



10|21

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2021

Heizkostenverordnung 2021 gerät ins Stocken!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
wir bemühen uns „stets“, Sie mit dem *Vermieter-Brief* auf **aktuelle Veränderungen** bei Gesetzen oder in der Rechtsprechung mit einem **Wissensvorsprung**

auszustatten, damit Sie sich **zeitig** auf Veränderungen einstellen können.

In der September-Ausgabe haben wir über die **Heizkostenverordnung 2021** berichtet und Sie über die anstehenden Änderungen informiert. Jetzt wurde die **Novelle ausgebremst**, der **Bundesrat** hat den Beschluss völlig überraschend in seiner letzten Sitzung vor den Bundestagswahlen **vertagt**. „*Honi soit qui mal y pense*“...

Hintergrund dieser Entscheidung ist wohl ein politischer Streit: Einzelne Parteien sind nicht damit einverstanden, dass die Kosten der CO₂-Abgabe im Mietbereich von den Mietern alleine zu tragen sind. Um wohl Druck auszuüben, ist der **HKVO-Entwurf** nun erst mal vom Tisch. Ob **aufgehoben** auch in diesem Fall **aufgehoben** ist oder nicht, müssen wir abwarten. Wir bleiben für Sie am Ball!

Gerade erst war Herbstanfang – doch der **nächste Winter** kommt bestimmt. Für Sie als Eigentümer einer Immobilie heißt das: Machen Sie Ihr **Haus winterfest**. Höchste Zeit, das zu überprüfen. Werfen Sie also mal einen Blick aufs **Gebäude**, die **Außenbeleuchtung** rund ums Haus oder auf die **Heizungsanlage**! Und auch der **Wasserhahn** draußen im **Garten** muss im Winter sicher sein. Auf was Sie also besonders Ihr Augenmerk richten müssen, zeigen wir Ihnen heute auf Seite 2.

Zahlt Ihr Mieter seine Miete immer **pünktlich**? Haben Sie sich schon einmal gefragt, wann er denn tatsächlich mit der Zahlung **zu spät** dran ist? Lesen Sie, ab wann ein **Zahlungsverzug** Ihres Mieters vorliegt und wie Sie dann am besten reagieren.

Ich empfehle Ihnen eine „unverzügliche“ Lektüre! Damit Sie alles Wichtige sicher und fest im Blick haben.

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Ausgebremst!

Die Heizkostenverordnung 2021 ist erst einmal vertagt

Im letzten *VermieterBrief* hatten wir Ihnen darüber berichtet, dass die **HKVO-Novelle** durch das Bundeskabinett beschlossen und zum 31.12.2021 Gesetz werden sollte. Doch daraus wird einstweilen nichts. Wider Erwarten wurde das Gesetzgebungsverfahren durch den Bundesrat erst einmal **gestoppt!**

Auf Betreiben des **Wirtschafts- und des Umweltausschusses** ist eine Entscheidung vertagt, sodass die Verordnung nicht wie erwartet am 17.9. im **Bundesrat** abschließend behandelt werden konnte.

Der **Grund** fürs Absetzen von der Tagesordnung liegt im Wesentlichen darin: Mit

der neuen Regelung möchte man die bisher abgelehnte **Kostenteilung des CO₂-Preises** einführen.

Hier konnten sich bislang SPD und Grüne nicht durchsetzen, die eine **50/50-Lösung** zwischen Mieter und Vermieter anstreben.

Wann die **Länderkammer** nun über die Novelle abstimmt, ist noch **offen**. Die kommenden **Sitzungen** sind erst nach der Bundestagswahl für den 8.10. und den 5.11. anberaومت.

Bleiben Sie mit Ihrem *VermieterBrief* über den Stand zum Gesetzgebungsverfahren aktuell unterrichtet!

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Ausgebremst!

Die Heizkostenverordnung 2021 ist erst einmal vertagt

2 | Der nächste Winter kommt bestimmt:

Machen Sie Ihr Haus winterfest!

4 | Welche Wohnfläche gilt?

Es kommt drauf an, was im Vertrag steht

5 | Kommt sie heute, kommt sie morgen?

Wann der Mieter mit seiner Miete wirklich in Verzug ist

5 | Arbeitshilfe:

Wann die Miete 2021/2022 fällig ist

6 | Schönheitsreparaturen auch im Keller?

Das gibt's doch nicht!

7 | Lieber Mieter, treib's nicht zu bunt!

Farbige Wände bei Auszug streichen: Ja oder nein?

8 | Grundbuchberichtigung bei geerbtem Immobilienbesitz:

Das Amt muss manchmal warten können

! | Service & more:

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

Der nächste Winter kommt bestimmt: Machen Sie Ihr Haus winterfest!

