



04|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2019

Lassen Sie sich nicht enteignen!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
vielleicht haben Sie schon mal einen Rechtsstreit gegen einen Mieter nach Ihrer Kündigung führen müssen. Aber er zieht einfach nicht aus – auch wenn er vor Gericht mit Pauken und Trompeten untergegangen ist.

Meistens haben die Mieter zu diesem Zeitpunkt auch längst die Miete nicht mehr gezahlt und leben vollständig auf Kosten ihres Noch-Immer-Vermieters in der Wohnung. Das ist nichts anderes als eine **faktische Enteignung!**

Denn Ihr Eigentum wird Ihnen vorenthalten. Miete oder eine Nutzungsentschädigung? Fehlanzeige. In diesen Fällen rate ich immer: Ihr Mieter muss raus! Auch wenn der **Rechtsweg** und die **Vollstreckung** noch so mühevoll sind, aus meiner Sicht bleibt keine Alternative, als das Heft in die Hand zu nehmen.

Ich zeige Ihnen, welche Schritte **bis zur Räumung** notwendig sind und auf welche Fallen Sie dabei achten müssen.

Die **Mietpreisbremse** fliegt mittlerweile vielen Bundesländern und Kommunen um die Ohren. Die Verordnungstexte haben sie oft „falsch“ umgesetzt. Die Gerichte **stoppen** jetzt einige dieser Länderverordnungen. Die neuesten Entwicklungen dazu erfahren Sie hier.

Und die Frage muss erlaubt sein: Bringt das Instrument der Mietpreisbremse überhaupt Beruhigung in den Mietmarkt – vor allem in großen Städten und Ballungsräumen?

Das Bundesjustizministerium wollte es genau wissen und hat alle bislang von den Gerichten veröffentlichten Entscheidungen analysiert – in Summe **91 Urteile!** Es gibt sich nach dem **Fallstudium** zufrieden: Bei einigen Klagen wären die Mieter erfolgreich gewesen. Ich teile den Optimismus von Frau Barley ausdrücklich nicht und werde für Sie am Thema dranbleiben.

Ich wünsche Ihnen einen guten Start in den Frühling.

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Räumungsprozess gewonnen, nur Ihr Mieter will partout nicht raus? Was danach kommt

Sie haben Ihrem Mieter rechtmäßig gekündigt, aber er macht keinerlei Anstalten auszuziehen? Dann dürfen Sie keinesfalls **eigenmächtig** handeln und einfach die Wohnung räumen lassen. Selbst wenn der Mieter bei Ihnen hoch in der Kreide steht und die Mietrückstände enorm sind! Als regelmäßiger Leser des VermieterBriefs wissen Sie, dass die **Zwangsräumung** einer Wohnung immer einen sogenannten **Räumungstitel** (Gerichtsurteil) gegen alle Mieter der Immobilie voraussetzt. Damit Sie ein entsprechendes rechtskräftiges Urteil erhalten, müssen Sie zunächst also **klagen**, und zwar auf Räumung.

Erst abmahnen, Frist setzen, dann kündigen

Wichtig ist: Sie gehen bereits bei der Kündigung **korrekt** vor. Ihr Mieter stört

ständig die Ruhe der anderen Hausbewohner oder er hinterlässt eine Spur der Verwüstung in den Mieträumen. Damit verletzt er seine mietvertraglichen Pflichten und Sie müssen ihn zunächst **abmahnen**. Erst so erhält er die Möglichkeit, sein Verhalten zu ändern. Kommt er Ihrer entsprechenden **Aufforderung** innerhalb der ihm gesetzten **Frist** nicht nach oder **wiederholt** sich sein pflichtwidriges Verhalten, können Sie ihn rausbekommen – meist mit einer ordentlichen, in schwerwiegenden Fällen auch mit einer fristlosen **Kündigungserklärung**.

Dem säumigen Mieter, der mit mehr als 2 Monatsmieten in Zahlungsrückstand ist, können Sie auch **ohne Abmahnung** fristlos kündigen. Bei Mietverträgen, die nach dem 1.5.2013 abgeschlossen wurden, gilt dies auch für einen Rückstand

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Räumungsprozess gewonnen, nur Ihr Mieter will partout nicht raus?

Was danach kommt

3 | Checkliste:

Wie eine Zwangsräumung abläuft

3 | Mietpreisbremsen kaputt:

Jetzt erwischt es Baden-Württemberg

4 | Auch das ist jetzt geklärt:

Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum nach tatsächlicher Wohnfläche umlegen!

