



01|22

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2022

Neues Jahr – neue Regierung:  
Neue Herausforderungen für Sie!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
alles Gute noch für 2022  
– und vor allem ein  
**friedvolles Verhältnis**  
mit Ihren Mietern! Das  
ist auch wichtig, denn  
ihr **Vermieter-Alltag**  
ist nicht immer einfach.

Jetzt kommen mit der neuen Regierung in Berlin neue **Herausforderungen** auf Sie zu – so z. B. mit der Heizkostenverordnung. Den Kampf gegen den **Klimawandel** werden auch Sie als Immobilieneigentümer führen müssen – so sieht es der Koalitionsvertrag vor. Informieren Sie sich genau, welche neuen **Aufgaben** und **Änderungen** Sie als Vermieter 2022 erwarten.

In Deutschland ist **Winterzeit** und die **Temperaturen** fallen. Wenn es draußen eisig ist, sollte es in den Wohnräumen angenehm warm sein. Die Zahl der **Energieversorger**, die in den vergangenen Monaten **Insolvenz** anmelden mussten, steigt. Auf was Sie achten müssen, wenn Ihr **Gaslieferant** pleite geht, das zeige ich Ihnen auf Seite 3.

Wie jedes Jahr wollen Sie die **Betriebskostenabrechnung** für Ihren Mieter frühzeitig **vorbereiten**, da stellen Sie fest: „*Verdammt, der Heizmengenzähler war defekt.*“ Müssen Sie jetzt auf das Bezahlen der Energiekosten verzichten? „*Nein*“, sagt der BGH! Sie können den **Verbrauch** mithilfe von anderen Wohnobjekten auch **schätzen**. Wir haben mal für Sie die wichtigsten Aspekte des Richterspruchs auf Seite 3 zusammengestellt.

Wenn Ihr Mieter nach einer Kündigung seine **Wohnung** nicht **räumen** will oder Sie sich nicht sicher sind, ob Ihre Gründe für den **Eigenbedarf** ausreichen, ist **guter Rat** teuer. Der Gang zum Gericht ist es auf jeden Fall. Daher prüfen Sie alternativ einmal, ob Sie Ihren Mieter nicht aus dem Mietvertrag „**rauskaufen**“. Auf was Sie bei der **Mieterabfindung** achten sollten, lesen Sie in dieser Januar-Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Start in dieses Jahr 2022 und viel Vergnügen mit Ihrem **VermieterBrief**!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Koalition in Aufbruchstimmung: Das ändert sich 2022 für Sie als Eigentümer und Vermieter

Neue Besen kehren gut? Der **Regierungswechsel** mit der neuen **Koalition** im Dezember letzten Jahres macht den Ausblick auf **Veränderungen für Vermieter** und **Immobilien Eigentümer** in diesem Jahr spannend. Für sie wird sich einiges tun – so stehen Änderungen bereits fest, manches ist noch offen.

### Neuer Mietspiegel kommt ab 2023

Am **1.7.2022** tritt das verabschiedete Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. In Deutschland ist der **Mietspiegel** eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten, um die **ortsübliche Vergleichsmiete** zu ermitteln (§ 558c BGB). Anhand fester **Kriterien** wie Ausstattung

oder Größe können je nach Stadt und Region Wohnungen und Mieten verglichen werden.

Neu ist, dass alle **Städte ab 50.000 Einwohner** spätestens ab dem **1.1.2023** einen Mietspiegel aufstellen müssen, an dem sich Mieter wie auch Vermieter orientieren können. Für einen **qualifizierten Mietspiegel** läuft die Übergangsfrist bis zum **1.1.2024**. Der wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (§ 558d BGB).

Bislang lief in Städten ohne Mietspiegel die **Mietpreisbremse ins Leere**, weil es keine Anhaltspunkte gab, wann sie greift. Verbunden ist der neue Mietspiegel auch mit einer **Auskunftspflicht**.

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Koalition in Aufbruchstimmung:

Das ändert sich 2022 für Sie als Eigentümer und Vermieter

#### 3 | Der Energielieferant ist pleite:

Heizung und Warmwasser laufen dennoch weiter!

#### 3 | Die Geschichte vom kaputten Wärmemengenzähler:

Schätzung nach Daten aus anderem Gebäude erlaubt?

#### 4 | Eigener Bedarf nach Zwangsversteigerung:

Mieter muss trotz Kündigungsausschluss raus!

#### 5 | Sie wollen Ihren Mieter rauskaufen?

So geht das mit einem Mietaufhebungsvertrag

#### 6 | Treppenhaus nach Mieterauszug beschädigt:

Nur die WEG kann Schadensersatz fordern

#### 6 | Wieder geht's einmal um Schönheitsreparaturen:

Diese Urteile müssen Sie kennen

#### 8 | Alle Jahre wieder steht die Steuererklärung vor der Tür:

Denken Sie an die Handwerkerleistungen!

