



02|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2021

So abgesichert wie Fort Knox?  
Die Wohnung Ihres Mieters



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
wenn eine Räumlichkeit ganz besonders vor Unbefugten abgesichert ist, dann wird oft der Ort als **Synonym** genannt, an dem die Goldreserven der USA gelagert und streng bewacht werden: **Fort Knox**.

Ob Ihr Mieter in seinen vier Wänden Gold einlagert, wissen Sie nicht. Was Sie aber hin und wieder gerne wissen möchten, ist das: „In welchem **Zustand** befindet sich *eigentlich* meine **Mietwohnung** gerade?“ Dazu müsste Ihr Mieter Sie nur **reinlassen** in die gute Stube ... und hier beginnen sie – die **Streitigkeiten** zwischen Vermieter und Mieter.

Aber: Meist geht es bei der „**Inaugenscheinnahme**“ nicht um die bloße Neugier des Vermieters. Es stecken **gewichtige Gründe** hinter dem Wunsch, die Wohnung betreten und anschauen zu können: So wird z. B. ein Käufer sie sicher nicht erwerben wollen, wenn er nicht vorher die Möglichkeit bekommt, die Räume zu besichtigen.

Ich habe für Sie einmal zusammengestellt, in welchen Fällen es kein „Betreten verboten“ für Vermieter gibt und wie Sie das auch **durchsetzen** können. Schließlich sind immer noch Sie der Eigentümer des Anwesens und nicht Ihr Mieter!

**Und noch etwas in eigener Sache:** In Ausgabe 01/21 stellen wir richtig: § 24 Abs. 4 WEG n. F. sieht vor, dass die Frist zur Einberufung der Mitgliederversammlung grundsätzlich mindestens **3 Wochen** betragen soll. Es handelt sich daher nicht um eine sog. **Muss-Vorschrift**. Die Frist sollte allerdings als **Mindestfrist** in der Praxis umgesetzt werden. Insoweit ist der Text auf Seite 4 missverständlich. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Eine erkenntnisreiche Lektüre dieser Ausgabe sei Ihnen auf alle Fälle gewiss!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Ich schau Dir in die Karten, Kleines: Beim Betriebskosten abrechnen lässt der BGH tiefe Einblicke zu

Vermieter müssen zusätzlich zur **Betriebskostenabrechnung** nicht nur die **Rechnungen** präsentieren, sondern auch die **Zahlungsbelege** dazu vorlegen, wenn der Mieter das so will. Sonst kann er die nachgeforderten Beträge nicht richtig überprüfen, sprach der BGH in einem aktuellen Urteil.

### So einfach ist das: Keine Belege, kein Geld

Es stand eine **Nachzahlung** auf die Betriebskosten für das Jahr 2013 von mehr als 1.000 EUR noch aus. Die **verweigerte** der Berliner Mieter, weil seine Vermieterin nicht auch die **Zahlungsbelege offenlegen** wollte. Das Neuköllner Amts- und Landgericht gaben dem Mieter recht – seine Vermieterin hingegen unterlag auf ganzer Strecke.

Der VIII. Zivilsenat des **BGH bestätigt** das nun: Bei der Betriebskostenabrech-

nung müssen Vermieter den Mietern auch die Zahlungsbelege zeigen – und nicht nur die Rechnungen. Denn mithilfe dieser Belege ist der Mieter in der Lage, zu überprüfen, ob die Beträge auch „berechtigt“ sind, die er zahlen soll.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 9.12.2020, VIII ZR 118/19

Er kann dann sehen, ob sein Vermieter die Rechnungsbeträge so, wie er sie abgerechnet hat, **tatsächlich beglichen** – und nicht etwa **Kürzungen** vorgenommen oder von **Preisnachlässen** profitiert hat. Auch ist die Belegeinsicht gedacht, mögliche **Versehen** bei der Abrechnung zu entdecken.

### Temporäres Verweigern erlaubt

Solange der Mieter eine – nach § 259 Abs. 1 BGB berechnete – Belegeinsicht

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | Ich schau Dir in die Karten, Kleines:**  
Beim Betriebskosten abrechnen lässt der BGH tiefe Einblicke zu
- 2 | Kein hü oder hott:**  
Betriebskostenabrechnung anerkannt, dann muss der Mieter auch zahlen
- 3 | Doppelt gemoppelt hält besser:**  
2-mal die Miete erhöhen in kurzer Zeit – das geht
- 4 | Immer hereinspaziert!?**  
In diesen Fällen darf besichtigt werden

- 6 | Richtig über den Widerruf belehrt?**  
Gute Gelegenheit, Ihre Maklerprovision zurückzufordern
- 7 | Alles fürs Klima:**  
Das bedeutet die neue CO<sub>2</sub>-Abgabe für Vermieter und Mieter
- ! | Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

nicht erhält, steht ihm ein „**temporäres Leistungsverweigerungsrecht**“ (aus § 242 BGB) zu.