Obwohl gerade erst der Herbst begonnen hat, sollten Sie als Immobilieneigentümer bereits die kommende **kalte Jahreszeit im Auge** haben: Denn ein **plötzlicher Wintereinbruch** kommt mitunter überraschender als gedacht. **Frost, Schnee und Eis** können dann zu einer Belastungsprobe für jedes Haus werden und bei mangelnder **Vorbereitung** schwere Schäden verursachen. Was können Sie also schon vor den Wintermonaten tun und wo finden sich besonders häufig Schwachstellen am oder im Gebäude?

Den „Verkehr“ sichern

Für Eigentümer einer Immobilie gilt grundsätzlich das, was im Grundgesetz steht: **Eigentum verpflichtet**. Bei typisch winterlichen Witterungsverhältnissen bedeutet das für Immobilienbesitzer, dass sie der **„Verkehrssicherungspflicht“** nachkommen müssen.

Doch was heißt das konkret?

Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass niemand durch Mängel in ihrem Eigentum zu Schaden kommt. Dazu gehört die **Instandhaltung von Dächern, Fassaden** und weiteren potenziellen **Gefahrenquellen** des Grundstücks, Hauses oder der Wohnung. Auch **Wege und Auffahrten** müssen von Schnee und Eis befreit werden. Neben der Verkehrssicherungspflicht sollten Sie im Winter **Wasserleitungen, Rohre, Heizungen und Dachrinnen** vor Schnee, Frost und Feuchtigkeit schützen und für die regelmäßige Wartung sorgen.

Achtung, wenn Sie abwesend sind!

Die Abwesenheit durch **Urlaub, Berufstätigkeit** oder **Krankheit** entbindet Sie nicht von der Verkehrssicherungspflicht für Ihr Eigentum. Sie müssen in diesem Fall eine

Vertretung finden. Denn bei Sturm herabfallende Dachziegel, vereiste oder ungesicherte Wege können andere Personen oder fremde Sachen beschädigen, für die Sie als Hauseigentümer verantwortlich sind.

Die **Vorkehrungen im Haus** zur Vorbereitung auf den Winter sollten Sie bereits jetzt in den Herbstmonaten beginnen. Sie können von Ihnen größtenteils eigenständig erledigt werden. Wichtige **Bereiche**, um das Haus winterfest zu machen, sind

- die **Wartung** von Heizung, Wasserleitungen, Außenbeleuchtung, Dach samt Dachstuhl und
- die richtige **Dämmung** des Gebäudes.

Die folgenden Maßnahmen **im Innenbereich** gelten auch für **Wohnungen**, wobei der Vorbereitungsaufwand für Ihre Mieter im Gegensatz zu Ihnen als Eigentümer natürlich geringer ist. Dennoch sollten Sie auch die darauf aufmerksam machen, dass sie entsprechende Stellen (z.B. am Balkon) auf **Mängel kontrollieren** und ggf. **Störungen oder Probleme mitteilen**.

Die Heizungsanlage

Eine grundlegende Maßnahme für ein winterfestes Haus ist das **Überprüfen** der Heizungsanlage. Um die Immobilie im Herbst bestmöglich auf den Winter vorzubereiten, sollten bei der Heizung Ihres Hauses folgende **Punkte** geprüft werden:

Die Heizungsanlage warten

Um sicherzustellen, dass die Anlage **funktionstüchtig** ist und **wirtschaftlich** arbeitet, sollte sie einmal im Jahr und vor Beginn der Heizperiode **von einem Fachmann** gewartet werden. Das ist wichtig, damit die Räume zuverlässig und günstig auf optimale Temperaturen erwärmt werden. Sollte das nicht mehr

möglich sein, empfiehlt es sich, die Heizungsanlage zu modernisieren.

Die Heizkörper entlüften

In der Regel können Hausbesitzer, aber ggf. auch die Wohnungsmieter die Heizkörper **selbstständig** entlüften. Dadurch wird dafür gesorgt, dass das **warme Wasser optimal** durch die Heizrohre und -körper **fließen** kann.

Den Wasserdruck prüfen

Wenn das Leitungssystem der Heizungsanlage nicht vollständig mit Wasser gefüllt ist, wird nicht ausreichend Wärme in die Wohnräume geleitet. Daher sollte jeweils **zu Beginn und zum Ende der Heizsaison** der Wasserdruck geprüft werden. Sollte der nicht mehr den Vorgaben des Herstellers entsprechen, müssen Sie das Wasser unbedingt **auffüllen!**

Die Heizkörper reinigen

Bevor geheizt wird, reinigen Sie die Heizkörper. Denn verschmutzte Heizkörper können die **Heizleistung bis zu 30% reduzieren**, was die Heizkosten steigen lässt.

Richtig heizen im Winter

Auch wenn sich manch einer durch die steigenden Öl- oder Gaspreise veranlasst fühlt, weniger zu heizen, müssen trotzdem gerade vermietete Wohnräume **Mindesttemperaturen** erreichen.