#### ! | Service & more:

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

Durch Zufall ausgewählte Mieter und Vermieter müssen der zuständigen Behörde Auskunft über **Wohnung und Mieten** geben. Wer keine Angaben macht, kann mit einem **Bußgeld** bis zu 5.000 EUR belangt werden.

Darüber hinaus sind **weitere Maßnahmen** beschlossen oder geplant, die Mieterhöhungen begrenzen sollen:

- In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt wird die **Kappungsgrenze** für Mietsteigerungen **von 15 auf 11 %** innerhalb von 3 Jahren abgesenkt.
- Die bereits bis 2025 verlängerte **Mietpreisbremse** läuft **bis 2029** weiter.
- Von einem bundesweiten **Mieten-deckel** oder Mietestopp nach Berliner Vorbild, der die Mieten für einige Jahre einfriert, ist bei der neuen Bundesregierung dagegen keine Rede.

### Beim Hausbau: Keine KfW-55-Förderung mehr

Die **KfW-Effizienzhaus 55-Förderung** läuft am **1.2.2022** aus – aufgrund des großen Erfolgs wohl gemerkt! Anschließend müssen **Neubauten** mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 40 erreichen.

Die **Bestandssanierung** wird stärker gefördert. Gebäude können auch mit dem **KfW-40-Programm** saniert werden. Die Energieeffizienz ist bei solchen Häusern noch höher, **33.750 EUR** können Bauherren dabei maximal **sparen**.

Im Rahmen des **Klimaschutz-Sofortprogramms** will die neue Regierung ein Förderprogramm für den **Wohnungsneubau** einführen, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche fokussiert.

### Die monatlichen Heizkosten-Infos für Ihre Mieter

Seit **1.12.2021** gilt die neue **Heizkostenverordnung (HKVO)**, die Änderungen für Vermieter bereithält:

- Wenn Ihre vermietete Immobilie bereits mit **fernablesbaren Messgeräten** für den Wärmeverbrauch **ausgestattet** ist, müssen Sie ab diesem Jahr Ihren Mietern **monatlich** eine **Verbrauchs- und Abrechnungsinformation** zukommen lassen. Darin müssen einige zusätzliche Angaben, etwa zu den enthaltenen **Steuern** oder dem **Brennstoffmix**, enthalten sein. Sie können die Informationen **per E-Mail** oder **Brief** verschicken oder über ein **Online-Portal** zur Verfügung stellen. In diesem Fall müssen Sie Ihre Mieter informieren, wenn neue Daten abrufbar sind.
- Falls Sie noch **keine Fernablesegeräte installiert** haben, räumt Ihnen die neue HKVO noch **bis Ende 2026** Zeit ein, die Geräte entsprechend **nachzurüsten**.

### Fifty-fifty mit der CO<sub>2</sub>-Abgabe

Die EEG-Umlage sinkt, der CO<sub>2</sub>-Preis steigt seit 1.1.2022 auf 30 EUR pro Tonne CO<sub>2</sub>, was den Liter Heizöl um knapp 1,5 Cent, die Kilowattstunde Erdgas um 0,1 Cent verteuert. Festgelegt ist nun, dass die **CO<sub>2</sub>-Abgabe** auf fossile Heizenergien zwischen Vermieter und Mieter **aufgeteilt** wird. Zum 1.6.2022 kommt dazu ein **Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen**.

Falls der **Zeitplan** von der Regierung **nicht eingehalten** werden kann, sollen die CO<sub>2</sub>-Kosten ab diesem Datum fifty-fifty zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden.

### Grundsteuer neu bewertet

Durch die **Reform der Grundsteuer** löst 2025 der neue Grundsteuerwert den veralteten Einheitswert ab. Dazu müssen derzeit bundesweit alle **Grundstücke neu bewertet** werden. **Stichtag** war der 1.1.2022. Das heißt: Das Finanzamt legt den Wert des Grundbesitzes fest, den er **am 1.1.2022** hatte. Die künftige Grundsteuer wird sich dann an diesem Wert orientieren.

Viele Daten für die Neuberechnung hat Ihr zuständiges Finanzamt bereits, einige andere müssen noch durch die **„Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“** ermittelt werden. Sie müssen dazu zwischen dem **1.7.** und dem **31.10.2022** eine Steuererklärung abgeben, die Sie dem Finanzamt elektronisch **per ELSTER** übermitteln. Bei **Eigentumswohnungen** sind die einzelnen Eigentümer zuständig, nicht der WEG-Verwalter.

Grundstückseigentümer erhalten dann innerhalb der nächsten Jahre einen **Feststellungsbescheid**, in dem

- der neue Grundstückswert,
- die Steuermesszahlen sowie
- der Steuermessbetrag stehen.