Sein Einsichtsrecht bezieht sich also neben den Rechnungen auch auf die dazugehörigen Zahlungsbelege. Ein **besonderes Interesse** muss er dafür **nicht** haben.

### **Mein Tipp**

#### **Lassen Sie Ihren Mieter das Gewünschte einsehen**

Sofern Ihr Mieter zum Überprüfen der Betriebskostenabrechnung nicht nur

die Rechnungen, sondern auch die Zahlungsnachweise sehen möchte, legen Sie ihm die vor, damit er tatsächlich seiner Zahlungspflicht nachkommen muss. Andere Buchungsvorgänge auf Ihrem Auszug können Sie selbstverständlich schwärzen.

## **Kein hü oder hott: Betriebskostenabrechnung anerkannt, dann muss der Mieter auch zahlen**

### **So geht's idealerweise**

Sie haben Ihrem Mieter die **Betriebskostenabrechnung** vorgelegt. Der ist damit **einverstanden**. Er sollte dann den in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesenen **Saldo** als verbindlich **anerkennen**. Sollte Ihre Abrechnung formelle oder inhaltliche Mängel aufweisen, sind die somit unbeachtlich!

### **Das sagt der Mietvertrag**

Allerdings hat das ein Kölner überhaupt nicht eingesehen. Der hatte ein **Studentenzimmer** gemietet. Der Mietvertrag sah lediglich eine **Pauschale für Wasser und Zählermiete** vor. Außerdem war vereinbart, dass der **Stromverbrauch** gesondert in Rechnung gestellt wird. Eine Vorauszahlung für die anfallenden Stromkosten gab es nicht.

### **Im Vorprozess geeinigt**

Doch der Mann kam bald in **Zahlungsverzug**, woraufhin er sich mit seinem Vermieter in einem Vorprozess über die **Räumung** und **Herausgabe** seiner Studentenbude einigte. In diesem **Vergleich** vor Gericht war der Vermieter damit einverstanden, eine anstehende Zwangsräumung um 2 Monate zu verschieben, falls ihm sein Noch-Mieter im Gegenzug eine monatliche **Nutzungsschädigung** von 190 EUR zahlt und die ausstehenden

1.588 EUR für Strom und Wasser begleicht.

### **Das Mieter-Okay**

Der Student erklärte sich **schriftlich** mit dem Angebot **einverstanden** und zog schließlich Anfang Juli 2017 aus der 1-Zimmer-Wohnung aus. Doch die Strom- und Wasserrechnung hat er nie überwiesen. Nach dem **Auszug** behielt der Vermieter die ursprünglich hinterlegte **Barkautiön** kurzerhand ein und rechnete sie mit seinen Ansprüchen gegen seinen nun Ex-Mieter auf.

### **Die Mieter-Klage und die Widerklage**

Dem gefiel das wohl gar nicht und er klagte gegen die **Vermieter-Aufrechnung**. Obwohl er bei ihm noch tief in der Kreide stand, forderte er vor dem Amtsgericht Köln die **Rückzahlung der Kautiön** in Höhe von knapp 380 EUR. Dabei argumentierte er hauptsächlich so: Die Betriebskostenabrechnung ist nicht formgerecht erfolgt und deshalb ungültig. Das wollte der Vermieter nicht auf sich sitzen lassen und erhob seinerseits **Widerklage**: Er verlangte den ausstehenden Gesamtbetrag von 1.886 EUR, der sich aus der Strom- und Wasserrechnung, der Schlussrechnung und den Räumungskosten abzüglich der verrechneten Barkautiön zusammensetzt.

### **Und so ging's weiter**

„*Dreistigkeit siegt*“, nahm der Herr Student wohl an. Aber in diesem Fall nicht. Weder vor dem Amtsgericht noch im Berufungsverfahren vor dem Landgericht Köln war er siegreich. Und dennoch: Er versuchte es weiter beim Bundesgerichtshof – und zog auch dort den Kürzeren.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 28.10.2020, VIII ZR 230/19

Die Karlsruher Richter bestärken die Vermieterseite: Darauf, was der Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung **einwendet**, kommt es hier gar nicht an. Insbesondere ist **unbeachtlich**, ob sie den **formellen Anforderungen**, die an eine Betriebskostenabrechnung zu stellen sind, entsprochen hat.

Die beiden Mietparteien haben sich nämlich darauf verständigt, dass der Mieter noch eine gewisse Zeit in der Wohnung bleiben kann, wenn er neben einer Nutzungsschädigung auch die offenen Strom- und Wasserkosten zahlt. Dadurch ist ein **wirksamer Vergleich** zustande gekommen.

