



09|22

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2022

Es naht der Herbst, die Energiekrise zeichnet sich ab – so reagieren Sie!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
nach einem heißen **Sommer** steht der stürmische **Herbst** vor der Tür. Allerdings lohnt es sich, den Blick bereits jetzt auf den dann kommenden, möglicherweise eiskalten **Winter** zu richten.

Für alle ist eines klar: Es kommt zu einer **Energieknappheit**, weil uns Russland schon jetzt nicht mehr mit ausreichend Gas und Öl beliefert. Die **Energiepreise** sind explodiert. Ob es in Deutschland in den Wohnungen kalt wird, werden wir abwarten müssen.

Für Sie als Vermieter ist wichtig, wie Sie damit **umgehen**: Sollen Sie die **Temperaturen** bei Heizung und Warmwasser absenken, um Energie zu sparen? Wie können Sie die **Vorauszahlungen** Ihres Mieters für die Nebenkosten anheben, damit nicht Sie am Ende seine Zeche zahlen, wenn er **nicht mehr liquide** ist?

Damit beschäftigen wir uns ausführlich in unserem **Aufmacher** auf Seite 1. So wissen Sie, wo Sie als Vermieter stehen, was zu tun ist und wie Sie sich absichern können.

Vor diesen gewaltigen Problemen rücken andere Vermieter-Themen etwas in den Hintergrund. Wir bleiben dennoch für Sie dran: Von der immer wieder gestellten **Schlüssel-Frage** über die **Suche nach Ersatzwohnraum** bis zum obligatorischen **Austausch eines Wasserhahns im Garten** erfahren Sie alles Wichtige für Ihren Vermieter-Alltag.

Trotz der schwierigen Ausgangslage lassen Sie sich nicht unterkriegen, sondern bleiben Sie **zuversichtlich**! Ich wünsche Ihnen einen guten Start in die Herbstzeit – und viel Vergnügen mit dieser September-Ausgabe.

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Das Gas wird knapp, die Preise steigen: Was kann der Vermieter dagegen tun?

Teuer, teuer, am teuersten: Wer seit dem Ausbruch des Ukrainekrieges die Nachrichten verfolgt hat, weiß, dass sämtliche **Preise** in die Höhe schießen. Insbesondere die Inflation, die sich in Deutschland eingestrichelt hat, und neue **Höchstwerte** durch die Öl- und Gasknappheit machen das Heizen teuer. Derzeit kostet **Gas** für einen 4-köpfigen Haushalt in einem Einfamilienhaus ca. 73 % mehr als im Vergleich zum Vorjahr – mit steigender Tendenz.

Doch es ist nicht nur das Gas: Seit Beginn der russischen Invasion in der Ukraine sind die Energiepreise an der Strombörse um mehr als 250% pro Megawattstunde gestiegen. Das Herstellen von **Strom** ist durch den Anstieg der Preise für Kohle und Gas, die zur Stromerzeugung genutzt werden, extrem teuer geworden.

### Das späte Erwachen

Anders als Sie als Hauseigentümer haben Ihre **Mieter** die steigenden Energiepreise

noch gar nicht richtig zu spüren bekommen. Das **böse Erwachen** kommt erst im nächsten Jahr, wenn Sie die **Nebenkostenabrechnung 2022** fertigstellen und an Ihre Mieter in 2023 verschicken.

Da viele Vermieter die **Vorauszahlungsbeträge** seit Jahresbeginn **nicht angepasst** haben, werden im nächsten sehr wahrscheinlich hohe **Nachzahlungen** für ihre Mieter **fällig**.

### Das ist die Lage

Kommt es bei der Gasversorgung im Herbst oder Winter zu Engpässen, greift in Deutschland der **Notfallplan „Gas“**. Der unterscheidet zwischen 3 **Krisenstufen**:

- die Frühwarnstufe,
- die Alarmstufe und
- die Notfallstufe.

Seit dem 23.6.2022 gilt die **Alarmstufe** und bislang ist die Versorgungssicherheit gewährleistet. Die nationalen Gastanks

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Das Gas wird knapp, die Preise steigen:

Was kann der Vermieter dagegen tun?

#### 2 | Arbeitshilfe:

So passen Sie die monatlichen Betriebskosten-Vorauszahlungen Ihres Mieters einvernehmlich an

#### 3 | Einfach mal am Regler drehen:

Das müssen Sie über Mindesttemperaturen wissen!

#### 5 | Diesen Schlüssel geb' ich dir:

Wie viele kann ein Mieter überhaupt verlangen?

#### 6 | Also sprach der BGH:

Eigener Bedarf versus Härtefall

#### 8 | Zum Ersten, zum Zweiten, zum ....:

Der Wasserhahn muss wieder dran!

#### ! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

sind etwa zu 85 % gefüllt. In der **Notfallstufe** kann die Bundesregierung hoheitliche Maßnahmen ergreifen. Das setzt voraus: Sie erlässt eine Verordnung.

## Der Staat verteilt das Gas

In einem solchen Fall ist die **Bundesnetzagentur** fürs Verteilen des vorhandenen Gases **verantwortlich**. Allerdings ist die Versorgung der privaten Haushalte gesetzlich besonders geschützt (§ 53a EnWG).

## Im Krisenfall versorgt

Das bedeutet: **Private Haushalte** sind **vorrangig** mit Gas zu versorgen. Sollte es aufgrund einer Gasknappheit zu Engpässen bei der Stromproduktion kommen, wären auch die Haushalte betroffen. Zunächst würden dann die Gaslieferungen u.a. für **Gewerbe- und Industriebetriebe** begrenzt. Das wägt die Bundesnetzagentur ab.

## Die Gaspreise steigen und steigen

Mit dem Ausrufen der Alarm- oder der Notfallstufe **steigen** die **Preise für die Ersatzbeschaffung** für nicht geliefertes russisches Gas mit großer Wahrscheinlichkeit immer weiter an.

Solche Preiserhöhungen dürfen die Gaslieferanten entlang der Lieferketten **an die Endkunden** weitergeben. Alternativ kann die Bundesregierung verordnen, dass die höheren Preise als **Umlage** auf alle Gaskunden verteilt werden. Genau für diese Variante hat sie sich erst einmal entschieden. Die **Verordnung** ist beschlossen, befindet sich aber noch im **Änderungsmodus**, z. B. wie viel **MwSt.** auf die Gas-Umlage draufkommen soll.

Die Preise sind bereits gestiegen. Das ist aber nicht auf die Ersatzbeschaffung zurückzuführen, sondern auf Preisanhebungen aufgrund der unsicheren Situation an den Energiemärkten.



### Arbeitshilfe

### So passen Sie die monatlichen Betriebskosten-Vorauszahlungen Ihres Mieters einvernehmlich an

Herr / Frau / Eheleute

(Name und Anschrift des Mieters)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ort), \_\_\_\_\_ (Datum)

Mietverhältnis \_\_\_\_\_

Hier: Einvernehmliche Anpassung der Betriebskosten-Vorauszahlung für \_\_\_\_\_

Sehr geehrte/r \_\_\_\_\_,

nach den mietvertraglichen Vereinbarungen leisten Sie mit Ihren Mietzahlungen monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von derzeit \_\_\_\_\_ EUR.

Die momentane Situation lässt erkennen, dass diese Vorauszahlungen die tatsächlichen Betriebskosten bei weitem nicht decken werden. Deshalb biete ich Ihnen an, die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten einvernehmlich, also freiwillig, um \_\_\_\_\_ EUR auf dann \_\_\_\_\_ EUR zu erhöhen. Gerne können Sie auch einen anderen Erhöhungsbetrag vorschlagen.

Sofern Sie mit einer freiwilligen Anpassung einverstanden sind, schlage ich vor, dass Sie ab dem \_\_\_\_\_ folgende monatliche Mietzahlung an mich leisten:

Kaltmiete:	_____	EUR
Stellplatz:	_____	EUR
(neue) Betriebskosten-Vorauszahlung:	_____	EUR
<b>(neue) Miete gesamt:</b>	_____	<b>EUR</b>

Bei Einverständnis Ihrerseits würde ich Sie dann bitten, Ihren monatlichen Dauerauftrag den vereinbarten künftigen Mietzahlungen anzupassen.

Mit freundlichem Gruß

\_\_\_\_\_ (Vermieter)

## Das ist für Vermieter wichtig

### ■ Die Betriebskosten-Vorauszahlungen frühzeitig anpassen

Nicht nur für Mieter sind die plötzlich hohen Gas- und Strompreise ein Problem. Zu Recht sorgen sich viele Vermieter, im nächsten Jahr auf den ausstehenden Nebenkosten **sitzenzubleiben**, da viele Mieter einfach nicht auf hohe **Nachzahlungsbeträge** vorbereitet sind. Aus diesem Grund fordern sie, die **monatlichen Vorauszahlungen** bereits während der laufenden Abrechnungsperiode **anpassen** zu können.

### ■ Die Abschläge einverständlich erhöhen oder Rücklage bilden

Vermieter können die **Abschlagshöhe** grundsätzlich nach Rechnungslegung

**anpassen**, sprich wenn die Nebenkosten für den Abrechnungszeitraum formal und inhaltlich korrekt zugestellt sind. Die **Abrechnung** für 2022 erhält der Mieter aber erst **im darauffolgenden Jahr**, also 2023.

Angesichts der Energiekrise müssen jetzt beide Seiten zusammenarbeiten, um eine **Lösung** zu finden.