5 | Wenn's dem BGH stinkt:

Miete mindern im Nachhinein ist möglich

5 | Alter schützt vor Torheit nicht:

Aber vor Eigenbedarf?

6 | Auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen:

Dazu reicht ein einfacher Mietspiegel aus

7 | Mieter lässt Sie nicht rein:

Dann darf er auch nicht die Miete kürzen

7 | Bauen mit Kindern:

Wer das Geld bekommt und wie Sie es beantragen

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

bei der **Mietkaution**, die 2 Monats-Netto-Kaltmieten entspricht. Aber Vorsicht: Wenn Sie eine fristlose Kündigung aussprechen, müssen Sie dem Mieter eine **angemessene** Frist – i. d. R. 2 Wochen – gewähren, um die Wohnung tatsächlich zu räumen.

Mieter zieht nicht aus. Was dann?

Wenn der Mieter nach einer angemessenen Räumungsfrist nicht ausgezogen ist, sollten Sie keine weitere Zeit verstreichen lassen und **Räumungsklage** gegen ihn erheben.

Zuständig ist bei Wohnraummietverhältnissen das **Amtsgericht**, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet. Bei Gewerbevermietung ist es je nach Streitwert das Amts- oder das Landgericht.

Hilft ein Räumungsvergleich?

Auch während des Räumungsprozesses ist es noch möglich, sich mit dem Mieter **gütlich** zu einigen. Sofern der Richter vorab auf mögliche unsichere Erfolgsaussichten der Räumungsklage hingewiesen hat, sollten Sie auf jeden Fall über einen **Räumungsvergleich** nachdenken. Sie können in einem Vergleich z. B. festlegen, dass der Mieter zu einem bestimmten Zeitpunkt auszieht, Sie im Gegenzug aber darauf verzichten, dass er die Räume renoviert.

Sollte Ihr Mieter dann zum vereinbarten Termin tatsächlich nicht ausziehen wollen, haben Sie den Räumungsvergleich als sogenannten **Räumungstitel** für die Zwangsräumung in der Tasche.

Mieter widerspricht mit Härte

Bereits im vorausgehenden Räumungsprozess kann Ihr Mieter Widerspruch gegen Ihren Räumungsanspruch einlegen. Wenn er **beweisen** kann, dass die Räumung für ihn oder einen Familienangehörigen eine ernsthafte **Gefahr** für Leib

oder Leben darstellt, wird das Gericht einem Räumungsanspruch des Vermieters nicht entsprechen.

In einem aktuellen Fall aus Frankfurt haben die Mieter einer Eigenbedarfskündigung widersprochen und entgegengesetzt, dass die Räumung für ihren **schwerstbehinderten Sohn** eine besondere **Härte** bedeutet. Es besteht das Risiko, dass der Sohn durch einen Umzug schwere nachhaltige Gesundheitsschäden erleidet.

 **Fundstelle:**
LG Frankfurt/Main, Urteil v. 13.9.2018,
2 – 11 S 46/17

Das LG Frankfurt hat eine **Beweisaufnahme** durchgeführt. Der vernommene **Sachverständige** hat die Darstellung der Eltern bestätigt. Die Räumungsklage wurde abgewiesen.

Mieter verhindert die spätere Zwangsräumung

Der Mieter kann bis zum Ende der mündlichen Verhandlung auch einen **Antrag auf Räumungsfrist** stellen. Das Gericht prüft das und wird dann eine angemessene Frist für den Auszug setzen. Ziel des Richters ist es, **Obdachlosigkeit** des Mieters zu verhindern.

Sobald Sie als Vermieter einen Räumungstitel in den Händen halten und den **Gerichtsvollzieher** mit der Räumung beauftragt haben, kann der Mieter die Wohnung innerhalb einer Frist von 3 Wochen räumen. Zieht er freiwillig aus, lässt sich die Räumung durch eine Umzugsfirma oder Spedition vermeiden.

Vollstreckungsschutz als letztes Mittel

Falls Ihr Mieter verpasst hat, den Antrag auf Räumungsfrist zu stellen, oder wenn die Frist abgelaufen ist, hat er noch die Möglichkeit, **Vollstreckungsschutz** zu beantragen. Das Gericht kann dem An-

trag stattgeben und die Dauer des Schutzes festlegen.