### **Die Saldo-Anerkenntnis-Waffe**

Eine wirksame **Einigung** über die geschuldeten Betriebskosten setzt nicht voraus, dass die Abrechnung den formellen

Anforderungen (§ 556 Abs. 3 BGB) genügt. Selbstverständlich können die Mietvertragsparteien **nach Zugang** der Betriebskostenabrechnung beim Mieter eine Vereinbarung treffen, in der er den ausgewiesenen **Saldo** als **verbindlich** anerkennt. Mit diesem **Anerkenntnis** ist die Betriebskostenabrechnung nicht mehr anzugreifen.

### Allerdings notwendig: Die Einigung!

Die liegt wirksam dann vor, wenn zwischen den Parteien **Streit oder Unge-wissheit** herrscht, die sie mit der Vereinbarung beseitigen wollen, und der Mieter

einen konkreten **Anlass** hat, den Abrechnungssaldo anzuerkennen. Damit sind auch durch eine solche Vereinbarung die **Interessen** des Vermieters gewahrt, dessen **Schutz** gewährleistet und eine Einigung wirksam.

### Hans im Glück!

Gleichzeitig hat der BGH in diesem Urteil klargestellt: Bei **streitigen Forderungen** kann der Vermieter mit der **Bar-kautio**n nach Ende des Mietverhältnisses **aufrechnen!** Die Kautio ist somit ein tatsächlicher Schutzpuffer, auf den der Vermieter im Streitfall zugreifen kann.

### Mein Tipp

#### Einigen und Saldo anerkennen lassen

Sofern zwischen Ihnen und Ihrem Mieter nach Übersenden der Betriebskostenabrechnung noch weitere Punkte des Mietverhältnisses zu „klären“ sind, sollten Sie sich mit Ihrem Mieter zu diesem Zeitpunkt einigen und gleichzeitig davon abhängig machen, dass er den Saldo der aktuellen Betriebskostenabrechnung anerkennt. So ersparen Sie sich einen weiteren Streit!

## Doppelt gemoppelt hält besser: 2-mal die Miete erhöhen in kurzer Zeit – das geht

Vor den Mietrichtern landen immer wieder Fälle, bei denen der Vermieter zunächst die Miete auf das **ortsübliche Mietniveau** anhebt und nach umfangreichen Baumaßnahmen eine **Modernisierungsmieterhöhung** zusätzlich geltend macht. Da viele Gerichte in Deutschland das bisher unterschiedlich beantwortet haben, hat der BGH jetzt für Klarheit gesorgt.

### Das ist der Casus knacksus

Eine Vermieterin baute 2010 in ihrer Mietwohnung die Toilette zum Bad aus und erhöhte die Miete um 37 EUR **auf die ortsübliche Vergleichsmiete**.

Das begründete sie u.a. auch mit dem frisch ausgeführten **Ausbau der Toilette**. Kurz darauf erhöhte sie die Miete erneut um knapp 120 EUR wegen der erfolgten **Modernisierung**.

Auf den Widerspruch der Mieterin reduzierte sie den Mietbetrag um die zuerst geforderten 37 EUR, weil sie den sanitä-

ren **Ausbau** tatsächlich **doppelt berücksichtigt** hatte.

Das aber genügte der Mieterin nicht: Sie hält die zweite Anhebung der Miete wegen der „**Sperrwirkung**“ der ersten für nicht wirksam und forderte den unter Vorbehalt gezahlten zweiten Zusatzbetrag komplett zurück.

### Vor Gericht und auf hoher See

Zunächst einmal klagte die Mieterin erfolgreich vor dem Amts- und Landgericht in Berlin.

Das ließ die Vermieterin aber nicht auf sich sitzen und erhob **Verfassungsbeschwerde** zum Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe. Was sie damit erreichte? Letztlich wurde die Sache aufgehoben und an das Landgericht in Berlin zurückverwiesen. Pech für die Mieterin: Ihr **Rückzahlungsanspruch** wurde jetzt **zurückgewiesen**. Sie gab nicht klein bei und wendete sich an den BGH – wieder ohne Erfolg!

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 367/18

Die Mietzahlungen erfolgten laut dem VIII. Zivilsenat „mit entsprechendem Rechtsgrund“, weil die zweite Erhöhung zulässig war. Die Vermieterin durfte die Miete also **kumulativ erhöhen**. Nachdem die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt waren, konnte sie die jährliche Miete aufgrund der aufgewendeten Baukosten anheben. Daran hindert sie auch das vorherige Anpassen an die ortsübliche Miete nicht.

