



12|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2021

Nicht nur das Christkind steht vor der Tür – auch eine neue Regierung!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

Deutschland steckt in der vierten **Corona-Welle!** Wieder mal gibt es Einschränkungen im öffentlichen Leben und Teil-Lockdowns in einigen Bundesländern.

Dennoch geht das politische Leben weiter. Die neue **Bundesregierung** hat zusammengefunden und steht in den Startlöchern.

Dazu hat sie ihren in stiller Mission vorbereiteten **Koalitionsvertrag** vorgelegt, worüber die *Bild-Zeitung* argwöhnt, dass die neue Regierung Pläne hat, die den Vermietern das Leben erschweren werden. Ob das tatsächlich die **neue Politik** sein wird? Wir werden berichten.

Heute aber finden Sie real-existierende **Gerichtsentscheidungen** – für Sie aktuell zusammengestellt: so vom BGH zu den **Kabel-TV-Anschlussgebühren** und dem „**Nebenkosten-Privileg**“, vom Amtsgericht München zur erfolglosen **Eigenbedarfskündigung** und noch einiges mehr.

Und wir sagen Ihnen, welche **Weihnachtsdeko-Sünden** Ihrer Mieter Sie **dulden** müssen – und wann Sie einschreiten können. Schließlich sind wir in der Weihnachtszeit und da darf schon etwas mehr „aufgerüstet“ werden!

Das ist aber auch die Gelegenheit zum **Innehalten** und fürs **Miteinander** – wenn Sie mit Ihren Mietern ein hoffentlich entspanntes Verhältnis pflegen:

*Der Frost haucht zarte Häkelspitzen  
perlmuttergrau ans Scheibenglas.  
Da blühen bis an die Fensterritzen  
Eisblumen, Sterne, Farn und Gras.  
Kristalle schaukeln von den Bäumen,  
die letzten Vögel sind entflohen.  
Leis fällt der Schnee ...  
In unsern Träumen weihnachtet es  
seit gestern schon.*

Ich wünsche Ihnen mit den Zeilen von Mascha Kaléko ein wunderschönes Weihnachtsfest und einen guten Start ins neue Vermieter-Jahr 2022!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Rot-grün-gelber Koalitionsvertrag ist unter Dach und Fach: Das erwartet Sie ab 2022

Ende November 2021 haben die **Ampel-Parteien** aus roter SPD, gelber FDP und den Grünen ihren **Koalitionsvertrag** vorgestellt und am 7.12. unterzeichnet. Als Vermieter fragen Sie sich sicher, ob auf Sie bessere oder schlechtere Zeiten zukommen. Die Antwort darauf ist – wie immer bei Juristen: „*Es kommt darauf an!*“

Der Koalitionsvertrag ist nämlich das eine. Welche **Gesetze** daraus de facto gemacht werden und wie die dann von den **Gerichten** angewendet werden, ist etwas ganz anderes. Diese **Projekte** sind **geplant**:

### Mietpreisbremse: Verlängern, aber nicht verschärfen

Die von den Liberalen eigentlich abgelehnte **Mietpreisbremse** wird laut Koalitionsvertrag **bis** zum Jahr **2029 verlängert**. Danach darf die Miete **in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt** bei der **Neuvermietung** nicht höher als maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Doch es gibt **Ausnahmen**, z. B.

- nach einer umfassenden Modernisierung oder
- wenn die Miete schon vorher höher lag.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1   Rot-grün-gelber Koalitionsvertrag ist unter Dach und Fach:</b><br/>Das erwartet Sie ab 2022</p> <p><b>2   Die neue Heizkostenverordnung 2021 ist da:</b><br/>Schneller als zuletzt gedacht in Kraft!</p> <p><b>2   Kabel-TV ist noch nicht out:</b><br/>Anschlussgebühren weiter fällig – zumindest bis Juni 2024</p> <p><b>3   Ja zu Balkonkraftwerk und Energiewende:</b><br/>Das Installieren einer Mieter-Solaranlage ist erlaubt</p> <p><b>4   Kling, Glöckchen, klingelingeling:</b><br/>Dekorationsgrenzen beim Weihnachtschmuck für Ihren Mieter!</p> | <p><b>5   Arbeitshilfe:</b><br/>Abmahnschreiben, wenn Ihr Mieter Gegenstände im Treppenhaus abstellt</p> <p><b>6   Wer die Wahl hat, hat die Qual:</b><br/>Die Suche nach einem Arbeitsplatz reicht für den Eigenbedarf nicht</p> <p><b>7   Mieters Erben unbekannt?</b><br/>Wie Sie als Vermieter das Mietverhältnis dann beenden</p> <p><b>7   Die Kaufentscheidung fällt erst beim Notar:</b><br/>Das sollten Sie beim Immobilien-Verkauf wissen</p> <p><b>!   Service &amp; more:</b><br/>Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:<br/><a href="https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv">https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv</a></p> |
|---|--|

Diese Ausnahmen wollten SPD und Grüne abschaffen, was indes am Widerstand der FDP scheiterte.