Die Heizung ist **durchgehend** in Betrieb zu halten – somit auch **nachts**. Damit ist auch die Gefahr gebannt, dass **schlecht isolierte Leitungen** z.B. im Keller oder Dachgeschoss einfrieren.

Wohnräume sollten immer eine Temperatur von mindestens **17 °Celsius** ha-

ben. Generell ist es wichtig, **alle** Räume zu **heizen**, auch wenn sie selten genutzt werden, damit die Wände nicht zu stark auskühlen.

Im Mietwohnungsbereich müssen Sie in den **Nachtstunden** (in der Zeit von 24.00 Uhr bis 6.00 Uhr früh) eine Mindesttemperatur gewährleisten.

Über die **Höhe** dieser **Mindesttemperatur** sind sich die Gerichte nicht einig: Mindestens 16 °Celsius sollten es in den Nachtstunden sein, teilweise wird aber auch vertreten, dass mindestens 17 °Celsius erreicht werden.

Die **Tagestemperatur** soll in den Wohnräumen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr **20 °Celsius** in **Bad und Toilette** erreichen. Für **Warmwasser** gilt: Es sollte in den Nachtstunden mindestens **40 °Celsius** ohne zeitlichen Vorlauf haben.

Mieterinfo zum richtigen Lüften

Im **Winter** werden die Wohnräume am besten durch 3- bis 5-minütiges **Stoßlüften** mit Frischluft versorgt. Wenn tagsüber niemand im Haus oder in der Wohnung ist, sollte morgens und abends jeweils einmal gelüftet werden.



Mein Tipp

So geht Lüften

Auf das richtige Lüftungsverhalten im Winter sollten Sie Ihre Mieter ausdrücklich hinweisen.

Das Kälteeinfallstor: Fenster und Türen

Schwachstellen im Winter sind **nicht winterfeste** Türen und Fenster, da sie zum Einfallstor für die Kälte im Haus werden. Sind sie **undicht**, entweicht warme Luft nach draußen und die Kälte kann eindringen.

Die meisten Immobilien verfügen bereits über 2- oder 3-fach verglaste **Fenster**, die eine besonders hohe **Isolierung** bieten.

Auch **Haustüren** sind meist **gedämmt**. Dennoch bedürfen sie einer regelmäßigen Wartung, da Dämmung und Isolierung mit der Zeit nachlassen. Um zu verhindern, dass Kälte durch undichte Fenster und Türen eindringt, sollten folgende Dinge beachtet werden:

Dichtungen

Lassen Sie sowohl bei Fenstern als auch bei Türen die Dichtungen **regelmäßig überprüfen**. Sind sie beschädigt (z. B. durch Risse) oder liegen sie nicht richtig an, müssen sie ausgetauscht werden.

Dichtungen, die noch in Ordnung sind, können **feucht gereinigt** werden, um sie von Staub und Sandkörnern zu befreien. Elastische **Pflegemittel** schützen gegen Vereisen und vor Rissen. Auch darauf sollten Sie Ihren Mieter hinweisen.

Fensterscharniere

Bei Fenstern ist zu prüfen, ob sie noch **fest** und **luftdicht schließen**. Gehen sie nicht mehr zuverlässig zu und schleift es beim Öffnen und Schließen am Fensterahmen oder stehen die Fenstergriffe je nach Öffnungszustand nicht mehr genau senkrecht oder waagrecht, müssen die **Fensterflügel nachjustiert** und die **Scharniere überprüft** werden.

Außenwasserhahn frostsicher machen

Alle freiliegenden Wasserleitungen und Wasserhähne, die im Außenbereich angebracht sind, sollten im Winter **abgesperrt** und vollständig **entleert** werden, um sie vor Frost- und Wasserschäden zu schützen. Werden Wasserhähne, -leitungen und -rohre nicht **vor Frost und Kälte** geschützt, drohen sie einzufrieren und können sogar platzen.

Fassade winterfest machen

Risse in der Fassade sind nicht nur ein äußerlicher Makel. Wenn sie nicht rechtzeitig behandelt werden, vergrößern sie sich und spätere Reparaturen werden teuer. Als häufige Folge einer **undichten Fassade** kann sich Schimmel bilden. Auch **Kellerwände** und die **Dämmung** der Fassade sollten Sie überprüfen.

Die Außenbeleuchtung im Blick haben

Da es im Winter bereits früh dunkel wird, sollte die Außenbeleuchtung an folgenden Stellen ausreichend **ausleuchten**:

- Haustür,
- Hausnummer,
- Gehwege,
- Treppen,
- Garage und
- Auffahrten.

