



02|23

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2023

Die „Ausgabenkrise“ kommt in der Bevölkerung an – achten Sie auf die Solvenz Ihrer Mieter!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, es sind für alle Menschen sicher keine einfachen Zeiten. Die **Lebenshaltungskosten** sind hoch, die **Zinsen** steigen und das **Geld** verliert inflationsbedingt an Wert. Auch die Zahl der **Privatinsolvenzen** nimmt zu.

Ihr Mieter kann bei diesen Rahmenbedingungen finanziell in **Schiefelage** geraten mit der Folge, dass es für ihn nicht mehr selbstverständlich ist, Miete und Betriebskosten fristgerecht zu zahlen. Wenn diese Zahlungen vollständig ausbleiben und er **zahlungsunfähig** wird, läuft für Sie als **Vermieter-Gläubiger** einiges anders. Wir zeigen Ihnen, welche rechtlichen Besonderheiten Sie beachten müssen.

Viele Mietverhältnisse gehen ohne Streit zu **Ende**: Der Mieter übergibt ordnungsgemäß die Wohnung mit sämtlichen **Schlüsseln**. Doch rund um die **Rückgabe** der Wohnung gibt es genügend Auseinandersetzungen zwischen den Ex-Mietparteien, die **vor Gericht** ausgefochten werden. Da es bei der Schlüsselrückgabe vieles zu beachten gibt, sollten Sie alles Wichtige hierzu wissen. Blättern Sie gleich einmal auf Seite 2.

Auch neue Entscheidungen des Bundesgerichtshofs sind Thema dieser Februar-Ausgabe. Dabei geht es u. a. um die Frage, was aus Ihrer **Eigenbedarfskündigung** wird, wenn Ihr Mieter **suizidgefährdet** ist.

Die BGH-Richter haben außerdem geklärt, welchen **Inhalt** das **Mieterhöhungsschreiben** nach einer Modernisierungsmaßnahme haben muss. Wir haben für Sie alles Wesentliche dazu auf Seite 6 zusammengefasst!

Ich wünsche Ihnen wieder viel Vergnügen mit Ihrem aktuellen Vermieter-Newsletter!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Dauerbrenner – Die Wirksamkeit von Schönheitsreparatur-Klauseln: Muss Ihr Mieter die Fenster komplett streichen, wenn er geht?

Viele Vermieter fragen sich bei Ablauf des Mietvertrags, ob beschädigte, zerkratzte oder verschmutzte **Fensterrahmen** in der Wohnung **gestrichen** werden müssen oder nicht. Es stellt sich also die heikle Frage der **Schönheitsreparaturen**.

Als aufmerksamer Leser des Vermieter-Briefs wissen Sie: Schönheitsreparaturen nach einem **Fristenplan** oder am **Ende** des Mietverhältnisses können grundsätzlich nur dann vom Mieter eingefordert werden, wenn Sie das **ausdrücklich** im Mietvertrag geschrieben haben – **und** das Festgehaltene auch tatsächlich **wirksam** ist!

Doch der BGH hat in den vergangenen Jahren viele **Vertragsklauseln** im Bereich der Schönheitsreparaturen und der Fristenpläne für nicht anwendbar erklärt, sodass Sie bei der Vermietung auf jeden Fall einen rechtlich **lupenreinen** Vertrag benötigen.

Komplett Streichen oder Lackieren?

Sofern Sie eine wirksame Klausel im Mietvertrag vereinbart haben und die Renovierungsarbeiten bei Mietende tatsächlich erforderlich sind, gehören zu den Fenster-Schönheitsreparaturen lediglich das Streichen oder Lackieren

- der **Innenrahmen** sowie der **Innenseiten** der Fenster und,
- falls **Doppelfenster** vorhanden sind, auch die Außenseiten von Innenfenster sowie die Innenseiten des Außenfensters einschließlich der Zwischenräume.

Problem: Ältere Mietverträge

Insbesondere in älteren Formularmietverträgen finden sich Klauseln, wonach der Mieter auch zum Streichen der **Fens-**

Aktuell in dieser Ausgabe

- | | |
|--|---|
| <p>1 Dauerbrenner – Die Wirksamkeit von Schönheitsreparatur-Klauseln:
Muss Ihr Mieter die Fenster komplett streichen, wenn er geht?</p> | <p>5 Eigenbedarfskündigung des Vermieters:
Kann der Mieter eine Suizidgefahr als „Härte“ entgegenhalten?</p> |
| <p>2 „Hier bitte, die Wohnungsschlüssel!“
Müssen Sie die automatisch zurücknehmen?</p> | <p>6 Modernisiert und Miete erhöht:
Das muss in Ihr Schreiben rein</p> |
| <p>3 „Lieber Vermieter, ich habe nichts mehr!“
Was bleibt, wenn der Mieter insolvent ist?</p> | <p>8 Es geht auch einfach:
Bei Modernisierungskosten bis 10.000 EUR je Wohnung!</p> |

teraußenseiten verpflichtet ist. Es fehlt also eine Klarstellung für den Mieter, dass er nur die Innenfenster zu streichen oder zu lackieren hat.