### Doppelte Mieterhöhung ist erlaubt

Die gesetzliche Regelung (§ 558 Abs. 1 Satz 3 BGB) erlaubt ausdrücklich eine Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 559 BGB) neben der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Das hat der **Gesetzgeber gewollt**, um den Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren. Er erlaubt deshalb die **8 %-Umlage der Baukosten** auf die Bewohner. Auch eine **Doppelbelastung** durch die Maßnahmen ist möglich.

## Aber Vorsicht mit der Mietanhebung

Sofern der Vermieter allerdings zunächst die Miete auf die ortsübliche anhebt (§ 558 BGB) und dann erst eine Modernisierungsmieterhöhung durchführt (§ 559 BGB), muss er das auf die Kosten nach der Modernisierungsmieterhöhung **begrenzen** (8 %-Quote und Kappungsgrenze beachten). Nach Ablauf von **15**

**Monaten** (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) kann dann angepasst werden.

### Mein Tipp

#### Erst modernisieren und dann mehr Miete

Bei einer kumulativen Mieterhöhung sollten Sie zunächst die Modernisie-

rungsmieterhöhung durchführen und dann auf die ortsübliche Miete erhöhen. Gehen Sie auf jeden Fall stufenweise vor.

Ansonsten sind Sie für die Dauer von 15 Monaten auf die Modernisierungsmieterhöhung begrenzt. Das Modernisieren und Miete erhöhen müssen Sie somit strategisch angehen!

## Immer hereinspaziert!? In diesen Fällen darf besichtigt werden

Es läutet an der Wohnungstür, der Vermieter steht davor und das unangekündigt. „*Er will nur mal schnell die Rauchmelder inspizieren*“, sagt er beim Hineingehen. Doch steht ihm das zu, die Mieter-Wohnung jederzeit zu betreten?

### Die Sache mit dem Hausrecht

Mit dem Vermieten der Wohnung **gibt** der Vermieter sein **Hausrecht ab**. Das heißt für den **Mieter**: Er kann nun **bestimmen**, wer seine vier Wände betreten darf – und wer eben nicht. Steht also der Vermieter unangekündigt vor der Haustür und bittet um Einlass, kann der Mieter das verweigern. Denn laut **Grundgesetz** ist die Wohnung unverletzlich.

Allerdings bedeutet das nicht automatisch, dass der Vermieter immer vor der Tür bleiben muss. Denn **in bestimmten Situationen** darf er durchaus die Mieter-Räume betreten.

### Kleiner, aber feiner Unterschied: Betreten und Besichtigen

Das unterscheiden die Gerichte in der Praxis:

■ Das **Betretungsrecht** befugt den Vermieter, die Mieträume zu betreten, um

dort eine **bestimmte Handlung** vorzunehmen. Der Vermieter darf also nur in diejenigen Teile der Wohnung gehen, die er zum Erledigen seiner Aufgabe betreten muss.

■ Im Unterschied dazu umfasst das **Besichtigungsrecht** nicht nur einzelne Räume, sondern die **gesamte Wohnung**.

Das setzt aber immer voraus: Der Vermieter muss ein **berechtigtes Interesse** daran haben!

### Mit Voranmeldung: Das berechtigt zum Besichtigen

Auch wenn der Mieter das Hausrecht hat, ist der Vermieter in der Pflicht, dass sein Mieter **störungsfrei wohnen** kann. Dazu kommt noch das berechtigte Interesse des Vermieters am **Schutz der Bausubstanz** und an der **Instandhaltung der Wohnung**. Deshalb muss der Mieter seinem Vermieter den Zutritt gewähren, wenn ein **konkreter Grund** vorliegt und der Vermieter seinen Besuch **rechtzeitig ankündigt**.

### ■ Bei Neuvermietung oder Verkauf

Der Vermieter darf die Wohnung betreten, wenn er mit **Kauf- oder Mietinter-**

**ressenten** die Wohnung besichtigen möchte.

Handelt es sich um ein bestehendes Mietverhältnis, muss allerdings zuvor die **Kündigung** ausgesprochen sein, bevor der Vermieter mit **Mietinteressenten** die Wohnung in Augenschein nehmen darf.

Soll die Wohnung **verkauft** werden, muss der Vermieter eine Vorauswahl an potenziellen Käufern treffen und denen dann die Wohnung zeigen. Führt er aber jeden 2. Tag **Massenbesichtigungen** durch, muss der Mieter das nicht dulden.

### ■ Modernisierungsmaßnahmen planen, Zustand checken

Wenn der Vermieter Baumaßnahmen plant und sich ein Bild vom **Zustand der Wohnung** machen möchte, hat er ein Besichtigungsrecht.

