



04|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2022

Flüchtlinge brauchen ein Zuhause:
Ein schwieriges Frühjahr!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
jetzt kommt endlich der **Frühling** mit großen Schritten. Die Sonne wärmt uns, die **Natur** erwacht und die Tage werden länger. Eigentlich ein Grund zum Auf-

atmen und der **Freude**. Die will sich aber nicht recht einstellen.

Es herrscht **Krieg** in unserer Nachbarschaft. Millionen Ukrainer sind auf der **Flucht**, vertrieben, weil ihre Städte, Dörfer und ihr Eigentum in Schutt und Asche gebombt werden. Ein unvorstellbares **Leid**.

Die **Hilfsbereitschaft** für die Flüchtlinge, die nur mit dem Nötigsten über die Grenzen kommen, ist in ganz Europa groß – auch in **Deutschland**. Menschen stellen private **Unterkünfte** zur Verfügung – nicht nur für Tage, sondern sie sind auf einen längeren Aufenthalt vorbereitet.

Wenn auch Sie Wohnraum oder Teile davon für geflüchtete Menschen bereitstellen wollen, ergeben sich jede Menge **Fragen** – vom Mietrecht bis zum Versicherungsschutz. In unserem Top-Thema auf der ersten Seite haben wir Ihnen alle **Antworten** auf die wichtigsten Vermieter-Fragen zusammengestellt.

Und auch die Vermietung von Wohnungen an **Sozialhilfeempfänger** trägt zum sozialen Miteinander in unserem Land bei. Als Vermieter stoßen Sie **im Alltag** jedoch oft auf **rechtliche Schwierigkeiten**.

Wir haben Ihnen alles Wichtige dazu auf Seite 4 zusammengefasst, damit Sie nicht benachteiligt sind, obwohl Sie einen wertvollen Beitrag für unsere Gesellschaft leisten.

Ich wünsche Ihnen trotz der großen Krisenthemen Zuversicht und schöne Frühlingstage!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Wohnraum für Geflüchtete des Ukraine-Kriegs anbieten: Das gibt es bei der Aufnahme zu beachten

Hunderttausende fliehen vor dem Kriegsgeschehen in der Ukraine. Viele von ihnen kommen nach **Deutschland**. Doch wie viele **Unterkünfte** werden für sie gebraucht?

Die Immobilienwirtschaft rechnet mit bis zu 1,29 Millionen Menschen aus der Ukraine. Eine **Studie** des Forschungsinstituts **Empirica** im Auftrag des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) geht von **bis zu 500.000** Wohnungen zusätzlich aus, die Hälfte davon müsste neu gebaut werden.

Die **Mindestzahl** der Flüchtenden beziffern die Studienautoren auf 310.000 – das entspräche einem **Bedarf von 120.000** Wohnungen. In einem **mittleren Szenario** gehen sie von 810.000 Menschen aus der Ukraine und einem **Extra-Bedarf von 310.000** Wohnungen aus.

Wohnraum anbieten: Das gilt bei der Aufnahme von Geflüchteten

Die Hilfsbereitschaft in Deutschland ist groß. Neben Geld- und Sachspenden stellen viele Deutsche auch Wohnraum zur Verfügung – ob eine Wohnung zur Miete, ein Zimmer zur Untermiete oder kostenfreies Wohnen. Doch was sollten **Mieter und Eigentümer** beachten, wenn sie Geflüchtete bei sich aufnehmen? Wir geben Ihnen **Antworten** auf die wichtigsten Fragen.

Darf Ihr Mieter Geflüchtete einfach in seiner Mietwohnung aufnehmen?

Ja, das ist erlaubt. Wer zur Miete wohnt, darf grundsätzlich auch Geflüchtete in seine Mietwohnung aufnehmen. Mieter entscheiden alleine darüber, ob und

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Wohnraum für Geflüchtete des Ukraine-Kriegs anbieten:

Das gibt es bei der Aufnahme zu beachten

4 | Ich brauch' Hilfe, mein Mieter ist Sozialhilfeempfänger:

Das sind Ihre Rechte als Vermieter

5 | Die Sache mit dem Vorkaufsrecht:

Geht's auch günstiger für anderen Kaufinteressenten?

6 | Katz- und Maus-Spiel mit der Miete:

Wie es um die „Schonfristzahlung“ steht

7 | Seite an Seite in der Reihenhausiedlung:

Wer darf in welche Grenzwand bohren?

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

wann sie **Besuch empfangen**. Darum ist auch die **besuchsweise Aufnahme** von Geflüchteten gestattet.

Wie lange dürfen Geflüchtete in der Wohnung bleiben, ohne dass Sie als Vermieter zu informieren sind?