So können Sie als Vermieter Ihren Mieter bitten, schon mal rechtzeitig eine **Rücklage** anzulegen, sofern er das finanziell stemmen kann. Die **Vorteile** für den Mieter sind: Sein Geld bleibt in seiner eigenen Tasche und er kann mit diesem Geldpolster den Saldo aus der Abrechnung zu seinen Lasten sofort bezahlen.

Alternativ ist denkbar und immer wirksam: das zeitnahe und **einvernehmliche**

**Erhöhen** der Nebenkosten-Vorauszahlung – für beide Vertragsparteien eine Win-Win-Situation in dieser Krise. Das ist mieterseitig nicht von Nachteil, denn es informiert ihn frühzeitig über die Kosten, die er im Rahmen der Abrechnung sowieso zu tragen hat. Und ein **Guthaben** muss der Vermieter an ihn **herausgeben**. Tun Sie das nicht „freiwillig“, kann es Ihr Mieter einklagen.

#### ■ Die Abschläge einseitig erhöhen

Gesetzlich gilt nun einmal das: Wenn Sie im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mit Ihrem Mieter vereinbart haben, können Sie die Höhe „**angemessen**“ nach jeder Abrechnung **1-mal im Jahr einseitig** ändern (§ 560 Abs. 4 BGB).

Dabei bildet Ihre **tatsächliche Abrechnung** die Grundlage dafür. Die **Höhe** des Monatsabschlags errechnet sich aus dem Ergebnis der Jahresabrechnung (= Nachzahlungssaldo) geteilt durch 12. Erwartbare Kostensteigerungen während des Jahres können dann beim Erhöhen des künftigen Vorauszahlungsbetrags mitberücksichtigt werden.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 294/10

Ein **pauschaler Sicherheitszuschlag** (z. B. von 10 % für allgemeine Kostensteigerungen) ist allerdings nicht erlaubt. Sie

müssen vielmehr eine angemessene **Prognose** über die zu erwartende Kostensteigerung bei den einzelnen Betriebskostenarten stellen.

#### ■ Wenn alle Stricke reißen

Ist Ihr Mieter wirtschaftlich nicht in der Lage, Geld auf die hohe Kante zurückzulegen oder höhere Monatszahlungen an Sie zu überweisen, dann sollten Sie beide in jedem Fall frühzeitig das **Gespräch** suchen.

Vielleicht können Sie sich auf eine **Rückzahlungsmodalität** – etwa **Ratenzahlung** – einigen. Oder er kümmert sich um **staatliche Zuschüsse** und beantragt **Wohngeld** für sich. Höchststrichterlich ist noch nicht geklärt, ob Sie ihn kündigen können, wenn er den Saldo nicht rechtzeitig ausgleicht. Einige Amts- und Landgerichte haben in diesem Sinne schon geurteilt.

#### ■ Achtung bei Inklusivmieten

Die **Heizkosten** müssen grundsätzlich **verbrauchsabhängig** abgerechnet werden (§ 2 HeizKV). Das gilt auch dann, wenn eine **Warm- oder Inklusivmiete** oder neben der Kaltmiete eine **Pauschale für Betriebskosten** einschließlich Wasser und Heizung vereinbart wurde. Die Regelungen der Heizkostenverordnung haben hier Vorrang.

#### ■ So stellen Sie auf Verbrauch um

Wenn Sie für **künftige Zeiträume** auf eine Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten umstellen wollen, können Sie den Mietvertrag an die Bestimmungen der HeizKV anpassen. Das bedeutet nicht, dass Ihr Vertrag selbst überarbeitet werden muss.

Vielmehr haben Sie als Vermieter ein **einseitiges Bestimmungsrecht** (§ 556a Abs. 2 BGB). Das gilt aber nur für erfasste Verbrauchskosten, nicht für die Festkosten.

Der Anteil für Heizung und ggf. Warmwasser muss aus der Pauschale herausgerechnet werden. So entsteht dann eine **Teilinklusivmiete**: Grundmiete nebst Nebenkostenanteil ohne Heizung und eine Vorauszahlung für Heiz- und ggf. Warmwasserverbräuche. Diesen Abschlag können Sie dann künftig – wie sonst auch – anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB).



#### Mein Tipp

#### Nur mit einem Mieter-Ja!

Einseitig die Vorauszahlung ohne Betriebskostenabrechnung anzuheben, ist nicht erlaubt. Sofern Sie noch im laufenden Jahr 2022 erhöhen wollen, geht das nur mit Zustimmung Ihres Mieters.