Das Dach winterfest machen

Durch die Witterung ist das Dach besonders anfällig für eventuelle Schäden im Winter. Da **Gewitterstürme** und **Hagel-schlag** das Dach auch im Sommer beschädigen können, sollte es rechtzeitig vor Wintereinbruch überprüft werden, um den **Eintritt von Wasser und Feuchtigkeit** und dadurch mögliche **Schimmelbildung** am Dach und in den Innenräumen zu verhindern. Achten Sie ebenso darauf, dass die **Dachrinnen** vor Einbruch des Winters von **Schmutz und Laub** befreit werden.



Mein Tipp

Einen Blick auf alle Gebäudeteile werfen

Herbstzeit ist Rüstzeit für Ihre Immobilie. Machen Sie das Haus winterfest und nutzen Sie die Möglichkeit, sich ein genaues Bild über die einzelnen Gebäudeteile Ihrer Immobilie zu verschaffen.

Welche Wohnfläche gilt?

Es kommt drauf an, was im Vertrag steht

Als Vermieter müssen Sie sich im Alltag immer wieder damit herumschlagen, wie groß eigentlich Ihre vermietete Wohnung ist. Sie brauchen **genaue Angaben** zur Wohnfläche, damit Sie bei der **Wohnungsbesichtigung** dem Mietinteressenten Auskunft darüber geben und später auch **im Mietvertrag fixieren** können.

Es fragt sich, was eigentlich unter „**Wohnfläche**“ zu verstehen ist: Welche Räume zählen dazu und wie werden die entsprechenden Flächen berücksichtigt? Bei der Wohnfläche sind die **Räume** gemeint, die zu einer bestimmten Wohnung oder einem Haus gehören, einschließlich **Wintergarten, Balkone, Dachgärten und Terrassen** werden mit einem entsprechenden Anteil gerechnet.

Bei Mietverhältnissen sind die Angaben wichtig, weil auf dieser Grundlage die **Betriebskosten verteilt** werden. In Kombination mit dem m²-Preis werden daraus insbesondere auch die Mieterhöhungen errechnet bzw. die Betriebskosten abgerechnet. Die Wohnfläche fällt meist kleiner aus als die in den Bauplänen angegebene **Grundfläche**. Ihre Berechnungsgrundlage richtet sich nach der **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**.

Garage, Kellerraum und Balkon

Eine große Rolle spielt es, welche Räume zur Wohnfläche gezählt werden. Bei der WoFIV werden:

- Kellerräume, Waschküchen, Heizungsräume oder Garagen **nicht** zur Wohnfläche gerechnet.
- Balkone, Terrassen und Logien nur **zu 25 %** eingerechnet.
- die Flächen von Tür- und Fensterrahmen, Einbaumöbeln sowie Öfen und Badewanne dagegen auch miteingerechnet.

Wenn Sie im Mietvertrag die Kellerräume mitvermieten und diese Fläche ebenfalls bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigen – ist das dann fehlerhaft?

Hinauf bis zum BGH

Eine Vermieterin verlangt von den Mietern ihrer Bonner Wohnung die **Zustimmung** zu einer Mieterhöhung auf monatlich 1.807 EUR und die **Nachzahlung** der Betriebskosten. Laut § 1 des Mietvertrags wurden die Zimmer im „Erd-, Unter- und Zwischengeschoss“ vermietet, deren Größe mit „**ca. 180 m²**“ angegeben ist. Das Mietverhältnis dauert seit 2006. Im Jahr 2010 legte der ehemalige Eigentümer bei einer Mieterhöhung eine Wohnfläche von 177 m² zugrunde. Die Nettomiete belief sich seither auf 1.571 EUR. Nach einem neuen **Mieterhöhungsverlangen** der jetzigen Eigentümerin – ebenfalls gestützt auf eine **Wohnfläche von 177 m²** – stimmten die Mieter nicht zu. Die Vermieterin wollte auf die erhöhte Miete nicht verzichten und klagte jetzt die Mieterzustimmung ein. Die wehrten sich und verlangten nicht nur, dass die Klage abgewiesen wird, sondern verklagten ihrerseits die Vermieterin auf Rückzahlung von 47.500 EUR. Aus Sicht der Mieter liegt ein **Mietmangel** vor, da die **tatsächliche Wohnfläche** lediglich **144,50 m²** beträgt.

Ein Hin und Her in den Vorinstanzen

Vor dem Amtsgericht verlor die Vermieterin ihre Zustimmungsklage zur Mieterhöhung, in der 2. Instanz verneinte das Landgericht Bonn einen Mietmangel und wies die **Berufung** der Mieter **zurück**. Es argumentierte so: § 1 des Mietvertrags sieht vor, dass die Räume in allen 3 Geschossen „als Wohnräume“ vermietet worden sind, auch der Keller. Somit stimmt die m²-Zahl von 177.

Was gilt: Mietvertrag oder WoFIV?

