



11|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2022

Die Zeiten sind hart – und die Regierung macht es spannend!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
die letzte Ausgabe des VermieterBriefs war gerade ausgeliefert – schon kommt die Nachricht der Finanzminister, dass die Abgabefrist der Grundsteuererklärung bis **zum 31.1.2023** verlängert wird. Wenn Sie bislang noch keine Erklärung abgegeben haben, sind Sie in der Mehrheit der Eigentümer. Lediglich 1/3 der Grundstückseigentümer haben bislang die Erklärung abgegeben.

Auch wenn die Fristverlängerung für viele Eigentümer Druck herausnimmt, bleibt es bei der Verpflichtung der Abgabe der Erklärung – im Wesentlichen in elektronischer Form. Diese Anforderung stellt für viele Eigentümer eine Herausforderung dar, was im Vorhinein wohl nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Sie erinnern sich an die Entscheidung der Regierung, dass der **CO₂-Preis** zwischen Vermieter und Mieter ab Januar 2023 aufgeteilt werden soll? Wir hatten Sie dazu bereits in Ihrem Vermieterbrief informiert.

Nun hat sich die Regierung auf ein Stufenmodell geeinigt, wonach sich die Vermieter entsprechend dem Kohlendioxid ausstoß der Wohnung an der Abgabe beteiligen müssen.

In dieser Ausgabe warten noch viele spannende Themen auf Sie: Herbstzeit ist **Laubzeit**: Auf was müssen Sie als Vermieter achten? Wir berichten außerdem über die jüngsten BGH-Urteile zum Thema Eigenbedarfskündigung, der Verjährung für die Haftung des Mieters bei Schäden und noch über viele weitere interessante Entscheidungen!

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser Ausgabe Ihres Vermieterbriefs.

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Vorsicht Rutschgefahr: Laub regelmäßig vom Gehweg entfernen!

Herabfallendes Laub und Nässe können Bürgersteige im Herbst in glatte Rutschbahnen verwandeln. Mieter und Eigentümer sind gefragt, diese Gefahrenstellen zu beseitigen. Ansonsten kann es Ärger geben. Wenn der Baum vor dem eigenen Grundstück im Minutentakt Blätter abwirft, können Anwohner im Herbst schon mal ins Schwitzen kommen. Denn sie sind für die gefahrlose Nutzung des Gehwegs verantwortlich – also auch für die Beseitigung des rutschigen Herbstlaubs!

Verkehrssicherungspflicht lautet das rechtliche Stichwort dazu. Wer dieser Pflicht nicht nachkommt kann hierfür teuer bezahlen, wenn ein Passant infolge der Pflichtverletzung stürzt.

Es droht Schadensersatz oder Schmerzensgeld

Die Geschädigten können Schadensersatz oder Schmerzensgeld verlangen. Haftbar gemacht wird i. d. R. der Eigentümer vor dessen Grundstück sich der Gehweg befindet.

Doch auch Mieter können verpflichtet sein, angrenzende Bürgersteige laub- und gefahrfrei zu halten: der Eigentümer kann nämlich die **Räum-** und **Streupflicht** durch einen Zusatz im Mietvertrag auf die Mieter übertragen. Beauftragen Eigentümer für die Gehwegräumung ein Unternehmen, liegt die Verkehrssicherungspflicht bei diesem.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Vorsicht Rutschgefahr:

Laub regelmäßig vom Gehweg entfernen!

3 | Kurzes Leben:

Rauchmelder alle 10 Jahre tauschen

3 | Arbeitshilfe:

Das Wartungsprotokoll für Rauchwarnmelder

4 | BGH-Urteil:

Mieter haften auch Jahre später für Wohnungsumbauten

5 | Bei Eigenbedarf:

Verschlimmerung der Krankheit als Härtegrund

6 | Miete für die Kellerfläche:

Bedeutsamkeit der richtigen Wohnflächenberechnung

7 | CO₂-Kosten für Mieter und Vermieter:

Stop and go!