Ab **2025** folgen die **Grundsteuerbescheide** der Gemeinden mit der neu ermittelten Grundsteuerhöhe.

### Zensus 2022: Die europaweite Erfassung

Für 2021 war ein EU-weiter Zensus geplant, der wegen der Corona-Pandemie verschoben wurde und nun mit **Stichtag 15.5.2022** nachgeholt wird. Dazu gehört auch eine **Gebäude- und Wohnungszählung**. Als Vermieter werden Sie von den zuständigen Ämtern Post bekommen, um Fragen zu

- Gebäude,
- Wohnungsgröße,
- Baualter,
- Nettokaltmiete usw. zu beantworten.

Die **Auskunftspflicht** umfasst u.a. die einmalige Mitteilung der **Vor- und Nachnamen** von bis zu 2 **Bewohnern**. Das soll der statistischen Generierung von **Haushalten** dienen, um zu ermitteln, welche Personen an einer Anschrift in welchen konkreten **Wohnverhältnissen** leben.

### Umstieg auf schwedische Teilwarmmiete?

Über die beschlossene Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mie-

ter hinaus verfolgt die Ampel-Koalition weitergehende Pläne zum Thema Heizkosten, auch wenn die noch nicht mit einem Datum versehen sind. Geprüft wird das **Modell** einer Teilwarmmiete wie es z. B. schon **in Schweden üblich** ist.

Nach diesem Modell bieten Vermieter ihre Immobilie zum **Mietpreis inklusive Heizkosten** an, aber nur für eine **durchschnittliche Beheizung** von 20 bis 22 Grad. Mieter, die mehr heizen, zahlen die Differenz. Die Umlage von Kosten für

energetische Maßnahmen wie **Dämmung** oder **Heizungsaustausch** soll in das System miteinbezogen werden.

Über die weiteren Planungen der Regierung halten wir Sie informiert.

## Der Energielieferant ist pleite: Heizung und Warmwasser laufen dennoch weiter!

Die hohen Energiepreise bringen manchen Versorger in finanzielle Schwierigkeiten. Stellt ein Energieunternehmen wegen **Insolvenz** seine **Belieferung** ein, müssen Sie sich als Kunde dennoch keine Sorgen machen: Strom und Gas fließen auch weiterhin an Sie.

### Im Notfall: Örtlicher Grundversorger springt ein

Ob die Belieferung mit Strom und Gas durch Ihren insolventen Anbieter weitergeht, **entscheidet** der **Insolvenzverwalter**. Aber, selbst wenn die gestoppt wird, sitzen Sie als Kunde nicht im Dunkeln oder in der Kälte: Die Versorgung mit Strom oder Gas übernehmen dann i. d. R. **die örtlichen Grundversorger**. Dieses System nennt sich „**Ersatzversorgung**“. Betroffene Energiekunden können sich dann in aller Ruhe einen neuen Anbieter suchen.

### Regelmäßige Zahlungen anpassen!

Achten Sie unbedingt darauf:

- Wenn Sie in der Ersatzversorgung landen, sollten Sie eine **Einzugsermächtigung** gegenüber dem bisherigen Anbieter schriftlich **widerrufen** oder den **Dauerauftrag** bei der Bank **kündigen**.
- Ratsam ist auch, den **Zählerstand abzulesen** und dem Netzbetreiber und Grundversorger mitzuteilen.

Liefert der bisherige Versorger weiterhin, müssen die **Abschläge weitergezahlt** werden. Spätestens **nach Eröffnung** des Insolvenzverfahrens darf das Geld aber nicht mehr an den Anbieter direkt fließen. Gezahlt werden muss es dann auf ein vom Insolvenzverwalter angegebenes Konto.

### Nix ist mit Sonderkündigung des Liefervertrags

Ein **Insolvenzantrag** hebt einen bestehenden Liefervertrag mit dem Energieversorgungsunternehmen nicht automatisch auf. Der besteht weiterhin, es gilt die vertraglich vereinbarte **Kündigungsfrist**. Die Insolvenz als solche gibt Ihnen als Kunde auch **kein** Sonderkündi-

gungsrecht. Nur wenn der Anbieter dauerhaft keine Energie mehr liefern kann, ist eine **fristlose Kündigung** des Vertrags möglich.

### Guthaben anmelden

Wenn Ihnen noch ein Guthaben aus einer Rechnung zusteht, muss Ihre Forderung im Insolvenzverfahren **gesondert angemeldet** werden. Die wird dann in eine sog. **Insolvenztabelle** eingetragen. Der Insolvenzverwalter prüft, ob die Forderung **berechtigt** ist. Erst nach Abschluss des Insolvenzverfahrens können Sie mit einer Auszahlung rechnen.

### Mein Tipp

#### Gleich handeln

Wenn Sie von der Insolvenz Ihres Energielieferanten erfahren, widerrufen Sie sofort Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung entsprechend und suchen Sie sich ein neues Versorgungsunternehmen.