Sollte in Ihrem Mietvertrag eine solche **Klausel** stehen, ist sie **insgesamt unwirksam**! Ihr Mieter ist dann nicht dazu verpflichtet, die Fenster zu renovieren, wenn die Farbe abblättert. Er muss weder außen noch innen an den Fenstern tätig werden!

Es ist nicht möglich, die unwirksame Klausel nachträglich darauf zu reduzieren, dass nunmehr nur das Streichen der Innenfenster auszuführen ist.

**Fundstelle:**

BGH, Urteile v. 13.1.2010, VIII ZR 48/09 u. v. 18.2.2009, VIII ZR 210/08

Formulierung „Streichen der Fenster und Außentüren von innen“ – wirksam oder nicht?

Das ist die Frage, die in Hamburg auf dem Richtertisch gelandet ist: Der Mietvertrag verpflichtete den Mieter zum „Streichen [...] der Fenster und der Außentüren von innen“. Der Mieter hielt die Klausel für unwirksam und argumentierte vor dem Amtsgericht folgendermaßen: Diese Vertragsklausel verpflichte ihn, die Fenster von außen zu streichen – was aber rechtlich unwirksam ist.

**Fundstelle:**

AG Hamburg, Urteil v. 26.10.2022, 49 C 150/22

„Richtig“, meint auch das Amtsgericht: Aus der vertraglichen Klausel wird **nicht**

deutlich, dass die Fenster nur von innen zu streichen sind. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sich die Formulierung „von innen“ hinter dem Wort Außentüren auch auf die Fenster beziehen würde. **Und Zweifel gehen zulasten des Vermieters!** Das heißt in letzter Konsequenz für den Mieter: Er ist fein raus und muss gar keine Fenster anmalen – auch nicht die Innenfenster.

**Mein Tipp**

Wenn Sie in Ihrem Mietvertrag eine Schönheitsreparaturklausel zum Streichen der Fenster aufnehmen, achten Sie unbedingt darauf, dass – wenn notwendig – ausdrücklich nur die Verpflichtung für Innenfenster Ihrem Mieter aufgebürdet wird.

„Hier bitte, die Wohnungsschlüssel!“ Müssen Sie die automatisch zurücknehmen?

Das **Ende** eines Mietverhältnisses rechtsicher **abzuwickeln**, ist in der Praxis nicht immer einfach. Der Ablauf ist komplex und es gibt vieles zu organisieren. Ein Streit zwischen Vermieter und Mieter kann dabei nicht immer vermieden werden.

Insbesondere über die **Formalien** der Wohnungsrückgabe wird sich bei Gericht oft über diese Themen gezoft:

- der Rückgabetermin,
- die Räumung der Wohnung und
- die **Übergabe der Schlüssel**.

Über die Rückgabe der Wohnung konnten Sie bereits mehr in der Vermieter-Brief-Ausgabe von Januar 2023 lesen, nun wird die Schlüsselrückgabe näher beleuchtet.

Der Übergabetermin für die Mietwohnung

Der Mieter ist rechtlich verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung zurückzugeben

gem. § 546 Abs. 1 BGB. Das heißt auch: Er kümmert sich **rechtzeitig selbst** um einen Rückgabetermin für die Wohnung. Der sollte daher **vor** dem **Ende** des Mietverhältnisses liegen. Dazu müssen Sie als Vermieter keinen Wohnungsübergabetermin vorschlagen. Sofern Sie aber die Kündigung des Mietvertrags ausgesprochen haben, sollten Sie bereits **im Kündigungsschreiben** auch einen Übergabetermin für die Wohnung nennen.

Wirken Sie mit bei der Wohnungsrücknahme

Allerdings ist es nicht ausschließlich Sache des Mieters für eine **ordentliche Rückgabe** der Mieträume zu sorgen. Sie haben als Vermieter bei der Wohnungsrücknahme **mitzuwirken**.

Sofern Sie

- den bereits vereinbarten Übergabetermin nicht wahrnehmen,

- keinen Alternativtermin vorschlagen oder
- auch sonst die Rückgabe der Wohnung durch den Mieter ablehnen, geraten Sie als Vermieter in den sog. **Annahmeverzug**. Sofern Ihr Mieter dann die Wohnung nach Vertragsende noch nutzt, können Sie bei Annahmeverzug **keine Nutzungsentschädigung**, d.h. Ersatz der Mietzahlungen von ihm verlangen.