### **Sinkflug der Kappungsgrenze: Von 15 auf 11 %**

Was sich ändert, ist die sog. **Kappungsgrenze**, also der Prozentsatz, um den die Bestandsmiete innerhalb von **3 Jahren** erhöht werden darf. Er liegt heute bei 20% bzw. 15% in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und wird künftig auf **11 %** gesenkt. Das ist keine gute Entscheidung und kann bei höheren Inflationsraten ein Problem werden.

### **Der qualifizierte Pflicht-Miet- spiegel kommt**

Im Koalitionsvertrag heißt es auch: Für **Gemeinden mit über 100.000 Ein-**

**wohnern** werden qualifizierte Mietspiegel **verpflichtend**. Dazu startet ein **Pilotprojekt** in ausgesuchten Kommunen, um anhand von Steuerdaten einen Mietspiegel zu erstellen.

Das ist zu begrüßen, denn die bisherigen Mietspiegel entsprechen nicht wirklich der realen Mietensituation.

### **Betrachtungszeitraum Mietpreisspiegel: 7 statt 6 Jahre**

Die „**ortsübliche Vergleichsmiete**“, die Basis für die Mietpreisbremse ist, ist in Mietspiegeln festgelegt. Der **Mietenspiegel** wurde früher auf Basis der Mieten der letzten 4 Jahre errechnet. Durch Gesetzesänderung ist dieser Zeitraum unlängst bereits auf 6 Jahre ausgedehnt worden. Die Grünen forderten eine weitere Ausdehnung auf 20 Jahre.

Alles Weitere muss nun der Praxis-Test in der kommenden Legislatur-Periode zeigen.

### **Mein Tipp**

#### **Und der Gewinner ist? Die Indexmiete**

Es ist Vermietern zu empfehlen, wegen der Kappungsgrenze künftig eher sog. inflationsindexierte Mietverträge abzuschließen, bei denen sich die Miete automatisch nach der Inflationsrate erhöht.

Das ist für Sie und Ihre Mieter fair, denn faktisch bleibt die Miete real berechnet – also, wenn die Geldentwertung berücksichtigt wird – gleich. So kann Ihnen die Inflation nicht die Mieteinnahmen „wegknabbern“.

## **Die neue Heizkostenverordnung 2021 ist da: Schneller als zuletzt gedacht in Kraft!**

Die HKVO-Novelle ist am 30.11.2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl v. 30.11.2021, S. 4964) **verkündet** worden. Damit konnte Sie bereits zum 1.12.2021 **in Kraft** treten.

### **Der Bundesrat hat zugestimmt – allerdings mit einer Bedingung**

Die Länderkammer stimmte der Verordnung unter der Bedingung zu, dass sie **nach 3 Jahren evaluiert** wird, um möglichst frühzeitig erkennen zu können, ob zusätzliche Kosten für Mieter entstehen

und diese ohne Ausgleich belastet werden. In einer begleitenden Entschließung betonte der Bundesrat, dass der Einbau von fernablesbaren Messgeräten **nicht** zu **Mehrkosten** bei Verbrauchern führen darf. Ob eine **Kostendeckelung notwendig** ist, soll nach der Evaluation geprüft werden.

**Kern** der Neuregelung sind

- die **Fernablesbarkeit** der Messgeräte: Installations- und Nachrüstpflicht bis 31.12.2026,

- unterjährige **Verbrauchsinformationen**,
- erweiterte Informationen in der **Heizkostenabrechnung**,
- das Anbinden an ein „**Smart-Meter-Gateway**“ (Frist zur Nachrüstung bis Ende 2031),
- **Kürzungsrecht** der Nutzer/Mieter.

In Ihrem *VermieterBrief* Ausgabe 09/21 haben wir bereits ausführlich über die HKVO-Änderungen berichtet und was auf Vermieter zukommt.

## **Kabel-TV ist noch nicht out: Anschlussgebühren weiter fällig – zumindest bis Juni 2024**

Das gilt bisher: Vermieter dürfen die **Kosten** für Kabel-TV-Anschlüsse auf ihre Mieter **umlegen**, wenn das **im Mietver-**

**trag** so **geregelt** ist. Das hat der BGH in Karlsruhe auch bestätigt und damit nicht an der geltenden Rechtslage gerüttelt.