## Die Geschichte vom kaputten Wärmemengenzähler: Schätzung nach Daten aus anderem Gebäude erlaubt?

Ist der Wärmemengenzähler in einer Wohnung defekt, kann der Vermieter die Heizkosten auch anhand von Räumen ermitteln, die in anderen Gebäuden

liegen. Aber nach welchen **Kriterien** sind die **Räume** auszuwählen? Dürfen die auch tatsächlich in einem **anderen Gebäude** liegen? Mit diesen Fragen hat

sich jetzt der Bundesgerichtshof in Karlsruhe beschäftigt und ein Urteil gefällt, das Sie als Vermieter kennen sollten.

## Der defekte Wärmemengenzähler in Mainz

In einer Mainzer Dachgeschoss-Wohnung war beim Einzug der Mieterin der Wärmemengenzähler kaputt. Nachdem sie die Heizkostenabrechnung für 3 Jahre bemängelt hatte, stellte der Vermieter den **Fehler** fest und **ersetzte** den kaputten **Zähler**. Leider erfasste auch der die verbrauchte Wärme nicht korrekt und musste ebenfalls **ausgetauscht** werden.

In seinen korrigierten Betriebskostenabrechnungen **schätzte** der Vermieter die verbrauchte **Wärmemenge** anhand von **vergleichbaren Wohnungen** in demselben Gebäude, aber auch in anderen Häusern. Insgesamt sollte die Mieterin Betriebskosten für 4 Jahre in Höhe von knapp 1.000 EUR nachzahlen.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Mainz wiesen Vermieters Zahlungsklagen ab. Der wandte sich aber erfolgreich an den BGH.

## Der Heizkostenvergleich mit Wohnungen in anderen Gebäuden

Danach kann die Nachzahlung der Heizkosten nicht mit dem Argument, der Vermieter hat auch den **Wärme- und**

**Warmwasserverbrauch** in Wohnungen **anderer Gebäude** herangezogen, abgelehnt werden. Da die **Verbrauchsmenge** nicht korrekt erfasst werden konnte, hat der Hauseigentümer den Mieter-Verbrauch zurecht auf Grundlage von § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV **geschätzt**.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 27.10.2021, VIII ZR 264/19

Ziel der Vorschrift nach der Heizkostenverordnung ist, den Verbrauch anhand von **Ersatzkriterien** zu schätzen, um die **Interessen beider Parteien** zum Ausgleich zu bringen. Für diese **Schätzung** sind die

- Bausubstanz,
- Nutzungsintensität (Anzahl der Nutzer/Dauer der Nutzung),
- Größe der Räume etc.

maßgeblich, nicht aber, in welchem Gebäude sich die zu beheizenden Räume befinden.

### Kostenrisiko für die Mieterin?

Das ließen die Karlsruher Richter nicht gelten: Die Mieterin kann die Werte von

Wohnungen in fremden Gebäuden nicht nachprüfen. Dem ist eben nicht so. Bei Zweifeln trägt der Hauseigentümer die **Darlegungs- und Beweislast** fürs richtige Erfassen der Betriebskosten. Der Mieterin steht es frei, die **Schätzwerte** einfach zu **bestreiten**, dann liegt es am Vermieter, die Vergleichbarkeit zu beweisen. Das kann im streitigen Verfahren mithilfe eines **Sachverständigengutachtens** für den Vermieter geführt werden.

Die **Vorinstanz** hatte die Vergleichbarkeit nicht näher geprüft, weswegen der Fall zur gründlichen Prüfung ans Landgericht nach Mainz zurückging.



### Mein Tipp

#### Mit Wohnungen in anderen Gebäuden vergleichen

Wenn Sie feststellen, dass der Heizkostenverteiler oder Wärmehähler in Ihrer Mieterwohnung defekt ist und Sie bei der Betriebskostenabrechnung den Verbrauch schätzen müssen, sollten Sie Vergleichswohnungen bzw. Räume heranziehen, die in Bezug auf Größe, Alter und Bausubstanz Ihrer Wohnung entsprechen. Diese Räume können auch in anderen Gebäuden liegen.

## Eigener Bedarf nach Zwangsversteigerung: Mieter muss trotz Kündigungsausschluss raus!

Das kommt in der Praxis immer wieder vor: Der Vermieter lässt sich darauf ein, im Mietvertrag eine **Eigenbedarfskündigung** ausdrücklich **auszuschließen**. Wenn die Wohnung später zwangsversteigert wird, kollidiert die Vereinbarung aber mit dem **Zwangsversteigerungsrecht**: Das gewährt nämlich dem **Ersteigerer** einer vermieteten Wohnung ein **Sonderkündigungsrecht** wegen eigenem Bedarf.

