



07|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juli 2019

Top-Thema Eigenbedarf!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, gäbe es für Vermieter-Themen eine Top-10-Liste, käme derzeit das Thema der Kündigung wegen Eigenbedarfs auf Platz 1 – direkt gefolgt vom Lieblings-thema der Medien: der

Mietpreisbremse.

Ein Blick in die Statistik zeigt: In Deutschland wehren sich immer mehr Mieter vor Gericht gegen Eigenbedarfskündigungen. Nach Schätzung des Mietervereins gab es im Jahr 2017 in Deutschland ca. 13.400 Gerichtsverfahren – eine Zunahme von 5 % zu 2016.

Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen insgesamt wird aktuell auf 80.000 pro Jahr geschätzt. Dazu passt, dass der BGH in Karlsruhe aktuell in zwei Urteilen die Voraussetzungen und die gerichtliche Überprüfung von Eigenbedarfskündigungen festgelegt hat. Alles Wichtige zu diesen beiden Urteilen und zur Kündigung wegen Eigenbedarfs lesen Sie in dieser Ausgabe.

Blieben wir bei der Statistik: Gute Nachrichten zu Beginn der Urlaubszeit! Nach der aktuellen Statistik des Bundeskriminalamts sank die Quote im Jahr 2018 bei den Wohnungseinbrüchen!

Es wurden 97.504 Wohnungseinbrüche registriert, gegenüber 116.540 Einbrüchen im Jahr 2017. Die Einbruchszahl hat sich somit um 16,3% reduziert. Leider beträgt die Aufklärungsquote nur niedrige 18,1%.

Stichwort Einkommensteuer: Was Sie bei dieser Steuerart als Vermieter bei der Anlage V alles wissen müssen: Wir sagen es Ihnen!

Viel Vergnügen bei diesen und weiteren spannenden Themen aus dem Bereich des Vermieterrechts – und Abkühlung in diesem heißen Sommer wünscht Ihnen Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Sommerzeit ist Grillzeit: Was Ihr Mieter beim Grillen auf dem Balkon und der Terrasse darf – und was nicht

Egal ob Würstchen, Gemüse, Fleisch oder Fisch – im Sommer werfen viele gerne den Grill an. Doch wenn der Qualm die Nachbarn stört, kann es schnell Ärger geben – daher sollten Sie als Vermieter über die Rechte und Pflichten des Mieters genau Bescheid wissen.

Rücksichtnahme

Die Juristen sind sich einig: Gegen gelegentliches Grillen auf Balkon, Terrasse oder im Garten ist nichts einzuwenden. Der Mieter sollte dabei jedoch Rücksicht auf die Nachbarn nehmen, also eine zu starke Beeinträchtigung durch Rauch, Ruß und Gerüche vermeiden. Klar, dass der Mieter den Grill nicht unbedingt unter dem Schlafzimmerfenster des Nachbarn aufbauen sollte, damit der vor lauter

Dunst nicht mehr ruhig schlafen kann. Beim Grillen sollte somit der nötige Abstand zu der oben gelegenen Wohnung gewahrt sein, die Windrichtung muss beachtet werden und ggf. sollte der Mieter auch einen Elektrogrill verwenden.

Muss vorher die Erlaubnis der Nachbarn eingeholt werden?

Aus Gründen eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses ist es empfehlenswert, die Nachbarn zuvor darüber zu informieren, dass der Mieter am Wochenende grillen möchte oder – falls es etwas lauter wird – auch um deren Einverständnis zu bitten. Nachbarn haben grundsätzlich das Recht auf Nachtruhe, die in der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr morgens einzuhalten ist.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Sommerzeit ist Grillzeit:

Was Ihr Mieter beim Grillen auf dem Balkon und der Terrasse darf – und was nicht

2 | Countdown abgelaufen:

Der Mietendeckel für Berlin kommt!

3 | Ständig unpünktliche Mietzahlung:

So kündigen Sie richtig

3 | Unzumutbare Härte?

Bei Eigenbedarfskündigung müssen die Gerichte die Härtefallklausel sorgfältig prüfen

4 | Vermieterbrief Spezial:

Kündigung wegen Eigenbedarfs:
So sollten Sie vorgehen

5 | Checkliste:

Folgendes sollte in Ihrer Eigenbedarfskündigung stehen:

6 | Vergleichsmiete:

Sachverständigengutachten reicht nicht immer automatisch

7 | Steuerrecht:

Das sollten Sie als Privatvermieter zur Anlage V wissen

! | Service & more:

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

Kein offenes Feuer

Klar ist auch: Das Grillen mit offenem Feuer auf dem **Balkon** ist untersagt, nicht nur wegen der Geruchsbelästigung, sondern auch wegen der Brandgefahr. Das entschieden unter anderem Amtsgerichte in Hamburg und Wuppertal. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Verbot in der Hausordnung oder im Mietvertrag geregelt wurde.