Der Mieter muss seinen Vermieter nicht nur in die Mieträume reinlassen, sondern die Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des § 555d BGB **dulden**. Er ist dann auch verpflichtet, **Handwerker** in die Wohnung zu lassen.

**Weigert** sich der Mieter, die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, muss das

der Vermieter zunächst **gerichtlich** klären und seinen Mieter auf Duldung der Modernisierungsmaßnahme **verklagen**. Erst mit richterlichem Segen dürfen die Handwerker mit den Bauarbeiten in der Wohnung des Mieters beginnen.

### ■ Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Ist in der Wohnung ein **Mangel** aufgetreten – weil z.B. einzelne Fenster in der Wohnung nicht mehr dicht sind und bei Regen Wasser eintritt – muss der Mieter auch in diesem Fall dem Vermieter Zutritt zur Wohnung verschaffen und seine Anwesenheit in der Wohnung dulden.

### ■ Vertragswidriges Mieterverhalten

Hat der Vermieter den **Verdacht**, dass sich sein Mieter vertragswidrig verhält, weil er z.B. trotz Verbots im Mietvertrag einen Hund hält, muss er ihm das mitteilen.

Aber auch hier gilt: **Ohne Termin kein Zutritt!** Klingelt der Vermieter, um sich persönlich von der Anwesenheit des **Haustiers** zu überzeugen, kann der Mieter ihm den Zutritt verweigern. Oder wenn er unerlaubt einen **Untermieter** beherbergt, kann der Vermieter nicht einfach die Räume betreten, um nach der unerwünschten Person zu suchen.

### ■ Schäden drohen

Liegen Anhaltspunkte für drohende Schäden vor, muss der Mieter seinem Vermieter Zutritt zur Wohnung gewähren. Das ist z.B. dann der Fall, wenn ein muffiger **Geruch auf Schimmel** hinweist oder von außen **Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk** zu sehen sind.

### ■ Messgeräte ablesen

Der Vermieter bzw. der Angestellte einer Ablesefirma dürfen sich nur **in den Räumen** aufhalten, die für das Ablesen der Messgeräte betreten werden müssen. Außerdem darf der **Aufenthalt** nur so

lange dauern, bis die Geräte tatsächlich abgelesen sind.

### Es kommt auf den Einzelfall an

Ob der Vermieter in anderen Fällen betreten oder besichtigen darf, muss **im Einzelnen** geprüft werden. Vor Gericht sind bereits **unterschiedliche Gründe**, warum ein Vermieter ein Besichtigungsrecht hat, **anerkannt** worden.

So ist er z. B. berechtigt, nach Ablauf der vertraglich vereinbarten **Fristen** fürs Durchführen von Schönheitsreparaturen die Wohnung zu besichtigen, um feststellen zu können, ob eine **Renovierung notwendig** ist.



#### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 8.1.2016, 461 C 19626/15

### Nur im Notfall bitte

In dringenden Notfällen darf der Vermieter die Mieträume betreten, ohne dass er sich vorab anmeldet. So z.B., wenn es einen **Wasserrohrbruch** gegeben hat.

Da der Vermieter keinen Zweitschlüssel für die Wohnung haben darf, kann er im dringenden Fall – sofern er den Mieter nicht erreicht – auch eine **Notöffnung** vornehmen. Dann geht er einem berechtigten Interesse nach.

**Verweigert** der Mieter auch im Notfall seinem Vermieter den **Zutritt** und vergrößert sich dadurch der Schaden, verhält er sich vertragswidrig. Entsprechend muss er dann die **Kosten** für den zusätzlich entstandenen Schaden tragen.

Hier hat der Vermieter **kein** Besichtigungsrecht:

### ■ Mal schnell nach dem Rechten sehen

Das dürfen Vermieter **nicht!** Hierzu hat der BGH bereits ein Urteil gefällt. Der

Vermieter hatte einen Termin mit dem Mieter vereinbart, um die installierten **Rauchwarnmelder in Augenschein** zu nehmen.

Alles verlief regelkonform, bis der Vermieter gegen den Willen des Mieters die **Räume inspizierte**, in denen keine Rauchwarnmelder angebracht waren.

### ■ Vorwitziger Vermieter muss gehen!

Als der Mieter ihn aufforderte, die Wohnung zu verlassen, weigerte sich der „Hausherr“ und wurde kurzerhand **auf Händen aus dem Haus** getragen. Das brachte dem tatkräftigen Mieter schnurstracks die Kündigung ein.

Der BGH sprach Folgendes: Der Vermieter hat das **Hausrecht** seines Mieters **verletzt** und das Verhalten des Mieters war **übergriffig**. Letztendlich aber nicht in dem Maße, dass eine Kündigung gerechtfertigt ist.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 4.6.2014, VIII ZR 289/13

### ■ Keine Routinekontrollen

Der Vermieter darf auch nicht in regelmäßigen Abständen Routinekontrollen durchführen. Allerdings kann er **alle 5 Jahre** verlangen, die Wohnung zu besichtigen, so der Münchener Richter.