8 | Gute Nachricht zum Schluss:

Grundsteuererklärung: Fristverlängerung bis 31.1.2023

! | Service & more:

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

Bei starkem Blätterfall: Tägliches Kehren ist besser

Wie so oft im Bereich Recht kommt es auch beim Thema Herbstlaub auf den Einzelfall an. Das Laubkehren muss in Abhängigkeit vom Laubanfall vorgenommen werden: Je mehr Blätter fallen, umso öfter muss man zum Besen greifen und Straßen und Wege säubern.

Andererseits sind im Herbst aber auch die Fußgänger und Radfahrer selbst in der Pflicht. Sie müssen sich besonders vorsichtig bewegen und dürfen nicht einfach in eine Laubschicht hineinfahren oder gehen, ohne unsichtbare Hindernisse oder Glättebildung zuverlässig abschätzen zu können.

Das meinen die Gerichte zum Thema Laub

Morgens um 7 Uhr muss Laub noch nicht entfernt sein.

Fußgänger können nicht erwarten, dass morgens um 7 Uhr die Bürgersteige schon vom Laub befreit sind. Wer zu dieser frühen Stunde unterwegs ist, muss selbst darauf achten, auf nassem Laub nicht auszurutschen.

Fundstelle:
LG Frankfurt a. M., Urteil v. 26.5.1994,
2/23 O 368/98

Laub vom Nachbarn muss hingenommen werden

Grundstücksbesitzer müssen es hinnehmen, wenn vom Nachbargrundstück Laub herüberfällt. Zwar kann man von seinem Nachbarn einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn von dessen Grundstück störende Einwirkungen ausgehen, die **über das zumutbare Maß hinaus** beeinträchtigen. Laub vom Nachbarn ist allerdings hinzunehmen, wenn die Bepflanzung mit Laubbäumen dem Charakter der Gegend entspricht.

Fundstelle:
AG München, Urteil v. 26.3.2013,
114 C 31118/12

Grundstückseigentümer müssen Gehweg nicht ständig säubern

Grundstückseigentümer müssen die Gehwege vor ihrem Haus nicht ständig vom Laub befreien. Fußgänger müssen sich darauf einstellen, dass es im Herbst durch Blätter rutschig werden kann.

Eine Reinigung der Wege durch Grundstücksbesitzer kann nur im Rahmen des Zumutbaren verlangt werden.

Fundstelle:
LG Coburg, Urteil v. 22.2.2008, 14 O 742/07

Laub vor Grundstück muss entfernt werden – auch wenn die Bäume der Gemeinde gehören

Grundstücksbesitzer müssen den Gehweg vor ihrem Haus im Herbst von herabgefallenen Blättern befreien. Das gilt auch dann, wenn das Laub von Bäumen stammt, die eigentlich der Gemeinde gehören. Eine Kommune darf die entsprechende **Straßenreinigungs- und Verkehrssicherungspflicht** auf Anlieger übertragen, wenn diese das Laub bei regelmäßiger Reinigung einfach und im zumutbaren Rahmen entfernen können.

Fundstelle:
VG Lüneburg, Urteil v. 13.2.2008, 5 A 34/07

Wann sind Laubbläser und Laubsauger erlaubt?

Laubbläser und Laubsauger können ziemlich laut sein – und dürfen deshalb nicht immer betrieben werden. In Wohngebieten dürfen laute Geräte nur **zwischen 9 und 13 Uhr** und **von 15 bis 17 Uhr** laufen. Dies ergibt sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Kein Schmerzensgeld bei Sturz über Hindernis

Wer stürzt, weil er auf einer laubbedeckten Straße über ein Hindernis stolpert, hat keinen Anspruch auf Schmerzensgeld. Der durchschnittliche Fußgänger muss sich darüber im Klaren sein, dass sich unter Laub auf Straßen auch Hindernisse wie Vertiefungen oder Stufen verbergen können.

Fundstelle:
OLG Frankfurt, Urteil v. 11.9.2008, 1 U 301/07

Achtung: Laub nicht einfach entsorgen

Das Laub darf nicht einfach vom Gehweg auf die Straße gekehrt werden, wenn dadurch die Verkehrssicherheit gefährdet wird.