## Einfach mal am Regler drehen: Das müssen Sie über Mindesttemperaturen wissen!

Ein **Mietmangel** liegt vor, wenn der Mieter seine Wohnräume nicht ausreichend beheizen kann. **Mindesttemperaturen** sind gesetzlich aber nicht geregelt. Vielmehr haben die Gerichte in Urteilen zu Mindesttemperaturen in einzelnen Zimmern einer Wohnung Stellung genommen. Der BGH in Karlsruhe hat sich dazu noch nicht geäußert.

Bisher sind folgende **Raumtemperaturen** einzuhalten:

- In **Wohnräumen** und **Bädern** müssen in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mindestens 20 °C,
- in sonstigen **Nebenräumen** 18 °C erreicht werden können.

- In der Zeit von 23.00 bis 6.00 Uhr genügt es, wenn die Wohnräume mindestens über 16 bis 18 °C verfügen.



#### Fundstellen:

AG Köln, Urteil v. 5.7.2016, 205 C 36/16; LG Konstanz, Urteil v. 20.12.2012, 61 S 21/12; LG Berlin, Urteil v. 26.5.1998, 64 S 266/97

## Sommerzeit – Winterzeit

Während der **Sommerzeit** darf die Heizung ausgestellt werden; sobald es aber kalt wird, muss sie funktionieren. Die sog. **Heizperiode** beginnt üblicherweise am 1.10. und endet mit Ablauf des 30.4. Es kommt aber auf die **konkreten Außentemperaturen** an. Sinken die Raumtemperaturen in der Wohnung tagsüber für mehrere Stunden unter 18 °C und es ist absehbar, dass das kalte Wetter bereits vor dem 1.10. anhält, muss der Vermieter die Heizung einschalten!

## Das gilt für Warmwasser

Die Warmwassertemperatur muss rund um die Uhr **40 °C** ohne zeitlichen Vorlauf erreichen.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 30.6.2004, XII ZR 251/02

**Wichtig zu wissen:** Bei sog. **Großanlagen**, die unter die Trinkwasserverordnung fallen, muss die Wassertemperatur aus Gründen des Legionellenschutzes bei **60 °C** liegen.

## Unter den Temperaturen bleiben

Da die privaten Haushalte in Verbindung mit dem **Notfallplan** mit Gas zu versorgen sind (§ 53a EnWG), ist das komplette **Ausschalten der Heizung** durch den Vermieter vermutlich ein Mangel.

Natürlich ist denkbar, dass die Gerichte in der derzeitigen Lage und wegen der geänderten Rahmenbedingungen für die Raumtemperaturen das **anders auslegen** dürften. Denn die Heizperiode, die Mindesttemperaturen und die Heizzeiten sind von der Rechtsprechung für den „**Normalfall**“ festgelegt worden.

## Weg zum Energie senken freigemacht

Möglich ist auch Folgendes: Der Gesetzgeber gibt in einem ersten Teil der

**Energiespar-Verordnung** für einen vorgegebenen Zeitraum geänderte Raumtemperaturen insbesondere in öffentlichen Gebäuden auf abgesenktem Niveau vor. Sie gilt **seit 1.9.**, allerdings befristet bis Ende Februar 2023.

Für den privaten Bereich heißt es: **Klauseln** in Mietverträgen, die eine bestimmte Mindesttemperatur vorsehen, sind vorübergehend **ausgesetzt**. Mieter dürfen also weniger heizen, wenn sie wollen. Damit es aber nicht zu Schäden z.B. durch Schimmel in der Wohnung kommt, müssen sie weiterhin darauf achten, angemessen zu heizen und zu lüften.

Damit liegt dann **kein Mangel** vor. Denn die Gebrauchsbeschränkung ist nicht unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts verknüpft. Vielmehr darf in einem solchen Fall im Gebäude nur ein bestimmter Anteil an Energie verbraucht werden.

Und wer privat einen **Swimmingpool** nutzen will, muss ins kalte Wasser springen – ob drinnen oder draußen. Er darf **nicht** mehr mit Gas und Strom **geheizt** werden.

## Freiwillig Temperatur absenken

Wenn Sie als Vermieter die Temperatur absenken, um Betriebskosten für Ihren Mieter zu sparen, und der dadurch seine **Wohlfühltemperaturen** in der Wohnung nicht erreichen kann, ist zu fragen, ob ein **Mangel** vorliegt, der ihn zum **Mietmindern** berechtigt.

Keine Frage ist sicherlich: Energie einzusparen ist das **Gebot** der Stunde. Schon jetzt sollen auch die Verbraucher Gas einsparen, damit die Versorgung im Winter gewährleistet werden kann. Ein **Absenken** der Temperatur geht mit einer niedrigeren **Vorlauftemperatur** einher, was Energie für den Betrieb der Heizungsanlage einspart und die Kosten dadurch insgesamt verringert.

## Das Gebot der Wirtschaftlichkeit

Somit könnte das Wirtschaftlichkeitsgebot ein Argument sein, einen Mangel tatsächlich zu verneinen, wenn Sie als Vermieter die Temperatur absenken, um Kosten für die komplette Hausgemeinschaft zu sparen.