### So stand's geschrieben

In München wurde eine vermietete Wohnung zwangsversteigert. Die Mieter fühlten sich sicher, stand doch in ihrem Mietvertrag die **Klausel**: „Eine **Eigenbedarfskündigung** durch den Vermieter ist **ausgeschlossen**“. Doch es kam anders. Die neuen Eigentümer wollten die Wohnung für ihren volljährigen Sohn nutzen und mel-

deten **Eigenbedarf** an. Das wiederum wollten die Alt-Mieter nicht akzeptieren, schließlich hatten sie eine Abrede „schwarz auf weiß“ in ihrem Mietvertrag stehen, die eine solche Kündigung ausschließen sollte.

### Hoch hinaus: Streit bis zum BGH

Dennoch erreichte der Rechtsstreit den Bundesgerichtshof. Die Karlsruher Richter

stellten sich auf die Seite der neuen Eigentümer: Wenn der Mieter **im Zwangsversteigerungsverfahren** keine Ansprüche **angemeldet** hat, gilt das **Sonderkündigungsrecht** des neuen Eigentümers auch dann, wenn im Mietvertrag eine **Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen** wurde.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 15.9.2021, VIII ZR 76/20

Damit steht fest: Das **Sonderkündigungsrecht** gehört zu den gesetzlichen **Versteigerungsbedingungen** und wird

durch eine im Mietvertrag vereinbarte **Ausschlussklausel** einer **Eigenbedarfskündigung** nicht ausgeschlossen.

Anders wäre es gewesen, wenn die Mieter im Zwangsversteigerungsverfahren ihren mietvertraglichen Anspruch angemeldet hätten und der **Zuschlag** unter **Ausschluss** des Sonderkündigungsrechts **erteilt** worden wäre.

Das aber hatten sie versäumt, sodass der Käufer den Zuschlag **ohne** einen **Kündigungsausschluss** erhalten hatte. Damit war es ihnen im Nachhinein rechtlich

nicht mehr möglich, gegen die **Eigenbedarfskündigung** des Wohnungsersteigers vorzugehen.

**Mein Tipp****Erst checken, dann ersteigern**

Wenn Sie eine vermietete Immobilie ersteigern wollen, dann prüfen Sie trotz des positiven BGH-Urteils zuvor, ob ein besonderer **Kündigungsausschluss** im Mietvertrag festgelegt ist.

## Sie wollen Ihren Mieter rauskaufen? So geht das mit einem Mietaufhebungsvertrag

Im Mietvertrag ist eine **Eigenbedarfskündigung** ausgeschlossen oder Sie haben Zweifel daran, dass Ihre Gründe tatsächlich zu einer wirksamen **Eigenbedarfskündigung** führen? Dann ist es möglich, Ihren Mieter mit einem **finanziellen Anreiz** zu einem **Mietaufhebungsvertrag** zu bewegen.

Der ist in keiner Weise dazu verpflichtet, Ihrem Wunsch auf Abschluss des **Mietaufhebungsvertrags** nachzukommen. Jedoch können Sie **verhandeln** und ihm ein attraktives **Angebot** in Form einer **Abfindung** machen.

**Wie hoch sollte die sein?**

Um Ihren Mieter um einen **Mietaufhebungsvertrag** zu bitten, können Sie ihm direkt ein **Angebot machen** oder ihn fragen, ob er Interesse daran hat, **Verhandlungen** mit Ihnen darüber zu **führen**.

Die **Höhe** der Abfindung ist nicht vorgeschrieben, sodass Sie selbst festlegen können, um welche Summe es sich handelt. Beachten Sie auch, dass Sie dem Mieter einen großen **Vorteil** bieten müssen, um ihn tatsächlich dazu zu bewegen,

einen **Mietaufhebungsvertrag** zu unterschreiben.

Daher sind die folgenden **Faktoren** wichtig, um die Höhe der Abfindung zu bestimmen:

- Abdecken der **Umzugskosten**,
- **Kosten** fürs Inserieren eines **Mietgesuchs**,
- **Kosten** für die **Maklercourtage**,
- **Zeitaufwand** für **Wohnungsbesichtigungen**,
- **Kosten** für die **Renovierung** der neuen **Wohnung**,
- **Übernahme** der **Mietdifferenz**,
- **zeitliche Nähe** des **Räumungstermins**: eine **zeitnahe Kündigung** spricht für eine **höhere Abfindung**,
- der Mieter **verliert** seine **gewohnte Lebensumgebung**, was eine **Kompensation** rechtfertigt,
- **Erlassen** von **Schönheitsreparaturen** in der **geräumten Mietwohnung**.