Maßgeblich ist die Rückgabe der Schlüssel

Für den **Zeitpunkt** der Rückgabe ist nicht die Aufnahme eines Wohnungsübergabeprotokolls oder die Besichtigung entscheidend, so der **Bundesgerichtshof** in Karlsruhe.

Vielmehr muss der Vermieter in die Lage versetzt werden, sich ungestört ein **umfassendes Bild vom Zustand** der Mietsache machen zu können. Nur so ist es

dem Vermieter möglich, einen etwaigen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter überhaupt zu erkennen.

Es müssen dem Vermieter also **die Schlüssel übergeben** worden sein. Das heißt, der Mieter hat „**vollständig** und **unzweideutig** seinen Besitz an der Wohnung aufgegeben“.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 27.2.2019, XII ZR 63/18

Schlüsselübergabe nur persönlich?

Der Mieter muss **alle Schlüssel** zurückgeben, die er zu Beginn oder während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter empfangen hat oder nachmachen ließ.

Wenn ein persönliches Treffen zwischen Mieter und Vermieter nicht zustande kommt, ist die Übergabe der Wohnungsschlüssel auch durch eine andere, vom Mieter **bevollmächtigte Person** möglich.

Nicht ausreichend ist es, wenn der Mieter die Schlüssel **in den Briefkasten** des Vermieters oder des Hausverwalters einwirft.

Das gilt grundsätzlich nicht als Rückgabe der Mietwohnung!

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 8/11

Ausnahme: Wenn der Vermieter nicht reagiert

Wenn der Mieter sich **telefonisch** an seinen Vermieter oder die Hausverwaltung wendet und mitteilt, die Schlüssel zur Wohnung vor Ort übergeben zu wollen, dann **muss** dieses **Angebot** auch angenommen werden.

Geht der Vermieter auf den Mieterwunsch nicht ein und wirft der daraufhin die Schlüssel bei seinem Ex-Vermieter oder Hausverwalter in den Briefkasten, hat er die Wohnung **ausnahmsweise** doch vollständig zurückgegeben. Davon ist das Hamburger Amtsgericht überzeugt.

Was zuvor geschah

Im Juli 2021 wurde ein Mieter in der Hansestadt Hamburg wegen Zahlungsverzugs zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Einen Monat zuvor rief er die Hausverwaltung an und teilte ihr mit, dass er die Schlüssel zur Wohnung übergeben möchte. Wozu es allerdings nie gekommen ist.

Schließlich landeten die Wohnungsschlüssel im Briefkasten der Verwalterfirma. Obwohl der Mieter die Wohnung danach noch nutzte, zahlte er die Monatsmieten für Juli und August nicht mehr. Die Vermieterin versuchte, eine **Nutzungsentuschädigung** einzuklagen. Denn in ihren Augen stand ihr ein Zahlungsanspruch zu, weil der Mieter ihr die Wohnung vorenthalten hatte.

Nutzung wird nicht entschädigt

Die hanseatischen Richter urteilten zugunsten des Mieters! Er muss **keine Nutzungsentuschädigung** nach § 546a Abs. 1 BGB an die Vermieterin zahlen, da ihr die Mieträume **nicht vorenthalten** wurden.

**Fundstelle:**

AG Hamburg, Urteil v. 29.7.2022, 48 C 331/21

Das Vorenthalten setzt nämlich die **tatsächliche Bereitschaft** der Vermieterin voraus, die Wohnung zurückzunehmen. Genau daran fehlte es hier jedoch.

Nach dem Angebot des Mieters zur Rückgabe der Schlüssel war die Vermieterin gem. § 293 BGB in **Annahmeverzug** geraten. Das Besondere an diesem Fall: Das **mündliche Angebot** des Mieters zur Übergabe der Wohnungsschlüssel reicht aus. Seine Rückgabepflicht ist eine sog. **Holschuld**, bei der die Vermieterin die **Schlüssel am Ort der Wohnung** entgegennehmen muss.

**Mein Tipp**

Nehmen Sie bei der Rückgabe der Wohnung aktiv den Ablauf in die Hand: Vereinbaren Sie einen persönlichen Übergabetermin mit dem Mieter, an dem Sie die Wohnung in Augenschein und die Schlüssel persönlich entgegennehmen. Selbstverständlich können Sie diese Tätigkeit auch an eine Hausverwaltung delegieren.

„Lieber Vermieter, ich habe nichts mehr!“ Was bleibt, wenn der Mieter insolvent ist?