Auch wer meint, er darf das Herbstlaub aus seinem Garten sammeln und im nächsten Wald entsorgen, irrt: Das ist nämlich strafbar und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Damit soll verhindert werden, dass die artenreichen Waldränder durch fremdes Laub zerstört werden. Auch im Gully oder Rinnstein haben herabgefallene Blätter nichts verloren. Stattdessen sollten die Blätter in die Biotonne, auf den eigenen Komposthaufen oder zur nächsten Deponie gebracht werden.

Mein Tipp

Eigentümer selbstgenutzter Immobilien und Mieter können sich vor Rechtsansprüchen bei Vernachlässigung der Räumspflicht durch eine **Privathaftpflichtversicherung** absichern. Wenn Sie Ihre Immobilien vermietet haben, benötigen Sie für den entsprechenden Schutz eine **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung**.

Kurzes Leben: Rauchmelder alle 10 Jahre tauschen

Sie sollen im Ernstfall Leben retten: die Rauchmelder. Damit die Geräte aber auch zuverlässig Alarm schlagen, müssen sie in regelmäßigen Abständen geprüft und erneuert werden.

In allen Bundesländern gilt inzwischen die **Pflicht** zur Anbringung von **Rauchmeldern** in Wohnräumen. Doch allein damit ist es nicht getan. Denn die Geräte müssen jedes Jahres auf ihre Funktionstüchtigkeit hin überprüft werden: Sind die sogenannten Raucheindringungsöffnungen zugesetzt? Ist der Melder beschädigt? Löst er Probealarm aus? Ist noch Strom in der Batterie?

Manche Kosten sind umlegbar, andere nicht

Zuständig sind entweder die Mieter oder die Vermieter bzw. Eigentümer der Immobilie. Die Zuständigkeiten sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich geregelt. Grundsätzlich gilt: Wenn der Eigentümer die Einbauten übernommen hat, übernimmt er oft auch die Prüfung der Rauchmelder. Die Prüfkosten – i. d. R. 4 bis 6 EUR je Gerät – können Vermieter nur über die Nebenkosten auf die Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wird.

Inzwischen gibt es auch Melder die eine **Fernwartung** zulassen. Solche Geräte prüfen sich selbst und senden einen entsprechenden Statusbericht an die angeschlossene Stelle. Für diese Form der Prüfung muss der Vermieter bzw. Eigentümer nicht die Wohnung des Mieters betreten.

Betretungsrecht bei Rauchmelder-Austausch

Die Wohnung des Mieters müssen Sie aber jedenfalls dann betreten, wenn die



Arbeitshilfe: Das Wartungsprotokoll für Rauchwarnmelder

Wartungsprotokoll – Rauchmelder

Grunddaten des Mieters

Name:

Objekt (Anschrift):

Straße, Hausnummer

PLZ Ort

Wohnung Nr.:

Art des Rauchmelders

- Einzelrauchmelder
- Funkrauchmelder

Vernetzung

- Funkvernetzung
- Keine Vernetzung

Art der Montage

- Schraubmontage
- Magnetmontage
- Andere:

Hersteller, Serien-Nr.

Auszutauschen bis:

Anzahl installierter Geräte:

Wartung/Prüfung:

Kontrolle durch die Prüftaste

Sichtprüfung (Raucheintrittsöffnungen frei, Beschädigungen?)

Reinigung (Staub u. Verschmutzungen)

Batteriewechsel

Bemerkungen

Raum

- Schlafzimmer
- Flur
- Aufenthaltsraum (ggf.)
- Sonstige

Hiermit bestätige ich die ordnungsgemäße Wartung der oben aufgeführten Rauchwarnmelder unter Berücksichtigung der Bedienungsanleitung sowie der DIN 14676.

.....

Ort, Datum

Unterschrift

Rauchmelder erneuert werden müssen. Die Geräte müssen alle 10 Jahre ausgetauscht werden. Dafür sind länderübergreifend immer die Vermieter bzw. Eigentümer zuständig. Die **Kosten** für den Austausch dürfen Vermieter **nicht** auf die Mieter **umlegen**.