Bedenken Sie, dass der Mieter Ihr **Angebot ohne Angabe von Gründen** ablehnen kann. Auch wenn **Kosten** in Höhe von mehreren **Tausend EUR** zunächst sehr hoch erscheinen mögen, reichen die für den Mieter in vielen Fällen gerade

einmal aus, seine eigenen **Umzugskosten** sowie eine **Wartezeit** bis zum nächsten **Mietvertragsabschluss** zu überbrücken. Daher ist es sinnvoll, ihm eine **angemessene** Summe zur **Kostendeckung** und zusätzlich einen **finanziellen oder sachlichen Anreiz** wie etwa den **Erlass** von **Schönheitsreparaturen** anzubieten.

**Wenn der Mieter die Abfindung nicht akzeptiert**

Ihr Mieter hat das Recht, Ihr **Angebot** für eine **Abfindung** nicht zu akzeptieren oder vor Abschluss des **Mietaufhebungsvertrags** einen **Rückzieher** zu machen. Einige Mieter nehmen den ersten **Vorschlag** für eine **Abfindung** an, andere **verhandeln** intensiv um die **Höhe** der **Abfindungssumme**. Sollten Sie zu keiner **Einigung** kommen, haben Sie als **Vermieter** nur die Möglichkeit zur **Kündigung**, wie das im **Mietvertrag** vereinbart ist.

**Mieterabfindung als anschaffungsnahe Herstellungskosten in der Steuererklärung**

**Abfindungen**, die Sie Ihrem Mieter fürs vorzeitige **Räumen** der **Wohnung** und

zum Zweck der Durchführung von Renovierungsmaßnahmen zahlen, führen steuerlich zu **anschaffungsnahe Herstellungsaufwand**. Das hat das Finanzgericht Münster so entschieden. Es genügt, dass die Abfindungen unmittelbar **durch die bauliche Maßnahme veranlasst** sind.

**Fundstelle:**

FG Münster, Urteil v. 12.11.2021, 4 K 1941/20 F

In dem Münsteraner „Tatort“ hat eine Gesellschaft 2016 eine denkmalgeschützte Immobilie mit 4 Wohnungen für 1,2 Millionen EUR erworben. In den

folgenden 2 Jahren hat sie die Immobilie für 615.000 EUR renovieren lassen. Um die früheren Mieter zum vorzeitigen Auszug zu bewegen und die Renovierungsarbeiten dadurch einfacher zu gestalten, zahlte die Gesellschaft Mietabfindungen von insgesamt 35.000 EUR. Diesen Betrag machten sie als **sofort abzugsfähige Werbungskosten** geltend. Das Finanzamt behandelte die Abfindungen allerdings als **anschaffungsnahe Herstellungskosten**.

Das Finanzgericht folgte dem Finanzamt und beurteilte die Mieterabfindungen tatsächlich als anschaffungsnahe Herstel-

lungskosten. Es hat allerdings die **Revision** zum Bundesfinanzhof zugelassen.

**Mein Tipp****Das Gespräch suchen**

Wenn Sie das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter beenden wollen, sollten Sie vor Ausspruch einer Kündigung immer mit ihm das Gespräch suchen, ob eine einvernehmliche Mietaufhebung möglich ist. Die entsprechende Abfindung sollten Sie angemessen berechnen.

## Treppenhaus nach Mieterauszug beschädigt: Nur die WEG kann Schadensersatz fordern

Der Mieter ist ausgezogen, der Vermieter verrechnet die aufgetretenen Schäden mit der Mietkaution. Das ist nicht immer rechtens. In **Wohnungseigentumsgemeinschaften** etwa spielt es für Schadensersatzansprüche eine Rolle, ob die Beschädigung durch den Mieter **im Gemeinschaftseigentum** oder **im Sondereigentum** liegt. Wer kann dann den Schadensersatz verlangen — der Eigentümer oder die Gemeinschaft? Die Antwort des Amtsgerichts München: Es kommt darauf an, wo der **Schaden entstanden** ist. Wird das Gemeinschaftseigentum beschädigt, kann nur die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) entsprechende Forderungen stellen. Der Wohnungseigentümer darf die Mietkaution dann nicht einfach zurückbehalten.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 26.3.2021, 414 C 22283/20

**Mietkaution nicht ausgezahlt**

Mitarbeiter eines Umzugsunternehmens hatten beim Auszug einer Mieterin das **Treppenhaus beschädigt**. Der Verwalter der WEG hatte den Eigentümer der Wohnung aufgefordert, die Schäden zu beseitigen. Daher hatte der die **Mietkaution** seiner Ex-Mieterin **einbehalten**. Die klagte den Geldbetrag ein.

**Nur die WEG!**

Dem beklagten Wohnungseigentümer und Vermieter steht **kein Zurückbehaltungsrecht** an der Mietkaution zu, befanden die Richter. Der **Rückzahlungsanspruch** der klägerischen Mieterin ist nicht erloschen. Eine Beschädigung des Treppenhauses durch sie oder von ihr beauftragte Personen führt zwar zu einem **Schadensersatzanspruch**. Den kann je-

doch nur die WEG geltend machen. Denn beschädigt wurde das Treppenhaus, das im Gemeinschaftseigentum steht.

