



02|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2022

Die Energiepreise gehen durch die Decke – achten Sie auf Ihren Strom- und Gaslieferanten!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
die Preise für **Strom und Gas** kennen seit Monaten nur noch eine Richtung: nämlich nach oben. Ein Ende dieser **Preisspirale** ist derzeit nicht in Sicht.

Probleme haben in dieser Krisensituation Energieunternehmen, die **Neukunden** mit günstigen **Preisen** und **Wechselbonus** angelockt haben. So haben auch viele Vermieter den Wechsel gewagt und müssen nun feststellen: „Nichts geht mehr“. Sie werden nicht mehr mit Energie beliefert, weil ihr Anbieter entweder **insolvent** ist oder Strom und Gas anderweitig verkauft.

Sollten Sie auch zu den leidtragenden Kunden gehören, zeigen wir Ihnen, wie Sie handeln sollten, um Ihre **Versorgung** wieder zu **sichern**.

Für Klarheit gesorgt haben wieder mal die obersten Zivilrichter in Karlsruhe. Damit Sie davon profitieren, haben wir die oft schwere **Urteils-Kost** für Sie **aufbereitet**, so u. a. zur Frage: Was heißt das eigentlich „**nicht unerheblich**“, wenn Ihnen Ihr Mieter die **Miete schuldet**?

Bisher stritten sich die Gerichte, was damit gemeint ist: nur eine Monatsmiete oder zwei oder ein Rückstand dazwischen? Jetzt steht fest: Bei einem offenen Betrag von **mehr als einer Monatsmiete** dürfen Sie Ihren Mieter **fristlos kündigen**. Lesen Sie alles Wichtige zu diesem BGH-Urteil auf Seite 3.

Ein weiterer Richterspruch aus Karlsruhe hat hohe Wellen geschlagen: Ein Gewerberaum-Mieter kann **nicht pauschal** seine Miete kürzen, wenn ihm wegen der Corona-Pandemie das **Öffnen** seines Ladens **untersagt** ist. Wir informieren Sie über Hintergründe der Entscheidung und wie Sie als Gewerbe-Vermieter reagieren können.

Damit Ihr Vermieter-Alltag ein wenig leichter wird und Sie mit Vergnügen in Ihrer Februar-Ausgabe blättern!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Stromanbieter ziehen überraschend den Stecker: Wie können Sie sich als Energiekunde wehren?

Strom ist deutlich **teurer** geworden. Nach Angaben des Energiewirtschaftlichen Instituts an der Universität zu Köln (EWI) waren die **Preise** an der **Strombörse 2021** die höchsten seit mindestens 20 Jahren: 500 EUR und mehr pro Megawattstunde – so viel kostet der Strom im Großhandel in einzelnen Stunden. Das sorgt inzwischen für **Turbulenzen** auf dem **Energiemarkt**. Einige Stromanbieter stecken durch diese Entwicklungen in Schwierigkeiten. Die Anzahl der Anbieter, die die **Belieferung einstellen**, ist in jüngster Zeit gestiegen. Manche sind sogar in die **Insolvenz** gerutscht.

Das ist für manchen Energiekunden ein echtes Problem

Sie verlieren von jetzt auf nachher ihren bisherigen Energieversorger und fallen in die sog. **Ersatzversorgung**. Die über-

nimmt zwar der Grundversorger, also das Unternehmen, das in einem bestimmten Netzgebiet die meisten Kunden beliefert. Das heißt: Die gekündigten Energiekunden sitzen nicht über Nacht im Dunkeln und in der Kälte. Aber einige Grundversorger verlangen nun von diesen **Neukunden** Strompreise, die um ein Vielfaches höher sind als die ihrer **Bestandskunden**.

Wir haben 3 **Tipps** zusammengestellt, die Sie beachten sollten.

Mein Tipp

Was Sie als betroffener Stromkunde tun können

1. **Status quo festhalten**
Kündigt Ihr Energieversorger an, die Belieferung einzustellen, dann

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Stromanbieter ziehen überraschend den Stecker:**
Wie können Sie sich als Energiekunde wehren?
- 2 | **Laden dicht gemacht im Corona-Lockdown:**
Es gibt keine pauschale Streich-Regel!
- 3 | **Hat Ihr Mieter schon wieder nicht gezahlt?**
Bei Mietschulden zählt nur der Gesamtrückstand
- 4 | **Miete noch immer offen?**
Nehmen Sie sich einen Anwalt zum Kündigen
- 5 | **Auch wenn's nebenan staubt und lärmt:**
Kein Mietrabatt wegen Großbaustelle
- 6 | **Auswechslung im laufenden Spiel?**
Das geht nur mit Ihrem Vermieter-Ja
- 6 | **Zeit zum (Ver)Handeln:**
Viele Erbbaurechtsverträge laufen bald aus
- 7 | **Schaffe, schaffe Häusle baue:**
Doch Immobilienkredite könnten 2022 teurer werden
- ! | **Service & more:**
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

legen Sie das Schreiben nicht einfach nur beiseite. Sinnvoll ist es, sich den **Zählerstand** zu diesem Zeitpunkt zu **notieren**. Das kann bei späteren Abrechnungen helfen. Im Zweifel müssen Sie versuchen, den Zählerstand zu rekonstruieren.