Das Thema hat sich dennoch bald erledigt! Es gilt nur noch eine kurze Übergangsphase von 3 Jahren.

Mieter müssen also noch eine Weile hinnehmen, dass Vermieter sie **für die gesamte Dauer** des Mietverhältnisses an einen kostenpflichtigen **Breitbandkabelanschluss binden** – und die monatlichen **Kosten** fürs Nutzen und den Betrieb der Breitbandnetze sowie die Urheberrechtsabgaben an die TV-Sender mit ihnen **abrechnen**. Diese Handhabe verstößt nicht gegen das Telekommunikationsgesetz (TKG), spricht der BGH.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 18.11.2021, I ZR 106/20

Das wirkt sich aber nur noch kurz aus: Seit 1.12.2021 gilt das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (kurz TKMoG), das diese Praxis verbietet. Bis Ende **Juni 2024** gibt es eine **Übergangsfrist**. Danach bekommen alle Mieter die **Wahlfreiheit** – und das sog. **Nebenkosten-Privileg** ist endgültig Geschichte.

### Wettbewerbszentrale versus Wohnungsbaugesellschaft

Der Wettbewerbsssenat beim BGH hatte in dem Verfahren der Wettbewerbszentrale gegen die Wohnungsanbieterin VIVAWEST, eine der mit 120.000 Mietwohnungen größten Wohnungsbaugesellschaften in Nordrhein-Westfalen, Recht zu sprechen. Es stand im Raum, dass die Abrechnung über die Betriebskosten auch schon **gegen** geltendes **TKG-Recht verstößt**.

### „Nebenkosten-Privileg“ nur noch von kurzer Dauer

Über einen **Breitband-Kabelanschluss** werden Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen. Der Anschluss kann auch für **andere Dienste** wie Telefonate und Internet genutzt werden. Dafür müssen Mieter nach der aktuellen Rechtslage über die Nebenkostenabrechnung **Gebühren zahlen**, auch wenn sie die Anschlüsse gar **nicht nutzen**. Die **Laufzeit** des Mietvertrags können die Mieter derzeit nicht kündigen.

So sieht es der I. Zivilsenat am BGH: In den Mietverträgen der VIVAWEST ist **keine Mindestlaufzeit** von mehr als **24 Monaten** vereinbart. Das Unternehmen verwehrt seinen Mietern auch nicht den Abschluss von Verträgen mit höchstens einem Jahr Laufzeit.

Die Mietverträge werden von dem Unternehmen vielmehr **auf unbestimmte Zeit** geschlossen und können von den Mietern – entsprechend der gesetzlichen Regelung – bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden.

Die Vermieter-Gesellschaft hat sich letztlich erfolgreich durchgesetzt – vor Gericht. Allerdings endet nach dem neuen TKMoG die **Übergangsfrist** zum 30.6.2024, Mieter erhalten **ab dem 1.7.** eine **Wahlfreiheit**. Damit ist das sog.

Nebenkosten-Privileg endgültig vom Tisch.

### Betriebskostenumlage abgeschafft

Die Kosten zum Betrieb der **Gemeinschaftsantennenanlage** sowie **Breitbandanschlüsse** (§ 2 Nr. 15a und b BetrKV) sind für Bestandsanlagen ab dem 1.7.2024 nicht mehr umlagefähig. Die Umlage bleibt dann nur noch für die reinen **Stromkosten** und bei einer Gemeinschaftsantennenanlage für die **Prüfkosten** der Betriebsbereitschaft und Einstellung durch eine Fachkraft (**Wartung**) möglich.

**Mein Tipp**

### Es gibt ein Sonderkündigungsrecht für Bestandsverträge

Nach dem neuen § 230 Abs. 5 TKG kann jede Partei, also der Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Vermieter einen **vor dem 1.12.2021** geschlossenen Kabel-Bezugsvertrag jederzeit mit Wirkung ab dem 1.7.2024 kündigen, ohne eine Frist einhalten zu müssen. In jedem Fall sollten Verwalter/Wohnungseigentümer/Vermieter prüfen, wem die eigentumsähnlichen Rechte am Hausnetz zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist.