Es handelt sich hier nicht um eine Routinekontrolle, sondern um die **ordnungsgemäße Bewirtschaftung** der Mietsache. Denn könnte ein Vermieter den Zustand der Mieträume nicht prüfen, würde er im Zweifel auf Jahrzehnte von der Kontrolle seines Eigentums ausgeschlossen sein.



#### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 8.1.2016, 461 C 19626/15

## Das geht nicht: Betretungsklauseln im Mietvertrag

Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter das Recht einräumt, die Wohnung **ohne Ankündigung und Terminabsprache** zu besichtigen, ist unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).

Auch eine Vertragsklausel, wonach der Vermieter berechtigt ist, **täglich mehrstündige Besichtigungen mit Kaufinteressenten** durchzuführen, ist unwirksam.

## Vermieter ist nicht rechtlos

Gewährt der Mieter den Zutritt zur Wohnung nicht, obwohl er dazu verpflichtet ist, begeht er eine **Vertragsverletzung**, was für ihn i.d.R. nicht ohne **Konsequenzen** bleibt.

■ Der Mieter macht sich **schadensersatzpflichtig**, wenn er dem Vermieter nach bereits gekündigtem, aber noch nicht beendetem Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist eine Besichtigung der Wohnung zusammen mit Mietinteressenten nicht ermöglicht.

■ Zusätzlich ist der **Mietausfall** zu ersetzen, den der Vermieter dadurch hat, dass er die Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt weitervermieten kann.

■ Unabhängig vom Zweck der Besichtigung sind grundsätzlich auch **Fahrtkosten** für eine vergebliche Anfahrt erstattungsfähig.

## Auch Kündigen ist möglich

Die Antwort auf die Frage, ob dem Vermieter ein Recht zur ordentlichen fristgerechten Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder sogar zur außerordentlichen fristlosen Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) zusteht, hängt von den konkreten **Umständen** ab.

Verschiedenen Gerichten reicht das **Verweigern des Zutritts** zur Wohnung zwar als Kündigungsgrund grundsätzlich **nicht** aus, verallgemeinern lässt sich die Aussage aber nicht.

Für das Landgericht Frankfurt ist eine **außerordentliche fristlose Kündigung** wirksam, wenn der Mieter den Zutritt zur Wohnung nicht gewährt, obwohl er zuvor im Rahmen eines bereits eingeleiteten Gerichtsverfahrens **in der mündlichen Verhandlung** eindringlich durch das erkennende Gericht auf die Notwendigkeit einer Besichtigung der Mieträume hingewiesen worden ist.

**Fundstelle:**  
LG Frankfurt, Beschluss v. 8.9.2015,  
2-11 S 172/15

Auch der BGH beanstandet eine **außerordentliche fristlose Kündigung** wegen verweigerten Zutritts zur Wohnung durch den Mieter im berechtigten Einzelfall nicht und stellt klar: Von den Vermietern kann nicht verlangt werden, vor dem Ausspruch der Kündigung aus einem bereits erwirkten **Duldungstitel** die **Zwangsvollstreckung** zu betreiben.

**Fundstelle:**  
BGH, Beschluss v. 5.10.2010, VIII ZR 221/09

## Mein Tipp

### Nicht mit dem Kopf durch die Tür wollen

Es gibt viele Gründe, die Ihnen als Vermieter einen Rechtsanspruch auf eine Besichtigung der Wohnung geben. Sie sollten sich auf diese Gründe stützen und nicht eigenmächtig handeln. Zwingen können Sie Ihren Mieter nicht zum Öffnen der Türe, ohne sich strafbar zu machen. Es ist deshalb ratsam, einen Besichtigungstermin festzulegen und sich für den entsprechenden Tag einen Zeugen mitzunehmen, der die Mieterweigerung bestätigen kann. Dann können Sie, je nachdem welchen Grund die Besichtigung hat, abmahnen (und bei erfolgloser Abmahnung kündigen) oder ein gerichtliches Verfahren einleiten.

## Richtig über den Widerruf belehrt? Gute Gelegenheit, Ihre Maklerprovision zurückzufordern

Haben Sie in den letzten 12 Monaten und 14 Tagen einen Makler beauftragt, der seiner Verpflichtung zur **Belehrung** über Ihr **Widerrufsrecht** nicht bzw. unzureichend nachgekommen ist? Dann haben Sie nunmehr die Möglichkeit, die **Maklerprovision zurückzuverlangen**. Sollten Sie die erst gar nicht gezahlt haben,

kann sie der Makler nicht ohne Weiteres von Ihnen fordern.