Allerdings hat der BGH darauf hingewiesen, dass eine Räumung der Wohnung nicht einzustellen ist, wenn der Mieter in der Berufungsinstanz **keinen** Vollstreckungsschutzantrag gestellt hat. Er muss die Räumung dann dulden.

 **Fundstelle:**
BGH, Beschluss v. 7.12.2018, VIII ZR 146/18

Nach Ablauf der Räumungsfrist: Gerichtsvollzieher macht seine Arbeit

Der Gerichtsvollzieher setzt i. d. R. eine letzte **Frist** von meist 3 Wochen zur freiwilligen Räumung durch den Mieter. Verstreicht auch diese Frist, erfolgt die eigentliche **Zwangsräumung**. Dafür beauftragt der Gerichtsvollzieher ein Speditionsunternehmen und stellt Ihnen als Vermieter für die voraussichtlichen Kosten einen **Vorschuss** in Rechnung.

Auch wenn der Mieter die Schlüssel abgegeben hat, sollten Sie zur Sicherheit die **Türschlösser** der leergeräumten Wohnung **austauschen**. Damit ist die Zwangsräumung offiziell beendet.

Was die Zwangsräumung kostet

Die Kosten der Zwangsräumung hat der Mieter als **unterlegene Prozesspartei** zu tragen, doch der Gerichtsvollzieher wird ohne einen Kostenvorschuss von Ihnen nicht tätig.

Bei einer 3-Zimmer-Wohnung müssen Sie mit einem Vorschuss im Bereich von 2.000 – 3.000 EUR rechnen. Dazu zählen nicht nur die Kosten für das **Ausräumen** selbst, sondern die **Lagerkosten** kommen hinzu. Für Sie entsteht dadurch ein großes finanzielles Risiko, denn gerade wenn es um zahlungssäumige Mieter geht, dürfte es schwer sein, die Kosten später vom Ex-Mieter zurückzubekommen.

Hilfe für Sie: Die Berliner Räumung

Einen Ausweg bietet das **Modell** der „Berliner Räumung“, das mit der Mietrechtsreform 2013 gesetzlich geregelt wurde. Dabei beantragt der Gerichtsvollzieher nur die **Herausgabe** der Wohnung an sich beim Zwangsäumungstermin, alle **Einrichtungsgegenstände verbleiben** in der Wohnung.

Es fallen somit zunächst nur die Kosten für den Gerichtsvollzieher und den Aus-

tausch der Türschlösser an. Fordert der Mieter seine Sachen nicht innerhalb einer bestimmten Frist zurück, können Sie die Gegenstände entweder versteigern oder verkaufen.

Vorsicht bei eigenständiger Räumung!

Ihr Mieter ist monatelang untergetaucht oder wurde als vermisst gemeldet. In diesen Fällen stellt sich in der Praxis oft die Frage, ob der Vermieter die Wohnung nicht auf eigene Faust räumen

kann. Ohne Räumungstitel drohen Ihnen allerdings Schadensersatzforderungen, wenn der Mieter oder der Erbe zu einem späteren Zeitpunkt wieder auftaucht.

Die Räumung der Wohnung sollten Sie **nicht eigenmächtig** durchführen – und schon gar nicht ohne Räumungstitel. Sie laufen sonst **Gefahr**, nicht nur Schadensersatz an Ihren Mieter zahlen zu müssen – die Räumung ohne Titel und ohne Einverständnis des Mieters kann auch eine Straftat sein.

Checkliste

Wie eine Zwangsäumung abläuft

1. Dem Mieter wirksam kündigen durch den Vermieter
2. Dem Mieter zur Räumung eine Frist setzen durch den Vermieter
3. Räumungsklage durch den Vermieter einreichen, um einen Räumungstitel zu erwirken
4. Zustellen des Räumungstitels an den Mieter
5. Ablauf der Räumungsfrist
6. Beauftragen des Gerichtsvollziehers und Bezahlen von Kostenvorschuss durch den Vermieter
7. Vollstrecken der Wohnungsäumung durch den Gerichtsvollzieher
8. Mitteilen des Räumungstermins an den Mieter
9. Beauftragung einer Spedition mit dem Ausräumen der Wohnung und Organisieren der Einlagerung der Gegenstände (im Besitz) des Mieters durch Gerichtsvollzieher
10. Schlossaustausch und Übergabe der Schlüssel an den Vermieter durch Gerichtsvollzieher
11. Mieter kann seine Sachen kostenpflichtig abholen
12. Mieter trägt die Kosten der Zwangsäumung

Mietpreisbremsen kaputt: Jetzt erwischt es Baden-Württemberg

Die Mietpreisbremse wurde durch den Gesetzgeber eingeführt, damit die Mieten – gerade in den Ballungsräumen – nicht ins Unermessliche steigen. Derzeit wird jedoch in Vermieterkreisen intensiv darüber diskutiert, ob die Mietpreisbremse tatsächlich das richtige Mittel ist, um exorbitante Mieterhöhungen flächendeckend zu verhindern.