Sie sind verpflichtet, bei der **Bewirtschaftung** Ihres Eigentums auf ein angemessenes **Kosten-Nutzen-Verhältnis** zu achten. Dieser Grundsatz gilt nicht nur für die Abrechnung, sondern verpflichtet Sie bereits bei der Verursachung der Kosten aufs sinnvolle Sparen.

**Aber denken Sie dran:** Vorsicht ist allerdings geboten, wenn Sie die Temperaturabsenkung mit dem **Wirtschaftlichkeitsargument** begründen. Daraus könnte sich möglicherweise auch ein **Modernisierungszwang** für Sie als Vermieter mieterseits begründen lassen!

## Noch ohne Meinung

Die BGH-Juristen selbst haben sich noch nicht zu Mindesttemperaturen geäußert. Allerdings kann ein geringfügiger Mangel nur bei sehr **kurzem Heizungsausfall** oder bei vorübergehend **geringfügigem Unterschreiten** der erforderlichen Heizleistung (1 °C) angenommen werden.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 30.6.2004, XII ZR 251/02

## Mietvertrag einvernehmlich anpassen

Sie können selbstverständlich zusammen mit Ihrem Mieter jederzeit den **Inhalt** des Mietvertrags näher **bestimmen**. Es spricht also nichts dagegen, die Mieter anzuschreiben und mit ihnen schriftlich für die Herbst- oder Winterzeit zu regeln,

- was als **Heizperiode** gelten soll,
- welche **Temperaturen** die Heizungsanlage **tagsüber** von wann bis wann und



■ welche **Temperaturen** die Heizungsanlage **nachts** zur Verfügung stellen muss.

**Aber wichtig:** Es müssen allerdings **sämtliche** gemeinsam mit Wärme versorgten Mieter **einverstanden** sein.

Wenn es zu einer Vereinbarung kommt, kann sie schriftlich, z. B. als **Anhang** zum Mietvertrag, geschlossen werden. Mündlichkeit reicht zwar aus – aus Beweisgründen sollten Sie dennoch ein Schriftstück verfassen. Ein **Aushang** im Treppenhaus oder eine **einseitige Mitteilung** von Ihnen genügen hingegen nicht.

### Mieterinfo erwünscht

Sofern Ihr Mieter von sich aus die Heizkörperthermostate nicht mehr so stark hochdreht, spricht nichts gegen sein Tun. Es gibt aber noch viele weitere **Maßnahmen**. Sie könnten und sollten Ihre Mieter darüber **informieren**, welche Einsparungen sich ergeben, wenn die Heiztemperatur abgesenkt wird.

**Beispiel:** So können bei einer Absenkung um nur 1 °C rund 6 % der Energiekosten eingespart werden. Allerdings sollte die

Raumtemperatur nicht konstant unter **16 °C** fallen, um **Schimmelbildung** zu vermeiden.

Steigt die Feuchtigkeit unmittelbar an der kalten Wand auf Werte über 70 %, nimmt die Schimmelpilzgefahr zu! **Richtiges Heizen und Lüften** ist nicht nur wichtig, um Schimmelpilz vorzubeugen, es senkt auch den Energieverbrauch.

### Das gilt bei einer Gasetagenheizung

Wird Ihr Mieter mit einer Gasetagenheizung in seiner Wohnung versorgt, hat er regelmäßig **selbst** einen Vertrag mit dem Gaslieferanten abgeschlossen. Dann ist er auch selbst dafür **verantwortlich**, die steigenden Kosten zu bedienen.

Sie als Vermieter müssen aber dafür sorgen, dass die **Funktionsfähigkeit** der Heizung gewährleistet ist, sofern Sie die zur Verfügung gestellt haben.

### Ersatzgerät auf Ihre Kosten?

Als Vermieter sind Sie **nicht** verpflichtet, eine **neue Heizanlage** einzubauen. Die Wohnungen können weiterhin mit Gas

beheizt werden. Ein Mangel liegt nicht vor, sofern die Heizung **funktionsstüchtig** ist und entsprechend durch einen **Fachmann gecheckt** wurde.

### Ersatzbeheizung mit Radiator

Grundsätzlich können Sie Ihrem Mieter nicht verbieten, seine Wohnung ersatzweise mit Strom betriebenen Radiatoren oder Heizlüftern zu beheizen. Allerdings ist darauf zu achten, dass das **Stromnetz** nicht **überlastet** wird. Darüber sollten Sie Ihren Mieter informieren. Im Übrigen ist es auch nicht günstiger.