### Makler muss belehren

Seit dem 13.6.2014 sind Makler verpflichtet, über das gesetzliche Widerrufsrecht zu informieren. Denn die Makler

gelten als **Unternehmer** und Sie als Auftraggeber sind vor dem Zivilrecht **Verbraucher**.

Inzwischen werden **Maklerverträge** häufig **elektronisch** abgeschlossen. In den Fällen, in denen ein Makler außerhalb von Geschäftsräumen beauftragt

wurde und über die gesetzlichen Anforderungen für das Ausüben des Widerrufsrechts nicht informiert hat, beginnt die **Frist** für den Widerruf **nicht zu laufen**. Damit steht den Verbrauchern der Weg für die Erstattung der Maklerprovision offen.

### Auf Papier übergeben

Das Gesetz sieht vor: Ein Makler muss seinen Kunden nicht nur über sein **Widerrufsrecht belehren**, sondern ihm auch eine Widerrufsbelehrung **aushängen**. Das muss **auf Papier** geschehen und es muss sich um eine „**physische Übergabe**“ handeln.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 26.11.2020, IZR 169/19

Nur im **Ausnahmefall** und nur wenn der Kunde (Verbraucher) ausdrücklich zustimmt, kann das Übermitteln der Widerrufsbelehrung auch auf einem anderen dauerhaften **Datenträger** erfolgen – beispielsweise **per E-Mail**.

### Das ist der reale Fall

Ein Makler hatte behauptet, seinem Kunden die Widerrufsbelehrung **persönlich in den Briefkasten geworfen** zu haben, konnte das aber nicht **nachweisen**. Was

dem BGH nicht reichte. Der Vermittler muss nun auf seine Provision verzichten.

### Betroffen: Immobilienkäufe über Internetportale

Das Urteil wird für Wirbel sorgen. Denn es hat große Auswirkungen auf alle Fälle, bei denen der **Kontakt** zwischen Immobilienmakler und Kunden **außerhalb der Geschäftsräume** des Vermittlers zustande kommt.

Das ist in der Praxis immer dann der Fall, wenn der Makler ein Objekt **im Internet auf Portalen** wie Immobilienscout oder Immowelt **inseriert**. Zumeist erhält der Interessent dort erst dann Zugang zu einem Exposé, wenn er vorher online bestätigt, dass er die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen hat, und erklärt, dass der Makler sofort für ihn tätig werden soll.

### Die Ausnahme: Per E-Mail plus Einverständnis

Hier bekommt das aktuelle BGH-Urteil seine besondere Brisanz: Denn die Richter stellen fest, dass es nur im Ausnahmefall ausreicht, die **Widerrufsbelehrung per E-Mail** zu übermitteln – der Kunde muss allerdings vorher ausdrücklich **zugestimmt** haben.

In der Praxis ist es aber meist so, dass der Kunde entweder gar keine Unterlagen zum Widerrufsrecht erhält oder sie nur per E-Mail bekommt, ohne diesem Versandweg vorher zugestimmt zu haben. Die wenigsten Makler senden ihren Kunden die Unterlagen auf Papier zu.

### Widerrufsrecht: Viele Immobilienmakler arbeiten nicht sauber

Das Urteil des BGH besagt nun: Die bisher geübte Praxis ist unzureichend – die meisten Makler **belehren** ihre Kunden somit **falsch**. Die Konsequenz daraus: Die **Widerrufsfrist verlängert** sich um **12 Monate** – und zwar auch dann, wenn der Kunde ausdrücklich erklärt hat, „er wünscht, dass die Widerrufsfrist vorzeitig endet“, damit er die Immobilie sehen kann.



#### Mein Tipp

### Drum prüfe, wer sich bindet

Prüfen Sie Ihren Maklervertrag darauf, ob Ihnen eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung übergeben wurde. Das gilt insbesondere für Maklerverträge, die Sie online abgeschlossen haben. Ohne Widerrufsbelehrung keine Provision!

## Alles fürs Klima: Das bedeutet die neue CO<sub>2</sub>-Abgabe für Vermieter und Mieter

### Die Heizkosten verteuern sich

Seit Anfang 2021 ist in Deutschland die neue **CO<sub>2</sub>-Abgabe** eingeführt. Für jede **Tonne** ausgestoßenes Kohlenstoffdioxid durch Benzin, Diesel, Heizöl oder Gas werden jetzt **25 EUR** fällig. Nicht nur Hauseigentümer, die mit Öl oder Gas heizen, sind davon betroffen. Auch so

mancher Mieter könnte am Ende des Jahres deutlich mehr für eine warme Wohnung und warmes Wasser berappen müssen.