## Ja zu Balkonkraftwerk und Energiewende: Das Installieren einer Mieter-Solaranlage ist erlaubt

Als Vermieter können Sie im Mietvertrag ausdrücklich vorsehen, dass **Installationen** des Mieters **ohne** Ihre vorherige **Zustimmung** nicht gestattet sind. Allerdings zeigen sich die Gerichte bei Solaranlagen den Mietern gegenüber teilweise gnädig:

### Das geschah auf einem Balkon in Stuttgart

So lautete auch die Regelung in einem Stuttgarter Mietvertrag. Der Mieter wollte auf seinem Balkon **Solarmodule**

**aufbauen** und damit ein sog. **Balkonkraftwerk betreiben**. Sein Vermieter gestattete das ausdrücklich nicht und verwies auf die Klausel im Mietvertrag. Dort stand eindeutig und unmissverständlich der **Vermieter-Vorbehalt** drin.

Das war dem Mieter egal und er baute seine Solaranlage auf dem Balkon auf, mit der er Strom in das **Stromnetz** des Balkons **einspeisen** wollte. Der Mieter meldete die Anlage beim Netzbetreiber an. Zudem hat er für die Solaranlage eine eigene private **Haftpflichtversicherung** abgeschlossen, um die Risiken des Betriebs der Solaranlage abzudecken. Aber der Vermieter war mit der Installation noch immer nicht einverstanden und verlangte, die Balkon-Solaranlage zu entfernen. Da sein Mieter nicht klein beigab, blieb ihm letztendlich nichts anderes übrig und er klagte.

### Ja zur Balkon-Solaranlage

Das schwäbische Amtsgericht stellte sich auf die Seite des Mieters: Der kann die Genehmigung der Anlage nun verlangen, denn die Nutzung des Solarstroms **spart Energiekosten** ein.



#### Fundstelle:

AG Stuttgart, Urteil v. 30.3.2021, 37 C 2283/20

Im Hinblick auf die politisch gewollte **Energiewende** hin zu **erneuerbaren Energien** ist das **mit Vorteilen** verbunden. Daher ist „das Errichten einer Solaranlage grundsätzlich vom **vertragsgemäßen Gebrauch** der Mietsache durch den Mieter umfasst“.

### Wenn nichts mehr dagegen spricht

Der Vermieter darf deshalb nicht **ohne triftigen Grund** eine Solaranlage auf dem Balkon **untersagen**. Das setzt aber voraus: Die Anlage ist

- baurechtlich zulässig,
- optisch nicht störend,
- leicht rückbaubar und
- fachmännisch installiert, ohne die Mietsache zu verschlechtern.

Zudem darf keine **erhöhte Brandgefahr** oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgehen.

Da der Mieter das im Prozess entsprechend nachweisen konnte, darf er seine Solaranlage weiter betreiben.



#### Mein Tipp

### Lassen Sie sich das nachweisen

Wenn Ihr Mieter mit dem Wunsch der Installation einer Solaranlage an Sie herantritt, müssen Sie den Nachweis verlangen, dass die Anlage baurechtlich zulässig ist. Gleichzeitig muss er Ihnen die leichte Rückbaubarkeit und fachmännische Installation versichern, ohne die Mietsache zu verschlechtern.

## Kling, Glöckchen, klingelingeling: Dekorationsgrenzen beim Weihnachtsschmuck für Ihren Mieter!

Weihnachten beginnt für viele Menschen erst dann richtig, wenn alles festlich geschmückt ist! Dann legt sich ein Großteil der Deutschen mächtig ins Zeug, damit das **Haus** oder die **Wohnung** pünktlich zum 1. Advent **in vollem Glanz** erstrahlt. Je nach Geschmack krabbelt dann ein mit Geschenken bepackter Weihnachtsmann die Hausfassade hinauf, bunte Lichter zucken um die Wette oder der Hausflur duftet nach Zimt und Vanille.

Allerdings ist nicht jeder ein Freund des vorweihnachtlichen Schmucks. Viele Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter wurden von Gerichten bereits entschieden. Damit Sie die Weihnachtszeit **ohne Streit** mit Ihren Mietern genießen können, gebe ich Ihnen einen Überblick über das, was Mieter dürfen und was eben nicht.

### Die Deko in den Mieträumen, am Fenster, auf dem Balkon

In der **Wohnung** selbst kann Ihr Mieter seiner Dekorationsfreude **freien Lauf** lassen. Nur der Partner oder Mitbewohner kann dem Dekotreiben seines Mitmieters Einhalt gebieten. Sie als Vermieter haben **keine** Möglichkeit, Stopp zu sagen. Auch wenn es um die **Fenster** und **Balkone** geht, darf der Vermieter nicht aufs Beseitigen der **Lichterketten** drängen – selbst dann nicht, wenn sie nicht seinem Geschmack entsprechen.



#### Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 1.6.2010, 65 S 390/09

Ob die Weihnachtsdeko den Geschmack des Vermieters trifft, ist zunächst nicht

relevant! Seine Erlaubnis ist nicht erforderlich.

### Wie sicher ist der Baum auf dem Balkon?

Generell untersagen dürfen Sie auch nicht Mieters **Christbaum** auf dem Balkon. Allerdings muss der Baum so angebracht sein, dass niemand dadurch **gefährdet** wird. Weihnachtsbäume müssen so gesichert werden, dass sie auch einen **Sturm** aushalten und nicht auf die Straße runterfallen und andere verletzen oder schädigen können.

### Weihnachtsmusik nur in Zimmerlautstärke

Bei „**lauter**“ **Weihnachtsdekoration** wie z. B. singenden Weihnachtsmännern

oder Weihnachtsdudelei aus dem Radio muss der Mieter unbedingt auf eines achten: Die sonst übliche **Zimmerlautstärke** darf nicht überschritten werden. Das heißt: Insbesondere **ab 22 Uhr** ist in Mehrfamilienhäusern die **Nachtruhe** einzuhalten!

### Die krabbelnde Deko an der Hausfassade

Schwieriger sieht die Sache aus, wenn der Weihnachtsschmuck **an der Hauswand angebracht** wird. Fassadenkletternde **Weihnachtsmänner**, Schlitten oder Rentiere auf dem Dach sind grundsätzlich so zu befestigen, dass sie niemanden verletzen können.

Generell bedarf das Anbringen an der Fassade jedoch Ihrem Vermieter-**Ja**, wenn sie beschädigt werden könnte – etwa durch **Bohrlöcher**. Wie im Innenbereich gilt also auch außen: Zu Dekorationszwecken darf kein Vermieter-Eigentum beschädigt werden. Bevor Ihr Mieter den Bohrer ansetzt, muss er erst Ihre Zustimmung einholen.

### Kletter- und Leuchtzeiten um des Nachbarn Willen

Bei dem nach **außen sichtbaren** Weihnachtsschmuck müssen Ihre Mieter allerdings nicht nur **Rücksicht** auf Sie nehmen, sondern auch auf die **Nachbarn** nebenan. Eine leuchtende und blinkende Dekoration ist **ab 22 Uhr abzuschalten**. Erst um 6 Uhr morgens darf der Weihnachtsmann wieder fröhlich blinken.

### Die Deko im Treppenhaus

Im Treppenhaus dürfen Mieter an ihrer **Wohnungstür Adventskränze** befestigen. Mitmieter dürfen daran keinen Anstoß nehmen.

Anders sieht die Sache allerdings aus, wenn ein Mieter das **gesamte Treppenhaus** von oben bis unten nach seinen Vorstellungen weihnachtlich dekorieren



### Arbeitshilfe: Abmahnschreiben, wenn Ihr Mieter Gegenstände im Treppenhaus abstellt

Herr / Frau / Eheleute  
(Name und Anschrift des Mieters)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Mietverhältnis \_\_\_\_\_

#### Hier: Abmahnung wegen unzulässigen Abstellens von Gegenständen im Treppenhaus

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

es wurde festgestellt, dass Sie im Treppenhaus zahlreiche Gegenstände aufgestellt/deponiert haben, die dort zum einen den Brandschutz gefährden und zum anderen Rettungs- und Fluchtwege versperren oder jedenfalls erschweren. Zudem handelt es sich bei dem Treppenhaus um eine Gemeinschaftsfläche, die nicht zu Ihrem ausschließlichen Gebrauch bestimmt ist. Damit verstoßen Sie gravierend gegen Ihre Verpflichtungen als Mieter.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gegenstände:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nach den mietvertraglichen Vereinbarungen sind Sie nicht berechtigt, Sachen außerhalb Ihrer Wohnung und Ihres Kellers aufzustellen oder zu lagern.

Aus diesem Grund werden Sie hiermit aufgefordert, dieses vertragswidrige Verhalten unverzüglich einzustellen und sämtliche außerhalb Ihrer Wohnung/Ihres Kellers aufgestellten und/oder gelagerten Gegenstände zu entfernen. Hierzu erhalten Sie Gelegenheit bis spätestens \_\_\_\_\_. Innerhalb dieser Frist haben Sie die Erledigung durch die Vorlage geeigneter Nachweise zu bestätigen.

Kommen Sie dieser Aufforderung nicht oder nicht fristgerecht nach, müssen Sie weitere Konsequenzen für das bestehende Mietverhältnis, insbesondere dessen außerordentliche fristlose Kündigung befürchten. Zudem müssen Sie die gerichtliche Durchsetzung der mir zustehenden Unterlassungsansprüche befürchten.