6 bis 8 Wochen. Diese Zeitspanne gilt in jedem Fall als **erlaubnisfreier Besuch**. Zwar gibt es Richtersprüche, die auch Aufenthalte bis zu 3 Monate als Besuch akzeptiert haben. Insgesamt ist es selbstverständlich empfehlenswert, dass Ihre Mieter Sie bereits vor Aufnahme der Flüchtenden informieren, um die Vertrauensbasis zu stärken. Auch **ohne** Ihr **Einverständnis** dürfen jedoch Geflüchtete **bis zu 8 Wochen** als Besuch in der Wohnung bleiben.

Müssen Sie als Vermieter immer zustimmen, wenn Ihr Mieter Menschen für längere Zeit oder dauerhaft aufnehmen möchte?

Ihrer Zustimmung als Vermieter bedarf es nicht in jedem Fall: Ehepartner, Lebenspartner, Kinder oder Eltern dürfen Mieter in der Wohnung aufnehmen, **ohne** den Vermieter um seine **Erlaubnis** zu fragen. Bei allen anderen Personen braucht es eine **ausdrückliche** Zustimmung – diese ist aus Beweisgründen am besten schriftlich zu erfragen.

Als Vermieter dürfen Sie die **Erlaubnis** nur dann **verweigern**, wenn

- in der Person des Untermieters ein **wichtiger Grund** dafür liegt,
- der Wohnraum dauerhaft **überbelegt** würde oder
- Ihnen die Untervermietung ausnahmsweise **nicht zugemutet** werden kann.

Ausländer als Untermieter alleine wegen ihrer **Herkunft** abzulehnen, ist grundsätzlich nicht zulässig.

Welche Konsequenzen hat eine längere Aufenthaltsdauer ohne Ihre Vermieterzustimmung?

Sie dürfen Ihren Mieter **abmahnen** und ihm anschließend **fristlos kündigen**, wenn er nicht alles tut, um das Mietverhältnis zu beenden. Einzelne Gerichte haben aber schon eine fristlose Kündigung als unberechtigt angesehen, wenn der Mieter nur **vergessen** hat, die Erlaubnis seines Vermieters einzuholen.

Was gilt für Sie als Eigentümer einer Wohnung?

Hier ist die Aufnahme von Geflüchteten wesentlich einfacher, weil Sie **keine Erlaubnis einholen** müssen. Allerdings sollten Sie darauf achten, dass die Wohnung nicht überbelegt wird.

Wann von einer **Überbelegung** auszugehen ist, muss im Einzelfall geprüft werden: So z. B. beim Bezug einer 26,33 qm großen 1-Zimmer-Wohnung durch ein Ehepaar mit 2 Kindern.



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 25.4.2018, 433 C 777/18

Das ist mindestens für die Unterbringung zu beachten

Die Unterkunft sollte den eigenen Ansprüchen genügen und geflüchtete Menschen würdig beherbergen lassen – egal, ob es sich bei dem Angebot um eine vollständige Wohnung oder einen Teil davon handelt. Falls Sie den **Wohnungsstandard** für „normale“ Mieter nicht mehr für **gut** genug halten, sollten Sie den auch nicht hilfsbedürftigen Menschen anbieten.

Wo und wie kann ich auf meinen verfügbaren Wohnraum für Geflüchtete aufmerksam machen?

Möchten Sie ein Zimmer oder eine Wohnung an Geflüchtete vermieten, teilen Sie

das zunächst am besten Ihrer **Gemeinde** bzw. **Stadtverwaltung** mit. Hier ist entweder das **Wohnungs- oder das Sozialamt** zuständig. Sie können sich ebenfalls an das **Deutsche Rote Kreuz** wenden. Das DRK hilft in vielen Städten bei der Suche nach Wohnraum für Geflüchtete.

Gibt es in Ihrem Ort eine **private Initiative** für Geflüchtete, können Sie auch dort mitteilen, dass Sie eine Wohnung zur Verfügung haben. Oder Sie stellen Ihr Angebot zur Unterkunftsvermittlung online in **Internetportale** wie Unterkunft Ukraine oder Airbnb.

Wer wird mein Mieter?

Grundsätzlich sollten Sie versuchen, Ihre **Kommune** in die Vermittlung von Wohnraum an Geflüchtete einzubinden. Das hat den **Vorteil**, dass dann die **öffentliche Hand** Ihr Mietvertragspartner ist. Die Ämter haben allerdings **Vorgaben**, wie **groß** die Wohnung pro Person höchstens sein darf und wie viel sie **kosten** darf.

Wenn Sie Ihre Wohnung **direkt** ohne Ihre Gemeinde anbieten, schließen Sie im Zweifel mit den Geflüchteten selbst den Mietvertrag ab und Sie müssen mit ihnen eine Miete und Nebenkosten vereinbaren.