Anders ist es beim Grillen auf der **Terrasse** oder in einem angemieteten **Garten**: Hier kann der Mieter auch ein Holzkohlefeuer entfachen, so das Landgericht Stuttgart.

Berücksichtigt werden müssen aber auch in diesem Fall der Standort und die Größe der Örtlichkeit, die Häufigkeit des Grillens, das verwendete Grillgerät und die davon ausgehenden Störungen – urteil-

ten die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main.

Wie oft darf der Mieter grillen?

Unabhängig von der grundsätzlichen Grillierlaubnis gehen die Meinungen darüber, wie oft ein Mieter grillen darf, weit auseinander. Dazu gibt es zahlreiche Gerichtsentscheidungen: Sie reichen von einmal monatlich zwischen April und September, über fünfmal im Jahr bis zu dreimal pro Saison und maximal insgesamt sechs Stunden.

Die Interessen der Nachbarn sind auf jeden Fall zu beachten. Auch wenn nur gelegentlich gegrillt wird, muss die Beeinträchtigung der Nachbarn so gering wie möglich gehalten werden. Im schlimmsten Fall wird eine verrauchte Grillparty als Ordnungswidrigkeit bewertet, die dann mit einer Geldbuße geahndet wird.

Grillverbot per Mietvertrag ist möglich

Als Vermieter haben Sie die Möglichkeit, das Grillen ausdrücklich und grundsätzlich im Mietvertrag auszuschließen. Dies ist laut einem Urteil des Landgerichts Essen auch zulässig. Die Richter halten ein **absolutes** Grillverbot in Mehrfamilienhäusern für sachgerecht, und zwar unabhängig davon, ob auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten gegrillt wird.



Fundstelle:

LG Essen, Urteil v. 7.2.2002, 10 S 438/01

Sollten Sie in Ihrem Mietvertrag ein ausdrückliches Grillverbot aufgenommen haben und die Mieter dennoch den Grill anzünden, können Sie eine Abmahnung aussprechen. Bei wiederholtem Verstoß ist dann eine fristlose Kündigung möglich.

Countdown abgelaufen: Der Mietendeckel für Berlin kommt!

Berlin bringt als erstes Bundesland eine Mieten-Obergrenze auf den Weg. Der Berliner Senat hat seine Vorschläge zu einem sog. Mietendeckel am 18.6.2019 in einem Eckpunktepapier veröffentlicht. Demnach sollen die Mieten für einen Zeitraum von fünf Jahren nicht erhöht werden dürfen. Wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, soll die Wiedervermietungsmiete auf die Höhe, die der Vermieterhaushalt bezahlt hat, begrenzt werden. Modernisierungsumlagen, die die Bruttowarmmiete monatlich um mehr als 50 Cent pro m² in die Höhe treiben, sollen genehmigungspflichtig werden. Das Gesetz soll Anfang 2020 in Kraft treten. Der Berliner Mietendeckel ist für alle Wohnungen des freien Mietmarktes vorgesehen – außer für Neubauten.

Außerdem soll eine Mietobergrenze eingeführt werden. Ihre Höhe ist noch un-

klar. Mieten, die darüberliegen, sollen auf Antrag gesenkt werden müssen. Modernisierungen von Mietwohnungen müssen den Behörden mitgeteilt werden.

Geldbuße bis 500.000 EUR

Bei Verstoß gegen dieses Gesetz sollen Geldbußen von bis zu 500.000 EUR möglich sein.

Berlin wäre ab 2020 dann das erste Bundesland mit einem solchen Mietenstopp; bis zu 1,6 Mio. Wohnungen wären betroffen.

Gegen das Positionspapier und den sich daraus noch ergebenden Gesetzesentwurf gibt es zahlreiche Kritiken und Bedenken. Es fragt sich, ob eine öffentlich-rechtliche Begrenzung der Miete per Landesgesetz überhaupt möglich sein

wird. Mit dieser Frage werden sich mit großer Wahrscheinlichkeit die Gerichte befassen müssen.

Außerdem ist es zweifelhaft, ob Mieten grundsätzlich gedeckelt werden können, die laut Mietspiegel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von vielen Fachleuten wird im Übrigen infrage gestellt, ob die Notsituation auf dem Wohnungsmarkt in Berlin, von dem der Senat ausgeht, tatsächlich besteht. Davon hängt es schließlich ab, ob der Eingriff in die bestehenden Gesetze mit der Verfassung vereinbar ist.