Ebenfalls wichtig ist: Wurden die regelmäßigen Abschläge per Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung bezahlt, sollten Sie als Betroffener den **Dauerauftrag löschen** oder die **Einzugsermächtigung unverzüglich widerrufen**.

2. Neuen Tarif suchen

Die Grundversorger gelten bisher als

teuer. Angesichts des steigenden Preisniveaus ist es nicht mehr in jedem Fall so. Kunden sollten erst einmal prüfen, wie viel sie aktuell für Strom zahlen müssen. Danach sollten **Alternativen** gesucht werden, wobei sich **Vergleichsportale** besonders anbieten. Ein durch den Grundversorger vorgenommenes Beliefern mit Strom in der Ersatzversorgung kann fristlos gekündigt werden. Nach Ablauf von **3 Monaten** in der Ersatzversorgung werden Verbraucher automatisch dem **Grundversorgungstarif zugeordnet**. Den können Sie jederzeit mit einer **2-wöchigen Frist kündigen**.

3. Schaden vom Ex-Versorger zahlen lassen

Ein Schaden kann z.B. dadurch entstehen, dass die Belieferung durch den Grundversorger nur zu einem höheren Preis als im ursprünglich vereinbarten Tarif möglich ist. Der **Schaden** ist dann die **Differenz** zwischen dem alten niedrigen und dem neuen höheren Lieferpreis. Den müssen die Ex-Kunden gegenüber ihrem ursprünglichen Anbieter vorweisen und einen entsprechenden **Schadensausgleich** von ihm einfordern. Wichtig ist die genaue Dokumentation!

Laden dicht gemacht im Corona-Lockdown: Es gibt keine pauschale Streich-Regel!

Bei dieser Rechtsfrage ging es zwischen den Gerichten in Deutschland hin und her: Kann ein Mieter gewerblich genutzter Räume seine **Miete** einfach **kürzen**, wenn er wegen der Corona-Pandemie seinen **Laden absperren** musste? Mit seinem Richterspruch hat der BGH in Karlsruhe jetzt für **Klarheit** gesorgt.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 12.1.2022, XII ZR 8/21

Der Gewerbemieter kann infolge des **Corona-Lockdowns** tatsächlich von seinem Vermieter verlangen, dass der die **Ladenmiete anpasst**. Gleichzeitig stellen die Juristen aber klar: Es müssen immer sämtliche **Umstände des Einzelfalls** wie

- Umsatzeinbußen für das konkrete Mietobjekt,
- staatliche Hilfszahlungen (ausgenommen Darlehen) oder
- Leistungen einer Betriebsversicherung

berücksichtigt werden.

Die Fifty-fifty-Lösung des OLG

Es ging um den Textil-Discounter KiK im Raum Chemnitz. Die Filiale hatte vom 19.3. bis 19.4.2020 **staatlich angeordnet schließen** müssen. Der Vermieter verlangte für diese Zeit die volle Miete von rund 7.850 EUR. „*So geht's nicht*“, meinte das Oberlandesgericht Dresden: KiK muss nur etwa **die Hälfte** an Miete zahlen.



Fundstelle:

OLG Dresden, Urteil v. 24.2.2021, 5 U 1782/20

„*So geht's aber auch nicht*“, damit kassiert der BGH dieses wohlmeinende Urteil. Die Dresdner OLG-Richter müssen die Sache nun noch einmal verhandeln.

Die Geschäftsgrundlage ist gestört

Der Grund dafür ist der: Die Geschäftsschließung ist aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt. Damit ist die Geschäftsgrundlage des Mietvertrags

durch die **Allgemeinverfügung des Landes Sachsen** „gestört“ (§ 313 Abs. 1 BGB). Der **Gewerbe-Mietvertrag** muss also **angepasst** bzw. die **Kaltmiete** für die Dauer der angeordneten Schließung **reduziert** werden.