Mit freundlichem Gruß

\_\_\_\_\_  
(Vermieter/in)

will. Das müssen die Nachbarn und der Vermieter nicht akzeptieren. Sie können von ihm verlangen, die Weihnachtsdeko zu entfernen.



Fundstelle:  
AG Münster, Urteil v. 31.7.2008, 38 C 1858/08

### Weihnachtlich zurückhaltend im Hausflur

Der Flur eines Mehrfamilienhauses darf nicht einfach beliebig dekoriert werden. Herumstehende Deko-Elemente können andere nicht nur stören, sondern auch gefährden. Selbst vor der **eigenen Wohnungstür** dürfen im Flurbereich nicht einfach Dekorationssachen aufgestellt werden.

Während der **Kranz** an der Tür oder ein **Schuh** am Vorabend des Nikolaustages normal sein dürften, sind eine große „Schuhversammlung“, Heerscharen von Engeln und andere Weihnachtsfiguren nicht erlaubt.

Vorweihnachtliche **Duftsprays** dürfen auch nicht überall im Haus versprüht werden. Das kann andere Mitbewohner stören.

### Und wenn's brennt? Wer bei Feuer haftet

In der Vorweihnachtszeit finden sich brennende Kerzen in den Wohnungen als Zeichen des Wohlbefindens. Das kann sich schnell in ein Schreckensszenario wandeln: Eine **Kerze** entzündet den

**Adventskranz**, das Nadelgewächs wirkt wie ein **Brandbeschleuniger**, von dort springt das Feuer auf Geschenkpapier oder Kartons, der Brand entzündet **Vorhänge** oder andere Stoffe und richtet erheblichen Schaden am **Gebäude** an.

Die **Hausratversicherung** ersetzt den Schaden an den beweglichen Dingen. Da der Mieter für den Brand verantwortlich ist, müsste er auch den Gebäudeschaden regulieren und seine **Haftpflichtversicherung** einschalten. Aber so ist es nicht: Die **Gebäudeversiche-**

**rung** des Vermieters muss zur Regulierung von Brandschäden in Anspruch genommen werden – so haben das die Juristen in Karlsruhe bereits entschieden.

**Fundstelle:**

BGH, Urteile v. 20.12.2006, VIII ZR 67/06 und v. 19.11.2014, VIII 191/13

Das gilt zumindest dann, wenn der Mieter den Schaden **selbst** verursacht hat – also kein anderer wie etwa ein Besucher – und ihm nur **einfache Fahrlässigkeit** vorzuwerfen ist.

**Mein Tipp****Auch mal ein Auge zudrücken**

Weihnachten ist das Fest der Liebe und der Freude – daher gehört bei Weihnachtsschmuck und Dekosachen auch etwas Toleranz dazu: Allerdings müssen Sie nicht alles akzeptieren. Wenn die Bausubstanz oder die Verkehrssicherheit Ihres Gebäudes gefährdet werden, müssen Sie einschreiten!

## Wer die Wahl hat, hat die Qual: Die Suche nach einem Arbeitsplatz reicht für den Eigenbedarf nicht

Als Vermieter können Sie das Mietverhältnis auch wegen eigenem Bedarf z. B. dann kündigen, wenn Sie die Räume als Wohnung für sich, Ihre Familienangehörigen oder Angehörige Ihres Haushalts benötigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

**Das müssen Sie dann beachten**

Damit eine **Eigenbedarfskündigung** wirksam ausgesprochen werden kann, ist das **erforderlich**:

- die Schriftform,
- die Unterschrift des Vermieters und
- die Zustellung im Original beim aktuellen Mieter.

Zudem muss Ihr Kündigungsschreiben eine detaillierte und plausible **Begründung** enthalten, weshalb das Mietverhältnis enden soll. Auch die durch Sie als Vermieter **begünstigten Personen**, wie z. B. Ihre Tochter und deren Lebensgefährten, müssen Sie nennen. Ganz **wichtig zu wissen**: Ein **Formfehler** kann Ihre Eigenbedarfskündigung ungültig machen!

Ein Amtsrichter bekam es mit einer Klage gegen ein Münchner **Rentnerehepaar**

auf Räumung ihrer 3-Zimmer-Mietwohnung und Herausgabe an den auf Eigenbedarf klagenden Vermieter zu tun.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 24.8.2021, 423 C 5615/20

Mit Mietvertrag vom 12.9.1977 bewohnte der beklagte Mieter mit seiner Ehefrau die vom Vermieter 2015 ererbten Räume. Der kündigte ihnen das Mietverhältnis in einem Schreiben vom 21.3.2019 zum nächstmöglichen Termin.