Die Karlsruher BGH-Richter stimmen dem im Ergebnis zu. Die **Auslegung des Mietvertrags**, wonach die **Grundflächen des Untergeschosses** nach der Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag bei der Wohnfläche mit **einzurechnen** sind, weist „keinen Rechtsfehler“ auf.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 22.6.2021, VIII ZR 26/20

Die Mietvertragsparteien dürfen im Rahmen einer **Wohnflächenvereinbarung** im Mietvertrag auch vorsehen, dass die **Kellerflächen angerechnet** werden, obwohl die Kellerräume **mit einer unterdurchschnittlichen Beleuchtung** versehen sind, die nach der 2. Berechnungsverordnung oder der WoFIV nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind.

Dem BGH zufolge ergibt sich aus einer **öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung** keine „zur Minderung berechtigende Einschränkung der Nutzbarkeit“. Schließlich haben die Mieter die Räume zum **Kellergeschoss** auch **als Wohnräume hergerichtet und genutzt**. Entscheidend ist insofern die vereinbarte Wohnfläche.



Mein Tipp

In den Mietvertrag reinschreiben

Sofern Sie zur Wohnfläche auch Räume im Mietvertrag hinzuzählen wollen, die eigentlich nach der WoFIV nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind, sollten Sie das ausdrücklich im Mietvertrag vermerken.

Kommt sie heute, kommt sie morgen? Wann der Mieter mit seiner Miete wirklich in Verzug ist

Zahlt der Mieter seine Miete **nicht pünktlich**, kann das die **Kündigung** des Mietvertrags zur Folge haben. Allerdings kommt es entscheidend darauf an, an welchem Tag genau der **Zahlungsverzug beginnt**. Kündigt der Vermieter nämlich zu früh, ist seine Erklärung unwirksam – selbst wenn später weitere Mietzahlungen ausbleiben.

Für die regelmäßigen Mietzahlungen gilt: Ihr Mieter gerät **automatisch** in Zahlungsverzug, wenn er zum vertraglich vereinbarten oder zum gesetzlichen Zeitpunkt seine Miete nicht oder nur unvollständig zahlt, obwohl er zur Leistung verpflichtet ist. Sie brauchen die offenen Beträge **nicht extra anzumahnen**.

Meist am 3. Werktag im Voraus

In vielen Mietverträgen ist vereinbart, dass „die Miete monatlich im Voraus, spätes-

terens am 3. Werktag eines Monats“ zu zahlen ist, oft verbunden mit dem **Zusatz**: „Für die **Rechtzeitigkeit** der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an“.

Aber Vorsicht: Enthält Ihr Mietvertrag eine solche Klausel, dann kommt Ihr Mieter dennoch nicht in Verzug, wenn er die Miete fristgerecht überwiesen hat, doch das Geld Ihrem Konto verspätet gutgeschrieben wird. Der Eingang der Miete auf Ihrem Konto ist nicht maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung – die Klausel somit unwirksam.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 5.10.2016, VIII ZR 222/15

Für alle **Mietverträge**, die Sie **ab dem 1.9.2001** abgeschlossen haben, gilt die gesetzliche Regelung des § 556b BGB. Auch nach dieser Vorschrift hat der Mie-

ter die Miete immer **bis zum 3. Werktag des Monats** im Voraus zu zahlen. Er gerät bei Nichtzahlung an dem Tag in Verzug, der auf den 3. Werktag folgt. Ein **Samstag** zählt dabei nicht als Werktag!

Ausnahme für Altverträge: Zahlung am Monatsende

Nur wenn Ihr **Mietvertrag** bereits **vor dem 1.9.2001** abgeschlossen wurde und den Mietzahlungszeitpunkt nicht ausdrücklich regelt, braucht Ihr Mieter nach der damals noch geltenden BGB-Vorschrift die Miete erst **am Monatsende** zu zahlen.

In diesem Fall befindet sich der Mieter erst dann in Verzug, wenn am letzten Tag des Monats das Geld noch nicht auf Ihrem Konto eingegangen ist. Der **Verzug beginnt** am 1. Tag des folgenden Monats.

Warten Sie unbedingt ab

Frühestens am Tag des Verzugs dürfen Sie die **fristlose Kündigung** aussprechen. Sonst ist sie unwirksam.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 4.2.2009, VIII ZR 66/08

Der Mieter war bei Ausspruch der Kündigung (Datum des Kündigungsschreibens) noch gar nicht mit 2 Monatsmieten in Rückstand geraten. **Bis** zum **Zugang** der Kündigung wurde dann eine weitere Monatsmiete fällig, die er aber auch nicht zahlte.

Jetzt war der für eine Kündigung **notwendige Zahlungsrückstand** erreicht. Dennoch erklärten die BGH-Richter die Kündigung für nicht wirksam. Der erst **nach der Kündigungserklärung** eingetretene Verzug kann nicht berücksichtigt werden. Vielmehr müssen die Verzugs-voraussetzungen bereits **im Zeitpunkt** der Kündigungserklärung **erfüllt** sein.