Die allgemeine Wirtschaftskrise, die hohen Energiekosten, die Inflation sowie die extrem gestiegenen Lebenshaltungskosten insgesamt führen dazu, dass bei Mietern nicht nur weniger Geld im Beutel bleibt,

sondern auch, dass Rechnungen nicht mehr ordentlich bezahlt und Mietzahlungen verschleppt werden, bis finanziell überhaupt nichts mehr geht und der Mieterschuldner **Insolvenz** anmeldet. In die-

sem Fall haben Sie als Vermieter das Nachsehen und Sie fragen zurecht: Wie ist jetzt zu reagieren? Dürfen Sie kündigen? Müssen Sie die Miete einklagen? Oder warten Sie, bis sich der Insolvenzverwalter meldet?

Lieber kündigen oder besser doch nicht?

Wenn Ihr Mieter in Zahlungsrückstand gerät, sollten Sie nicht zu lange warten und reagieren. Grundsätzlich können Sie das Mietverhältnis wegen der **Insolvenz** des Mieters **ordentlich kündigen**.

Sie können auch bei einem **Mietrückstand** von 2 Monatsmieten **fristlos kündigen**.

Vor und nach dem InsO-Antrag

Für die Entscheidung ist der **Zeitpunkt** ausschlaggebend: Eine Kündigung **nach** dem Antrag auf **Eröffnung** des Insolvenzverfahrens durch den Mieter für einen Mietrückstand, der sich aus einem Zeitraum von vor dem Insolvenzantrag ergibt, ist nicht wirksam!

Ihre Vermieter-Rechte gegenüber einem insolventen Mieter richten sich danach, ob Sie Ihre Ansprüche

- **vor** dem Insolvenzantrag,
- **nach** dem Insolvenzantrag oder
- durch die **Kontaktaufnahme** mit dem Insolvenzverwalter geltend machen.

Phase 1: Noch kein Insolvenzantrag gestellt

Wenn Sie als Vermieter auf die drohende Zahlungsunfähigkeit reagieren, **bevor** Ihr Mieter einen **Insolvenzantrag** gestellt hat, stehen Ihnen die gesetzlichen Handlungsmöglichkeiten offen.

Die von Ihnen zu diesem Zeitpunkt ausgesprochene ordentliche oder fristlose **Kündigung** bleibt **wirksam**, eine bereits bei Gericht eingereichte **Räumungsklage** wird weiterhin **geführt**.

Aber: Wenn Sie ein Urteil gegen den Mieter auf Zahlung der rückständigen Miete erstreiten und dieser meldet dann die Privatinsolvenz an, ist für Sie letztlich nichts gewonnen. Der Mieter ist nicht

mehr prozessführungsbefugt. Das **Beitreiben** der Mietrückstände ist nur noch über das **Insolvenzverfahren** möglich.

Phase 2: Insolvenzantrag ist gestellt, das Verfahren aber noch nicht eröffnet

Der Mieter ist mit den Mietzahlungen im Rückstand und er hat einen Insolvenzantrag gestellt. Dann richtet sich alles Weitere nicht nach dem „normalen“ Mietrecht im BGB, sondern nach den **Sonderregeln** der Insolvenzordnung (InsO).

Eine **fristlose Kündigung** wegen Zahlungsverzugs können Sie gem. § 112 InsO zu diesem Zeitpunkt **nicht** mehr aussprechen.

In vielen Mietverträgen ist ein **Sonderkündigungsrecht** zugunsten des Vermieters vorbehalten, wenn der Mieter einen Antrag auf Durchführung eines Insolvenzverfahrens stellt. Eine derartige Klausel ist gem. § 119 InsO **unwirksam!**

Phase 3: Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Die aufgelaufenen Mieten sind rechtlich gesehen sog. **Insolvenzforderungen** und können ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens durch das zuständige Gericht vom Vermieter **zur Insolvenztabelle angemeldet** werden nach § 108 Abs. 3 InsO.

Wenn der Mieter also einen Insolvenzantrag gestellt hat, wird durch das Amtsgericht ein **Insolvenzverwalter bestellt**, der dann sämtliche Gläubiger anschreibt – somit auch den Vermieter. Dieser kann jetzt die Mietrückstände als Forderung zur Insolvenztabelle anmelden.

Auf die Freigabeerklärung achten

Hat Sie der Insolvenzverwalter durch ein Schreiben über das Insolvenzverfahren

Ihres Mieters informiert, sollten Sie darauf achten, dass er Ihnen eine sog. **Freigabeerklärung** für die laufenden Vermieter-Forderungen erteilt gem. § 109 InsO.

Ab dem Zeitpunkt der Freigabeerklärung

- muss der Mieter wieder selbst für die Zahlung der Miete aufkommen und
- der Vermieter kann das Mietverhältnis wegen früherer Mietschulden wieder kündigen.