Während **Fachkreise** das Für und Wider der Mietpreisbremse intensiv diskutieren, kommen immer mehr **Gerichte** zum Ergebnis: Die jeweiligen Verordnungstexte sind auf kommunaler oder Landesebene fehlerhaft umgesetzt worden. Jetzt hat es auch **Baden-Württemberg** erwischt. Stuttgarter Richter haben kürzlich entschieden und die ba-

den-württembergische **Mietpreisbegrenzungsverordnung** für formell unwirksam erklärt.



Fundstelle:

LG Stuttgart, Urteil v. 13.3.2019, 13 S 181/18

Sie werfen der Landesregierung vor, dass die Verordnung nicht mit der notwendi-

gen schriftlichen **Begründung** veröffentlicht wurde.

Das allerdings halten sie für erforderlich. Damit die Entscheidung der Landesregierung für Vermieter nachvollziehbar wird, weshalb die Mietpreisbremse in einem **bestimmten Gebiet** gelten soll. Denn betroffene Vermieter sind ohne Zugriff auf die vollständige Begründung nicht in der Lage, ihre Rechte sachgemäß wahrzunehmen und die Erfolgsaussichten beispielsweise einer Klage abzuschätzen.

Die unmittelbare Folge des Urteils ist die, dass sich Mieter in Baden-Württemberg **nicht** auf die **Mietpreisbegrenzung** ihrerseits berufen können.

Vor der Entscheidung aus Stuttgart haben bereits andere Gerichte kommunale Mietpreisbremsen für unwirksam erklärt. So erwischte es die Mietpreisbremse für **Bayern** (LG München I, Urteil v. 6.12.2017, 14 S 10058/17). Im hohen Norden sah die Sache nicht anders aus: Das LG Hamburg (Urteil v. 14.6.2018, 333 S 28/17) hat die Mietpreisbegrenzungsverordnung für Hamburg für unwirksam erklärt. Auch hier waren formale Fehler aufgetreten.

Die Stadt **Hamburg** hat zwischenzeitlich die Verordnung erneut erlassen. Für Mietverträge in Hamburg ab dem 3.7.2018 gilt daher die neue Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Und die Landesregierung von **Schleswig-Holstein** hat beschlossen, sie vorzeitig zum 30.11.2019 abzuschaffen.

Mein Tipp

Erst nachfragen, wo die Mieten gebremst werden

Ihr Mieter beruft sich zu seiner Miethöhe auf eine Mietpreisbremse in Ihrer Region? Dann klären Sie zunächst, ob für Ihre Stadt überhaupt eine Landesverordnung erlassen wurde und ob diese auch wirksam oder dazu gerade ein gerichtliches Verfahren anhängig ist. Die Mühe könnte sich lohnen.

Auch das ist jetzt geklärt: Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum nach tatsächlicher Wohnfläche umlegen!

Der BGH gibt auf

Die Karlsruher Bundesrichter haben in ihrem grundlegenden Urteil vom 30.5.2018 ihre bisherige Rechtsprechung aufgegeben. Seit diesem Zeitpunkt heißt es: Für die Betriebskostenabrechnung gilt ausschließlich die **tatsächliche Wohnfläche** sowie ihr Anteil an der Gesamtwohnfläche der Abrechnungseinheit. Die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche bleibt außen vor.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17

Auch für preisgebundenen Wohnraum geklärt

Der BGH hat jetzt in seiner aktuellen Entscheidung klargestellt: Diese Rechtsprechung ist auch für die Feststellung von Wohnflächen bei **preisgebundenem Wohnraum** anzuwenden. Also bei Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mit-

teln gefördert wurde. Hier ist die Miethöhe begrenzt. Als Vermieter dürfen Sie daher keine höhere Miete verlangen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 16.1.2019, VIII ZR 173/17

Anlass für das Urteil war wieder ein Rechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter über eine Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter rechnete die Betriebskosten auf der Grundlage der Wohnflächenangabe im Mietvertrag ab – es stellte sich allerdings während des Rechtsstreits heraus, dass die tatsächliche Wohnfläche 10 % kleiner ist als die im Mietvertrag angegebene.