Der Staat holt sich die Abgabe direkt bei den Mineralölfirmen. Die wiederum legen die **Preise** auf ihre Kunden um. Der Liter **Heizöl** kostet jetzt z.B. 0,07 EUR

mehr, **Erdgas**, weil es bei der Verbrennung weniger CO<sub>2</sub> freisetzt, verteuert sich nur um 0,05 EUR pro Kilowattstunde – und das ist erst der Anfang. In den kommenden Jahren soll die CO<sub>2</sub>-Abgabe nämlich schrittweise steigen, bis sie **2025** einen Wert von **55 EUR pro Tonne** erreicht. Damit dürften auch die Heizkosten kräftig anziehen.

## Wer die Zusatzkosten schultert

Mieter haben in aller Regel keinen Einfluss auf die Wahl der Heizung. Ob der Ölbrenner ausgetauscht wird, entscheidet schließlich der Eigentümer. Bei der aktuellen Rechtsprechung dürfen Vermieter die **Zusatzkosten** aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe vollständig auf die Mieter **abwälzen**.

An dieser Problematik hat sich auf der politischen Bühne zwischenzeitlich eine erhebliche **Diskussion** entwickelt. Die SPD-geführten Ministerien für Umwelt, Finanzen und Justiz hatten kurz vor Weihnachten 2020 vorgeschlagen, dass Vermieter nur **die Hälfte** der Zusatzkosten auf ihre Mieter **umlegen** dürfen und den Rest selbst bezahlen.

Ihr Argument: Die Mieter drehen die Heizung zwar hoch oder runter – es sei aber letztlich die Entscheidung der Vermieter, ob eine **alte Ölheizung** im Keller steht oder eine **moderne, klimafreundliche** Heizung, die Geld spart. Die CDU will so nicht zustimmen.

## Energieeffizientes Gebäude als Berechnungsmodell?

Zwischenzeitlich hat es bei dem Streit offensichtlich Bewegung in der Umlage der CO<sub>2</sub>-Mehrkosten gegeben. Beraten wird ein differenziertes **Modell**, bei dem sich die Aufteilung der Kosten an einer **Energieeffizienz von Gebäuden** orientiert.

Demnach sollen bei „**schlecht renovierten**“ Häusern die Vermieter mehr als 50 % der Mehrkosten aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung übernehmen, bei „**gut sanierten**“ Gebäuden weniger als die Hälfte. Damit werden Vermieter quasi belohnt, wenn sie schon in die Energieeffizienz ihrer Gebäude investiert haben.

## Einnahmen speisen Förderprogramme

Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung will der Bund über Förderprogramme und Entlastungen an die Haushalte zurückgeben. Für Eigenheimbesitzer soll es z.B. eine **Austauschprämie für alte Ölheizungen** und **Steuerentlastungen bei Haussanierungen** geben. Für aufwendigere energetische **Gebäudesanierungen** werden höhere **Kredite** in Aussicht gestellt. Um soziale Härten durch steigende Heizkosten zu vermeiden, haben Bund und Länder seit diesem Jahr die Mittel für das **Wohngeld** um **10 %** erhöht.

## Mehr Fördergeld für Energieberatung

Damit Hauseigentümer beim Umsetzen einer energetischen Sanierung durch Beratung unterstützt werden, gibt es bereits seit Anfang 2020 einen **Zuschuss** von 80 % für die Planung einer energetischen Sanierung. Eine **Gebäudeenergieberatung** zeigt Hauseigentümern auf, wie sie optimal Energie und Geld sparen können.

Für eine **Vor-Ort-Beratung** in **Ein- oder Zweifamilienhäusern** gibt es bis zu 1.300 EUR Zuschuss. Der Zuschuss wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**) ausgezahlt.

Nicht nur Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern erhalten eine bessere Förderung. Die Beratung für **Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten** wird mit maximal 1.700 EUR unterstützt.

Das rechnet sich so: Liegen die Beratungskosten **beispielhaft** bei 2.100 EUR für die Beratungsleistung, liegt der Eigenanteil des Eigentümers bei nur 400 EUR. **WEG-Gemeinschaften** erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 EUR, wenn der Beratungsbericht in der Eigentümerversammlung erläutert wird.



### Mein Tipp

## Neutral beraten lassen

Überprüfen Sie bei Ihrer Immobilie, ob eine energetische Sanierung Sinn macht, und nutzen Sie dafür die entsprechenden Beratungsunterstützungen. Neutrale Informationen erhalten Sie kostenfrei über das Beratungstelefon von Zukunft Altbau: 0800 12 33 33 oder per E-Mail an: beratungstelefon@zukunftaltbau.de.

## 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  
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 Hackenjös, Dominik Hartmann,  
Joachim Rotzinger, 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