Die Vorgehensweise beim **Vermitteln** von Wohnraum ist von Stadt zu Stadt **unterschiedlich geregelt**: Normalerweise besichtigt ein Beauftragter der Stadt oder Gemeinde zunächst Ihre Wohnung.

- Jedem Geflüchteten stehen 50 qm **Wohnfläche** zu. Kommen weitere Familienmitglieder hinzu, werden 15 qm pro Person angerechnet.
- Über die **Höhe der Miete**, die von der Kommune übernommen wird, kann Ihnen Ihre Stadtverwaltung Auskunft geben.

■ **Heizkosten** werden zuzüglich der Miete überwiesen. In der Regel werden sie bis zu einer bestimmten Höhe von der zuständigen Behörde übernommen.

Entspricht Ihre Wohnung den Erfordernissen, wird man Ihnen **passende Bewerber** vorschlagen. Anschließend wird ein **Besichtigungstermin** vereinbart. So können Sie und der mögliche neue Mieter sich kennenlernen.

Anschließend entscheiden Sie, ob Sie die Wohnung an die Geflüchteten vermieten möchten. Sie können selbstverständlich auch ablehnen.

Sollte die Chemie zwischen Ihnen und den Mietinteressenten stimmen, geht's im nächsten Schritt zum **Mietvertrag**. Den schließen Sie nach dem BGB mit dem geflüchteten Mietbewerber ab. Allerdings ist es in vielen Kommunen auch möglich, dass die Gemeinde oder Stadt Ihr **Vertragspartner** wird.

Normalerweise wird die Miete vom **Jobcenter** oder **Sozialamt** übernommen. Die meisten Geflüchteten sind auf Sozialleistungen angewiesen und haben Anspruch auf die **Kostenübernahme** für die Miete.

Damit Sie sicher sein können, Ihre Miete zu erhalten, lassen Sie den Mieter eine **Abtretungserklärung** unterschreiben! Damit erklärt er sich bereit, dass die Miete vom Sozialamt oder Jobcenter direkt auf Ihr Konto überwiesen wird.

Wer haftet bei Mietschäden?

Mieter haften für das **vertragswidrige Verhalten** aller Personen, die sie bei sich in ihrer Mietwohnung aufgenommen haben. Das gilt z.B. auch für Beschädigungen an der Mietsache. Die **Haftung** hängt nicht davon ab, wie lange die Aufgenommenen bleiben oder ob sie für ihre Unterbringung zahlen oder nicht.

Muss ich meine Versicherungspolice als Eigentümer und Vermieter anpassen?

Ihre bestehenden Police, etwa die **Wohngebäudeversicherung**, müssen Sie nicht anpassen. Flüchtlinge sind zu behandeln wie jeder andere Mieter auch.

Allerdings: Laut Versicherungsvertragsgesetz müssen Hausbesitzer eine „**erhebliche Gefahrenerhöhung**“ mitteilen. Versicherer könnten das Unterbringen von Flüchtlingen als Gefahrenerhöhung werten, etwa weil sie Brandanschläge befürchten.

Immerhin: Bei einer **Umfrage** der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz erklärten 53 von 73 Wohngebäudeversicherern, dass sie die **Prämie nicht erhöhen**, wenn Flüchtlinge in Privatwohnungen untergebracht werden.

Kann ich die Unterbringung zeitlich begrenzen?

Den Mietvertrag zeitlich zu begrenzen, ist in der Form des **Zeitmietvertrags** möglich. Der ist aber nur noch im Rahmen der §§ 575, 575a BGB mit Befristungsgrund wie z.B. die spätere Eigennutzung oder der aufwendige Umbau erlaubt.

Keine dieser **gesetzlichen Befristungsmöglichkeiten** passen jedoch auf die Überlassung von Wohnraum an Flüchtlinge, sodass Sie damit rechnen müssen, dass eine **vertragliche Nutzungsbeschränkung** am Ende **unwirksam** ist. Das gilt unter Umständen auch für eine Nutzungsvereinbarung, die Sie mit Ihrer Kommune abschließen.

Bei einer derartigen Fallkonstellation sollten Sie sich vor Abschluss einer befristeten Nutzungsvereinbarung auf jeden Fall **beraten** lassen, ob die entsprechende Vertragsgestaltung tatsächlich eine zeitliche Befristung zulässt. Das ist aus unserer Sicht eher fraglich.

Kann ich an Flüchtlinge auch günstiger vermieten?

Vermietet zum „**Freundschaftspreis**“, das kann zum Eigentor werden. Es gibt bestimmte **Mindestgrenzen**, die Sie bei jedem Mietvertrag einhalten müssen, damit Sie auch die Werbungskosten von der Steuer absetzen dürfen. Wenn Sie also beabsichtigen, den Wohnraum **unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete** besonders kostengünstig den Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen, müssen Sie § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz beachten.