**Mein Tipp****Nicht vorschnell die Kautionsverrechnen**

Sofern bei einem Auszug durch den Mieter Gemeinschaftseigentum der WEG beschädigt wird, haften Sie den Miteigentümern gegenüber auf Instandsetzung oder Schadensersatz. Allerdings können Sie nicht mit der Mietkaution Ihres Mieters aufrechnen. Sofern Sie die Schäden der WEG gegenüber ersetzen, können Sie Ihrerseits mit der noch vorhandenen Mietkaution aufrechnen – aber erst nach Schadensbeseitigung!

## Wieder geht's einmal um Schönheitsreparaturen: Diese Urteile müssen Sie kennen

Sie können die **Renovierung** auf Ihre Mieter **abwälzen**. Auch wenn der BGH

viele Vertragsklauseln zwischenzeitlich gekippt hat, können Sie dennoch Schön-

heitsreparaturen im Mietvertrag **wirksam** vereinbaren. Wie einzelne Klauseln

zu verstehen sind, beschäftigt weiterhin die Gerichte.

### „Streichen der Innentüren“ meint nicht „Ölen“

In einer Schönheitsreparaturklausel ist geregelt, dass der Mieter die Innentüren „streichen“ soll – gemeint ist jedoch nicht „ölen“!

Die Mieter einer **Altbauwohnung** in Berlin sollten nach Mietvertragsende die **abgeschliffenen Zimmertüren ölen**. Nach der Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag war das „Streichen der Innentüren“ geschuldet. Die Mieter hielten in dessen nur ein **Streichen** der Türen in **weißer Farbe** für erforderlich. Da die Vermieterin das anders sah, klagte sie beim Amtsgericht Berlin. Das wies die Klage ab.

### Kein Abbeizen und Ölen der Zimmertüren

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Amtsrichters: Die Vermieterin kann nicht verlangen, dass die Zimmertüren geölt werden. Eine solche Verpflichtung stimmt nicht mit dem **Wortlaut** der **Renovierungsklausel** überein.

**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 6.7.2021, 65 S 292/20

Das **Ölen** der Türen sieht die Klausel gerade nicht vor. Es ist üblich, so die 65. Zivilkammer am Landgericht, dass Zimmertüren eines **Altbaus** einen **weißen Farbanstrich** haben. Will der Vermieter **vom Üblichen abweichen**, muss er das seinem Mieter zumindest mitteilen. Ohne einen solchen **Hinweis** muss kein Mieter erwarten, Zimmertüren abbeizen und ölen zu müssen.

### Renovierung in Malerqualität?

Wer laut Mietvertrag Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchführen muss, ist nicht verpflichtet, schon bei **geringen Abnutzungserscheinungen** tätig zu werden. Vielmehr genügt es, wenn die

Räume insgesamt den **Eindruck einer renovierten Wohnung** hinterlassen.

**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 27.7.2021, 65 S 264/20

Dazu müssen die Arbeiten auch **nicht in Fachhandwerkerqualität** ausgeführt werden.

### Unzufrieden mit Malerleistung der Ex-Mieterin

Eine Vermieterin hatte einen **Maler** mit der Renovierung der Mietwohnung **beauftragt**, weil sie mit den Schönheitsreparaturen der ausgezogenen Mieterin nicht zufrieden war. Konkret störte sie sich an dem **schattigen, nicht deckenden Anstrich** von Wänden und Decken in beiden Zimmern, Flur, Bad und der Küche sowie an 2 Türen. Der von der Mieterin vorgenommene Anstrich hat zu einer „Verschlimmbesserung“ des zuvor bestehenden fachgerechten Anstrichs geführt, meinte die Vermieterin und verlangte von ihrer Mieterin Schadensersatz.

### Keine Fachhandwerkerqualität erwartbar

Doch ohne Erfolg! Die Mieterin hat vor Rückgabe der Wohnung einen **Dekorationszustand** herbeigeführt, der den **Anforderungen** des Mietvertrags **entspricht**. Eine **fachgerechte Ausführung** der geschuldeten Arbeiten ist nicht gleichzusetzen mit einer Ausführung in **Fachhandwerkerqualität**. Dazu kommt, dass die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erst dann greift, wenn der Zustand der Mietsache sich **nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch eignet**. Das ist bei **geringfügigen Gebrauchsspuren** noch nicht der Fall, urteilten die Richter.

### Bemalen einer Wand mit Dreiecken und aufgeklebter Sternenhimmel

Eine Wohnung wird dann in einem **renovierten Zustand** übergeben, wenn sie

allenfalls **Gebrauchsspuren** aufweist, die **Bagatelldarakter** haben. Das ist nicht mehr der Fall, wenn eine Wand mit Dreiecken bemalt, eine lila-grüne Bordüre vorhanden und an einer Decke ein Sternenhimmel aufgeklebt ist.