Der Berliner Landesverband Haus & Grund hatte auf seiner Internetseite seine Mitglieder aufgerufen, als Vermieter bis zum 17. Juni die womöglich für lange Zeit letzte Chance für Mieterhöhungen zu nutzen. Nach bisheriger Erkenntnis war

die Aktion erfolgreich: Viele Vermieter sind dem Aufruf gefolgt und haben kurz vor dem Countdown noch ihre Mieterhöhungsschreiben auf den Weg gebracht. Auch wenn sich der sog. Mietendeckel räumlich nur auf das Land Berlin be-

schränkt, schauen sich sämtliche Landesregierungen in Deutschland die Diskussionen in Berlin sehr genau an. Schließlich gibt es in mehreren Bundesländern Ballungsräume mit derzeit kritischer Vermietungssituation. Sofern

insbesondere das Bundesverfassungsgericht das Gesetzesvorhaben aus Berlin nicht noch stoppt, könnten schnell Nachahmer aus anderen Bundesländern mit entsprechenden Gesetzen das Vermieten erschweren.

Ständig unpünktliche Mietzahlung: So kündigen Sie richtig

Einer der wichtigsten Pflichten von Mietern ist die Mietzahlung. Die Fälligkeit der monatlichen Miete ist meist im Mietvertrag geregelt. Zahlt der Mieter seine Miete nicht pünktlich, kommt er mit der Zahlung automatisch in Verzug. Wer seine Miete als Mieter immer wieder unpünktlich zahlt, lebt riskant. Sie dürfen in diesem Fall den Mietvertrag kündigen – und zwar ohne weitere Abmahnung. Das entschied das Landgericht Berlin in einem aktuellen Fall.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 21.1.2019, 65 S 220/18

In dem verhandelten Fall lebte ein Mieter seit 1981 in seiner Wohnung. Die Vermieterin hatte das Immobilienobjekt 2014 übernommen – und damit auch den Mietvertrag. Der Mieter zahlte seine Miete über mehrere Jahre hinweg immer wieder mit Verzögerung. Zum Teil gingen die Mietzahlungen erst mit mehreren

Wochen Verspätung bei der Vermieterin ein. Diese mahnte den Mieter daher immer wieder schriftlich ab. Allerdings ohne Erfolg. Schließlich platzte der Vermieterin der Kragen und sie kündigte den Mietvertrag wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung fristlos.

Kein Gewohnheitsrecht entstanden

Der Mieter argumentiert im Gerichtsverfahren, dass hier wohl ein Gewohnheitsrecht entstanden sei, da er über Jahre hinweg immer wieder zu anderen Zeitpunkten die Miete an die Vermieterin überwies, als im Mietvertrag vorgesehen war.

Das Amtsgericht Berlin und auch die Richter des Landgerichts gaben der Vermieterin recht: Die Pflichtverletzung durch den Mieter ist angesichts der Dauer erheblich, die Kündigung daher auch ge-

rechtfertigt. Von einem Gewohnheitsrecht könne im vorliegenden Fall keine Rede sein, da die Vermieterin den Mieter immer wieder schriftlich aufgefordert hatte, seine Miete pünktlich zu zahlen. Die Räumungsklage folgte und der Mieter musste ausziehen.



Mein Tipp

Abmahnung

Wenn Ihr Mieter seine Miete unpünktlich anweist, sollten Sie immer mit einer Abmahnung reagieren. Zum einen zeigen Sie dem Mieter dadurch, dass Sie mit seiner pflichtwidrigen Verhaltensweise nicht einverstanden sind und andererseits dokumentieren Sie die Vertragsverstöße im Einzelnen, um den entsprechenden Nachweis vor Gericht später erbringen zu können.

Unzumutbare Härte?

Bei Eigenbedarfskündigung müssen die Gerichte die Härtefallklausel sorgfältig prüfen

Gleich mit zwei Fällen zur Eigenbedarfskündigung hat sich der Bundesgerichtshof aktuell beschäftigt. Insbesondere haben die Richter präzisiert, wann ein Mieter nach einer ordentlichen Kündigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte verlangen kann (§ 574 Abs. 1 und 2 BGB).

