücklich** ergeben, dass der Unterzeichner als Vertreter handelt. Das liegt beim Unterschreiben mit dem **Zusatz „i. A.“** allein **nicht** vor.

Das ist des Stellvertreters Kern

Bereits 2014 haben das Berliner Richter auch so gesehen. Die Unterzeichnung des Kündigungsschreibens mit „i. A.“ verstößt gegen das Erfordernis der Schrift-

form, die Kündigung ist daher unwirksam. Für sie bestand der maßgebliche Unterschied darin: Der **Bote** überbringt nur die Erklärung eines Dritten, während der **Vertreter** für den Dritten die Erklärung tatsächlich selbst abgibt.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 24.9.2014, 65 S 64/14

**Mein Tipp****So geht's richtig**

Unterschreiben Sie die Kündigungserklärung entweder immer selbst oder lassen Sie die Kündigung durch einen von Ihnen Bevollmächtigten aussprechen und legen Sie dem Kün-

digungsschreiben die Originalvollmacht bei. Bei einer großen Vermietungsgesellschaft lässt sich die Vertretung nicht vermeiden. Privaten Vermietern ist zu empfehlen, die Kündigung unbedingt selbst auszusprechen und per Bote oder per „Einwurf-Einschreiben“ zustellen zu lassen.

Versprechen gebrochen: Mieter verweigert zugesagte Arbeiten an der Wohnung

Fürs Überlassen einer Wohnung wird i. d. R. als Entgelt die Miete vereinbart. Sie können aber auch andere **Gegenleistungen als Miete** mit Ihrem Mieter ausmachen wie z. B. das Erbringen von Leistungen. Verpflichtet sich also Ihr Mieter, die Wohnung teilweise zu sanieren, bekommt er dafür den Vorteil einer geringeren Miete. **Nebenleistungen** des Mieters sollten Sie im Mietvertrag regeln. Damit Sie im Streitfall **nachweisen** können, zu welchen Leistungen sich Ihr Mieter tatsächlich verpflichtet hat, sollten die **einzelnen Leistungen** im Mietvertrag **konkret** aufgenommen werden. Dazu ist zu empfehlen, ebenfalls vertraglich zu regeln, um welchen **Betrag** sich ggf. die Miete wegen der entsprechenden Leistungen des Mieters **verringert**.

Und jetzt? Mieter hält sich nicht an die Absprache

Problematisch wird es dann, wenn der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses feststellen muss: Mein Mieter hat seine ursprüngliche **Zusage nicht eingehalten** und die vereinbarten **Modernisierungsmaßnahmen** oder **Verbesserungen** in der Mietsache **gar nicht vorgenommen**. Meist ist dann bereits eine längere Zeit seit Mietbeginn verstrichen und der Mieter wendet lapidar ein: „*Muss ich nicht mehr, das ist schon verjährt!*“

Der Rechtsstreit landet vor dem BGH in Karlsruhe

Mit einem solchen Mieterverhalten hat sich auch der BGH auseinandergesetzt. Die Parteien streiten um **Schadensersatz** wegen nicht erbrachter „**mieter-setzenden Leistungen**“.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 31.3.2021, XII ZR 42/20

Die Mieterin hatte sich zu Mietbeginn verpflichtet, anstelle der vollen Miete eine **Wandverkleidung** anzubringen und den **Boden** in den Räumen **zu versiegeln**. Diese Arbeiten führte sie bis zur Räumung der Mietsache aber nicht aus. Der Vermieter verklagte sie deshalb auf Schadensersatz.

Seine Klage blieb in den ersten beiden Instanzen ohne Erfolg. Das Oberlandesgericht Schleswig als Berufungsinstanz sah den Vermietersanspruch tatsächlich als verjährt an.

Verjährt oder nicht? Das ist hier die Frage

Doch die **Einrede der Verjährung** greift nicht durch, der Vermieter bleibt am Ende nicht auf seinem Schaden sitzen. Zwar stellen die BGH-Richter klar, dass die von der

Mieterin übernommenen Umbauverpflichtungen eine **Gegenleistung fürs Überlassen und Nutzen** der Mietsache sind.

Deshalb waren die Umbauverpflichtungen auch **sofort** nach Einzug der Mieterin **fällig**. Da es sich um Schadensersatzansprüche des Vermieters handelt, fallen die auch unter die kurze **Verjährung von 6 Monaten** nach § 548 Abs. 1 BGB.