Arbeitshilfe: Wann die Miete 2021/2022 fällig ist

Monat	Mietzahlung in Auftrag geben bis zum 3. Werktag (ohne Samstag)
Oktober 2021	05.10.2021
November 2021	03./04.11.2021*
Dezember 2021	03.12.2021
Januar 2022	05.01.2022
Februar 2022	03.02.2022
März 2022	03.03.2022
April 2022	05.04.2022
Mai 2022	04.05.2022
Juni 2022	03.06.2022
Juli 2022	05.07.2022
August 2022	03.08.2022
September 2022	05.09.2022
Oktober 2022	06.10.2022
November 2022	03./04.11.2022*
Dezember 2022	05.12.2022
*04.11. in Ba-Wü, Bayern, NRW, RP u. im Saarland	

Verlangen Sie eine Mahngebühr

Für Mahnschreiben wegen nicht gezahlter Miete dürfen Sie von Ihrem Mieter eine **Mahnkostenpauschale** von wenigstens **2,50 EUR** verlangen.

Kann Ihr Mieter Ihnen einen geringeren Schaden nachweisen, gilt der – in der Praxis gelingt dieser Nachweis keinem Mieter.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 23.11.2005, VIII ZR 154/04

Wenn Sie die Mahnkostenpauschale im Mietvertrag festlegen wollen, ist noch darauf hinzuweisen, dass Ihr Mieter Ihnen einen **geringeren Verzugschaden** als den Pauschalbetrag nachweisen kann. Ohne entsprechenden Hinweis ist die **Klausel** unwirksam.



Mein Tipp

So formulieren Sie richtig

Empfehlenswert ist deshalb, die folgende Regelung in Ihrem Mietvertrag mitaufzunehmen: „*Mahnkosten werden mit 2,50 EUR berechnet; der Mieter ist zum Nachweis eines geringeren Verzugschadens berechtigt*“.

Bis zum bitteren Vertragsende

Der Fall kommt häufiger vor: Der Mieter stellt seine Mietzahlungen nach der Kündigung sofort ein und teilt dem Vermieter mit, dass die Miete für die verbleibende Zeit nicht mehr gezahlt wird, sondern stattdessen **mit der Kautionsverrechnung** werden soll. Das ist aber nicht möglich.

Die **Kautionsverrechnung** dient Ihnen **als Sicherheit** für Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Mit dem Geld können also eventuelle Schäden beglichen werden, die der Mieter selbst nicht beseitigt hat.

Überweist Ihr Mieter die Miete nach der Kündigung nicht mehr, gerät er in Zahlungsverzug.



Mein Tipp

Mahnen und androhen

Wenn Ihr Mieter mit seiner Miete in Verzug gerät, sollten Sie ihn entsprechend mahnen und darauf hinweisen, dass die Miete vollständig und pünktlich zu zahlen ist, ansonsten müssen Sie das Mietverhältnis kündigen.

Schönheitsreparaturen auch im Keller? Das gibt's doch nicht!

Keller, Abstellraum, Dachboden und Co. werden vom Mieter meist selbstverständlich mitgenutzt. Kaum beachtet im Mietvertrag, wissen viele Vertragsparteien – auch die Vermieter – nicht einmal im Einzelfall, ob diese **Nebenräume** überhaupt im Mietvertrag genannt sind. Ist z. B. eine Mietwohnung vermietet worden, gehören solche Räume nicht automatisch dazu, wie man wohl vermuten könnte: Der **Keller** muss **ausdrücklich** als Teil des Mietgegenstands **benannt** sein. Ansonsten ist der Keller nicht mitvermietet. Das spielt für den Mieter zwar keine Rolle, solange er den Keller **während der Mietzeit nutzen** kann. Beim **Auszug** ist es aber wichtig, wenn es um das Streichen oder sonstige Schönheitsreparaturen geht. Ist der Keller nicht mitvermietet und daher nicht Bestandteil der Mietsache, muss er den Kellerraum auch nicht renovieren. Die vertragliche **Renovierungspflicht** kann sich nämlich nur auf den **Mietgegenstand** (also die Mietwohnung) beziehen.

Bezeichnung im Mietvertrag reicht nicht

Sollte in Ihrem Mietvertrag formuliert sein, dass auch **Nebenräume mitvermietet** sind bzw. sollte es sich um Mietverträge handeln, die über ein Wohnhaus im Ganzen abgeschlossen werden, ist dennoch Vorsicht geboten. **Abstellräume** und **Dachboden** sind bei solchen Verträgen regelmäßig, ohne es explizit zu nennen, Teil der Mietsache.