Null Toleranz aus Karlsruhe

Der BGH hat hier auch noch einmal deutlich gesagt: Im Hinblick auf die tatsächliche Wohnfläche gibt es auch keine

10 %-Toleranzgrenze bei der Betriebskostenabrechnung mehr.

Es kommt gerade nicht auf die im Mietvertrag festgelegte Fläche an.

Mein Tipp

Null Risiko bei der Wohnfläche durch exaktes Vermessen

Gehen Sie wegen der Wohnfläche kein Risiko ein: Beim geringsten Zweifel, ob die Wohnflächenangaben den Vorgaben des BGH entsprechen, sollten Sie sich überlegen, durch einen Sachverständigen – auch bei preisgebundenem Wohnraum – die Wohnung neu vermessen zu lassen.

Nur der Nachweis der tatsächlichen Wohnfläche schützt Sie vor einer falschen Betriebskostenabrechnung.

Wenn's dem BGH stinkt: Miete mindern im Nachhinein ist möglich

Stellen Sie sich vor, Ihr Mieter hat zwar auf einen Mangel an der Mietsache hingewiesen – dann aber die Miete ohne Kürzung weiterbezahlt. Bei Mietende bleibt er Ihnen die Miete schuldig und Sie klagen seinen Mietrückstand nach Beendigung des Mietvertrags ein.

Die Überraschung: Jetzt macht er Minderungsansprüche für die Vergangenheit geltend und rechnet damit auf. Geht das?

Der BGH hat sich genau mit so einer Problematik auseinandersetzen müssen. Der Mieter einer Wohnung bemerkte einen **muffigen Abwassergeruch**, der wiederkehrend auftrat. Allerdings war die Intensität unterschiedlich ausgeprägt. Er zeigte im März 2013 seinem Vermieter diesen Mangel an. Der Mangel wurde jedoch erst im Dezember 2015 behoben. Im Oktober/November 2015 sprach der Mieter in mehreren **E-Mails** an den Vermieter die Frage einer Mietminderung an:

„Wegen obiger Mängel möchte ich ebenso anfragen, ob es für Sie in Ordnung ist, wenn wir eine Mietminderung von 15 % ab dem Termin der Meldung der Geruchsbelästigung vereinbaren können. Das würde dann meinen Rückstand entsprechend mindern.“

Der Vermieter lehnte das „Begehren“ ab. Daraufhin zahlte der Mieter 3 Monatsmieten nicht, woraufhin der Vermieter die ausstehende Miete gerichtlich einklagte. Mit folgendem Argument: Sein Mieter hat ohne Vorbehalt voll weitergezahlt und damit sein Recht zur Mietminderung verloren.

Auch nachträglich mindern ist möglich

Dies sieht der BGH vollständig anders! Eine nachträgliche Mietminderung ist daher grundsätzlich möglich.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 4.9.2018, VIII ZR 100/18

Die BGH-Richter vertreten die Ansicht, dass der Mieter sein Mietminderungsrecht nur dann verliert, wenn er positiv gewusst hat, nach der Rechtslage nicht die volle Miete zahlen zu müssen. Das sahen die Juristen in diesem Fall aber nicht. Ihr Argument: Der Mieter habe nicht gewusst, dass eine Mietminderung **gesetzlich** bei Vorliegen eines Mangels eintrete, wenn dieser Mangel die **Gebrauchstauglichkeit** der Mietsache mindere und er dem Vermieter **angezeigt** wurde. Ausweislich der formulierten Schriftstücke des Mieters ist dieser

davon ausgegangen, dass es zur Mietminderung des Einverständnisses des Vermieters bedürfe. Bei Zahlung der Miete hatte er gerade keine Ahnung über die Rechtslage.

Für die Geruchsbelästigung sieht der BGH eine Minderungsquote von 10 % der Brutto-Miete als angemessen an.