Wann beginnt die Verjährungsfrist zu laufen?

Die Vorschrift erfasst auch **Erfüllungsansprüche**, die den Zustand festlegen, den die Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe durch den Mieter haben soll. Das bedeutet: Ansprüche wegen eines abweichenden Zustands verjähren erst 6 Monate **nach Rückgabe der Mieträume** durch den Mieter!

**Mein Tipp**

Egal, ob Wohn- oder Gewerberaum

Die BGH-Entscheidung zugunsten des Vermieters betrifft einen Gewerberaum-Mietvertrag. Sie ist jedoch auch für das Wohnraummietrecht gültig.

Unwetterschäden nehmen zu: Das können Sie von der Steuer absetzen!

Unwetter können schwere **Schäden** auch an Gebäuden verursachen. Das haben die schlimmen Schadensereignisse in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Bayern gerade wieder deutlich gemacht. Auf die Betroffenen kommen hohe **Ausgaben** zu. Nicht immer hilft hier eine Versicherung, denn oft fehlt der nötige **Elementarschutz**.

Die gute Nachricht ist

Einen Teil der Kosten können sich die Betroffenen über ihre **Steuererklärung** zurückholen. Laut aktuellem Katastrophenerlass der Länder Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz können Geschädigte **Unwetter-Kosten** als **außergewöhnliche Belastungen** absetzen, solange sie nicht von einer Versicherung erstattet wurden oder es dafür finanzielle Hilfen gab. Das gilt unabhängig davon, ob die Betroffenen eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen haben oder nicht.

Was existenziell wichtig ist

Das Finanzamt akzeptiert die Ausgaben innerhalb von **3 Jahren nach dem Unwetterereignis**. Das heißt: Geschädigte können bis zur **Steuererklärung 2024** Kosten für Unwetterschäden aus dem Jahr 2021 angeben.

Anerkannt werden vom Finanzamt Kosten für

- Bauarbeiten,
 - Reparaturen oder
 - Instandsetzungsmaßnahmen,
- die existenziell wichtige Bereiche am Haus oder an der Wohnung betreffen. Dazu gehören z. B. zerbrochene **Fenster-scheiben** oder beschädigte **Haustüren**. Auch die Kosten für neue **Möbel, Hausrat** oder **Kleidung** zählen dazu. Eine Einschränkung gibt es: Autos, Garagen, Gartenterrassen oder Ähnliches gelten nicht als existenziell notwendig und werden nicht berücksichtigt.

Bei **Reparaturdienstleistungen** können die Rechnungen abgesetzt werden. Für Möbel, Hausrat oder Kleidung orientiert sich der Betrag immer am sog. **Zeitwert** der zerstörten Gegenstände. Vermögensgegenstände wie **kostbare Bilder** und **Antiquitäten** oder auch **Briefmarken-** und **Münzsammlungen** können aber nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Mein Tipp

Das müssen Sie dazu wissen

Bei außergewöhnlichen Belastungen wird immer eine individuelle sog. zumutbare Eigenbelastung berechnet. Diese Grenze richtet sich nach der Höhe der Einkünfte, nach dem Familienstand und nach der Kinderzahl. Erst die Kosten, die diese Grenzen überschreiten, wirken sich steuermindernd aus.

Vorsicht Falle: Nennen Sie Ihre Stromzähler-Nummer nicht am Telefon!

Am anderen Ende der Leitung sitzen **Verkaufsprofis**: Bei unerlaubter **Telefonwerbung** verwickeln die Anrufer Verbraucher in ein Gespräch und erfragen geschickt **persönliche Daten**. Bekommen sie auf diese Weise z. B. Name, Anschrift und Stromzähler-Nummer, können sie einen **Wechsel** zu einem anderen **Stromanbieter** in die Wege leiten, warnt die Verbraucherzentrale Bremen.

Wechsel unerwünscht

Weil ein Wechsel **unkompliziert** ist, wenn man die richtigen Daten hat, ist der **unge-**

wollte Anbieterwechsel meist schon umgesetzt, bevor betroffene Verbraucher die schriftliche Bestätigung erhalten. Der **automatisierte Wechselprozess** lässt sich aber nur innerhalb von **72 Stunden** stoppen – meist zu spät, um aktiv zu werden.