Die Mietsache ist nicht mangelhaft

Die auf den Allgemeinverfügungen des Sächsischen Staatsministeriums beruhende **Betriebsschließung** hat **nicht** zu einem **Mangel** des Mietgegenstands geführt. Das OLG Dresden hatte es also zurecht abgelehnt, dass die Miete nach § 536 BGB gekürzt wurde. Der **Mangel** setzt nämlich voraus, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit

- der konkreten Beschaffenheit,
- dem Zustand oder
- der Lage des Mietobjekts

in Zusammenhang steht. Das liegt hier nicht vor. Die behördlich angeordnete Geschäftsschließung knüpft vielmehr al-

lein an die **Nutzungsart** und den sich daraus ergebenden **Publikumsverkehr** an, der die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus begünstigt und der aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte.

Die Allgemeinverfügung hat jedoch **nicht verboten**, dass

- der KiK-Mieter die angemieteten Geschäftsräume im Übrigen **nutzen** und
- der Vermieter sie tatsächlich oder rechtlich **überlassen** konnte.

Das Mietobjekt hat daher trotz der Schließungsanordnung weiterhin für den vereinbarten **Mietzweck** zur Verfügung gestanden.

Der vereinbarte Mietzweck

Ein Mangel ergibt sich auch nicht aus dem vereinbarten Mietzweck der Räumlichkeiten zur „**Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art**“. KiK konnte **nicht** davon ausgehen, dass „sein Vermieter mit der Vereinbarung des konkreten Mietzwecks eine unbedingte Einstandspflicht auch für den Fall einer hoheitlich angeordneten Öffnungsuntersagung **im Fall einer Pandemie** übernehmen wollte“.

Die „große“ Geschäftsgrundlage

Grundsätzlich kann dem Mieter von gewerblich genutzten Räumen bei einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, ein Anspruch darauf zustehen, die **Miete** wegen „Störung der Geschäftsgrundlage“ nach § 313 BGB **anzupassen**.

Das unzumutbare Festhalten am unveränderten Vertrag

Allein der Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB berechtigt noch nicht zu einer Vertragsanpassung, so der BGH weiter. Vielmehr setzt die Vorschrift voraus: Dem betroffenen Vertragspartner kann das **Festhalten** am unveränderten Vertrag **nicht zugemutet** werden. Dabei sind alle **Umstände des Einzelfalls**, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen **Risikoverteilung**, zu berücksichtigen.

Miete mindern ist möglich, aber nicht pauschal

Ob es dem Mieter **unzumutbar** ist, am unveränderten Vertrag festzuhalten, muss umfassend abgewogen werden, wobei sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Damit ist **ausgeschlossen**, dass die Miete **pauschal um 50% gemindert** wird. Dabei ist zu prüfen, welche **Nachteile** dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Die liegen bei einem gewerblichen Mieter primär im konkreten **Umsatzrückgang** für die Zeit der Schließung. Im Streitfall muss sich das Gericht nun einzeln anschauen, wie hoch die Umsatzeinbußen waren. Dabei geht es um die **konkrete KiK-Filiale** und nicht um den möglichen **Konzernumsatz**.

Das steht dagegen

Die entstandenen Verluste dürfen aber nicht überkompensiert werden. Deshalb fordert der BGH, grundsätzlich auch die finanziellen **Vorteile** zu berücksichtigen, die der Mieter erlangt hat

- aus **staatlichen Leistungen** zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile,
- aus Leistungen einer ggf. einstandspflichtigen **Betriebsversicherung** des Mieters.

Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines **Darlehens** gewährt wurden, bleiben außen vor, weil der Mieter durch sie keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erreicht. Nicht erforderlich ist allerdings, dass seine wirtschaftliche **Existenz tatsächlich gefährdet** ist.

Und schließlich müssen auch die **Interessen des Vermieters** in den Blick genommen werden.

Das OLG hat nun die Hausaufgabe, neu zu verhandeln.

Mein Tipp

Alles muss erst einmal auf den Ladentisch

Mit diesem BGH-Entscheid im Rücken müssen Sie eine pauschale Mietminderung Ihres Gewerbemieters wegen der behördlichen Schließung seines Geschäfts im Lockdown nicht anerkennen. Vielmehr muss er Ihnen offenlegen, welche Umsatzrückgänge tatsächlich entstanden und welche Unterstützungshilfen er von staatlicher Seite oder von seiner Versicherung erhalten hat. Erst dann ergibt sich für ihn die Möglichkeit, über Mietkompensationen mit Ihnen zu „verhandeln“.

Hat Ihr Mieter schon wieder nicht gezahlt? Bei Mietschulden zählt nur der Gesamtrückstand

Bleibt der Mieter in 2 aufeinanderfolgenden Monaten einen „**nicht unerheblich**“

Teil der Miete schuldig, darf der Vermieter ihm deswegen fristlos kündi-

gen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB). Aber wie **bemisst** sich der „nicht uner-

hebliche“ Teil? Kommt es auf die in den 2 Monaten insgesamt nicht gezahlte Schuldsomme an oder sind die Monate einzeln zu betrachten? Dazu hat der Bundesgerichtshof nun Recht gesprochen.