Hier prüft das Finanzamt, inwieweit die **Billigvermietungsgrenze** von 50 % (ab 2021) eingehalten worden ist. Sonst riskieren Sie, dass es Ihnen wegen der zu günstigen Miete nicht alle Werbungskosten anerkennt und Ihre Aufwendungen anteilig kürzt!

Die **Folge** wäre für einen sozial engagierten Vermieter fatal, wenn er neben den geringeren Mieteinnahmen auch bei seinen Werbungskosten steuerlich eingeschränkt sein würde. In diesem Punkt bleibt abzuwarten, ob der **Gesetzgeber** hier eine **Ausnahmeregelung** für solche Fälle schaffen wird.

Was sollte ich außerdem wissen?

Aufnehmende Vermieter oder Mieter sollten sich laut der Menschenrechtsorganisation „Pro Asyl“ darüber im Klaren sein, welche Einschnitte es für sie persönlich mit sich bringt, einen Teil der Wohnfläche abzugeben: „*Nicht, dass man wenige Tage später merkt, es ist doch zu anstrengend.*“

In der ersten Welle der Solidarität ist häufig zu erleben, dass die nur von kurzer Dauer ist. Daher ist es wichtig, von vornherein damit zu rechnen, dass die Aufgenommenen auch eine längere Zeit bei Ihnen verbleiben werden, da nicht absehbar ist, wie lange der Krieg noch dauern wird.

Ich brauch' Hilfe, mein Mieter ist Sozialhilfeempfänger: Das sind Ihre Rechte als Vermieter

Arbeitslose Personen erhalten in Deutschland Leistungen der **Grundsicherung** – die werden auch Arbeitslosengeld II (kurz: **ALG II**) genannt und sind umgangssprachlich als **Hartz IV** bekannt. Mithilfe des **Regelsatzes** müssen die Leistungsbezieher u. a. die Kosten für Nahrungsmittel, Kleidung und andere Bedürfnisse des täglichen Lebens tragen.

Zum Alltag gehört ebenso ein Dach über dem Kopf. Das wird nicht aus dem Regelsatz bezahlt, sondern nach § 22 SGB II werden für Hartz IV-Empfänger die **Wohnkosten** übernommen. Als Vermieter sollten Sie über die **Regeln** Bescheid wissen, welche für Bezieher von **ALG II-Leistungen** wichtig sind.

Welche Größe darf eine Hartz IV-Wohnung denn haben?

Angemessen ist für 1 Person **45 qm** Wohnfläche. Jedem weiteren Mitglied einer **Bedarfsgemeinschaft** stehen **15 qm** zu, wobei ein **Säugling** auch als Person zählt und dementsprechend Anspruch auf die vollen 15 qm hat. Im **Einzelfall** kann aber auch eine **größere Wohnung** bewilligt werden.

Welche Wohnkosten werden übernommen?

Die Miete wird inklusive Mietnebenkosten in **voller** Höhe übernommen (§ 22 SGB II). Jedoch muss sie **angemessen** sein. Einen **pauschalen Hartz IV-Satz** für die Wohnung gibt es in dieser Form nicht.

Es sollte daher **vor** Abschluss des Mietvertrags **klar** sein, dass das zuständige Jobcenter für Bezieher von Hartz IV die in Aussicht gestellte Wohnung als angemessen ansieht und die Kosten entsprechend übernimmt. Die Angemessenheit

der **Miethöhe** orientiert sich an den Regelungen des **örtlichen Mietspiegels**.

Was gilt für Nebenkosten-Nachzahlungen?

Nebenkosten-**Nachzahlungen** werden vom Jobcenter übernommen, sofern sie **angemessen** sind. Kann Ihrem Mieter als Hartz IV-Bezieher ein verschwenderischer Umgang mit Warmwasser oder Gas nachgewiesen werden, trägt die **zusätzlichen** Nebenkosten für die Wohnung nicht das Jobcenter. Das heißt für Sie: Den Differenzbetrag müssen Sie direkt von Ihrem Mieter eintreiben.

Wann ist eine direkte Mietzahlung zulässig?

§ 22 Abs. 7 SGB II enthält einige **Grundregeln**. Eine **Direktzahlung** an den Vermieter findet danach von Gesetzes wegen in 2 Fällen statt:

- auf **Antrag** des Leistungsempfängers,
- bei **Zweifeln der Behörde**, dass dieser die Beträge wirklich an den Vermieter weitergibt.