Mein Tipp

Achtung: Rückwirkende Mietkürzung droht

Bei einem Mangel tritt die Mietminderung kraft Gesetzes ein. Auf ein Einverständnis von Ihnen als Vermieter kommt es daher nicht an. Wenn Ihr Mieter einen Mangel anzeigt, den Sie nicht beheben wollen oder können, müssen Sie damit rechnen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Mietminderung von Ihrem Mieter noch geltend gemacht wird – auch für zurückliegende Zeiträume.

Nur wenn Sie nachweisen können, dass Ihr Mieter über sein Recht zur Mietminderung vollständig Bescheid wusste, können Sie sich dagegen wehren. Das müssen aber Sie beweisen.

Alter schützt vor Torheit nicht: Aber vor Eigenbedarf?

Die Demographie in Deutschland ist das große Zukunftsthema: Durch die Alterung der Bevölkerung stellen sich in vielen Lebensbereichen große Herausforderungen – auch im Mietrecht. Die statistischen Zahlen sind eindeutig: Das Durchschnittsalter von Mietern steigt unaufhaltsam. Als

Vermieter steht man bei betagten Mietern dann vor dem Problem, ob nicht schon das **Alter der Mieter** einen absoluten Kündigungsschutz mit sich bringt.

Der BGH hat sich dazu bislang nicht geäußert.

Das LG Berlin stärkt mit seinem aktuellen Urteil den **Schutz** alter Menschen vor einer Eigenbedarfskündigung. Die Parteien des Rechtsstreits streiten über die Räumung einer von den mittlerweile 87- und 84-jährigen beklagten Mietern im Jahr 1997 angemieteten Wohnung. Die

Vermieterin hatte das Mietverhältnis 2015 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Mieter widersprachen dieser Kündigung und verwiesen auf ihr hohes Alter, ihren beeinträchtigten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum beschränkten finanziellen Mittel.

In der ersten Instanz wurde die Räumungsklage abgewiesen – und in der zweiten Instanz hatte die Vermieterin ebenfalls kein Glück! Das Landgericht Berlin erkannte den Mietern einen Anspruch auf eine **zeitlich unbestimmte Fortsetzung** des Mietverhältnisses zu.

§ Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 12.3.2019, 67 S 345/18

Die Berliner Richter verweisen im Urteil auf die gesetzliche Grundlage von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Darin steht:

„Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von

ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.“

Für die Berliner Richter ist klar: Die beklagten Mieter haben sich berechtigterweise darauf berufen, dass der Verlust der Wohnung – unabhängig von den gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter in hohem Alter eine „Härte“ bedeutet. Nach Ansicht der Richter gilt es, den Wert- und Achtungsanspruch alter Menschen auch im Mietrecht besonders zu berücksichtigen.

Altersgrenze offen gelassen

Die Richter haben allerdings nichts dazu gesagt, ab welchem Alter sich Mieter auf den Härtegrund „**hohes Alter**“ berufen

können. Im entschiedenen Fall waren beide Mieter bereits über 80 Jahre alt, als sie die Kündigung erhielten. Das genügte den Juristen als Härtegrund.

Revision zum BGH nicht zugelassen

Ob sich diese Rechtsprechung bei anderen Gerichten durchsetzen wird, muss abgewartet werden. Da die Revision zum BGH nicht zugelassen wurde, wird er sich mit der Frage derzeit noch nicht befassen.

Mein Tipp

Ihren persönlichen Eigenbedarf anmelden

Auch wenn Sie betagte Mieter haben, sind Sie als Vermieter nicht schutzlos. Gerade wenn Sie besondere persönliche Gründe haben, Eigenbedarf bei Ihren Mietern anzumelden, sollten Sie die Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht ziehen.

Auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen: Dazu reicht ein einfacher Mietspiegel aus

Bei Mietstreitigkeiten wegen einer Mieterhöhung ist oft streitig, ob der Vermieter einen einfachen Mietspiegel heranziehen kann oder ob er die Mieterhöhung anhand eines sogenannten qualifizierten Mietspiegels nachweisen muss.