### Mein Tipp

#### Zusammen mit Ihren Mietern

Als Vermieter können Sie die Temperaturen insbesondere während der Nachtzeit reduzieren. Sofern der Staat keine Temperatursenkung vorschreibt, sollten Sie die Heizleistung allerdings nur im Einvernehmen mit Ihren Mietern drosseln. Wichtig ist, dass Sie die Mieter über die zu erwartenden Kosten informieren und die Vorauszahlungen anpassen.

## Diesen Schlüssel geb' ich dir: Wie viele kann ein Mieter überhaupt verlangen?

Wissen Sie eigentlich, wie viele Schlüssel einem Wohnungsmieter zustehen? Und was passiert, wenn er nicht alle Schlüssel am Mietende zurückgibt? Wir haben uns entschlossen, eine kleine **Serie zum Wohnungsschlüssel** zu veröffentlichen. Starten wollen wir mit der Frage:

### Wie viele Schlüssel bekommt ein Mieter für seine Wohnung?

Viele Wohnungsmieter verlangen nicht nur für sich einen Haus- und Wohnungs-

schlüssel, sondern auch einen für den Briefträger, für die Putzfrau, für Bekannte oder das Pflegepersonal. Vermieter weigern sich aber, dem Wunsch nachzukommen – meist aus **Sicherheitsbedenken**. Sie befürchten, dass durch die ausufernde Weitergabe von Haus- und Wohnungsschlüsseln ein **kontrollierter Zugang** zum Wohnhaus nicht mehr gewährleistet ist.

Die Frage ist also, ob der Mieter weitere Schlüssel zur freien Verfügung verlangen

kann. Und wie viele Schlüssel stehen ihm überhaupt zu? Zunächst einmal ist festzuhalten: Ein Mieter hat Anspruch auf Übergabe so vieler **Schlüssel**, wie es **Bewohner** (sprich Wohnungsnutzer) gibt.

 **Fundstelle:**  
LG Berlin, Beschluss v. 20.6.1985, 61 T 32/85

Handelt es sich um einen **Single-Haushalt**, stehen ihm je 2 Haus- und Wohnungsschlüssel zu, da ihm die Möglichkeit

gegeben werden muss, beispielsweise einer Person seines Vertrauens bei längerer Abwesenheit einen Schlüssel von seiner Wohnung zu überlassen.

**Fundstelle:**

AG Schöneberg, Urteil v. 9.10.1990,  
103 C 406/90

Einem **Paar** als Mieter stehen trotzdem nur 2 Schlüssel zu. Eine **Familie** mit 2 schulpflichtigen Kindern kann auf 4 Schlüssel von seinem Vermieter bestehen.

### Was ist mit zusätzlichen Schlüsseln?

Darüber hinaus kann ein Mieter von seinem Vermieter **so viele** weitere Schlüssel anfertigen lassen, wie er **möchte**. Er muss nur die Herstellungskosten dafür übernehmen.

Es steht ihm auch vollkommen frei, ob er die Zusatzschlüssel etwa für

- das Pflegepersonal,
- die Putzhilfe oder Tagesmutter,
- den Postboten oder Zeitungszusteller

benötigt. Ein Vermieter-**Mitspracherecht** gibt es hier nicht.

Kommt es zu **Zwischenfällen** wegen der Zusatzschlüssel, kann sich der Vermieter allerdings direkt an seinen Mieter halten.

Auch eine **hochbetagte** Mieterin kann das Aushändigen eines weiteren Schlüssels fordern, um damit dem Pflegedienst oder ihrem Sohn den Zugang zu ihrer Wohnung zu ermöglichen. Die **Kosten** für die Schlüsselanfertigung trägt sie jedoch selbst.

**Fundstelle:**

AG Gelsenkirchen, Urteil v. 5.8.2014,  
210 C 147/13

### Nachmachen mit Erlaubnis

Das dürfen Mieter: Sie können ihre Hauschlüssel auch selbst nachmachen lassen – allerdings **mit** Erlaubnis ihres Vermieters. Die Frage, ob Mieter Wohnungsschlüssel **ohne** Vermieters Zustimmung selbst anfertigen lassen dürfen, haben deutsche Gerichte bisher unterschiedlich beantwortet.

Viele Häuser haben aber eine **Schließanlage**. Wer dafür einen Schlüssel nachmachen will, braucht grundsätzlich einen **Berechtigungsschein** – und den hat der Vermieter. Daher muss ihn sein Mieter vorher in Kenntnis setzen und ihn bitten, den entsprechenden Berechtigungsschein auszuhändigen.

### Wenn Sie sich weigern, mehr Schlüssel herauszugeben

Lehnt der Vermieter es ab, weitere Schlüssel an seinen Mieter zu übergeben, kann der auf **Herausgabe** der Zusatzschlüssel **klagen** (Grundlage ist § 535 BGB).