1. Fall: Auszug aus der Doppelhaushälfte

Im ersten Fall zur Eigenbedarfskündigung hatten sich die Karlsruher Richter mit folgendem Sachverhalt auseinanderzusetzen: Die beklagten Mieter lebten mit ihrem volljährigen Sohn sowie dem Bruder

des Mieters seit 2006 in einer Doppelhaushälfte. Im Jahr 2015 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis, da die geschiedene, bisher in Bayern lebende Ex-Frau (auch Vermieterin), in die Doppelhaushälfte einziehen wollte, um ihre dort in der Nähe lebende betagte Großmutter besser betreuen zu können. Die

Beklagten widersprachen der Kündigung. Der Eigenbedarf sei vorgeschoben, der wahre Grund für die Kündigung seien Streitigkeiten über die Mängel der Wohnung. Im Übrigen beriefen sie sich auf Härtegründe. Der Bruder des Mieters sei schwer erkrankt, habe die Pflegestufe II und leide unter anderem an Schizophrenie, Alkoholkrankheit, Inkontinenz, Demenz, etc. Ein in der Berufungsinstanz vorgelegtes Attest bescheinigte „die Ablehnung eines Wohnungswechsels aus psychiatrisch fachärztlicher Sicht ohne zwingenden Grund“. Unterinstanzlich wurde ein von den Mietern beantragtes Sachverständigengutachten zum Gesundheitszustand nicht eingeholt.

Die Vorinstanzen hatten die Eigenbedarfskündigung für begründet erachtet und der Räumungsklage der Kläger (ohne eine Beweisaufnahme über den streitigen Eigenbedarf) stattgegeben. Die Richter des BGH hoben die Entscheidungen auf und verwiesen die Sache zur weiteren Aufklärung zurück.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 22.5.2019, VIII ZR 167/17

Die Richter wiesen insbesondere darauf hin, dass die Instanzengerichte bei vom Mieter angeführten Härtegründen diesen eine besondere Aufmerksamkeit schenken müssen. Hierzu erfordert es eine umfassende und besonders sorgfältige Sachverhaltsaufklärung im Einzelfall. Beispielsweise hat das Gericht von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einzuholen, wenn der Mieter für den Fall des Umzugs eine Gesundheitsverschlech-

terung behauptet und das mittels eines ärztlichen Attests belegt. Der Sachverständige hat dann in seinem Gutachten zu klären, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, welchen Schweregrad die zu erwartenden Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich haben und mit welcher Wahrscheinlichkeit sie eintreten.

Aber auch die Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs ist im Einzelfall durch das Instanzgericht intensiv zu prüfen. In diesem Fall war der Eigenbedarf ja durch die Mieter bestritten worden, eine Beweisaufnahme fand jedoch nicht statt. Aus Sicht der BGH-Richter ist dies jedoch eindeutig vorzunehmen!

2. Fall: Mieterin wehrt sich gegen Eigenbedarf wegen Demenz

Die 1937 geborene Mieterin bewohnt in Berlin seit 1974 eine ca. 73 m² große Drei-Zimmer-Wohnung, die sie mit ihren beiden über 50 Jahre alten Söhnen bewohnt. Der Vermieter, der mit seiner Ehefrau und zwei Kleinkindern bislang zur Miete in einer 57 m² großen Zwei-Zimmer-Wohnung lebt, hat die Wohnung im Jahr 2015 zwecks Eigennutzung gekauft. Der Eigenbedarfskündigung des Vermieters widersprach die Mieterin, weil ihr ein Umzug aufgrund ihres Alters, ihrer Verwurzelung in der Umgebung durch die lange Mietdauer sowie einer Demenzerkrankung, die sich durch den Umzug weiter zu verschlechtern drohe, nicht zumutbar sei. Sowohl die erste Instanz als auch das Berufungsgericht hatten die Räumungsklage abgewiesen. Die Richter hatten zwar die Eigenbedarfskündigung

(§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) des Klägers für wirksam erachtet, kamen jedoch zu den Voraussetzungen eines Härtefalles, sodass das Mietverhältnis der Parteien auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde. Auch diese Entscheidung hat der BGH aufgehoben.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 22.5.2019, VIII ZR 180/18

Die BGH-Richter stellten fest, dass das Berufungsgericht zwar zutreffend davon ausgegangen sei, dass die Eigenbedarfskündigung des Klägers grundsätzlich wirksam sei, allerdings haben die Richter der Instanzgerichte dem Interesse des Klägers an der Erlangung der Wohnung wegen seines Eigenbedarfs ein geringeres Gewicht beigemessen, weil dieser eine vermietete Wohnung erworben habe. Zudem ist bei einem Härtefalleinwand wie hier ein Sachverständigengutachten einzuholen, um festzustellen, ob die geltend gemachten Härtegründe tatsächlich vorliegen.