Die Freigabeerklärung durch den Insolvenzverwalter wird regelmäßig **3 Monate** nach der Insolvenzeröffnung wirksam.

Bis also die **Freigabeerklärung wirkt**, kann der Vermieter weiterhin nicht kündigen oder auf die hinterlegte Kautions zurückgreifen. Aus einem Zahlungsurteil gegen Ihren Mieter können Sie nicht mehr vollstrecken.

Nach Wirksamkeit der **Freigabeerklärung** kann der Vermieter

- neu anfallende Mietschulden direkt beim Mieter einfordern,
- auf die Kautions wieder zugreifen und
- auch eine fristlose Kündigung wegen der aufgelaufenen Mietschulden aussprechen.

Wie ist es mit dem Vermieterpfandrecht?

Wenn der Mieter mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Rückstand gerät, steht dem Vermieter grundsätzlich gem. § 562 BGB ein eigenes **Pfandrecht** zu. Das bedeutet Folgendes: Er kann **Gegenstände und Wertsachen** des Mieters, die sich in den Mieträumen befinden, pfänden.

Im Insolvenzfall ist es aber nicht der Vermieter, der tatsächlich pfändet, sondern der Insolvenzverwalter. Der führt die Pfändung durch und zahlt den Vermieter aus, sofern er einen **Erlös** aus der **Verwertung** der Wertsachen des Mieters erzielt.

Das Vermieterpfandrecht greift im Fall der Privatinsolvenz nur für Mietrückstände der **letzten 12 Monate** vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

Meist aussichtslos

Allerdings hilft dieses Vermieterinstrument in der Praxis oftmals nicht weiter. Entweder unterliegen Gegenstände dem **Pfändungsverbot** oder es ist keine **werthaltige Habe** beim Mieter mehr vorhanden, die noch zu einer tatsächlichen **Befriedigung** der Mietrückstände führen könnte. Unpfändbar sind gem. § 811 Abs. 1 Nr. 1a ZPO Sachen, die der Schuldner für eine bescheidene Lebens- und Haushaltsführung benötigt. Darunter fallen z. B. ein Tisch, Stühle, Schrank, sowie eine Polstergruppe mit Couchtisch. Dies gilt auch, wenn die Möbel von besonderem Wert sind.

Vorsicht vor Einigung mit Mietern!

Sofern sich Ihr Mieter vor dem Insolvenzverfahren an Sie wendet und Ihnen die Zahlung einer Quote anbietet, um die Mietschulden abzugelten, und dann auch tatsächlich zahlt, sind Sie als Vermieter **nicht** auf der sicheren Seite.

Solche Vereinbarungen können im Insolvenzfall gem. § 129 InsO später durch den Insolvenzverwalter **angefochten** werden.

Auch wenn der Vermieter Kenntnis von der Zahlungsunfähigkeit seines Mieters hat und dennoch die Bezahlung der Rückstände forciert, etwa im Rahmen der **Zwangsvollstreckung**, kann der Insolvenzverwalter dies anfechten und die

Beträge zurückfordern. Besonders kritisch ist der **dreimonatige** Zeitraum, bevor der Insolvenzantrag gestellt wird.

Mein Tipp

Auf Zahlungsrückstände Ihres Mieters sollten Sie rasch reagieren: Die offenen Beträge zeitnah schriftlich anmahnen und mit dem Mieter das Gespräch suchen, um eine Lösung für die Rückzahlung zu finden.

Liegt die Privatinsolvenz vor, sind Ihre Einflussmöglichkeiten als Vermieter sehr eingeschränkt.

Der Mieter bleibt während des Verfahrens in der Wohnung wohnen und der Mietrückstand wächst weiter.

Eigenbedarfskündigung des Vermieters: Kann der Mieter eine Suizidgefahr als „Härte“ entgegenhalten?

Wenn Sie als Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs rechtskonform kündigen und alle formalen Voraussetzungen einhalten, beendet diese Kündigung grundsätzlich das bestehende Mietverhältnis. Dabei sind die Kündigungsfristen zu beachten.

Bei schweren psychischen Problemen des Mieters

Es mehren sich in der Gerichtspraxis die Fälle, bei denen sich die Mieter aufgrund langanhaltender **psychischer Probleme** außerstande sehen, der Räumungsaufforderung nachzukommen oder sogar den **Selbstmord** bei einer Wohnungsräumung androhen.

Der Mieter hat dann die Möglichkeit, einen **Härtegrund** i.S.v. § 574 BGB einzuwenden. Der BGH hat bereits geklärt, dass eine **Erkrankung** des Mieters in

Verbindung mit weiteren **Umständen** einen solchen Härtegrund darstellen kann. In bestimmten Fällen kann ein Härtegrund auch allein in der bestehenden ernsthaften Gefahr liegen, dass sich bei einem Wohnungswechsel die gesundheitliche Situation des erkrankten Mieters erheblich verschlechtert. Wir berichteten hierüber bereits (VermieterBrief Dezember 2022).