Zudem hat er die Möglichkeit, seine Miete zu kürzen. Die Mieter verlangten einen weiteren **Garagenschlüssel** für den TG-Stellplatz. Ihr Vermieter weigerte sich, dem nachzukommen. Das Gericht hielt eine **Minderungsquote** von 5% wegen des Koordinierungsaufwands bei nur 1 Tiefgaragenschlüssel für angemessen!

**Fundstelle:**

LG Bonn, Urteil v. 1.2.2010, 6 S 90/09

### Der Vermieter-Notfall-Schlüssel

Der Vermieter muss **alle** Schlüssel an seinen Wohnungsmieter aushändigen. Er darf auch keinen zurückhalten – egal, welche Gründe er dafür haben könnte. Sofern der Mieter allerdings damit einverstanden ist, kann er selbstverständlich **für Notfälle** einen Wohnungsschlüssel bei sich aufbewahren.

**Mein Tipp**

### Sprechen Sie sich ab

Die vorhandenen Wohnungs- und Zusatzschlüssel für Keller, Garage etc. sollten Sie im Hinblick auf die Anzahl im Mietvertrag vermerken und Ihrem Mieter übergeben. Bitten Sie ihn darum, dass Sie für den Notfall einen Wohnungsschlüssel bei Ihnen deponieren. Möchte Ihr Mieter darüber hinaus weitere Schlüssel haben, muss er die Herstellungskosten selbst zahlen.

## Also sprach der BGH: Eigener Bedarf versus Härtefall

Es ist nicht selten, dass Mieter bei einer **Eigenbedarfskündigung** den Härtefall als Grund für ihren Widerspruch angeben. Denn das ist meist die einzige Mög-

lichkeit, der Kündigung des Mietverhältnisses zu **widersprechen**, wenn sie wirksam und nicht rechtsmissbräuchlich ausgesprochen ist.

Der **Härtefall** macht zwar die Kündigung nicht unwirksam, der Vermieter kann sie aber dann nicht durchsetzen und verliert den Räumungsprozess.

## Wann liegt ein Härtefall vor?

Wenn die Kündigung oder der Umzug für den Mieter **unzumutbar** ist, ist ein Härtefall gegeben (§ 574 BGB). Was aber als **Härtefall** gewertet wird, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. So können **hohes Alter** verbunden mit **Krankheit** und einer sehr langen **Wohndauer** eingesetzt werden. Bedeutet der Umzug für den Mieter, seine Familie oder andere Haushaltsangehörige eine Härte, muss das in seinem Widerspruch **detailliert** dargelegt und **begründet** sein und im späteren Gerichtsverfahren auch **nachgewiesen** werden. Nur so berücksichtigen die Richter die Interessen des Mieters. Folgende **Gründe** sind als Härtefall anerkannt:

- hohes **Alter** zusammen mit weiteren Umständen wie Krankheit oder Pflegebedürftigkeit;
- erhebliche **Mieter-Aufwendungen** in der Mietsache, die durch das vertrauenserweckende Vermieter-Verhalten unterstützt wurden;
- ein Wohnortwechsel gefährdet den Abschluss der Schule, der Ausbildung oder des Studiums erheblich, insbesondere in der Zeit der **Prüfungsvorbereitungen**. Hinzu kommt der zu beachtende **Schulweg** bei Kindern;
- der Umzug beeinträchtigt den Mieter beruflich erheblich, z.B. durch den Verlust von Kunden;
- kein vorhandener **Ersatzwohnraum** zu zumutbaren Bedingungen;
- psychische oder physische **Erkrankungen** des Mieters oder eines Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, die den Umzug erheblich erschweren oder unzumutbar machen;
- bei bestehender **Suizidgefahr** kann ein Umzug für die Genesung kontraproduktiv sein und als Härtefall gelten;

- eine lange **Mietdauer** gemeinsam mit der starken Verwurzelung im sozialen Umfeld;
- eine **Schwangerschaft** kann ein Härtefall sein, meist kurz vor und nach der Geburt.

## Keine besonderen Härtegründe

Allein das hohe Alter des Mieters, die lange Mietdauer und seine begrenzten finanziellen Mittel begründen den **Härteeinwand** gegen eine Eigenbedarfskündigung **nicht** ohne Weiteres.



### Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 30.11.2021, VIII ZR 81/20

Im Räumungsprozess hatte sich der Mieter auf sein hohes Alter, die lange Mietzeit und die damit einhergehende langjährige Verwurzelung in seinem bisherigen Wohnumfeld berufen und gleichzeitig dargelegt, dass er lediglich über geringe finanzielle Mittel verfügt.

Allerdings hat er nicht nachgewiesen, dass er sich auch um einen **angemessenen Ersatzwohnraum** intensiv **bemüht** hat. Erst wenn diese Suche scheitert, kann der Härteeinwand greifen – sprach der BGH.