Mein Tipp

Formalia beachten

Wenn Sie die Wohnung des Mieters wegen Eigenbedarfs kündigen wollen, sollten Sie die notwendigen formalen Voraussetzungen für eine entsprechende Kündigung auf jeden Fall einhalten. Ansonsten droht bereits wegen formalen Fehlern die Unwirksamkeit der Kündigung. Sollte der Mieter dann Härtegründe geltend machen, muss er diese in einem Gerichtsverfahren auch beweisen.

Vermieterbrief Spezial: Kündigung wegen Eigenbedarfs: So sollten Sie vorgehen

1. Eigenbedarf muss vorliegen

Eigenbedarf können Sie für die vermietete Mietwohnung nur für sich, Ihre Familien-

angehörigen oder Angehörige Ihres Haushalts beanspruchen. Nach aktueller Rechtsprechung zählen dazu etwa Kinder, Eltern, Enkel oder Großeltern. Aber

auch außerhalb der Verwandtschaft gibt es Personen, für die die Mietwohnung wegen Eigenbedarfs von Ihnen gekündigt werden kann – etwa beim Pflegepersonal.

Ob Kinder des nichtehelichen Lebenspartners unter diese geschützte Gruppe fallen, ist rechtlich umstritten. Das Amtsgericht Siegburg hat die Eigenbedarfskündigung für die Tochter der Lebensgefährtin als unwirksam erachtet.

**Fundstelle:**

AG Siegburg, Urteil v. 17.10.2018, 105 C 97/18

Die Siegburger Richter gingen davon aus, dass die Tochter der Lebensgefährtin des Vermieters nicht zum geschützten Personenkreis zählt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB): Sie sei keine Familienangehörige des Klägers, da sie mit diesem weder verwandt noch verschwägert sei. Sie sei auch keine Angehörige seines Haushalts, da sie in der vom Kläger selbst bewohnten Wohnung weder gewohnt habe noch jetzt wohne.

**Mein Tipp****Konkret sein!**

Sie müssen in dem Kündigungsschreiben darlegen, weshalb Sie die Wohnung wirklich benötigen. Dazu ist es notwendig, dass Sie zum einen ausführlich mitteilen, für welche Person Sie den Eigenbedarf geltend machen und wa-

rum diese Person gerade zum Kündigungszeitpunkt die Wohnung benötigt.

2. Kündigungsfrist und richtigen Zeitpunkt beachten

Bei der Eigenbedarfskündigung müssen Sie nicht nur bestimmte Fristen einhalten, sondern auch den richtigen Zeitpunkt für die Kündigung wählen. Zunächst müssen Sie darauf achten, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht schon bekannt war, als Sie die Wohnung vermietet haben – ist das der Fall, müssen Sie als Vermieter den Mieter schon bei Vertragsabschluss darauf hinweisen. Verzichten Sie auf einen solchen Hinweis, verlieren Sie das Recht, wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Als Vermieter müssen Sie allerdings nicht einschätzen, ob in Zukunft möglicherweise einmal ein Eigenbedarf vorliegen könnte, so der BGH.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 154/14

Gleichzeitig darf der Eigenbedarf auch nicht zu spät vorliegen. Kündigen Sie nur auf Verdacht, dass ein Eigenbedarf beim Auszug des Mieters zwar wahrscheinlich, aber nicht sicher ist, so ist auch diese Kündigung unwirksam.

Achten Sie auf die Kündigungsfristen

Als Vermieter müssen Sie auch auf die gesetzliche Kündigungsfrist nach § 573c BGB achten. Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Das bedeutet: Geht das Kündigungsschreiben dem Mieter am Montag, dem 1. Juli zu, endet das Mietverhältnis Ende September. Allerdings verlängert sich diese Frist – und zwar je nach bisheriger Dauer des Mietverhältnisses.

Das sollte im Kündigungsschreiben stehen

Steht der Zeitpunkt der Kündigung fest, müssen Sie das Kündigungsschreiben verfassen. Sie sollten dabei sorgfältig vorgehen, denn formelle Fehler im Kündigungsschreiben können dazu führen, dass letztlich die gesamte Kündigung unwirksam wird. Grundsätzlich muss jede Kündigung schriftlich erfolgen. Bei der Eigenbedarfskündigung kommt hinzu, dass Sie darlegen müssen, warum, wann und für wen Sie die Wohnung benötigen. **Es genügt nicht, einfach mit dem Hinweis auf Eigenbedarf zu kündigen.**