Kommentarlos auflegen

Um an die wichtigen Daten zu kommen, verunsichern und bedrängen die Anrufer laut der Mitteilung der Verbraucherzentrale häufig ihre Opfer. Dazu nutzen sie **Falschinformationen** über auslaufende Verträge oder kurzfristige Preiserhöhun-

gen und **verschleiern** ihren Auftraggeber. Wer einen solchen Telefonanruf bekommt, sollte am besten sofort auflegen. Auf keinen Fall sollten persönliche Daten preisgegeben werden. Zusätzlich kann man sich direkt beim eigenen Stromanbieter melden und dort hinterlegen, dass ein Anbieterwechsel nicht gewünscht ist.

14-tägiges Widerrufsrecht ab Vertragsabschluss

Wer nicht aufgepasst hat und eine **Auftragsbestätigung** bekommt, kann sich

auf sein **14-tägiges Widerrufsrecht** berufen. Das gilt eigentlich ab Vertragsabschluss – aber nur, wenn dabei auf dieses Recht **hingewiesen** wird. Das tun unseriöse Anrufer eher nicht, der Kunde erfährt davon erst mit Eingang der Bestätigung. Somit laufen die 14 Tage erst ab Eintreffen der Auftragsbestätigung.

Mein Tipp

Eigene Daten schützen

Unbekannten Anrufern sollten Sie zu keinem Zeitpunkt persönliche Daten am Telefon mitteilen. Unterrichten Sie

auch Ihre Mieter über diese Gefahrensituation und halten Sie sie ebenfalls an, keine persönlichen Daten herauszugeben, damit es nicht zu einem ungewollten Stromanbieterwechsel kommt. Doch auf Betrüger reingefallen? Dann widerrufen Sie sofort den Vertrag!

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

An dieser Stelle erhalten Sie praxisrelevante Antworten auf aktuelle Fragen aus Ihrem Vermieteralltag. Damit Sie im alltäglichen Umgang mit Ihren Mietern vorbereitet sind.

Ihre Frage: Wir möchten eine Modernisierungsmaßnahme in unserer vermieteten Wohnung durchführen und Isolierglasfenster einbauen lassen. Bisher sind es Kastendoppelfenster. Unser Mieter weigert sich, den Austausch der Fenster zu dulden. Was können wir tun?

Unsere Antwort: Der Austausch von Kastendoppelfenstern gegen Isolierglasfenster ist i. d. R. eine **Modernisierung**. Das heißt: Ihr Mieter muss die Maßnahme **dulden**. **Härtegründe** kann er nur in bestimmten Fällen geltend machen.

Das gilt auch, wenn die **Energieeinsparung** durch die Maßnahme vergleichsweise **gering** ist. Das zeigt ein aktuelles Urteil des Landgerichts Berlin vom 2.3.2021 (67 S 108/19). Für die Berliner Richter war der Austausch der Fenster eine Modernisierungsmaßnahme, die der Mieter zu dulden hat. Sollte sich Ihr Mieter weiterhin weigern, dem Austausch der Fenster zuzustimmen, müssten Sie ihn dazu verklagen und sich auf das Urteil des LG Berlin berufen.

Ihre Frage: Wir haben durch Zufall erfahren, dass unser Mieter in seiner Wohnung nicht nur Marihuana raucht, sondern die Pflanzen auch auf dem Balkon anbaut. Wir haben daraufhin die Polizei informiert. Das Ermittlungsverfahren läuft – wir haben jedoch noch keine Rückmeldung. Dürfen wir dem Mieter kündigen?

Unsere Antwort: Wenn ein Mieter in seiner Wohnung **Cannabis anbaut**, dürfen Sie ihm fristlos kündigen – auch **ohne** eine vorherige **Abmahnung!** Die hat nur Sinn, wenn es wirklich in Betracht kommt, das Mietverhältnis fortzusetzen, nachdem der Mieter sein Fehlverhalten eingestellt hat.

Wenn das **Vertrauensverhältnis** jedoch endgültig **zerstört** ist, kommt eine Fortsetzung nicht in Betracht. Genau das ist der Fall, wenn Ihr Mieter die Wohnung nutzt, um illegal Betäubungsmittel anzubauen.

Hier können Sie **fristlos kündigen**. In ähnlichen Fällen haben das verschiedene Amtsgerichte bereits entschieden: so das AG Karlsruhe (Urteil v. 3.2.2017, 6 C 2930/16) oder das AG Köln (Urteil v. 25.3.2008, 219 C 554/07).

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2021
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (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:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Birte Hackenjös, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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