Das hat er seinen Mietern gegenüber auch **begründet**, und zwar so: Er braucht die Wohnung für sich und seine Ehefrau, denn er ist im Dezember 2018 überraschend **arbeitslos** geworden und hat seine **Suche nach Arbeit** auf den Raum München ausgedehnt.

**Die Qual der Wahl?**

Vor Gericht hat sich der Vermieter dann darauf berufen, dass er als ärztlicher Gutachter an seinem bisherigen Wohnort keine Arbeit finden kann. In **München** dagegen gibt es eine **größere Auswahl**

an möglichen **Arbeitgebern**. Offiziell hatte er sich auf eine neue Stelle aber noch **nicht beworben**. Das stellte sich in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Gerichts heraus.

**Arbeitsplatzsuche: Dieser „Wunsch“ alleine reicht nicht**

So geht's nicht: „Die Klage wird **abgewiesen**.“ Und das, weil eine Eigenbedarfskündigung **voraussetzt**, dass

- in einer dem privilegierten Personenkreis zuzuordnenden Person der **ernsthafte** und **realisierbare Wille** zur Eigennutzung vorliegt und
- die Person die Wohnung auch **tatsächlich benötigt**.

Soweit der Vermieter seine Kündigung damit begründet, die Wohnung für seine **Arbeitsplatzsuche** zu benötigen, sieht das Gericht darin kein vernünftiges **Nutzungsinteresse**. Denn **Bewerbungen** hatte er bis dato überhaupt nicht in die Wege geleitet und eine arbeitsbedingte **Übersiedlung** nach München war noch überhaupt **nicht absehbar** gewesen, als der vermietende Wahl-Münchner die Kündigung ausgesprochen hatte.

**Mein Tipp****Fakten nennen und beweisen**

Wenn Sie eine Eigenbedarfskündigung aussprechen wollen, müssen

Sie nicht nur alle formalen Voraussetzungen für ein wirksames Kündigungsschreiben einhalten, sondern vor allem auch detailliert und nachvollziehbar die Gründe für den Eigenbedarf ausführlich schildern. Die

Schilderung sollte bei einer späteren Beweisaufnahme im streitigen Verfahren auch von Ihnen nachgewiesen werden können – entweder durch schriftliche **Dokumente** als Beweismittel oder durch **Zeugen**.

## Mieters Erben unbekannt? Wie Sie als Vermieter das Mietverhältnis dann beenden

Stirbt ein Mieter, wird das Mietverhältnis **nicht automatisch** beendet. Bewohnte der Verstorbene die Wohnung alleine, geht das Mietverhältnis **grundsätzlich** auf dessen **Erben** über.

Doch was, wenn ein **Erbe unbekannt** ist? Wem gegenüber kann der Vermieter dann die Kündigung aussprechen? Das ist ein Fall fürs **Nachlassgericht**: Es kann eine **Nachlasspflegschaft** zu diesem Zweck beantragen.

### Erbe unbekannt: Vermieter stellt Antrag

Die **verwitwete und kinderlose** Erblasserin war Mieterin einer Wohnung. Ihre Vermieterin wollte **nach ihrem Tod** die Mietsache kündigen, um sie neu vermieten zu können. Da sie nicht wusste, ob Mieter-Erben existierten, **beantragte** sie beim Nachlassgericht eine **Nachlasspflegschaft**. Damit sollte das Mietverhältnis beendet und die Wohnung zurückgegeben werden.

Das Nachlassgericht weist ihren Antrag aber zurück und nennt folgenden Grund: Für die **Anordnung** einer Nachlasspflegschaft muss ein **Sicherungsbedürfnis für den Nachlass** bestehen.

### Dem ist nicht so

„Zu Unrecht“, urteilen die Richter in Brandenburg und sehen das so: Wenn ein Nachlassgläubiger zum Durchsetzen seiner Rechte eine Nachlasspflegschaft beantragt, ist diesem **Antrag stattzugeben**, wenn die **Erben noch nicht feststehen**. Ein **Sicherungsbedürfnis für den Nachlass** selbst setzt das nicht voraus.

**Fundstelle:**

OLG Brandenburg, Urteil v. 13.4.2021, 3 W 35/21

Der Anordnung einer Nachlasspflegschaft steht im Übrigen auch nicht entgegen, dass **kein Nachlassvermögen** existiert.

Es gilt § 1961 BGB: Nach dieser Vorschrift hat das Nachlassgericht einen **Nachlasspfleger zu bestellen**, wenn „die Bestellung zum Zweck der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, von dem Berechtigten beantragt wird“.