**Checkliste****Folgendes sollte in Ihrer Eigenbedarfskündigung stehen:**

- ✓ Die Person, für die die Wohnung benötigt wird sowie die Art des Verwandtschaftsverhältnisses. Ziehen mehrere Personen in die Wohnung ein, müssen Sie jedoch nicht die Namen aller neuen Bewohner nennen.
- ✓ Bei entfernten Verwandtschaftsverhältnissen oder Angehörigen des Haushalts müssen die Umstände, aus denen sich eine persönliche Verbundenheit ergibt, offengelegt werden.
- ✓ Die genauen Gründe, aus denen sich der Wohnbedarf ergibt, müssen erläutert werden: Das kann etwa ein Arbeitsplatzwechsel sein, die Pflege eines Angehörigen oder die Absicht, sich vom bisherigen Ehepartner zu trennen.
- ✓ Hinweis auf das gesetzliche Widerspruchsrecht des Mieters gem. § 574 BGB sowie die Form und Frist: Sie müssen den Mieter über sein Widerspruchsrecht – insbesondere aus Härtegründen – hinweisen. Der Mieter muss seinen Widerspruch **spätestens zwei Monate** vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich erklären.

Vergleichsmiete: Sachverständigengutachten reicht nicht immer automatisch

Bei finanzierten Wohnungen dürfen Sie als Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Das ist die Miete, die für vergleichbaren Raum am Wohnort des Mieters durchschnittlich gezahlt wird. Was vergleichbar ist, bestimmt sich nach der Art des Wohnraums, seiner Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sowie nach seiner Lage und auch nach seiner energetischen Ausstattung.

Um wirksam zu sein, muss die Mieterhöhung allerdings sehr strenge Kriterien erfüllen, ansonsten kann der Mieter die Mieterhöhung einfach ignorieren.

Auf folgende Voraussetzungen müssen Sie achten:

- Die Grundmiete ohne Nebenkosten darf sich innerhalb von drei Jahren um höchstens 20% erhöhen.
- Zwischen der letzten Mieterhöhung und dem Moment der Wirksamkeit der neuen Mieterhöhung muss mindestens ein Zeitabstand von 15 Monaten liegen.
- Die erhöhte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Durchschnittsmiete, die in Ihrer Wohngegend für vergleichbare Wohnungen in den letzten vier Jahren üblicherweise bezahlt wird. Dabei spielen Art, Größe und Ausstattung und natürlich die Wohnlage eine entsprechende Rolle. Auch die energetische Ausstattung der Wohnung ist als weiteres Merkmal zu berücksichtigen.
- Die Erhöhung der Miete darf nicht durch eine Klausel im Mietvertrag ausgeschlossen sein.

Für den Nachweis der Ortsüblichkeit können Sie beispielsweise Vergleichswoh-

nungen anführen oder ein Sachverständigengutachten einholen.

Aber nicht jedes Sachverständigengutachten führt tatsächlich zur Wirksamkeit der Mieterhöhung. Dies mussten Vermieter aus Görlitz leidvoll erkennen. Der BGH hat sich mit der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und einem Sachverständigengutachten auseinandergesetzt. Es ging um die Klage eines Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung für eine in Görlitz gelegene 73 m² große Wohnung. Die klagende Vermieterin begehrte durch Benennung dreier Vergleichswohnungen eine Zustimmung auf 6,25 EUR/m². Die beklagte Mieterin stimmte lediglich einer Mieterhöhung auf 5,49 EUR/m² zu. Das Amtsgericht Görlitz gab nach Einholung eines Sachverständigengutachtens der Klage teilweise statt und verurteilte die beklagte Mieterin, einer Mieterhöhung auf 5,70 EUR/m² zuzustimmen. Das Landgericht wies die Berufung beider Parteien zurück. Der BGH hob das Berufungsurteil insoweit auf, als es die Mieterin zu einer Zustimmung oberhalb von 5,49 EUR verurteilt hatte. Der BGH lehnte eine darüber hinausgehende Mieterhöhung auf der Basis des gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachtens ab.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 24.4.2019, VIII ZR 62/18

Reicht ein Sachverständigen- gutachten nicht aus?

In diesem aktuellen Fall reichte den BGH-Richtern das im gerichtlichen Verfahren eingeholte Sachverständigengutachten tatsächlich nicht aus. Was war das Problem? Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hatte der Sachverständige keine geänderte Bestandsmiete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB), sondern nur Neuvermietungen und eine außerhalb des Vier-Jahres-Zeitraums liegende Wohnung berücksichtigt. Für die BGH-Richter war das Sachverständigengutachten daher nicht tragfähig.

dige keine geänderte Bestandsmiete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB), sondern nur Neuvermietungen und eine außerhalb des Vier-Jahres-Zeitraums liegende Wohnung berücksichtigt. Für die BGH-Richter war das Sachverständigengutachten daher nicht tragfähig.