Wartungsprotokoll zur Dokumentation

Sicherheit über die gewissenhafte **Überprüfung** der Rauchmelder durch Ihren Mieter kann Ihnen ein **Wartungspro-**

tokoll geben. Einmal im Jahr kann die Funktion des Gerätes zum einen durch die Prüftaste am Gerät und zum anderen durch eine Sichtprüfung der Raucheintrittsöffnungen kontrolliert werden. Außerdem sollte der Rauchmelder von Staub und Verschmutzungen befreit werden. Ein Wartungsprotokoll enthält die Grunddaten über den Mieter und bietet Platz für Eintragungen zur Prüfung jedes vorhandenen Gerätes. Auch Maßnahmen, wie beispielsweise ein Batteriewechsel, können dort festgehalten werden.

Mein Tipp

Da die Rauchmelderpflicht in Deutschland seit 2013 gilt, laufen im nächsten Jahr die ersten 10 Jahre ab, sodass Sie im Einzelnen prüfen müssen, ob die Rauchmelder bereits 10 Jahre angebracht sind. Sofern dies der Fall ist, müssen Sie einzelne Geräte dann austauschen. Damit Sie immer den Überblick über die Ablaufzeit haben, sollten Sie ein Wartungsprotokoll führen.

BGH-Urteil: Mieter haften auch Jahre später für Wohnungsumbauten

Aufgehängte Bilder führen i. d. R. nicht zu Folgeschäden in der Mietwohnung. Anders kann es bei aufwendigeren Veränderungen in der Wohnung aussehen – dann ist für den Vermieter Vorsicht geboten!

Ob ein neuer Fußboden, der Einbau einer Küche oder das Einziehen einer Trockenbauwand: Nicht jeder Mieter belässt die Wohnung so, wie er sie beim Einzug vorgefunden hat. Das kann auch Jahre später noch zu Problemen führen. Nämlich dann, wenn die Arbeiten **nicht fachgerecht** ausgeführt wurden und **Folgeschäden** verursacht haben.

Wasserschaden nach unfachmännischer Badsanierung

Mit diesem konkreten Fall haben sich die Karlsruher Richter auseinandergesetzt: Die Mieter hatten im Jahr 1984 das Badezimmer saniert und hierbei einen Fliesenboden nebst Bodenabfluss verlegt.

Dabei wurden erforderliche Dichtungen nicht eingebaut, sodass die Arbeiten nicht fachgerecht waren. Im Jahr 2016 drang in der unmittelbar darunter liegenden Wohnung schwallartig Wasser durch

die Decke. Es stellte sich heraus, dass mehrere Deckenbalken beschädigt worden waren, weil über die Jahre wegen der fehlenden Abdichtungen Feuchtigkeit in die Decke eingedrungen war.

Vermieter verlangen Schadensersatz

Im Jahr 2017 erhoben die Vermieter gegen die Mieter Klage auf Schadensersatz in Höhe von 37.000 EUR. Die auf den Rollstuhl angewiesene Mieterin hat während der vergangenen 20 Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht. Das hat zum Eindringen der Feuchtigkeit durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden geführt.

Mieter berufen sich auf Verjährung

Die Mieter wenden ein, eventuelle Ansprüche auf Schadensersatz seien verjährt. Der fehlerhafte Umbau hat mehr als 30 Jahre vor Erhebung der Schadensersatzklage stattgefunden. Die Verjährungshöchstfrist von 30 Jahren (§ 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB) ist daher abgelaufen.

Erst der BGH gibt den Vermietern Recht

Amts- und Landgericht teilten in diesem Fall die Auffassung der Mieterin und wiesen die Klage jeweils wegen Verjährung ab. Der BGH macht da nicht mit: Die Verjährungshöchstfrist von 30 Jahren (§ 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB) ist nicht anwendbar, denn **es gilt die mietrechtliche Sonderregelung** des § 548 Abs. 1 BGB. Nach dieser Vorschrift verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache in 6 Monaten, unabhängig von der Anspruchsentstehung. Die Verjährung beginnt jedoch erst mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 31.8.2022, VIII ZR 132/20

Da das Mietverhältnis fort dauert und die Vermieter die Wohnung noch nicht zurückerhalten haben, hat der Lauf der Verjährung überhaupt noch nicht begonnen. Schadensersatzansprüche können daher noch geltend gemacht werden. Der BGH hat die ursprüngliche Entscheidung auf-

gehoben und die Angelegenheit wiederum an das Landgericht zurückverwiesen. Die dortigen Richter müssen jetzt u. a. prüfen, ob die Vermieter vorrangig die **Gebäudeversicherung** in Anspruch nehmen müssen.