 **Fundstelle:**
BGH, Beschluss v. 30.11.2021, VIII ZR 81/20

Suizidgefahr als Härtegrund?

Wieder mal haben sich jüngst die Karlsruher Bundesrichter mit der Frage auseinandergesetzt, ob die ernsthaft vom Mieter geäußerte Suizidgefahr bei Räumung der Wohnung als Härtegrund gegen die Eigenbedarfskündigung ins Feld geführt werden kann oder nicht.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 26.10.2022, VIII ZR 390/21

Darum geht's

Ein Kölner Vermieter kündigte seiner Mieterin den Mietvertrag wegen **Eigenbedarf**. Den begründete er damit, dass er die Wohnung für sich und seinen Lebenspartner benötigt, um sie mit der von ihnen bereits genutzten Wohnung nebenan zusammenzulegen. Hierdurch sollte eine Wohnung mit insgesamt 190 bis 200 m² Wohnfläche entstehen. Der **75-jährige** Lebensgefährte des Vermieters hatte ein **orthopädisches Problem**, weshalb sein gesundheitlicher Zustand den unmittelbaren **Zugang** aus dem Aufzug in die Wohnung ohne Treppen erforderlich macht.

Die Mieterin widersprach der Kündigung und wendete ihrerseits Härtegründe ein. Sie leidet u. a. an einer schweren **rezidi-**

vierenden Depression bis hin zu **Suizidideen**.

Als **Alternative** bot der Vermieter eine Mietwohnung in der gleichen Immobilie an. Dieses Angebot nahm sie nicht an. Da die Mieterin letztlich zum Mietende nicht aus den Räumen zog, klagte der Vermieter durch die Instanzen.

Der Sachverständige war gefragt

Das Amtsgericht Köln hat zur Frage der Suizidgefahr ein **Sachverständigengutachten** und ein **Ergänzungsgutachten** eingeholt sowie den Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung angehört. Insbesondere interessiert hier die Tatsache, dass die Mieterin eine **stationäre Therapie** ausdrücklich ablehnte.

Der Gutachter sah die ernsthafte Suizidgefahr der Mieterin als gegeben – in erster Instanz wurde die Klage abgewiesen.

Das Landgericht Köln hat sich der amtsrichterlichen Auffassung angeschlossen und die Berufung abgewiesen. Der Vermieter zog alle Register bis zum BGH, allerdings erfolglos.

Die BGH-Richter nehmen eine **besondere Härte** i.S.v. § 574 Abs. 1 BGB für die Mieterin an.

BGH aufseiten der Mieterin

Eine besondere Härte setzt voraus, dass sich die für die Mieterin drohenden **Nachteile** von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten **deutlich** abheben.

Das sieht der BGH hier in der bei der Mieterin bestehenden **hohen Suizidgefahr** und berücksichtigt dabei auch das Mieter-Nein zu einer stationären Therapie sowie das Ablehnen der vom Vermieter angebotenen Ersatzwohnung im selben Haus.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 26.10.2022, VIII ZR 390/21

Nicht von Nachteil für die Mieterin wirkt sich ihr vehementes Ablehnen einer **stationären Therapie** aus, da der befragte Sachverständige an ihrer **Einsichtsfähigkeit** aufgrund ihres psychischen Krankheitszustandes Zweifel hat. Wenn die Einsichtsfähigkeit in eine notwendige stationäre Therapie aber krankheitsbedingt fehlt, kann das nicht zum Vorwurf gemacht werden.

Auch das Angebot des Vermieters, eine andere Wohnung in der gleichen Immobilie zur Verfügung zu stellen und die Ablehnung durch die Mieterin, steht der

entsprechenden Härte i. S.v. § 574 Abs. 1 BGB nicht entgegen.

Für die Mieterin ist aufgrund ihrer Erkrankung diese **Ersatzwohnung** keine Alternative und damit keine Lösung für die aus ihrer Sicht ausweglose Situation. Damit wenden diese Alternativräume die erhebliche Suizidgefahr nicht von ihr ab.

Der berechtigte Eigenbedarf des Vermieters wird zwar erkannt – die schützenswerten **Interessen** der Mieterin werden in einer **Ermessensentscheidung** jedoch als sehr viel höher gewichtet.

