



07|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juli 2022

Es ist Sommer – und der Ukraine-Krieg tobt noch immer!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
nach den Einschränkungen in der Corona-Zeit sehen wir uns alle zum Sommer-Start nach **Normalität**. Aber irgendwie will sich das „alte Leben“ nicht so richtig einstellen. Der **Krieg** tobt unvermindert in der Ukraine, die **Energiekosten** gehen durch die Decke und die **Inflation** frisst den Wert des Geldes auf.

Trotz dieser Krisen – die doch irgendwie miteinander zusammenhängen – gibt es auch **wohltuende** Nachrichten. Die **Solidarität** und **Hilfsbereitschaft** mit den flüchtenden Menschen aus der Ukraine ist enorm – auch in Deutschland.

Wir hatten im April-Brief schon darüber berichtet, wie Sie als Vermieter beim **Unterbringen von Geflüchteten unterstützen** können und auf was Sie dabei achten sollten. Heute geben wir Ihnen Antworten darauf, was Ihre **helfenden Mieter** – und damit Sie – wissen müssen, wenn sie Geflüchtete in ihrer Wohnung aufnehmen.

Außerdem geben wir Ihnen wichtige Informationen zur **CO₂-Kosten-Umlage** an die Hand. Das Bundeskabinett plant ab 2023 ein **10-Stufen-Modell** für Gebäude. Erfahren Sie, wie die Mehrkosten „fair“ auf Mieter und Vermieter verteilt werden.

Ob die **Zukunft** auch in Ihr Mietshaus kommt – das entscheiden Sie mit dem **Glasfaser-Ausbau** fürs schnelle Internet. Wie Sie die **Investitionskosten** dafür auf Ihre Mieter umlegen? Dazu gibt es 2 Alternativen, die Sie für Ihren Vermieter-Alltag kennen müssen.

Und auch, was aktuell der BGH zum **Mieteraustausch** innerhalb einer **WG** oder zum **Ändern der Mieterhöhung** gesprochen hat, lesen Sie im neuen *VermieterBrief*.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser Juli-Ausgabe – und vor allem: wunderschöne, unbeschwerte Sommertage!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Hilfe und Unterstützung in ganz Deutschland: Wie lange darf Ihr Wohnungsmieter Geflüchtete aus der Ukraine oder anderswo eigentlich beherbergen?

Angesichts des noch immer tobenden Krieges kommen viele geflüchtete Menschen aus der Ukraine auch in Deutschland an. Die Bevölkerung zeigt eine große **Hilfsbereitschaft**, die für die Helfenden auch **Risiken** mit sich bringt. So können Mieter nicht ohne Weiteres Geflüchtete in ihren Wohnräumen „**beherbergen**“. Machen Sie als Vermieter Ihre hilfsbereiten Mieter im Einzelfall darauf aufmerksam, was sie bei der Aufnahme von Geflüchteten in die Mietwohnung beachten müssen.

Das gilt grundsätzlich

Ihr Mieter kann **tun und lassen, was er will**: Die Wohnung ist ihm zum **freien Gebrauch** zu überlassen, sodass Sie das Nutzen der Räume nicht einschränken können – vorausgesetzt, es bewegt sich im gesetzlichen Rahmen (§ 535 BGB).

Insbesondere entscheidet er alleine darüber, ob und wann er **Besuch empfängt** und ihn auch unabhängig von dessen Herkunft beherbergt.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Hilfe und Unterstützung in ganz Deutschland:

Wie lange darf Ihr Wohnungsmieter Geflüchtete aus der Ukraine oder anderswo eigentlich beherbergen?

3 | Aus für Bäumchen-Wechsel-Dich-Spiel:

WG-Mieteraustausch nicht einfach so erlaubt

4 | Mal den schnellen Euro machen?

Untervermieten an Touristen ist nicht immer erlaubt

5 | „Zahlen Sie doch einfach weniger Miete!“

Erhöhung kann auch wieder reduziert werden

5 | Arbeitshilfe:

Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen – Fristen 2022

6 | Achtung WEG-Eigentümer:

Kein Verbot fürs Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage!

6 | Die Stufen-Lösung kommt:

Wer die CO₂-Kosten bei Gebäuden schultert

7 | Hier kommt die Zukunft – der Glasfaser-Ausbau:

Welche Kosten Sie als Vermieter umlegen dürfen

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

**Fundstelle:**

LG Berlin, Beschluss v. 18.6.2018, 65 S 39/18

Der Besuch der alten Dame

Wer Menschen zu Besuch in seine Wohnung aufnimmt, braucht dafür **nicht** die **Einwilligung** seines Vermieters. Der muss also nicht informiert werden.

Eine **zeitliche Grenze** für derartige Besuche ist ein Zeitraum von **6 bis 8 Wochen**. Diese Zeitspanne müssen Sie im Einzelfall als Vermieter akzeptieren – es handelt sich dann um einen von der **Erlaubnispflicht ausgenommenen** Besuch.

Auch **ohne** Ihr **Einverständnis** dürfen Geflüchtete **bis zu 8 Wochen** als Gäste in der Wohnung bleiben. Es ist selbstverständlich empfehlenswert, dass Ihre Mieter Sie bereits vor der besuchsweisen Aufnahme von geflüchteten Personen informieren, um die Vertrauensbasis zu stärken.

Nicht ohne Ihr Vermieter-Ja!