Darum drehte es sich in Karlsruhe

Die Berliner Mieterin stand bei ihrer Vermieterin mit 839 EUR in der Kreide. Von der monatlichen Wohnungsmiete in Höhe von 704 EUR war sie 2018 für den Monat Januar 135 EUR schuldig geblieben, im Februar zahlte sie gar nichts.

Aufgrund der **Zahlungsrückstände** kündigte ihr die Vermieterin im Februar 2018 fristlos die Räume. Die ging davon aus, dass die in den beiden aufeinanderfolgenden Monaten entstandenen Mietschulden von insgesamt 839 EUR **nicht unerheblich** und sie insofern zur **außerordentlichen Kündigung** berechtigt war.

Mit mehr als 1 Monatsmiete im Rückstand?

Die gekündigte Mieterin sah das natürlich anders und wollte dem Vermietersauswurf nicht Folge leisten, weshalb ihre Vermieterin vor Gericht zog. Der Amtsrichter gab ihr zunächst recht, doch das

Landgericht Berlin sah die Sache etwas anders: Der **Mietrückstand** im Januar ist mit **19%** der geforderten Miethöhe „**unerheblich**“ gewesen. Der **offene** Zahlungsbetrag muss im einzelnen Monat zumindest etwa **die Hälfte** der fälligen Monatsmiete ausmachen. Dann können die Mietschulden als „**nicht unerheblich**“ eingestuft werden und damit zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Ein Herz für Vermieter

Doch die Vermieterin ließ sich nicht entmutigen und zog eine Instanz weiter vor den BGH: Der kassierte den Berliner Richterspruch wieder. Denn es kommt nicht darauf an, wie hoch der Mietausfall in den beiden einzelnen Monaten für sich alleine war, ob also jeder rückständige Teilbetrag für sich genommen im Verhältnis zur monatlichen Miethöhe nicht unerheblich ist.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 8.12.2021, VIII ZR 32/20

Ein solches Kriterium sieht das Gesetz nicht vor. Entscheidend ist lediglich die offenstehende **Gesamtsumme**. Die lag im Berliner Fall bei **mehr als 1 Monatsmiete**, was der BGH als „nicht unerheblich“ bewertet.

Deshalb hatte die Vermieterin das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung auch wirksam beendet, die Mieterin muss folglich ausziehen.

Abschließend stellt der VIII. Zivilsenat in Karlsruhe fest: Es hat ein **wichtiger Grund** für die Vermieter-Kündigung vorgelegen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB), weil die Mieterin in 2 aufeinanderfolgenden Terminen mit dem Zahlen eines nicht unerheblichen Teils ihrer Miete, nämlich mit 839 EUR in Verzug war. Der **rückständige Teil** ist nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB dann „nicht unerheblich“, wenn er die **Miete für 1 Monat** übersteigt.



Mein Tipp

So werden Sie Ihren zahlungsunwilligen Mieter schneller los

Sofern Ihr säumiger Mieter mit der Miete von mehr als 1 Monat im Rückstand ist, liegt ein Grund für die fristlose Kündigung vor. Mit dem BGH-Urteil im Rücken können Sie jetzt im Räumungsverfahren besser argumentieren! Aber denken Sie dran: Kündigen Sie bei Zahlungsrückstand fristlos und hilfsweise fristgerecht – für alle Fälle.

Miete noch immer offen?

Nehmen Sie sich einen Anwalt zum Kündigen

Das gibt's manchmal auch in Mietstreitigkeiten. Ein **Fall aus Berlin** ist besonders **kurios**: Im Jahr 2020 klagte ein Wohnungsmieter vor dem Amtsgericht Berlin-Mitte, nachdem das Mietverhältnis zu Ende war, und verlangte seine Kautions zurück.

Clever wie die Vermieterin war, hielt sie dem „Mieterbegehren“ die Erstattung ihrer Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.200 EUR entgegen und rechnete mit der Mietkaution auf. Denn sie „musste“

damals den Anwalt zu Hilfe holen, um ihrem Mieter zu kündigen. Der hatte nämlich keine Miete mehr gezahlt. „*Das war völlig unnötig*“, konterte der Mieter. „*Meine Vermieterin ist eine GmbH, die 4 Wohnungen verwaltet. Da braucht's keinen Anwalt.*“

Pech gehabt, Herr Mieter

Der Berliner Amtsrichter entschied sich anders. Er sieht das nämlich so: Der Mie-

ter kann die **Rückgabe der Kautions** gar nicht verlangen. Vielmehr ist die **erloschen**, als seine Vermieterin mit ihrem **Erstattungsanspruch** auf die Anwaltskosten **aufgerechnet** hat.