### Darum geht's

Nach Mietende im Jahr 2019 verlangte die Vermieterin in Krefeld das Durchführen von Schönheitsreparaturen in der verlassenen Mietwohnung. Die Mieter weigerten sich aber, dem nachzukommen, da die **Räume** zu Beginn **unrenoviert** übergeben waren. So befand sich zum Zeitpunkt des Einzugs im Kinderzimmer eine **lila-grüne Bordüre** und an einer Decke ein aufgeklebter **Sternenhimmel**. Zudem war eine Wand im Wintergarten mit **Dreiecken** und der Farbe **Orange** bemalt.

Die Mieter erhoben Klage auf Auszahlung der **Mietkaution**. Dem gab das Amtsgericht Krefeld statt. Den Mietern steht der Anspruch darauf zu. Sie sind nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, da ihnen die Wohnung **unrenoviert** übergeben worden war. Der **Dekorationszustand** der Wohnung bei Einzug spricht **gegen** das Vorliegen einer **renovierten Wohnung**.

**Fundstelle:**  
LG Krefeld, Urteil v. 25.8.2021, 2 S 26/20

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Vermieterin. Das Landgericht bejaht ebenfalls den unrenovierten Zustand und bestätigt den amtsrichterlichen Urteilsspruch: Eine Wohnung wird dann in einem renovierten Zustand übergeben, wenn sie allenfalls **Gebrauchsspuren mit Bagatelldarakter** aufweist. Das ist angesichts der vorhandenen Dekorationen beim Einzug nicht der Fall. Die individuelle **Farbgestaltung** von Decken und Wänden stellt bei Übernahme einer Wohnung ein gewichtiges **Indiz** für eine nicht renovierte Wohnung dar.

 **Mein Tipp****Notieren und Fotografieren**

Dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn genau – am

besten mit einem Übergabeprotokoll und entsprechenden Fotos.

Nur so können Sie bei Vertragsende nachweisen, dass der Mieter die Wohnung stark abgenutzt hat und

zum Durchführen von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Wenn Ihr Mieter alles abstreitet und nicht zahlen will, können Sie Ihre Ansprüche durch die Beweismittel sichern!

## Alle Jahre wieder steht die Steuererklärung vor der Tür: Denken Sie an die Handwerkerleistungen!

Im Kalenderjahr erbrachte Handwerkerleistungen können Ihre **Steuerlast mindern** – allerdings nur, wenn die Arbeiten **beim Auftraggeber zu Hause** durchgeführt wurden.

Beteiligen Sie das Finanzamt an Ihren Ausgaben: Grundsätzlich werden **20% der Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten** von Handwerksleistungen von **bis zu 6.000 EUR** jährlich anerkannt. Das gilt für **Reparaturen** an der Immobilie selbst oder an Haushaltsgegenständen, aber auch für **Renovierungsarbeiten**.

### Im Haushalt, nicht in der Werkstatt

Begünstigt sind dabei allerdings nur **Arbeiten**, die **im Haushalt** des Steuerpflichtigen ausgeführt wurden. Insbesondere bei Reparaturen von Haushaltsge-

genständen oder einzelnen Teilen wie Fenster oder Türen kommt es vor, dass einige Arbeiten nur **in der Werkstatt** erledigt werden konnten.

### Rechnung aufschlüsseln

Dabei gilt: Auch solche **Handwerkerrechnungen** sind in der Einkommensteuererklärung grundsätzlich begünstigt. Das hat der BFH wieder bestätigt.

 **Fundstelle:**  
BFH, Urteil v. 13.5.2020, VI R 4/8

Das gilt jedoch nur für den Teil der Arbeitsleistung, der **im privaten Haushalt** oder **auf dem Grundstück** des Steuerpflichtigen erbracht wurde. Zuvor in seiner Werkstatt erbrachte Arbeitsleistungen des Handwerkers können daher nicht betragsmäßig angesetzt werden.

### Wichtige Ausnahme

Nicht als Handwerkerleistung in der Einkommensteuererklärung anzusetzen ist, wenn die Reparatur auf einem Schadensereignis beruht und der **Schaden** von einer Versicherung **ausgeglichen** wurde.

 **Mein Tipp****Darum prüfe genau**

Schauen Sie zur Vorbereitung Ihrer Steuererklärung noch einmal sämtliche Handwerkerrechnungen durch, die Sie im laufenden Kalenderjahr erhalten haben. Sollte eine Differenzierung der Löhne nach Vor-Ort-Lohn und Werkstattlohn nicht enthalten sein, sollte der Handwerker die Rechnung noch einmal konkretisieren.

**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 Hackenjös, 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