Das ist insbesondere gegeben bei:

- **Mietrückständen**, die den Vermieter zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- **Energiekostenrückständen**, die den Energieversorger zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkreten Anhaltspunkten für ein krankheits- und suchtbedingtes **Unvermögen** der leistungsberechtigten Person, das Geld **zweckentsprechend** zu verwenden oder

- konkreten Anhaltspunkten dafür, dass die im **Schuldnerverzeichnis** eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel **nicht zweckentsprechend verwendet**.

Die **Kommune** ist verpflichtet, den Leistungsempfänger **schriftlich** darüber zu **informieren**, wenn die Beträge für die Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter gezahlt werden.

Was passiert, wenn der Mieter die Miete kürzt?

Das Landessozialgericht Baden-Württemberg hält die Behörde grundsätzlich für berechtigt, nach § 22 SGB II **anzuordnen**, dass das Geld **direkt** auf das Konto des Vermieters **überwiesen** wird. Das gilt besonders dann, wenn der Mieter sich als **unzuverlässig** erwiesen und die ihm gezahlten Mietbeträge für Unterkunft und Heizung für andere Dinge **zweckentfremdet** hat.

Fundstelle:
LSG Baden-Württemberg, Urteil v. 21.10.2011,
L 12 AS 2016/11

Der Mieter wurde vom Gericht deshalb als **unzuverlässig** angesehen, weil er gegenüber seinem Vermieter die Miete gemindert hatte, ohne das dem Jobcenter zu melden. Er hatte die Miete um 100 % wegen angeblicher Mängel gekürzt, jedoch die Leistungen vom Jobcenter vollständig weiter bezogen. Die angeordnete **Direktzahlung** an den Vermieter war hier **zulässig**.

Gibt es einen Vertrag zwischen Vermieter und Jobcenter?

Nein. Grundsätzlich gibt es **keine Rechtsbeziehung** zwischen dem Jobcenter bzw. Arbeitsamt und dem Vermieter eines Leis-

tungsempfängers. Auch hat der Vermieter **keinen** Anspruch darauf, dass ihm die Behörde irgendetwas **Auskünfte** erteilt.

Aber: Er hat die Möglichkeit, das Jobcenter auf Mietrückstände hinzuweisen. Dazu sollte er **Angaben** machen können, seit wann und in welchem Umfang die **Zahlungsrückstände** bestehen. Dann wird das Jobcenter i. d. R. **Kontakt** zum Mieter **aufnehmen**. Hat es Zweifel an der korrekten Verwendung der gezahlten Wohnkosten, wird es die Direktzahlung an den Vermieter veranlassen.

Kann die Direktzahlung vereinbart werden?

Es gibt Vermieter, die auf die Idee kommen, gleich **im Mietvertrag** festzulegen, dass der Mieter ihm im Fall der Fälle seine Ansprüche auf Sozialleistungen für Wohnkosten und Heizung **abtritt**.

Darüber wurde bereits vor dem Bundessozialgericht gestritten: Ein Vermieter hatte das **Jobcenter verklagt**, weil er der Meinung war, einen Anspruch auf Direktzahlung der Miete seines Hartz IV-Mieters und der aufgelaufenen Mietschulden zu haben. Die obersten Sozialrichter wiesen die Klage ab: **Zivilrechtlich** kann er als Vermieter **keine Direktzahlung** verlangen. Denkbar ist das höchstens, wenn das Jobcenter ihm gegenüber eine **Schuldübernahmeerklärung** abgegeben hat.



Fundstelle:

BSG, Urteil v. 9.8.2018, B 14 AS 38/17 R

Auch nach einem aktuellen Urteil des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen bleibt es dabei: Ein Vermieter, der Wohnungen an Grundsicherungsempfänger vermietet, hat trotz der im SGB II vorgesehenen Möglichkeit der Direktzahlung der Miete, **keine eigenen einklagbaren Ansprüche** gegen das Jobcenter.



Fundstelle:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil v. 3.2.2022, L 11 AS 578/20

Pünktliche Zahlung der Miete nicht garantiert!

Als Vermieter sollten Sie sich darüber im Klaren sein, dass die Direktzahlung des Jobcenters an Sie **keine Garantie** dafür ist, die Miete künftig immer pünktlich zu erhalten. So können beispielsweise langwierige **Entscheidungs- und Arbeitsprozesse der Behörde** immer wieder einmal Verzögerungen bei den Zahlungen verursachen. Zu einer pünktlichen Bezahlung der Miete „am 3. Werktag des Monats“ kommt es oft wegen der **internen Abläufe** der Behörden nicht.

Wenn der ALG II-Empfänger wieder eine Arbeit findet und sein **Leistungsbezug** vom Jobcenter **endet**, fließt auch kein Geld mehr an Sie als Vermieter – und zwar, **ohne** dass Sie gegenüber der Behörde ein Recht auf **Auskunft** hätten, warum das so ist. Sie müssen sich als Vermieter also bei ausbleibenden Zahlungen der Behörde an Ihren Mieter wenden und mit ihm das weitere Vorgehen vereinbaren.