Fundstelle:

AG Berlin-Mitte, Urteil v. 21.7.2021, 15 C 422/20

Fakt ist: Der Mieter war mit 2 Monatsmieten **in Verzug**. Damit lag ein Grund für die fristlose Kündigung vor. Im Übr-

gen durfte die Vermieterin auch einen **Rechtsanwalt** mit der Kündigung **beauftragen**.

Mit 4 Wohnungen bereits „Großvermieter“?

Zwar kann es für einen **Großvermieter** nicht unbedingt notwendig sein, einen Anwalt zu Rate zu ziehen, wenn er

- mit einer eigenen **Rechtsabteilung**
- eine **klare Rechtslage**

selbst bearbeiten kann. Für einen Vermieter von lediglich 4 Wohnungen gilt das aber nicht.

Denn für einen **juristischen Laien** ist die Kündigung **nicht** per se **einfach**.

So weiß er i. d. R. nicht, dass der Fortsetzung des Mietverhältnisses widersprochen werden muss und dass neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche ausgesprochen werden sollte.

Mein Tipp

Hilfe dürfen Sie sich holen

Wenn Ihr Mieter mit Mietzahlungen im Rückstand ist und Sie daher fristlos kündigen können, steht es Ihnen frei, einen Anwalt damit zu beauftragen, die Kündigung zu formulieren. Die Anwaltskosten hat Ihr Ex-Mieter zu tragen und nicht Sie.

Auch wenn's nebenan staubt und lärmt: Kein Mietrabatt wegen Großbaustelle

Auf einer **Großbaustelle** geht es gerade nicht gesittet ruhig und geruchsarm zu. Es **lärmt**, die Bauarbeiten verursachen **Staub und Dreck** und damit eine Menge Unannehmlichkeiten für die umliegenden Nachbargrundstücke.

Es kommt dann immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, wenn ein Mieter seine **Wohnungsmiete** wegen des Baulärms und der Schmutzimmisionen von nebenan **kürzt**. Jetzt hat sich der BGH wieder mal damit befassen müssen.

„Das ist mir zu laut!“

Seit 2011 wohnt der Mieter in einem Berliner Mehrfamilienhaus für monatlich 778 EUR. Als er den Mietvertrag unterschrieben hat, gab es auf der gegenüberliegenden Straßenseite nur eine **Kleingartenkolonie**. Darauf hat ab November 2017 eine Wohnungsbau-gesellschaft **4 Neubauten** mit 6 bis 8 Vollgeschossen samt **Unterkellerung** und einer **Tiefgarage** mit einer Gesamt-wohnfläche von 17.038 m² errichtet.

Das war dem genervten Mieter im benachbarten Wohnhaus denn doch zu viel: Aufgrund von Lärm, Staub und Baudreck behielt er **30 %** der Miete **ein**, wo-

mit aber sein Vermieter nicht einverstanden war. Der beharrte auf vollständiger Zahlung der Miete.

Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin zeigten allerdings Verständnis für den Mieter und sprachen ihm eine **Min-derungsquote** von **15 %** zu.

„Nicht mit mir“, sagte sich der Vermieter

Die Karlsruher obersten Zivilrichter konnten **keinen Mietmangel** entdecken: Sie folgten nicht den Argumenten des Landgerichts. Das hatte nämlich noch festgestellt, dass dem abgeschlossenen Mietvertrag eine „**stillschweigend getroffene Vereinbarung**“ zugrunde liegt, wonach die Wohnung „**frei von Baulärm**“ vermietet wird.

Doch eine solche **konkludente Beschaffenheitsvereinbarung** lehnt der BGH schlichtweg ab.



Fundstelle:
BGH, Urteil v. 24.11.2021, VIII ZR 258/19

Wenn in einen Mietvertrag eine **Umweltbedingung** aufgenommen werden

soll, wonach „*mit keinem Baulärm in der Nachbarschaft zu rechnen ist*“, müssen das Vermieter und Mieter **ausdrücklich** im Vertrag regeln.

Auch die Mietbeeinträchtigung durch eine **Großbaustelle** in der Nachbarschaft mit einer **pauschalen 15 %-Mietkürzung** für angemessen zu halten, sieht der BGH für rechtsfehlerhaft an und hat den Berliner Richterspruch aufgehoben, wie schon in seinem Urteil vom 29.4.2020 (VIII ZR 31/18).

Seine Hartnäckigkeit hat sich für den Vermieter gelohnt!