Erst vollständige Rückgabe der Mietsache setzt die Verjährung in Gang

Die kurze Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche von 6 Monaten muss der Vermieter auf jeden Fall beachten.

Die Rückgabe der Mietsache setzt voraus, dass der Vermieter den **Besitz** zurückerhält und der Mieter den Besitz **vollständig** und unzweideutig aufgibt. Erst

dann beginnt die Frist von Ersatzansprüchen des Vermieters.



Fundstelle:

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

Die Aufgabe des Besitzes durch den Mieter setzt voraus, dass von ihm vorgenommene Einbauten auf Verlangen des Vermieters zurückgebaut wurden und die Mietsache wie im Mietvertrag vorgesehen zurückgegeben wird. Spätestens mit Übergabe der Schlüssel an den Vermieter gibt der Mieter den Besitz an der Wohnung auf und der Vermieter kann die Wohnung seinerseits in Besitz nehmen. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten spätestens zu laufen.



Mein Tipp

Sollten Sie während der Dauer des Mietverhältnisses auf Schäden an der Mietsache aufmerksam werden, sollten Sie unmittelbare Maßnahmen treffen, um die Schadensverursachung, den Umfang und die Kosten der Schadensbehebung festzustellen. Sollte der Mieter durch unsachgemäße bauliche Maßnahmen für den Schaden verantwortlich sein, sollten Sie nicht bis zur Rückgabe der Mietsache mit der Geldmachung von Schadensersatzansprüchen warten, sondern vielmehr bereits während des Mietverhältnisses auf Schadensbehebung bzw. Schadensersatz drängen.

Bei Eigenbedarf: Verschlimmerung der Krankheit als Härtegrund

Wenn Sie eine **Eigenbedarfskündigung** aussprechen und sich der Mieter weigert, zum Kündigungszeitpunkt auszuziehen, schließt sich in den meisten Fällen ein Räumungsprozess an.

In diesem gerichtlichen Verfahren überprüft das Gericht nicht nur die Formwirksamkeit der Kündigung, sondern es prüft auch genau, ob die von Ihnen im Kündigungsschreiben mitgeteilten Eigenbedarfsgründe tatsächlich vorliegen. Damit ist die gerichtliche Prüfung noch nicht zu Ende: Der Mieter kann gegen die Kündigung des Vermieters noch **Härtegründe** einwenden: Er kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn das Vertragsende für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die die berechtigten Interessen des Vermieters letztlich überwiegen (§ 574 Abs. 1 BGB).

Einen solchen Härtegrund hat eine Mieterin in einem Verfahren in Wiesbaden

geltend gemacht. Die Besonderheit liegt jedoch darin, dass sich die vorhandene Krankheit der Mieterin im Laufe des Rechtsstreits verschlimmert hat.

Die Mieterin leidet an MS.

Ein Vermieter verlangte von seiner Mieterin die Räumung und Herausgabe seiner Wiesbadener Wohnung wegen Eigenbedarfs. Er hatte das Anwesen 2015 erstanden und ihr im April 2018 gekündigt.

Die beklagte Mieterin, seit 2002 in dem Haus wohnend, **widersprach** der **Kündigung** und berief sich unter Vorlage eines ärztlichen Attestes auf das Vorliegen von Härtegründen: Ein Umzug sei ihr nicht zuzumuten, da sich ihr Krankheitsbild – eine fortschreitende MS – ansonsten verschlimmern würde.

Das Amtsgericht Wiesbaden vernahm mehrere Zeugen zum Vorliegen des Eigenbedarfs und holte ein **Gutachten**

ein. Ein Facharzt sah sich allerdings außer Stande, eine fachliche Einschätzung zum Fortschreiten der Krankheit abzugeben. Amtsgericht und Landgericht stimmten der Räumung und Herausgabe der Wohnung zu.