Mein Tipp

Wenn Sie einen Grund für den Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung und alle formalen Voraussetzungen zur Kündigung eingehalten haben, müssen Sie vor einem Räumungsrechtsstreit gegen Ihren Mieter nicht zurückschrecken. Sollte sich im Verfahren durch die Aussage eines Sachverständigen beweisen lassen, dass Ihr Mieter mit persönlichen Härteinwänden tatsächlich durchdringt, können Sie immer noch prozessual entsprechend reagieren und dem Mieter wenigstens das Verbleiben in der Wohnung für einen fest bestimmten Zeitraum zusichern.

Modernisiert und Miete erhöht: Das muss in Ihr Schreiben rein

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind für die Erhaltung der Bausubstanz und Ihres Immobilienwertes unverzichtbar. Das gilt insbesondere auch für die **energetische Sanierung und Modernisierung** von Gebäuden, um den Klimaschutz voranzutreiben. Auch hat eine entsprechende Sanierung eine positive Auswirkung auf den vom

Vermieter zu tragenden **CO₂-Preis-Anteil**.

Allerdings steht vor dem Durchführen einer entsprechenden baulichen Maßnahme **Ihr Entschluss als Eigentümer**, tatsächlich eine größere **Investition** zu riskieren und entsprechende bauliche Arbeiten in Auftrag zu geben.

Sie können einen Teil der Baukosten durch eine **Modernisierungsmieterhöhung** wieder hereinholen, doch müssen Sie auf viele **Formalien** achten.

Am Anfang steht bereits die Frage, was eine Modernisierung aus rechtlicher Sicht überhaupt ist und wie sie sich von der Instandhaltung/Instandsetzung abgrenzt.

Instandhaltung kontra Modernisierung

Nur die Kosten einer Modernisierung können Sie für eine Mieterhöhung berücksichtigen – nicht dagegen die Kosten der Instandhaltung.

Ziel von **Instandhaltung** und **Instandsetzung** ist es, den ursprünglichen und ordnungsgemäßen Zustand der Immobilie zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Durch das Kriterium „**Bestandserhalt**“ unterscheidet sich die „normale“ Instandhaltung und Instandsetzung von anderen Maßnahmen, nämlich der Modernisierung.

Die Kosten bei Erhaltungsmaßnahmen verteilen

Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **trägt** der **Vermieter** die Kosten – ohne Wenn und Aber. Denn mit den Arbeiten wird der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache erhalten, der vom Vermieter geschuldet wird nach § 535 Abs. 1 BGB.

Ab wann es eine Modernisierung ist

Die Modernisierung ist gesetzlich in § 555b BGB geregelt. Die Vorschrift erfasst abschließend sieben Fälle von **Modernisierungsmaßnahmen**. Das sind **bauliche Veränderungen**,

- durch die der **Wasserverbrauch** nachhaltig reduziert wird (z. B. der Einbau von Wasseruhren zur verbrauchsorientierten Erfassung oder Durchlaufbegrenzer),
- die den **Gebrauchswert** der Mietsache nachhaltig erhöhen (z. B. der Einbau einer neuen Heizung oder eines Bades),
- die der Vermieter aufgrund von **Umständen** durchführen muss, die er nicht zu vertreten hat, und die auch keine Erhaltungsmaßnahmen sind (z. B. der Austausch eines veralteten Heizungskessels oder Denkmalschutzmaßnahmen),

- durch die **neuer Wohnraum** geschaffen wird (z. B. der Ausbau des Dachgeschosses),
- die energetische Modernisierung, durch die **Endenergie** nachhaltig eingespart wird (z. B. Warmwasseraufbereitung mit Solarenergie, Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung, Nutzung alternativer Energien),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie **nachhaltig eingespart** oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt oder
- durch die die allgemeinen **Wohnverhältnisse** auf Dauer verbessert werden.

Die Kosten bei Modernisierungsmaßnahmen verteilen

Zunächst bezahlt der Vermieter sämtliche **Kosten** der Modernisierungsmaßnahme. Da auch der Mieter von der verbesserten Wohnqualität profitiert, darf er seinen Kostenaufwand auf den Mieter **umlegen** und eine **Mieterhöhung** nach § 559 BGB fordern.

Er ist berechtigt, die Jahreskaltmiete um bis zu **8%** der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten anzuheben. Kosten, mit denen **reine Erhaltungsmaßnahmen** abgedeckt werden, muss er **herausrechnen**.

Ein **Beispiel** dazu: Das marode Dach wird neu eingedeckt und Dach und Dachboden gedämmt. Die **Ziegel** muss der Vermieter selbst bezahlen, da ein dichtes Dach den vertragsgemäßen Gebrauch der Immobilie gewährleistet. Der Kostenaufwand für die **Wärmedämmung** ist hingegen Modernisierungsaufwand.