Dürfen Sie wegen unpünktlicher Zahlung des Jobcenters kündigen?

Grundsätzlich ist eine Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung möglich, hat der BGH entschieden. Aber **nicht pauschal** in jedem Fall.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 29.6.2016, VIII ZR 173/15

Entweder muss ein **Verschulden** des Mieters vorliegen (z. B. wenn er zu spät Sozialleistungen beantragt hat) oder der Vermieter muss nachweisen, dass er auf pünktlichen **Zahlungseingang angewiesen** ist, weil es ihm beispielsweise selbst finanziell schlecht geht oder er pünktlich Kredite bedienen muss. Dann ist ihm ein unpünktlicher Zahlungseingang **nicht zuzumuten**. Berücksichtigt wird auch, wie oft und um wie viele Tage sich die Zahlungen verspätet haben.



Mein Tipp

Trau, schau, wem!

Wenn Sie Ihre Wohnung an einen Sozialhilfeempfänger vermieten wollen, lassen Sie sich zunächst die Bescheinigung des Jobcenters vorlegen, aus der sich die Bewilligung der Sozialhilfe für Ihre Wohnung konkret ergibt. Dann sollten Sie darauf drängen, dass Miete und Nebenkosten durch das Jobcenter direkt an Sie überwiesen werden.

Die Sache mit dem Vorkaufsrecht: Geht's auch günstiger für anderen Kaufinteressenten?

Wenn Sie als Eigentümer in einem **Mietshaus** die darin gelegenen Wohnungen in **Eigentumswohnungen umwandeln** und verkaufen, haben Ihre Mieter ein

Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Da eine vermietete Wohnung weniger beim Verkauf „erzielt“ als eine nicht vermietete, liegt der Gedanke nahe, dem Käufer einen

niedrigeren Preis einzuräumen als dem Mieter, der sein Vorkaufsrecht nutzt. Dann stellt sich die Frage: Ist das überhaupt legal?

Kaufvertrag ausgehandelt und angeboten

Damit hat sich der BGH in Karlsruhe beschäftigt: Es ging um den **Verkauf** einer Wohnung in einem Berliner Mietshaus. Die vermietende Eigentümerin hatte das Haus im Jahr 2015 **in Wohnungseigentum aufgeteilt**.

Die Wohnung einer Mieterin sollte danach verkauft werden. Ihr stand ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** zu.

Nachdem die Eigentümerin einen Käufer gefunden und einen **Kaufvertrag ausgehandelt** hatte, musste sie also der Mieterin anbieten, die Wohnung zu den **Konditionen** dieses Kaufvertrags selbst zu erwerben. Die machte von diesem Recht tatsächlich auch Gebrauch.

Vorkaufsrecht zu höherem Preis?

Sie kaufte die 47 qm große Wohnung zum vereinbarten **Kaufpreis** von 163.000 EUR. Die Summe bezahlte sie aber nur **unter Vorbehalt** und verklagte ihre bisherige Vermieterin auf Rückzahlung von 16.300 EUR, also 10% des Kaufpreises.

Denn im Kaufvertrag stand geschrieben, dass sich der Preis um **10 % reduzieren** sollte, falls die Wohnung in vermietetem Zustand verkauft wird. Daraus folgt also: Wenn die Mieterin von ihrem Vorkaufsrecht nicht Gebrauch gemacht hätte, hätte der Käufer das Mietverhältnis übernehmen müssen und für die Wohnung 10 % weniger gezahlt.

Das geht zulasten Dritter

Das heißt im **Umkehrschluss**: Die Mieterin sollte für die Wohnung **10% mehr** bezahlen als der Dritt-Käufer, wenn sie ihr Vorkaufsrecht ausüben wollte. Dadurch fühlte sie sich **benachteiligt**. Sie bekam jetzt in allen Instanzen recht.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 23.2.2022, VIII ZR 305/20

Denn für die Richter beim VIII. Zivilsenat in Karlsruhe war die strittige **Vertragsklausel** eine unzulässige „Vereinbarung zulasten Dritter“ und damit unwirksam. Da der Kaufvertrag eine sog. **salvatorische Klausel** enthielt, die ihn auch bei Unwirksamkeit einer Klausel in den anderen Punkten wirksam erhält, bleibt der Verkauf der Wohnung insgesamt gültig.

Gleiche Konditionen für vorkaufsberechtigte Mieterin

Die bisherige Vermieterin muss ihrer vor-maligen Mieterin jetzt 10 % des Kaufpreises zurückerstatten, insgesamt also 16.300 EUR!