Die Richter argumentierten so: Die gekündigte Mieterin kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, da ihre beeinträchtigte Gehfähigkeit keinen Härtefall begründet. Ein weiteres ärztliches Gutachten sahen die Richter für nicht notwendig an.

Der **BGH** gibt der Mieterin recht.

Die Mieterin legte eine sogenannte Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH ein – mit Erfolg. Das letztinstanzliche Urteil wurde aufgehoben und wiederum an das Landgericht verwiesen.

Das Gericht hätte den Sachverhalt sorgfältig aufklären müssen.

Die Richter in Karlsruhe sahen das Recht der Mieterin, vor Gericht gehört zu werden, als verletzt an. Die Richter am Landgericht hätten das Vorliegen einer Härte nicht verneinen dürfen, ohne das von der Mieterin angebotene neurologische Sachverständigengutachten zu dem behaupteten Beschwerdebild sowie zu den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für die beklagte Mieterin zu erheben, monierten die BGH-Richter.

Aus Sicht der Karlsruher Richter hatte die beklagte Mieterin vor Gericht ausführlich die ihr drohenden schwerwiegenden Gesundheitsgefahren geschildert, sodass ein weiterer Sachverständige diese medizinischen Fragen hätte klären können.

Da das Landgericht kein weiteres medizinisches Gutachten über eine **Prognose** der **gesundheitlichen Folgen** eingeholt hat, muss dies jetzt nachgeholt werden.

Daher ist der Fall wiederum an das entsprechende Landgericht Wiesbaden zurückverwiesen worden.

**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 30.8.2022, VIII ZR 429/21

**Mein Tipp**

Sofern Sie bei einer Eigenbedarfskündigung Ihre Gründe in der Kündigungserklärung ausführlich dargelegt und auch sonst die notwendigen Formalien bei der Kündigung eingehalten haben, bleibt Ihnen nichts anderes übrig als abzuwarten, ob der Mieter tatsächlich zum Kündigungszeitpunkt auszieht. Bei Erhebung einer Räumungsklage müssen Sie letztlich damit rechnen, dass am Ende ein Härtegrund durch das Gericht anerkannt werden kann – auch wenn die Eigenbedarfsgründe vorliegen.

Miete für die Kellerfläche: Bedeutsamkeit der richtigen Wohnflächenberechnung

Dürfen Sie einen Keller bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigen und zur Wohnfläche zählen? Ist er für die Grundsteuer relevant? Und wie sieht es eigentlich bei Hobbyräumen aus?

Längst nicht immer entspricht die im Mietvertrag oder in der Nebenkostenabrechnung angegebene **Wohnfläche** der Realität. Sie sollten daher immer überprüfen, ob die Flächen, die Sie im **Mietvertrag** festgelegt haben, auch tatsächlich stimmen. Denn wenn die Wohnung in Wirklichkeit kleiner ist, hat Ihr Mieter unter Umständen ein Anspruch auf Minderung der Miete.

Dies gilt jedoch normalerweise nur dann, wenn die Abweichung der Wohnfläche bei **mindestens 10 %** liegt. Dies hat der Bundesgerichtshof in einem älteren Urteil festgelegt – und dies gilt auch bei einer „ca.“-Angabe bezüglich der Wohnfläche im Mietvertrag.

Ansonsten gilt die Abweichung als unerheblich. Darüber hinaus ist die Wohnfläche auch für die Berechnung einer Mieterhöhung relevant.

Aufgrund dessen ist es empfehlenswert, dass Sie sich sicher sind, dass die von Ihnen im Mietvertrag fixierten Flächen stimmen.

Zählt der Keller zur Wohnfläche? Berechnung nach der Wohnflächenverordnung

Die Wohnfläche kann mithilfe verschiedener Methoden berechnet werden. Wie die Quadratmeterzahl von Ihnen tatsächlich ermittelt wurde, findet oft keinen Eingang in den Mietvertrag. Meist wird in den Mietverträgen unter Angabe der Größe auf die Wohnfläche verwiesen.

Generell dient die 2004 in Kraft getretene Wohnflächenverordnung als Grundlage.