Streichen beim Auszug

Der Mieter muss nur dann streichen, wenn eine **Renovierungspflicht** bezüglich der **Mietsache** besteht („Schönheitsreparaturverpflichtung“) und es tatsächlich **notwendig** ist, zu streichen – z. B. weil der Anstrich schon sehr alt oder vergilbt ist oder die Farbe abblättert („objektive Notwendigkeit zur Durchführung der Renovierung“).

Schönheitsreparaturverpflichtung im Keller

Ohne eine vertragliche Vereinbarung ist der Mieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen bei Auszug durchzuführen. Das **Streichen des Kellers** kann also nur dann vom Mieter verlangt werden, wenn er grundsätzlich **bei Auszug Schönheitsreparaturen durchführen** muss und sich diese Verpflichtung auch auf die Kellerräume bezieht.



Fundstelle:

AG Homburg, Urteil v. 20.5.2021, 7 C 206/20



Mein Tipp

Ohne die sonstigen Räume – auch die Kellerräume – entsprechend ausdrücklich zu benennen, können Sie von Ihrem Mieter nicht fordern, dass er die Schönheitsreparaturen durchführt.

Lieber Mieter, treib's nicht zu bunt! Farbige Wände bei Auszug streichen: Ja oder nein?

Viele Rechtsstreite zwischen Vermietern und Mietern drehen sich um die Frage: Was soll mit farbigen Wänden beim Auszug eigentlich passieren? Mieter renovieren die Wohnung oft in Eigenregie, aber nicht alles, was gefällt, darf auch so bleiben. **Beim Auszug** wird es meist kritisch – und streitig!

Während der Mietzeit dürfen Mieter grundsätzlich alle Schönheitsreparaturen vornehmen, die sie möchten. Nach Herzenslust können sie **Wände knallig streichen** oder **bunt tapezieren**. Problematisch wird es erst dann, wenn der Mieter auszieht. Der Vermieter kann von ihm verlangen, dass er die Wohnung **farblich neutral** zurückgibt. Zwar kann der Vermieter **kein Weiß** als Farbe vorschreiben, wohl aber **helle, neutrale, dezente Farbtöne**.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 18.6.2008, VIII ZR 224/07

Beim Einzug renoviert – was passiert beim Auszug?

Wenn der Mieter einzieht und die Wohnung frisch streicht, muss er bei seinem Auszug nicht noch einmal die Renovierung vornehmen. Denn so sagt der BGH: Die Wohnung muss **nicht in einem besseren Zustand verlassen** werden, als der Mieter sie bei Einzug vorgefunden hat. **Anderslautende Klauseln** zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag sind **ungültig!**



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14

Der Mieter muss auch **keinen Schadensersatz** zahlen, wenn er seine **farbigen Wände bei Auszug** nicht überstrichen hat, selbst wenn er dem Vermieter mündlich zugesagt hat, eine Renovierung vorzunehmen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 22.8.2018, VIII ZR 227/16

Wer bunt streicht, muss zahlen!

Viele Mieter verlassen sich nach der Renovierung bei Einzug darauf, dass sie tatsächlich beim Auszug keine Schönheitsreparaturen mehr vornehmen müssen. So hatten sich das auch Mieter in Wuppertal gedacht. Aber als sie auszogen, stellte ihr Vermieter fest, dass sie mehrere Wände mit **kräftigen Latex-Farben** dekoriert hatten. Da es einen deutlichen **Mehraufwand** erfordert, die bunten Wände wieder **neutral zu streichen**, forderte der Vermieter seine Ex-Mieter dazu auf, ihr Farbwerk zu entfernen.

Als die sich weigerten, beauftragte der Eigentümer einen Maler und stellte den Mietern die Kosten in Rechnung. Daraufhin klagten die Mieter. Das Landgericht Wuppertal entschied salomonisch: Für den Mehraufwand, den die bunten Latex-Farben verursachen, sind die Mieter zum Ersatz des Vermieter-Schadens verpflichtet.



Fundstelle:

LG Wuppertal, Urteil v. 16.7.2020, 9 AS 18/20

Ungewöhnliche Wandgestaltung: bläulich-grüne Glitzer-Farbe

Die Mieterin einer Wohnung in Paderborn hatte sämtliche Wände der Wohnung mit einer bläulich-grünen Wandfarbe gestrichen. Zudem enthielt die Farbe Glitzerpartikel, wodurch die Wände bei einem bestimmten Lichteinfall ein wenig glitzerten. **Bei Übergabe** der Wohnung waren sämtliche Wände noch **in weißer Farbe** gestaltet. Nachdem das Mietverhältnis im Februar 2020 beendet war, weigerte sich die Mieterin trotz entsprechender Fristsetzung durch die Vermieterin, die Wände in einer dezenten Wandfarbe zu überstreichen. Die Vermieterin beauftragte daraufhin eine Ma-

lerfirma und klagte gegen die Mieterin, um die Malerkosten erstattet zu bekommen.