Mein Tipp

Nix versprechen

Sollte Ihr Mieter wegen des Baustellenlärms in der Nachbarschaft seine Miete kürzen, können Sie dieser Minderung widersprechen.

Doch Sie dürfen ihm nicht ausdrücklich zugesichert haben, dass ihm die Wohnung frei von Baulärm in der Nachbarschaft vermietet wird.

Auswechslung im laufenden Spiel? Das geht nur mit Ihrem Vermieter-Ja

Eine **Wohngemeinschaft** (auch WG genannt) ist oft eine sehr lebendige Mietform. Mitbewohner kommen und gehen, ohne dass sich das jeweilige **WG-Mitglied** darüber Gedanken macht, im Einzelfall seinen Vermieter zu informieren. Es fragt sich in der Mietpraxis, ob der „das lebendige Leben“ akzeptieren muss.

Einfacher Mieterwechsel ohne Ja des Vermieters?

Im Jahr 2013 wurde eine 241 m² große 7-Zimmer-Wohnung in Berlin-Charlottenburg an **mehrere Personen** vermietet. Der Vermieterin war dabei klar, dass die Mieter eine **WG** begründen wollten. 4 davon wollten 2020 aus dem Mietvertrag raus. An ihre Stelle sollten **neue Mitbewohner** treten. Das aber wollte die Vermieterin nicht und **verweigerte** ihre **Zustimmung** zum **Mieterwechsel**. Es blieb den WG-Mietern nichts anderes übrig, als vor Gericht zu ziehen. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg gab ihrer Klage statt. Dagegen richtete sich die Berufung der Vermieterin.

Kein Bäumchen-Wechsel-Dich-Spiel

Das Landgericht Berlin entschied hier mal vermieterefreundlich, und zwar so: Die Mitglieder der Wohngemeinschaft können von ihrer Vermieterin **nicht** verlangen, dass sie im laufenden Mietverhältnis dem **Austausch** von 4 Mietern **zustimmt**.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 18.8.2021, 64 S 261/20

Das ist ihr auch dann **nicht zuzumuten**, wenn sie bei Vertragsschluss weiß, dass die Mieter eine WG gründen wollen.

Ein solcher Mieter-Anspruch läuft darauf hinaus, dass die Vermieterin die Wohnung ein für alle Mal als WG-Wohnung **gewidmet** hat und endgültig an den Mietvertrag **gebunden** bleibt. Denn so können die jeweiligen WG-Mitglieder den Mietvertrag immer neuen Generationen von WG-Bewohnern **übertragen**.

Das geht auch anders

Die Interessen der Mieter bleiben ausreichend gewahrt: Sie können ja die Räume **untervermieten**. Sie sind daher nicht zwingend auf das entsprechende Ändern des Hauptmietvertrags angewiesen.

Verfahren hängt beim BGH

Derzeit beschäftigt sich der Bundesgerichtshof mit dem Fall. Die Entscheidung der Berliner Richter ist deshalb noch nicht rechtskräftig.



Mein Tipp

Nur mit Ihrem Ja

Wenn Sie Ihre Wohnung an eine WG vermieten, sollten Sie sich ausdrücklich das Recht vorbehalten, den Wechsel von einzelnen WG-Mitgliedern als Mieter von Ihrer Zustimmung abhängig zu machen.

Zeit zum (Ver)Handeln: Viele Erbbaurechtsverträge laufen bald aus

Das eigene **Haus auf fremdem Grund** – das ist das Prinzip des Erbbaurechts. Viele **Erbbaurechtsverträge** laufen demnächst aus – Betroffene sollten deshalb frühzeitig aktiv werden. Ein Eigenheim auf einem fremden Grundstück zu bauen, das klingt nach großem **Risiko**. Mit einem **Erbbaurechtsvertrag** ist es aber weitgehend **sicher**. Tausende Wohnbauten in Deutschland stehen auf Grundstücken, die Kommunen, Stiftungen, Länder oder kirchliche Einrichtungen den Bauherren gegen einen **Erbbauzins** überlassen haben.

Erbbaurechtsverträge kommen in die Jahre

Vor allem nach dem 2. Weltkrieg, als Wohnraum für die vielen Geflüchteten geschaffen werden musste, erlebte das Erbbaurecht eine Hochzeit. Die Verträge waren auf 70 oder sogar 99 Jahre angelegt. Im Durchschnitt liegt die **Laufzeit** bei 85 Jahren. Doch viele der alten Verträge laufen in wenigen Jahren aus.

Beim Erbbaurecht bekommt der Bauherr ein **Grundstück geliehen**. Er ist zwar

Eigentümer an seinem Haus, muss den Grund und Boden aber **zurückgeben**, wenn der Vertrag **abgelaufen** ist. Genau das steht vielen Betroffenen bevor.