Laut **Wohnflächenverordnung** werden Zubehörräume nicht als Wohnfläche gezählt und somit auch nicht angerechnet.

Darunter fallen grundsätzlich auch Kellerräume und folgende Räumlichkeiten:

- Abstellräume und Kellerzusatzräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen
- Bodenräume
- Trockenräume
- Heizungsräume
- Garagen

Keller berechnen nach DIN 277

Die DIN 277 berücksichtigt bei der Wohnflächenberechnung den Keller zu 100 %, da er unter die Kategorie „Nutzfläche“ fällt. Einzige Ausnahme: Die Flächen von Kellerlichtschächten werden nicht mitberechnet.

Entscheidend ist der Mietvertrag

Ob Sie die Kellerräume als Fläche im Mietvertrag zusätzlich berücksichtigen dürfen oder nicht, hängt im Wesentlichen davon ab, welche Regelung Sie treffen. Wenn Sie z. B. im Mietvertrag vorsehen, dass die Wohn- bzw. Nutzungsfläche nach

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 10.3.2010, VIII ZR 144/09

DIN 277 berechnet wird, gehören die Kellerräume automatisch zur Fläche hinzu. Dies zeigt auch ein aktuelles Urteil des Landgerichts Saarbrücken.

Darum ging es im Saarland:

Nach dem Abschluss eines Mietvertrags über eine Wohnung im Saarland im Jahr 2019 maß die Mieterin die Wohnungsgröße nach. Sie kam auf eine m²-Zahl von 43,32. Der Mietvertrag wies die „Wohn-/Nutzfläche“ jedoch mit 55 m² aus.

Die Mieterin warf den Vermietern eine **Wohnflächenabweichung** vor und beanspruchte die **Rückzahlung** überzahlter Miete. Die Vermieter stellten sich dem entgegen und verwiesen darauf, dass auch der ausdrücklich mitvermietete Keller bei der Berechnung der Wohnungsgröße zu berücksichtigen ist. Die Mieterin sah dies anders und erhob daraufhin Zahlungsklage.

Amtsgericht Saarbrücken gab der Klage statt

Das Amtsgericht Saarbrücken sah die Sache wie die Mieterin. Der Mieterin stehe

ein Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen einer Wohnflächenabweichung zu. Nach Auffassung der Richter am Amtsgericht umfasst der Begriff „Wohn-/Nutzfläche“ nicht den Keller. Gegen diese Entscheidung ging die Vermieterin in Berufung.

Landgericht verneint Anspruch auf Rückzahlung

Das Landgericht Saarbrücken entschied zugunsten der Vermieter. Ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete besteht danach nicht. Der Begriff „Wohn-/Nutzfläche“ meint nicht nur die Wohnfläche, sondern die angemietete Fläche einschließlich aller dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Nutzflächen und damit auch die im Keller gelegenen Räumlichkeiten. Somit wird der Keller zur Nutzfläche hinzugerechnet.



Fundstelle:
LG Saarbrücken, Urteil v. 23.6.2022,
10 S 136/21

Zu den Hobbyräumen trifft die Wohnflächenverordnung keine explizite Aussage, daher könnte man davon ausgehen, dass

sie wie Kellerräume behandelt und deshalb bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt werden.

Nach Ansicht vieler Gerichte dürfen Sie als Vermieter Hobbyräume aber mit bis zu 100 % als Wohnfläche anrechnen.



Fundstelle:
AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 27.9.2018,
232 C 167/18



Mein Tipp

Die Fläche des Hobbyraums können Sie vollständig anrechnen, wenn Sie den **Hobbyraum** im Mietvertrag als **Wohnfläche** erwähnen oder darin eine sogenannte „Beschaffenheitsvereinbarung“ zur Wohnfläche enthalten ist.

Also eine Formulierung wie „die Wohnfläche beträgt ca. x m², wie gesehen“ oder „Größe laut Vereinbarung ca. ...“. Damit wären die gesetzlichen Berechnungsmaßstäbe für die Wohnraumberechnung im Mietvertrag ausgehebelt.

CO₂-Kosten für Mieter und Vermieter: Stop and go!