## Er bleibt dabei

Das hat er in einem weiteren Verfahren bekräftigt. Die Karlsruher Richter stellen klar: Das Alter des Mieters und die lange Mietdauer mit einer langjährigen Verwurzelung in seiner Umgebung rechtfertigt für sich genommen noch nicht die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 BGB.



### Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 15.3.2022, VIII ZR 81/20

Vielmehr ist eine **Gesamtwürdigung** der vom Mieter angegebenen **Gründe** notwendig. Aber auch hier obliegt es dem Mieter, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen.

Das gilt selbst bei einer **angespannten Wohnungslage** für das jeweils betroffene Gebiet. Er sieht das allenfalls als ein gewisses **Indiz** für das Vorliegen eines Härtegrunds (§ 574 Abs. 2 BGB). Dazu muss der Mieter konkret **nachweisen**, welche **Maßnahmen** er zum Auffinden von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum tatsächlich ergriffen hat.

## Alternativwohnung anbieten!

Gehören Ihnen mehrere Wohnungen, müssen Sie Ihrem Mieter eine Alternativwohnung anbieten. Dazu sollten mehrere **Bedingungen** erfüllt sein: Die freie oder frei werdende **Alternativwohnung**

- befindet sich im selben Haus oder in derselben Wohnanlage;
- wird zum Ablauf der Kündigungsfrist frei;
- ist vergleichbar mit der bisherigen Mieterwohnung.

Weisen Sie bereits **in** der Eigenbedarfskündigung auf die Wohnung hin und teilen Sie dem Mieter auch die **Konditionen** mit. Wenn Sie das nicht tun, ist Ihre Kündigung unwirksam und Ihnen droht eine Schadensersatzklage.



## Mein Tipp

### Dran bleiben

Wenn Sie Eigenbedarfsgründe haben, sollten Sie vor einer Kündigung auch dann nicht zurückschrecken, wenn Ihr Mieter ein hohes Alter aufweist oder das Mietverhältnis bereits lange andauert. Es kann durchaus sein, dass dem Mieter Härtegründe zugebilligt werden. Wenn er nicht nachweisen kann, sich um eine Ersatzwohnung intensiv bemüht zu haben, helfen ihm seine Härtegründe nicht, und Sie können Ihre Eigenbedarfskündigung im Räumungsprozess durchsetzen.

## Zum Ersten, zum Zweiten, zum ...: Der Wasserhahn muss wieder dran!

Ein Streit um einen Außenwasseranschluss hat es bis zum Bundesgerichtshof nach Karlsruhe geschafft: Die Mieterin hatte eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden mit einer Gartenfläche angemietet. Das Gebäude verfügte über einen **Außenwasseranschluss**, der im Jahr 2018 entfernt worden ist. Dazu enthielt der Mietvertrag keine Regelung.

Die Mieterin will die **Wiederherstellung** des Anschlusses und klagte sich bis hinauf zum BGH.

### Die hartnäckige Mieterin gewinnt

Für die Karlsruher Richter besteht der Anspruch der Mieterin tatsächlich. Ihr Argument klingt so: Nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB ist „der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren“. Das bedeutet folglich: Der Vermieter hat die Mietsache an den Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (**Überlassungspflicht**) und zum anderen während der

Mietzeit diesen Zustand auch zu erhalten (**Erhaltungspflicht**).

Auch **Verschlechterungen** der Mietsache sind demnach zu beseitigen und der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete **Zustand ist wiederherzustellen**. Die Mieterin hat also einen entsprechenden Erfüllungsanspruch, wenn ihr Vermieter seiner Verpflichtung nicht nachkommt – so die BGH-Richter.



#### Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 22.2.2022, VIII ZR 38/20

### Wasserhahn muss wieder dran

Zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört das **Bereitstellen des Außenwasseranschlusses** zur Bewässerung der Gartenfläche. Insoweit legen die Richter den Mietvertrag **ergänzend** aus, da er hierzu keine Regelungen vorsieht.

Der Vermieter ist danach über die gesamte Vertragslaufzeit verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Seine Verpflichtung **endet nicht** mit dem Überlassen der Miet-

sache – somit nicht mit dem **Einzug** der Mieterin.



#### Mein Tipp

### Explizit herausnehmen, was nicht rein soll

Wenn Sie dem Mieter aus Freundlichkeit Einrichtungen oder Geräte zur Nutzung überlassen, die jedoch nicht zur Mietsache gehören sollen, vermerken Sie das ausdrücklich im Mietvertrag. Ansonsten gilt alles zur Mietsache gehörig mit dem Ergebnis, dass Sie mangelhafte Einrichtungen und Geräte auf Ihre Kosten austauschen müssen – und das gilt sogar für einen Außenwasseranschluss!



#### Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2022

**Haufe-Lexware GmbH & Co. KG**

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies

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