Bei 22 % aller deutschen Erbbaurechtsgeber ist das **bis 2030** der Fall, ergab eine Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbandes in Berlin. Eine zweite Welle ist von 2040 bis 2060 zu erwarten.

Viele dieser auf Erbpacht-Grundstücken stehenden Häuser haben inzwischen mehrfach durch Vererben oder Verkauf

fen den **Eigentümer gewechselt**. Für die ist es nun höchste Zeit – noch vor dem Ende der Laufzeit ihrer Erbbaurechtsverträge – aktiv zu werden.

Grundsätzlich gilt:

- Unternehmen beide Seiten nichts, **läuft** der Vertrag zum vereinbarten Termin einfach **aus**. Das Grundstück geht an den Erbbaurechtsgeber zurück. Er kann es neu vermarkten.
- Für das Haus auf dem Grundstück, das sich im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers befindet, zahlt der Erbbaurechtsgeber eine **Entschädigung**. Die liegt üblicherweise bei **66 bis 75% des Immobilienwerts**. 19% der Erbbaurechtsgeber in Deutschland entschädigen sogar mit dem vollen Gegenwert.

Spätestens 5 Jahre vorher Kontakt suchen

Die meisten Erbbaurechtsnehmer sind daran interessiert, ihren Erbbaurechtsvertrag zu **verlängern**. Das ist grundsätzlich auch möglich. Dabei wird der **Erbbauzins** aber **neu berechnet**. Er gilt dann ab dem Zeitpunkt der Vertragsverlängerung. Werden die Verträge erst kurz vor Ablauf verlängert, fällt der Erbbauzins aufgrund der kurzen **Restlaufzeit** meist höher aus. Das ist auch der Fall, wenn der Vertrag endet und dann doch neu abgeschlossen werden soll.

Modell erlebt neue Blüte

Das Vertragsmodell des Erbbaurechts erlebt gerade ein Revival. Es wird z. B. aktuell gern angewendet, wenn **Kommunen** ihre Grundstücke nicht verkaufen, aber trotzdem vom **Wertzuwachs** profitieren wollen.

Für **Bauherren** hat das den Vorteil, dass sie ein Grundstück erhalten, auf dem sie ihr Haus bauen können. Und das zu vergleichsweise **günstigen Konditionen**.

Auf dem heiß umkämpften Immobilienmarkt ist das ein großer Pluspunkt. Es ist schon ein Unterschied, ob der Bauherr einen sechsstelligen Betrag allein für den Kauf eines Baugrundstücks aufbringen oder ob er dafür nur einen **Erbbauzins** zahlen muss. Der durchschnittliche für Wohnimmobilien liegt in Deutschland bei rund **3% des Bodenrichtwerts** pro Jahr.

Pflichten erfüllen, sonst droht das Ende

Allerdings sollten Bauherren, die in einen neuen Erbbaurechtsvertrag einsteigen oder einen schon laufenden erwerben wollen, auch mögliche **Nachteile** bedenken:

- Es ist ein eigentumsähnliches Modell, aber eben **kein vollständiges Eigentum** an Grund und Boden.
- Zwar kann der Erbbaurechtsnehmer sein Haus samt Erbbaurecht vererben, verkaufen oder verschenken. Aber es bleibt ein gewisses Risiko.
- So hat der Erbbaurechtsgeber die Möglichkeit, den Vertrag **vorzeitig zu beenden**, wenn der Vertragspartner gegen vereinbarte Pflichten verstößt. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn er unverschuldet seine Erbbauzinsen nicht zahlen kann.

Skeptische Banken bei der Finanzierung

Beim Finanzieren von Bauvorhaben ist ein Erbbaurechtsvertrag eher die **zweite Wahl**.

- Banken machen durchaus einen Unterschied bei ihren **Konditionen**, ob es sich um eigenes oder gepachtetes Land handelt.
- Die Bauherren müssen oft **höheres Eigenkapital** einbringen als die Eigentümer von Grundstücken.
- Auch relativ **kurze Restlaufzeiten** des Erbbaurechtsvertrags sind vielen Geldinstituten zu riskant.

Manche lassen sich auch gar nicht darauf ein, solche Projekte zu finanzieren. Und: Wer sein auf einem Erbbaurechts-Grundstück erbautes Haus **verkaufen** will, erzielt oft **niedrigere Preise** als bei vollständigem Eigentum.

Auf Details achten

Zu bedenken ist auch, dass die **Erbbauzinsen** mit den Jahren immer weiter **steigen**. Denn sie dürfen regelmäßig **angepasst** werden. Die Erbbauzinsen sind nicht von den übrigen Immobilienpreisen abgekoppelt, sondern orientieren sich an den **Bodenwertpreisen**. Gerade in Ballungsgebieten kann das sehr teuer werden!