Natürlich bedeutet es eine **Wertminderung**, wenn eine Wohnung **in vermietetem Zustand verkauft** wird. Aber der Verkäuferin gehörte hier nun einmal eine vermietete Wohnung, die einen entsprechenden Wert hatte. Ein **Nachteil**, den die verkaufende Eigentümerin nicht zulasten der Mieterin ausgleichen darf, befanden die höchsten Zivilrichter. Wer das Vorkaufsrecht hat, muss zu den **gleichen Konditionen** kaufen dürfen wie ein anderer Käufer.

Mein Tipp

Gleiches Recht für alle

Wenn Sie eine vermietete Wohnung veräußern wollen, für die Ihrem Mieter ein Vorkaufsrecht zusteht, müssen Sie die Verkaufskonditionen sowohl für den Mieter als auch für einen potenziellen Kaufinteressenten gleichhalten.

Katz- und Maus-Spiel mit der Miete: Wie es um die „Schonfristzahlung“ steht

Zahlt ein Mieter 2 Monate hintereinander keine oder zu wenig Miete, hat sein Vermieter das Recht auf eine fristlose Kündigung. Dabei reicht es bereits, wenn der fehlende Betrag insgesamt 1 Monatsmiete überschreitet.

Der Gesamtrückstand zählt

Zahlt der Mieter also **2 Monate hintereinander** nur die Hälfte der vereinbarten Miete, kann sein Vermieter aufgrund ei-

nes **erheblichen** Rückstands im Anschluss eine fristlose Kündigung aussprechen.

Ziehen sich die Mietschulden über einen **längeren Zeitraum**, müssen sie sich für eine fristlose Kündigung auf insgesamt **2 Monatsmieten** belaufen.

Dann reichen schon kleinste Überschreitungen im Cent-Bereich aus, um diesen Schritt zu rechtfertigen.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 8.12.2021, VIII ZR 32/20

Worum es dabei genau ging, das finden Sie in Ihrer Ausgabe Februar 2022 auf Seite 3/4 ausführlich besprochen.

Aber: Es gibt eine „Schonfrist“

Allerdings kriegt der Mieter noch eine Chance, der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu entkommen. Durch

das sog. **Nachholrecht** wird die fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter innerhalb von 2 Monaten nach Einreichen einer Räumungsklage die Miete vollständig bezahlt bekommt. Das Recht steht Mietern allerdings nur **1-mal in 2 Jahren** zu!

Dabei bleibt's

Das Nachzahlen von Mietschulden (sog. **Schonfristzahlung**) heißt jedoch nur die **fristlose** Kündigung wegen Zahlungsverzugs, aber nicht die **ordentliche**. Das hat der BGH klargestellt.

Wegen der **Heilungswirkung**, die das Gesetz der Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) beimisst, erklären Vermieter häufig zusätzlich zur fristlosen **hilfsweise** die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Denn die **bleibt** auch bei einer Schonfristzahlung **wirksam!**

Das sah das LG Berlin allerdings anders und entschied in einem Berufungsverfahren gegen den Vermieter und wies seine Räumungsklage ab.

Wieder ein Berliner Fall beim BGH

Der Mieter zahlte im Zeitraum von Juli 2018 bis April 2019 statt der insgesamt geschuldeten 1.000 EUR nur jeweils eine geminderte Miete in Höhe von 840 EUR monatlich; im Mai 2019 leistete er gar nix. Wegen des aufgelaufenen Mietrückstands in Höhe von 2.600 EUR kündigte

die Vermieterin mit Schreiben vom 7.5.2019 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise noch ordentlich.

Nach Zustellung der auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage (am 8.6.2019) hat der Mieter den rückständigen Mietbetrag am 21.6. (1.000 EUR) und am 22.6.2019 (1.600 EUR) vollständig zurückgezahlt.

Die Berliner Juristen stellten sich in ihrem Urteil zu diesem Fall ausdrücklich **gegen den BGH** und entschieden, dass sich die Wirkung einer **Schonfristzahlung** auch auf die (hilfsweise) erklärte ordentliche Kündigung **erstreckt**.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 13.10.2021, VIII ZR 91/20

Nicht mit dem BGH: Die Richter blieben bei ihrer Rechtsauffassung und hoben das Berufungsurteil auf. Sie stellen klar: **Alles bleibt wie gehabt!**

Glück gehabt, Frau Vermieterin

Allerdings enthält das höchstrichterliche Urteil einen „**Wink** mit dem Zaunpfahl“ an den **Gesetzgeber**. Die Karlsruher Richter legen nämlich ausführlich dar, dass der die Schonfristzahlung für die ordentliche Kündigung (bisher) abgelehnt hat.