Neutral rein, neutral raus

Das Amtsgericht entschied zugunsten der Vermieterin: Ihr steht ein Anspruch auf Schadensersatz (§ 280 Abs. 1 BGB) wegen der entstandenen Malerkosten zu. Hat ein Mieter die Mietsache **dezent dekoriert** oder **in neutralem Zustand übernommen**, muss er die Wohnung auch **neutral gestaltet zurückgeben**. Das folgt aus § 241 Abs. 2 BGB.



Fundstelle:

AG Paderborn, Urteil v. 3.12.2020, 57 C 44/20

Das gilt auch dann, wenn **keine besondere Vereinbarung** über die Farbgebung getroffen wird, also nichts dazu im Mietvertrag geregelt ist. Denn Mieter müssen auf das **Interesse** ihres Vertragspartners **Rücksicht nehmen**. Das besteht darin, die Wohnung so unkompliziert wie möglich wieder zu vermieten.



Mein Tipp

Vorher – nachher festhalten

Sie sollten den Zustand der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses dokumentieren – beispielsweise durch Fotos. Dazu zählt auch die farbliche Aufnahme der Wände der Wohnung, damit dokumentiert wird, welche Wandfarbe die Wände bei Beginn des Mietvertrags hatten. Dokumentieren Sie auch beim Auszug der Mieter wiederum den Zustand der Wohnung. Sollte der Mieter die Wände mit besonders grellen Farben oder Tapeten dekoriert haben, können Sie ihn dazu verpflichten, die Wohnung mit dezenten Farben neu zu streichen.

Grundbuchberichtigung bei geerbtem Immobilienbesitz: Das Amt muss manchmal warten können

Wer ist **Eigentümer** einer Immobilie? Diese Information ergibt sich aus dem **Grundbuch**. Nach einem **Erbfall** müssen die Einträge aktualisiert werden. Doch wieviel Zeit haben Erben dafür?

Angemessene Frist einhalten

Handeln die Erben nicht innerhalb einer angemessenen Frist, kann das Grundbuchamt sie dazu **auffordern** und im Zweifel ein **Zwangsgeld** verhängen. Allerdings gibt es **Ausnahmen**: Haben Erben **berechtigte Gründe**, muss das Grundbuchamt warten. Das kann etwa dann der Fall sein, wenn die Erben mit Blick auf einen notariell beurkundeten **Vermächtniserfüllungs- und Auseinandersetzungsvertrag** direkt die neuen Eigentümer ins Grundbuch eintragen lassen wollen.



Fundstelle:

OLG Düsseldorf, Urteil v. 5.3.2021, I-3 Wx 192/20

Grundbuchamt droht mit Zwangsgeld

Nachdem der Vater im Jahr 2017 und die Mutter 2019 verstorben waren, wurden

ihre Kinder aufgefordert, das **Grundbuch** auf sich als Erben der Immobilien **berichtigen** zu lassen.

Die Eltern waren Eigentümer eines **umfangreichen Grundbesitzvermögens** gewesen. Hierzu setzte das Grundbuchamt eine **Frist**. Es verlangte, zum Nachweis der Erbberechtigung einen **Erb-schein** vorzulegen und drohte an, andernfalls ein **Zwangsgeld** von bis zu 25.000 EUR festzusetzen. Die Erben hielten die Grundbuchberichtigung allerdings für überflüssig, da sie im Herbst 2020 einen **Vermächtniserfüllungs- und Auseinandersetzungsvertrag** notariell geschlossen hatten.

In diesem Vertrag wird geregelt, dass die Eltern jeweils von beiden Beteiligten zu je einem halben Anteil beerbt worden sind und der Immobilienbesitz in umfangreichen Vorausvermächtnissen unter den Erben aufgeteilt worden ist, was nun umgesetzt wird.

Kein Berichtigen des Grundbuchs in diesem Fall

Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied dazu Folgendes: Eine Grundbuch-

berichtigung auf die Erben ist entbehrlich, weil die Auseinandersetzung ja noch vorgenommen wird. Das ist ein **berechtigter Grund**, warum die Erben das Grundbuch nicht sofort berichtigen lassen müssen.

Es können nach Aufteilung des Erbes vielmehr gleich diejenigen **Miterben eingetragen** werden, die aufgrund des notariellen Vertrags tatsächlich die jeweiligen Grundstücke bekommen haben, was kostengünstiger ist.

Das Grundbuchamt muss daher entsprechende Maßnahmen des **Grundbuchberichtigungszwangs zurückstellen**.



Mein Tipp

Erst einmal teilen

Wenn Sie nach einem Erbfall als Erbe zunächst eine Aufteilung des Nachlasses innerhalb der Erbengemeinschaft vornehmen wollen, ist das ein wichtiger Grund, die Grundbuchberichtigung zurückzustellen. Nach der Aufteilung kann dann gleich der richtige Eigentümer eingetragen werden.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2021

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, 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