Verhältnis zwischen Bestands- und Neuvertragsmiete wichtig

Ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsvermietungen ist nach Auffassung der BGH-Richter jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn der zuständige Richter Bestandsmietenerhöhungen im maßgeblichen Vier-Jahres-Zeitraum nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht. Dies war das Problem im „Görlitz-Fall“. Der Schwerpunkt der Sachverständigenbetrachtung lag auf den Neuvermietungen. Dies hatten die zuständigen Richter nicht kritisiert, sondern anstandslos hingenommen und ihre Urteile darauf begründet.

Auf die Streuung der Vergleichsmieten muss ebenfalls geachtet werden

In einem Sachverständigengutachten zu Vergleichsmieten wird i. d. R. eine Streuung der festgestellten Mieten mit einem unteren und oberen Rand vom Sachverständigen dargestellt. Die Frage ist, ob sich der Vermieter im Einzelfall im oberen Rand dieser Marktstreuung mit der Mieterhöhung orientieren kann oder ob er sich eher am unteren Rand orientieren muss. Auch hierzu hatte der BGH aktuell Gelegenheit, sich zu den Voraussetzungen eines Sachverständigengutachtens zu äußern.

Es war wieder in Görlitz

Kaum zu glauben, aber wahr: In dem aktuellen BGH-Fall ging es wieder um eine Wohnung in Görlitz. Die Vermieterin begehrte eine Mieterhöhung unter Benennung von drei Vergleichswohnungen der monatlichen Netto-Miete für die 54 m² große Wohnung von 310,50 EUR auf 352,08 EUR. Die Mieterin stimmte in einem Antwortschreiben einer Mieterhöhung auf 324,00 EUR zu. Darauf wollte sich die Vermieterin nicht einlassen. Sie erklärte eine weitergehende Mieterhöhung auf 352,08 EUR (6,25 EUR/m²). Es wurde ein schriftliches Sachverständigengutachten mit zwei Ergänzungsgutachten eingeholt. Die Klage wurde allerdings abgewiesen. Das Landgericht Görlitz hat dann die Berufung ebenfalls zulasten der Vermieterin abgewiesen.

Das Landgericht Görlitz hat in seinem Urteil im Wesentlichen auf das Sachverständigengutachten verwiesen. Der Sachverständige hat eine Mietpreisspanne von 4,58 EUR/m² bis 7,08 EUR/m² ermittelt. Der Sachverständige

hat die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Punktwert von 5,80 EUR festgestellt und sich damit am sog. arithmetischen Mittelwert orientiert.

Da die Vermieterin eine Erhöhung auf 6,25 EUR/m² begehrte, war die Klage abzuweisen.

Der BGH hat das Urteil letztendlich aufgehoben! Die BGH-Richter bemängelten die Feststellungen des Sachverständigen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 24.4.2019, VIII ZR 82/18

Ein Wermutstropfen für die Vermieterin: In seinem Urteil stellte der BGH auch fest, dass sie die begehrte Zustimmung zu der Mieterhöhung auf 6,52 EUR/m² nicht schon deshalb beanspruchen kann, weil der Sachverständige die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer Spanne von 4,58 EUR/m² bis 7,08 EUR/m² ermittelt habe und ein Vermieter Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete zur oberen Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen darf. Dafür müssen nach An-

sicht der BGH-Richter die qualitativen Unterschiede der Vergleichswohnungen von der zu beurteilenden Wohnung berücksichtigt werden, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Das Landgericht Görlitz muss den Fall jetzt wieder neu aufrollen und ein weiteres Sachverständigengutachten einholen.



Mein Tipp

Orientierung am Mittel der Preisspanne

Bei Benennung der Vergleichswohnungen ergibt sich eine Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ohne besondere Merkmale können Sie nicht ohne Weiteres den oberen Rand dieser Spanne als ortsübliche Vergleichsmiete ansetzen. Um ein späteres Streitrisiko zu minimieren, sollten Sie sich am arithmetischen Mittel der entsprechenden Preisspanne bei der Festlegung Ihrer neuen Miete orientieren.

Steuerrecht: Das sollten Sie als Privatvermieter zur Anlage V wissen

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung müssen in der Steuererklärung in der Anlage V angegeben werden.

Wer Einkünfte erzielt, zahlt Steuern oder muss zumindest eine Steuererklärung abgeben. Das gilt auch für private Vermieter, unabhängig davon, ob sie Wohnungen vermieten oder dort regelmäßig Gäste unterbringen.