Ein durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegter **Referentenentwurf** eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrecht-

licher Vorschriften sieht bereits 2016 vor, die Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung zu übertragen, um den Mieter bei einem Mietrückstand besser vorm Verlust der Wohnung zu schützen und dadurch Unstimmigkeiten zu beseitigen.

Mit anderen Worten: Wenn sich die **Rechtslage ändern** soll, muss der Gesetzgeber endlich ran.

Die Ampelregierung hat sich das vorgenommen

Im Ende 2021 geschlossenen **Koalitionsvertrag** zwischen SPD, Grüne und FDP heißt es dazu: „*Um die Ursache drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort, wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern.*“



Mein Tipp

Weiterhin fristlos und hilfsweise ordentlich kündigen

Ohne eine Gesetzesänderung bleibt es dabei, dass Sie eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit einer hilfsweisen ordentlichen Kündigung verbinden können. Die Schonfristzahlung nach Erheben der Räumungsklage macht nur die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche bleibt bestehen.

Seite an Seite in der Reihenhaussiedlung: Wer darf in welche Grenzwand bohren?

Reihenhaussiedlungen können ziemlich monoton wirken. Um das zu verhindern, stellen Architekten die Reihenhäuser gerne leicht versetzt nebeneinander. Die **seitlichen Außenwände** ziehen sich so

teilweise am Garten des Nachbarn entlang.

Darf der eine solche Wand dann ungefragt nutzen, um etwas daran zu befestigen?

Eine Markise für die Terrasse

Zwischen dem **Eigentümer** eines Reihenhauses und dem **Mieter** seines Nachbarhauses in Fürstfeldbruck kam es

zum Streit. Die Reihenhäuser sind leicht versetzt zueinander gestellt, um das Gesamtbild der Anlage aufzulockern. So bildet ein Stück der **Außenwand** des einen Hauses auf der **Gartenseite** eine **Seitenwand** der **Terrasse** des vermieteten Nachbarhauses.

Nachbarwand als Grundstücksgrenze oder doch nicht?

Der Mieter nutzte diese Wand beim Anbringen seiner **Markise**: Er brachte daran den **Kabelkanal** an, durch den er die neue Terrassenbeschattung **mit Strom** versorgte. Dazu musste er natürlich **Löcher** in die Außenwand des Nachbarhauses **bohren**. Den Eigentümer hatte er **nicht** um **Erlaubnis** gefragt. Der war damit auch nicht einverstanden und verlangte vom Vermieter des Nachbarhauses, die Sache rückgängig zu machen.

Rückbau? Nicht mit dem Mieter!

Der Mieter sah das überhaupt nicht ein, der Streit darüber führte folglich vor den Kadi. Die „streitbefangene“ Wand gehörte zwar eindeutig zum Nachbarhaus, **überschritt** aber wegen der versetzten Bauweise teilweise die **Grundstücksgrenze**. Die Gretchenfrage für die Richter lautete daher: Hat der Nachbar in so

einem Fall das Recht, ungefragt in die Wand zu bohren?

Nein, sagt jetzt der BGH

Er darf **nicht** ungefragt in die Wand **bohren** und der Nacheigentümer hat einen Anspruch auf **Rückbau**.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 12.11.2021, V ZR 25/21

Keine Grenzwand, kein ungefragtes Bohren

Es handelt sich **nicht** um eine **Grenzwand** im Sinne des § 921 BGB, an der beide Nachbarn gemeinschaftlich die Nutzungsrechte hätten.

Von einer solchen Grenzwand kann nämlich nur gesprochen werden, wenn es sich um eine Nachbarwand handelt, an die **beidseitig angebaut** wird und die **integraler Bestandteil** beider Gebäude ist. Sie kann außerdem **nicht** über die Grundstücksgrenze **hinausragen**, definiert der BGH den Begriff.

Beides ist hier anders: Die Außenwände der beiden Reihenhäuser haben jeweils ihre **eigenen Mauerschalen**. Damit können sie nicht als Nachbarwand ange-

sehen werden und stellen daher keine Grenzwand dar.

Wand als Überbau

Es handelt sich vielmehr um eine Wand als **Überbau**, die allein im Eigentum desjenigen steht, dem das Haus gehört, dessen Bestandteil die Wand ist. Der benachbarte Mieter hatte daher kein Recht, ungefragt Löcher in die Wand zu bohren.



Mein Tipp

Erst fragen, dann bohren

Bevor Sie bei einem Reihnhaus in die versetzt stehende Außenwand Ihres Nachbarn Löcher bohren, fragen Sie oder Ihr Mieter zunächst ausdrücklich um Erlaubnis. Wird die vom Nachbarn versagt, sollten Sie die Außenwand unversehrt lassen!



Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2022

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,
Matthias Schätzle, 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