Vorsicht: Auch fiktive Instandsetzungskosten anrechnen

Es ist auch dann ein Abzug von der Rechnung vorzunehmen, wenn die ersetzten **Bauteile** keiner Erhaltungsmaßnahme bedurften, weil sie noch **funktionsfähig** waren.

Denn der Vermieter spart sich bei der Modernisierungsmaßnahme in solchen Fällen jedenfalls die Erhaltungsmaßnahmen, die später einmal erforderlich werden.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19

Das muss unbedingt rein

Es gilt der Grundsatz: Das vorgelegte Rechenwerk muss für den Mieter ohne Weiteres **nachvollziehbar** und **plausibel** sein. Dazu hat sich der BGH mit den formalen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung befasst.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 20.7.2022, VIII ZR 361/21

Die Vermieterin modernisierte die Mietwohnung und teilte ihrer Mieterin mit, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahme von zuletzt 329,07 EUR um 109,15 EUR auf 438,22 EUR erhöht.

Dem **Schreiben** war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete **Anlage** beigefügt, die – weitergehend in tabellarischer Form – folgende **Angaben** enthält:

- die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach denjenigen Maßnahmen, die gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche bzw. alle Wohnungen gleichermaßen betreffen (Erneuerung von Hauseingangstür, Treppenhausfenster, Dämmung der Außenwände ...),
- die hierfür jeweils aus angefallenen Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten, die von diesen Summen jeweils in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil.

Die erhöhte Miete wurde in der Folgezeit im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens unbeanstandet eingezogen.

Die Mieterin hält die Mieterhöhungserklärung aus formalen Gründen für unwirksam und klagt auf Feststellung, dass der Vermieterin die erhöhte Miete nicht zusteht, und macht gleichzeitig die Rückzahlung der bereits geleisteten erhöhten Miete geltend. Es folgte der Gang durch die **Instanzen**: Das Amtsgericht hat der Mieterklage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen.

Endlich Erfolg vorm BGH

Anders als die unteren Instanzgerichte urteilen die BGH-Richter **zugunsten der Vermieterin**. Sie gehen davon aus, dass die Mieterhöhungserklärung in diesem

Fall nach § 559b Abs. 1 BGB nicht rechtsfehlerhaft war und die **formellen Voraussetzungen** vorlagen. Die Vermieterin ist grundsätzlich verpflichtet, in der Erhöhungserklärung die durch die Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen **Gesamtkosten** im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung darzulegen. Nicht zwingend notwendig ist es, die Kosten und die daraus resultierende Erhöhungquote nach einzelnen angefallenen **Gewerken** aufzuschlüsseln bzw. nach **Arbeitsabschnitten** zu untergliedern.

Nach Auffassung der BGH-Richter reicht es aus, die Modernisierungskosten als **Gesamtsumme** auszuweisen und einen

enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer **Quote** oder eines bezifferten **Betrags** kenntlich zu machen.

Mein Tipp

Wenn Sie ein Mieterhöhungsschreiben aufsetzen, müssen Sie in der Erklärung

- die Maßnahme schlagwortartig bezeichnen,
- die Positionen der Berechnung zuordnen und
- diejenigen Tatsachen darlegen, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung bewirkt.

Es geht auch einfach: Bei Modernisierungskosten bis 10.000 EUR je Wohnung!

Wenn Sie Modernisierungsmaßnahmen planen, die maximal 10.000 EUR je Wohnung betragen, können Sie die Mieterhöhung wegen Modernisierung sehr vereinfachen (Vereinfachtes Verfahren bei der Modernisierung – § 559c BGB).

Bereits in der Modernisierungsankündigung müssen Sie mitteilen, dass Sie das vereinfachte Verfahren wählen. In diesem Fall müssen Sie in der **Ankündigung** die sonst notwendigen Angaben zu den

voraussichtlichen Betriebskostensteigerungen nicht machen. Sie müssen aber beachten, dass die 10.000-EUR-Grenze für **fünf Jahre** gilt. Deshalb werden die Kosten früherer Modernisierungen innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraumes angeordnet.

Außerdem müssen Sie 30 % der Modernisierungskosten als Instandsetzungspauschale abziehen. Den **pauschalen Abzug** müssen Sie selbst dann vorneh-

men, wenn in der Maßnahme tatsächlich keine Instandhaltung enthalten ist. Maximal ist eine monatliche Mieterhöhung von 46,67 EUR zulässig (10.000 EUR minus 30 % Instandhaltungspauschale ergibt 7.000 EUR : 12 x 8 %).

Einziger **Nachteil** beim vereinfachten Verfahren: Sie können im Regelfall nach der Erhöhung innerhalb von fünf Jahren keine Mieterhöhung wegen anderer Modernisierungsmaßnahmen umsetzen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2023

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Miriam Kluge (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

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