Nach dem Stopp des Gesetzgebungsverfahrens durch die FDP jetzt die Einigung der Bundesregierung: Künftig müssen sich auch die Vermieter an der Klima- oder CO₂-Abgabe beteiligen. Die Höhe der Beteiligung orientiert sich daran, wie umweltfreundlich das Gebäude bereits ist.

Diesem Stufenmodell zufolge kommen Vermieter für bis zu 90 % der Kosten auf, wenn es sich um besonders energieintensiven Wohnraum handelt. Der Anteil sinkt auf bis zu 0 %, je weniger Emissionen durch das Gebäude entstehen.

Damit hat die Regierung den ursprünglichen Vorschlag überarbeitet. Bereits bei einer Anhörung im Bauausschuss am 27.9.2022 im Bundestag wurde der Gesetzentwurf der Bundesregierung von Sachverständigen überwiegend skeptisch beurteilt.

CO₂-Preis ist quasi Klimaabgabe

Die Ampelregierung hatte bereits vereinbart, dass Vermieter ab dem kommenden Jahr einen Teil des CO₂-Preises bei den Heizkosten übernehmen – und zwar umso mehr, je weniger klimafreundlich ihr Haus ist.

Der CO₂-Preis ist somit quasi eine Klimaabgabe, die helfen soll, den klimaschädlichen Kohlendioxid-Ausstoß zu senken.

Aufteilung der Kosten nach Stufenmodell

Für die Aufteilung der Kosten zwischen Mietern und Vermietern ist weiterhin das Stufen-Modell geplant. Die Kostenbeteiligung der Vermieter bei Häusern mit einem sehr hohen Treibhausgas-Ausstoß pro Quadratmeter soll Vermieter dazu bewegen, energetische Sanierungen an

der Immobilie vorzunehmen. Die Mieter sollen zum Energiesparen bewegt werden. „Beide Seiten haben nun Anreize, Energie zu sparen bzw. in Energieeffizienz zu investieren“, sagt der baupolitische Sprecher der FDP, Daniel Föst.

Das geplante Stufenmodell soll also einerseits die Vermieter zu energetischen Sanierungen in der Mietwohnung bewegen und andererseits Mieter zum Energiesparen motivieren.

Es droht enorme Bürokratie für Vermieter

Auf die Vermieter kommt allerdings mit dieser Regelung eine enorme Bürokratie zu: **Mietverträge** und **Nebenkostenabrechnungen** müssen angepasst werden und der spezifische Kohlendioxidausstoß der Wohnfläche muss berechnet werden, um die Wohnung in das Stufenmodell einordnen zu können. Brennstofflieferanten müssen hierfür künftig den

Kohlendioxidbestandteil auf der Rechnung extra ausweisen.



Mein Tipp

Auf Sie als Vermieter kommen höhere Abgaben und mehr Bürokratie zu. Wir werden Sie sowohl über das weitere Gesetzgebungsverfahren informieren, als auch über die vorzunehmenden Anpassungen in Ihrem Mietverhältnis.

Gute Nachricht zum Schluss: Grundsteuererklärung: Fristverlängerung bis 31.1.2023

Erhofft und erwartet – eine Verlängerung der Abgabefrist für die Grundsteuererklärung. Nun hat Bayerns Finanzminister Albert Füracker am 13.10.2022 nach der Finanzministerkonferenz mitgeteilt, dass allen, die noch nicht abgegeben haben, doch noch Zeit bleibt.

„Die Abgabefrist bei der Grundsteuererklärung wird bis zum 31. Januar 2023, also um drei Monate, verlängert! Damit entlasten wir unsere Bürgerinnen und

Bürger, die Wirtschaft sowie die Steuerberaterinnen und -berater deutlich. Wir müssen die Menschen mitnehmen!“, so der Finanzminister Bayerns.

Aber die Verlängerung ist auch im Sinne der Finanzminister. Denn vor Kurzem wurde noch berichtet, dass nicht einmal jeder dritte Immobilieneigentümer seine Erklärung abgegeben habe. So bedeutet die Fristverlängerung eine Entspannung für alle Beteiligten: für Grundstücks-

eigentümer, für Steuerberater, aber auch für die Politik!



Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2022

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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