Anlage V für jedes Objekt

Einnahmen und Ausgaben aus Vermietung und Verpachtung werden in das Formular Anlage V der Steuererklärung

eingetragen. Für jede Immobilie ist ein eigenes Formular auszufüllen. Als Vermieter wird es Ihnen in der Steuererklärung vor allem darum gehen, rund um die Immobilie entstandene Ausgaben abzusetzen, um die Steuerlast zu mindern.

Überschusserzielungsabsicht ist wichtig

Die steuerliche Berücksichtigung funktioniert, wenn Sie auf Dauer mit Ihrer vermieteten Wohnung Geld verdienen wollen. Es muss eine sog. Überschusserzielungsabsicht bestehen.

Mieten nicht zu niedrig ansetzen

Erzielen Sie nur gelegentlich Mieteinnahmen oder setzen Sie diese sehr niedrig an, erkennt der Fiskus Aufwendungen, etwa für Kreditzinsen aus dem Immobilienkauf und Reparaturen, nicht als Werbungskosten an: Das Finanzamt hält das Vermieten dann für Liebhaberei.

Achtung bei Vermietung an Angehörige

Wenn Sie als Vermieter Freunden und Verwandten ein vergünstigtes Dach über

dem Kopf anbieten wollen, müssen Sie vorsichtig sein: Wohnen Angehörige kostenlos, können Sie keine Ausgaben für die Immobilie in Abzug bringen! Bei reduzierter Miete kommt es auf die prozentuale Reduzierung an.

Werbekosten meist vollständig absetzbar

Werbungskosten können vollständig geltend gemacht werden, wenn Bekannte oder Familienangehörige mindestens 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete zahlen. Bei niedrigeren Sätzen wird anteilig gekürzt. Bei 50% der ortsüblichen Miete kann dann auch nur die Hälfte der Werbungskosten vom Vermieter abgesetzt werden.

Mein Tipp

Schriftlicher Vertrag

Mietverträge mit Angehörigen oder Freunden sollten Sie dringend schriftlich vereinbaren. Dies dient dem Nachweis der ernsthaften Vermietung gegenüber dem Finanzamt.

Achtung bei Leerstand!

Wenn bei leerstehenden Wohnungen die daraus entstehenden Verluste vom Finanz-

amt anerkannt werden sollen, ist eine Vermietungsabsicht nachzuweisen. Dies kann beispielsweise durch Zeitungsinserate dem Finanzamt gegenüber erfolgen. Fahrten zur Immobilie, zu Besichtigungsterminen oder zur Wohnungsübergabe sind als Fahrtkosten absetzbar – entweder in tatsächlicher Höhe oder als Kilometergeld.

Schäden durch Mietnomaden sind absetzbar

Schäden durch Mietnomaden sind beispielsweise Ausgaben für Müllentsorgung und Reinigung. Als solche sind sie steuerlich auch deklarierbar und bei der Festsetzung der Steuer auch zu berücksichtigen. Das gilt zudem für Entgelte, das Sie Helfern, die Sie zuvor sozialversicherungsrechtlich angemeldet haben, zahlen – beispielsweise Helfer, die bei der Instandsetzung und dem Aufräumen mit anpacken.

Achtung bei Absetzung des Kaufpreises einer Einbauküche

Wenn Sie Ihre Wohnung mit einer Einbauküche ausstatten, sollten Sie den Kaufpreis für die Einbauküche nicht in einem Einmalbetrag bei der Steuer ansetzen. Die Anschaffungskosten sind nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht mehr auf einen Schlag abzuschreiben, sondern auf zehn Jahre zu verteilen.

 **Fundstelle:**
BFH, Urteil v. 3.8.2016, IX R 14/15

Im Übrigen gehören zu den steuermindernden Ausgaben auch Inserate für die Vermietung, Büromaterial einschließlich Mietvertragsformularen und Software zur Verwaltung der Immobilie.

Weitere von der Steuer absetzbare Posten

Steuerlich können Sie auch hohe Kosten wie beispielsweise die Maklerprovision ansetzen. Dies gilt auch für die Kontoführungsgebühren.

Wichtig ist jedoch, diese Werbungskosten grundsätzlich in dem Jahr steuerlich geltend zu machen, in dem die Rechnung bezahlt wird. Größere Erhaltungsaufwendungen sollten Sie gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilen.

Achtung Herstellungskosten

Verbessern Ihre Erhaltungsmaßnahmen den Standard der Immobilie deutlich, kann die Finanzverwaltung die Ausgaben als Herstellungskosten betrachten.

Diese werden dann auf die Nutzungsdauer des Gebäudes – normalerweise 40 bis 50 Jahre – verteilt und sind nicht sofort vollständig abziehbar!

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2019
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
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjós,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
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