Mein Tipp

Drum prüfe, wer sich bindet

Wenn Ihnen ein Erbbaugrundstück angeboten wird, sollten Sie zuvor umfassend den Erbbaurechtsvertrag checken oder prüfen lassen und gleichzeitig die Finanzierungsbank einbinden, um sicherzugehen, dass Sie eine abgesicherte Rechtsposition haben und die Bank den benötigten Kredit auch finanzieren wird.

Schaffe, schaffe Häusle baue: Doch Immobilienkredite könnten 2022 teurer werden

Die Bauzinsen liegen seit Langem auf niedrigem Niveau. Stellt sich die Frage,

wohin die Tendenz bei den Finanzierungen 2022 gehen wird: rauf, runter oder

seitwärts? Eine **Voraussage** kommt einem Blick in die **Glaskugel** gleich.

Doch es gibt Orientierungspunkte

Die Entwicklung der Bauzinsen hängt von einer ganzen Reihe von **Faktoren** ab. Das sind

- die konjunkturelle Unsicherheit wegen der Corona-Pandemie,
- die Inflation,
- die Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie
- die Rendite von Bundesanleihen und Pfandbriefen.

In dieser Gemengelage beeinflusst das eine das andere: **Hohe Inflation** bedeutet üblicherweise höhere Zinsen. Die EZB hat aber jüngst keine Zinsschritte für 2022 angekündigt. An der **EZB-Linie** orientieren sich die Renditen der Bundesanleihen: Sinkt oder steigt deren Zinsertrag, ziehen die Immobilienfinanzierungen mit.

In einem schmalen Zinskorridor

Mit großen Sprüngen ist bei den Zinsen kaum zu rechnen, so die Ansicht von Finanzexperten. Das gibt das **Spannungsfeld** zwischen Corona, Inflation und billigem EZB-Geld kaum her.

Die Verbraucherzentrale Bremen geht von einem absehbar weiteren **niedrigen Niveau** aus.

Das belastet das Budget

Sollten die Bauzinsen 2022 nach oben gehen, nimmt die monatliche Belastung der Immobilienkäufer und Bauherren zu. Darüber hinaus müssen sie zusätzlich zu den steigenden **Darlehenskosten** mit weiter steigenden **Preisen für Bau** und Erwerb der eigenen 4 Wände rechnen. Höhere **Kaufpreise** ziehen auch höhere **Kaufnebenkosten** wie Notar und Grunderwerbsteuer nach sich.

Vorerst ist nicht von sinkenden Immobilienpreisen auszugehen. Denn das **Angebot** an Wohnungen, Grundstücken und Häusern wird voraussichtlich **knapp** bleiben.

Eine **Entspannung** sehen Fachleute erst, wenn die von der neuen Bundesregierung angestrebten **400.000 Neubauwohnungen** pro Jahr auf den Markt kommen. Das könnte ihn entlasten. In der Folge könnten Immobilienpreise unter Druck geraten, evtl. stagnieren oder sogar leicht fallen. Das bleibt jedoch Zukunftsmusik.

Viel Eigenkapital

Um sich den Traum vom Wohneigentum zu erfüllen, nehmen Verbraucher in der derzeitigen Niedrigzinsphase immerhin durchschnittlich 310.000 EUR auf. Davon kommen gut 80 % von der Bank.

Bis weit ins nächste Jahr hinein werden Darlehensnehmer aufgrund der Markt- und Zinssituation wahrscheinlich nicht nur mehr **Eigenkapital** brauchen, sondern auch höhere **Kreditsummen**, die das Budget belasten.

Längere Zinsbindung prüfen

Bei den Banken zeichnet sich keine Tendenz zu höheren Beleihungsausläufen ab. Damit rückt das Eigenkapital in den Fokus. Das ist wichtig für Darlehensnehmer, aber gerade für junge Käufer eine große Herausforderung. Dem kann mit einem **Zuschuss** von Eltern und Großeltern begegnet werden. **Schenkungen**, familiäre **Darlehen** oder elterliche **Immobilien als Sicherheit** für die eigene Finanzierung helfen dabei, das Eigenkapital aufzustocken.



Mein Tipp

Darlehenslaufzeit checken

Prüfen Sie als Darlehensnehmer sowohl bei Erst- als auch Anschlussfinanzierungen, ob Laufzeiten über 10 Jahre hinaus lohnen. Das mindert das Risiko beim Zins und gibt mehr Planungssicherheit. Auch Volltilger-Darlehen können nach Einschätzung von Baugeldexperten eine Überlegung wert sein.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2022

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
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