Welches Instrumentarium es gibt: Der Mietspiegel

Bei der Ermittlung der Preisspanne der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter auf einen Mietspiegel zurückgreifen, soweit es in der Gemeinde einen solchen gibt. Der **einfache** Mietspiegel ist in § 558c Abs. 1 BGB geregelt. Er ist eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die von der Gemeinde

oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter zu einem bestimmten Stichtag gemeinsam erstellt und anerkannt worden sind. Ein **qualifizierter** Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) ist ein Mietspiegel, der darüber hinaus nach anerkannten wissenschaftlichen (statistischen) Grundsätzen erstellt wurde. Der Gesetzgeber misst einem solchen Mietspiegel eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität zu. Weiterer **Vorteil:** Beim qualifizierten Mietspiegel wird zugleich vermutet, dass die darin bezeichneten Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ Fundstelle:
BGH, Urteil v. 13.2.2019, VIII ZR 245/17

Der BGH hat jetzt mit aktuellem Urteil allerdings darauf hingewiesen, dass auch ein einfacher Mietspiegel Indiz dafür sein kann, die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden.

Mein Tipp

Wie einfach Sie die Vergleichsmiete ermitteln

Wenn Sie eine Mieterhöhung durchführen wollen, müssen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete mitteilen. Dafür reicht der örtlich verfügbare einfache Mietspiegel aus, um die ortsübliche Miete nachzuweisen. Ein Sachverständigen-gutachten ist nicht erforderlich.

Mieter lässt Sie nicht rein: Dann darf er auch nicht die Miete kürzen

Ist Ihnen das auch schon passiert: Der Mieter meldet eine defekte Heizanlage und ein undichtes Fenster im Kinderzimmer. Sie bitten ihn darum, Besichtigungstermine vorzuschlagen, um die Mängel zu begutachten. Der Mieter meldet sich danach nicht mehr, mindert aber die Miete.

So geht's nicht!

Verhindert oder erschwert der Mieter mutwillig die Besichtigung des Vermieters, dann steht ihm auch kein Minderungsrecht zu. Denn das setzt das Beseitigen von Mängeln voraus. So hat das Amtsgericht Ansbach in einem aktuellen Fall geurteilt.



Fundstelle:

AG Ansbach, Urteil v. 20.3.2018, 3 C 559/17

Die Richter in Ansbach weisen darauf hin, dass dem Vermieter grundsätzlich **kein allgemeines Besichtigungsrecht** an

der Wohnung zusteht – daher muss ihm der Mieter grundsätzlich die Möglichkeit zur Besichtigung bzw. Überprüfung der behaupteten Mängel einräumen. Wenn er das verhindert oder mutwillig erschwert, darf er auch nicht die Miete kürzen!

Was das Mindern ausschließt

Der Mieter kann seine Miete mindern, wenn die Mietsache **mangelhaft** ist (Grundlage: § 536 BGB). Sein Minderungsrecht ist aber **ausgeschlossen**, wenn er die Mängelbeseitigung schuldhaft verhindert oder mutwillig erschwert:

- Mieter versäumt schuldhaft Handwerkertermine.
- Mieter duldet Reparaturmaßnahmen in der Mietwohnung nicht.
- Mieter zeigt entstandene Mängel nicht an.

- Mieter macht Mängelbeseitigungsmaßnahmen des Vermieters von ungerechtfertigten Forderungen abhängig.
- Mieter unterlässt die Ausführung notwendiger Vorbereitungsarbeiten.

Gerade zu den notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen gehört es auch, Besichtigungstermine fürs Beseitigen der Mängel zu nennen.



Mein Tipp

Was zu beachten ist

Sie müssen die Mängelbeseitigung ordnungsgemäß anbieten. Die Forderung an den Mieter, sich mit den Mängelbeseitigungsmaßnahmen einverstanden zu erklären, reicht dazu nicht aus.

Bauen mit Kindern: Wer das Geld bekommt und wie Sie es beantragen

Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland zu einem seltenen Gut geworden – vor allem in Ballungsräumen wie München, Stuttgart oder Berlin. Das Baukindergeld soll helfen, die Wohnungsnot von Familien zu lindern. Seit 18.9.2018 können Familien oder Alleinerziehende das Fördermittel beantragen. Sobald das Baukindergeld bewilligt ist, wird für jedes im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren ein Baukindergeld in Höhe von **1.200 EUR pro Jahr** bezahlt – maximal **10 Jahre** lang. Der höchstmögliche Förderbetrag je Kind liegt also bei 12.000 EUR.

Voraussetzung dabei ist jedoch, dass das errichtete oder erworbene Wohneigen-

tum ununterbrochen **selbst** für Wohnzwecke **genutzt** wird und die Kinder über den gesamten Förderzeitraum jünger als **18 Jahre** und **kindergeldberechtigt** sind.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um Baukindergeld zu bekommen?