**Mein Tipp****Schritt für Schritt**

Wenn Ihr Mieter verstirbt und Ihnen die Erben unbekannt sind oder alle infrage kommenden Erben wegen einer Überschuldung des Nachlasses die Erbschaft ausgeschlagen haben, sollten Sie unmittelbar beim zuständigen Nachlassgericht einen Antrag auf Nachlasspflegschaft stellen. Es wird dann ein Nachlasspfleger vom Gericht benannt. Dem gegenüber können Sie die Kündigung des Mietvertrags zu stellen, ihm eine Frist setzen und ihn auffordern, die Wohnung zu räumen.

## Die Kaufentscheidung fällt erst beim Notar: Das sollten Sie beim Immobilien-Verkauf wissen

Wer eine Immobilie kauft, macht sich von ihr meist vorher ein Bild. Doch wann fällt eigentlich die Kaufentscheidung? Der BGH sagt: „*Erst beim Notar kommt es dazu!*“

Immobilien-Kaufverträge müssen i.d.R. von einem **Notar beurkundet** werden. Der **Beurkundungstermin** ist juristisch gesehen auch der **Zeitpunkt**, an dem erst die **Kaufentscheidung** fällt. Ob ein Käufer

vorher sein Interesse in irgendeiner Form schon einmal bekundet hat, ist bis dahin nicht relevant. Wichtig ist dieser Zeitpunkt, wenn es nach einem **Immobilienkauf** zum **Streit** kommt, wie das Urteil des BGH zeigt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 119/20

Alle **Informationen**, die den beteiligten Parteien bis zum Beurkundungstermin zur Verfügung standen, müssen einbezogen werden, denn alle diese Informationen können eine **Kaufentscheidung** noch **beeinflussen**.

**Das ist des Rechtsstreits Kern**

Im Oktober 2015 hatte eine Frau 2 jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstücke zu einem Preis von 1,5 Mio. EUR gekauft. Im Exposé war das Objekt als solide „**Wohnanlage zum Sanieren oder Neuentwickeln**“ bezeichnet worden.

Per **E-Mail** erklärte die Käuferin nach Besichtigen der Grundstücke gegenüber dem Makler, das Objekt erwerben zu wollen. Anschließend schickte dieser ihr das **Exposé** und die **Visualisierung** einer ursprünglich geplanten **Umbaumaßnahme**, die u.a. den Ausbau des Dachgeschosses zeigte. Die dafür im August 2012 – befristet auf 3 Jahre – erteilte **Baugenehmigung** war inzwischen **abgelaufen**, was die Käuferin auch wusste.

Nach **Beurkunden des Kaufvertrags** verlangte die Käuferin allerdings **Schadenersatz** in Höhe von 600.000 EUR. Ihr Grund: Die Visualisierung der geplanten Umbauten war bewusst wahrheitswidrig erfolgt. Denn bereits Anfang 2015 – also schon vor Oktober 2015 – hatte eine Bauamtsmitarbeiterin mitgeteilt, dass der Umbau und auch der Ausbau des Dachgeschosses nicht genehmigungsfähig waren.

**Die Vorinstanzen verneinen**

Die vorinstanzlichen Richter gingen davon aus, dass die Visualisierung keinen Einfluss mehr auf ihre Kaufentscheidung gehabt hatte. Denn die Käuferin hatte bereits vor deren Erhalt in der E-Mail an den Makler ihr Kaufinteresse erklärt.

**Anders die Karlsruher Bundesrichter**

Das sah der BGH aber anders: Die Käuferin durfte durchaus erwarten, dass sie das Objekt entsprechend der Visualisierung aus- und umbauen konnte. Ihre Kaufentscheidung war nicht bereits mit dem Abschicken der E-Mail an den Makler gefallen, sondern erst im Beurkundungstermin. Schließlich kann ein Käufer **im**

**Notartermin** auch noch **Abstand** vom Kaufvertrag **nehmen**.

**Mein Tipp****Wer unterschreibt, der bleibt**

Wenn Sie ein Haus kaufen oder verkaufen, muss Ihnen immer klar sein, dass der Vertrag erst wirksam abgeschlossen ist, wenn die Unterschriften unter dem notariellen Kaufvertrag stehen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann sich sowohl der Verkäufer als auch der Käufer die Sache anders überlegen und den Kaufvertrag nicht mehr abschließen wollen. Der Vertrag kommt dann nicht zustande, auch wenn die Parteien vorher signalisiert hatten, dass sie den Kaufvertrag entsprechend abschließen wollen.

**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 © 2021

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

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