Ob Familien oder Alleinerziehende ihr Wohneigentum bauen oder kaufen, spielt keine Rolle. In beiden Fällen haben sie Anspruch auf Baukindergeld. Vorsicht: Wer bereits eine Wohnung oder ein Eigenheim besitzt, geht leer aus, da der Förderzuschuss nur für den **Erst-**

erwerb von Wohneigentum bezahlt wird.

Wo in Deutschland Familien ihren Wohnraum erwerben oder bauen, ist für die Förderung unerheblich – der Erwerb oder ein Bauvorhaben im EU-Ausland sind allerdings ausgeschlossen.

Einkommenshöchstgrenze beachten

Das zu versteuernde Haushaltseinkommen darf nicht höher als **75.000 EUR** liegen, wobei pro Kind ein **Freibetrag** in Höhe von 15.000 EUR gewährt wird. Das bedeutet, dass eine Familie mit 2 Kindern

maximal 105.000 EUR pro Jahr verdienen darf. Wer darüber liegt, hat keinen Anspruch auf Baukindergeld.

Für die **Kinder** in der Familie gilt: Zum Zeitpunkt des Bezugs muss mindestens ein Kind im Haushalt leben, das jünger als 18 Jahre alt und kindergeldberechtigt ist.

Auf diese Auslauffrist müssen Sie achten

Das Fördermittel ist für Immobilienkäufe und Bauvorhaben befristet, die **bis Ende 2020** eingeleitet bzw. abgeschlossen werden. Bis dahin müssen Familien alle notwendigen Baugenehmigungen eingeholt bzw. die notariellen Kaufverträge unterzeichnet haben.

Die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als zuständige Stelle weist allerdings darauf hin, dass die Bundesmittel für das Baukindergeld begrenzt sind. Der **Zuschuss** wird nur solange zugesagt, wie Mittel vorhanden sind. Das bedeutet für Sie: Wer zu spät beantragt, könnte unter Umständen leer ausgehen.

Wie wird das zu versteuernde Haushaltseinkommen berechnet?

Bei dem zu versteuernden Jahreseinkommen geht es nicht um das jährliche Brut-

to-Einkommen. Zum Jahreseinkommen zählen neben dem Arbeitsentgelt auch zusätzliche Einnahmen wie etwa Zinsen oder Mieteinnahmen.

Maßgeblich für den Baukindergeldantrag ist der Durchschnitt aus den zu versteuernden Einkommen des vorletzten und vorvorletzten Jahres vor dem Einzug.

Beispiel: Welche Steuerjahre zählen?

Eine Familie mit einem Kind, die im Jahr 2019 in das Eigenheim einzieht und Baukindergeld beantragt, erhält die Förderung also nur dann, wenn das zu versteuernde Einkommen 2016 und 2017 durchschnittlich nicht über 90.000 EUR lag.

So wird das Baukindergeld beantragt

Sobald Familien oder Alleinerziehende ihr Eigenheim bezogen haben, können sie das Baukindergeld **online** bei der KfW-Bankengruppe (<https://public.kfw.de/zuschussportal-web/>) beantragen. Der **Zuschussantrag** muss innerhalb von 3 Monaten nach Einzug und spätestens bis Ende 2023 erfolgen.

Ein Antrag vor Durchführung der Bauarbeiten ist nicht möglich.

Praxisberechnung: Antrag auf Baukindergeld für 2019

Zu versteuerndes Einkommen:	EUR
im Jahr 2015	90.000
im Jahr 2016	90.000
im Jahr 2017	90.002
im Jahr 2018	90.001

Einzubinden sind die zu versteuernden Einkommen der Jahre 2016 und 2017. Der Durchschnitt 2016 und 2017 beträgt 90.001 EUR. Lebt nur ein Kind im Haushalt, übersteigt das Durchschnittseinkommen von 90.001 EUR die Grenze in Höhe von 90.000 EUR und das Baukindergeld wird nicht gewährt.

 **Mein Tipp**

Unbedingt Zuschussantrag einreichen

Sofern Sie zum ersten Mal den Erwerb oder den Bau einer Immobilie planen, sollten Sie auf jeden Fall prüfen, ob Sie berechtigt sind, Baukindergeld zu beantragen.

Im Zweifel ist es besser, einen Antrag bei der KfW-Bank zu stellen, damit Sie ggf. in den Genuss der Sondermittel kommen können.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2019
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

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

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