Anders sieht es aus, wenn sich eine Person **für längere Zeit** in der Wohnung aufhält. Dazu regelt § 540 Abs. 1 BGB: *Eine Mietwohnung darf grundsätzlich **nicht ohne Erlaubnis** des Vermieters weitervermietet oder sonst Dritten überlassen werden.*

Ob eine solche **Gebrauchsüberlassung** vorliegt, richtet sich vor allem nach dem **Zeitraum** und **Zweck** des gewährten Gebrauchs. Wie schon gesagt: Besucher sind „erlaubnisfrei“. Das gilt in jedem Fall für einen Zeitraum von 6 bis 8 Wochen.

Schaden tut es auch nicht, wenn die Wohnung evtl. kurzfristig überbelegt ist. Wann von einer **Überbelegung** auszugehen ist, muss im Einzelfall geprüft werden: So beispielsweise beim Bezug einer 26,33 m² großen 1-Zimmer-Wohnung durch ein Ehepaar mit 2 Kindern.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 25.4.2018, 433 C 777/18

Das Wie für die Erlaubnis

Der Mieter hat fürs Überlassen der Wohnung an Geflüchtete für einen längeren Zeitraum eine **Erlaubnis** bei Ihnen als Vermieter **einzuholen**. Das ist **formlos** möglich, wobei für beide Seiten zu Beweiszwecken eine schriftliche Anfrage anzuraten ist.

Es besteht immer dann ein Anspruch darauf, wenn der Mieter an der Gebrauchsüberlassung ein **berechtigtes Interesse** hat (§ 553 Abs. 1 BGB). Daran sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen, sodass ein Interesse an **humanitärer Hilfe** und **Versorgung Geflüchteter** grundsätzlich dazu berechtigt.

Die individuelle Mieterbetroffenheit

Allerdings muss Ihr Mieter **individuell betroffen** sein, beispielsweise wenn er durch die Aufnahme eines Mitbewohners **Mietkosten sparen** möchte. Ob ein solches mieter eigenes Interesse auch bei der Aufnahme Geflüchteter vorliegt, haben die Gerichte noch nicht geklärt.

Als Vermieter können Sie daher verlangen, dass eine Aufnahme in der Wohnung durch Ihre Mieter nur für den Zeitraum von maximal 6 bis 8 Wochen erfolgen soll. Eine darüber hinausgehende Beherbergung brauchen Sie grundsätzlich nicht zu dulden.

Das sind die Erlaubnis-Ausnahmen

Aber nicht nur **Besuch** darf der Mieter in seiner Wohnung empfangen. Selbstverständlich darf er ohne Ihre entsprechende Gestattung und ohne zeitliche Begrenzung **Familienangehörige** in die von ihm angemietete Wohnung als Mitbewohner aufnehmen.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 2.3.2016, 424 C 10003/15

Familienangehörige dürfen sich für einen **unbegrenzten Zeitraum** in der Wohnung aufhalten, weil sie wegen des Grundgesetz-Schutzes der Familie (Art. 6 GG) und ihre **enge Verbundenheit** mit dem Mieter nicht als „dritte Person“ anzusehen sind.

Zur **Familie** unter diesem Rechtsschutz zählen:

- Kinder und Eltern,
- Ehe- bzw. Lebenspartner,
- **nicht** aber Lebensgefährten in einer nichtehelichen Gemeinschaft.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 5.11.2003, VIII ZR 271/02

Handelt es sich bei den Geflüchteten um Familienangehörige des Mieters, ist deren Aufnahme ohne zeitliches Begrenzen in der Mietwohnung jederzeit und ohne ausdrückliche Vermieter-Zustimmung möglich.

Ohne Ihre Erlaubnis: So reagieren Sie

Wurden **ohne** Ihr **Zustimmen** Personen in einer Wohnung beherbergt, gibt Ihnen das grundsätzlich die **Kündigungsschleife** an die Hand. Allerdings müssen Sie zunächst **abmahn**, bevor sie fristlos oder fristgerecht die Kündigung aussprechen. Reagiert Ihr Mieter nach dem Zugang Ihrer Abmahnung und beendet die Gebrauchsüberlassung oder hatte er das Einholen Ihrer Erlaubnis trotz berechtigtem Interesse schlicht vergessen, sind Sie nicht zum Kündigen berechtigt.

Haften für den Besuch!

Grundsätzlich hat der Mieter für das **Verhalten aller Personen** geradezustehen, die er in seiner Wohnung aufnimmt. Das gilt auch bei besuchsweisen Aufenthalten und betrifft aufgenommene Familienangehörige ebenso. Im **Schadensfall** müssen Sie Ihre Ansprüche daher nicht gegen den Besucher richten, sondern gegen Ihren Mieter.

**Mein Tipp****Drum prüfe, wer sich (zeitlich) bindet**

Wenn Ihre Mieter die Erlaubnis von Ihnen einholen, Geflüchtete in der

Mietwohnung zu beherbergen, klären Sie zunächst ab, ob die aufzunehmenden Personen Familienmitglieder sind.

Die dürfen dann unbefristet wohnen bleiben, ohne dass Sie das untersagen können.

Wenn das nicht der Fall ist, sollten Sie Ihre Erlaubnis mit einer zeitlichen Befristung der Aufnahme verbinden.

Damit stellen Sie sicher, dass Ihre Einflussmöglichkeit gewahrt bleibt.

Aus für Bäumchen-Wechsel-Dich-Spiel: WG-Mieteraustausch nicht einfach so erlaubt

Gerade bei Studenten ist sie beliebt: die **Wohngemeinschaft**, kurz „WG“ genannt. Oft fehlt nämlich das nötige Kleingeld für eine eigene Bude in Uni-Nähe, außerdem lernt man in einer WG schnell neue Leute in einer fremden Stadt kennen. Doch mittlerweile gründen u.a. auch Berufstätige oder Senioren Wohngemeinschaften.

Eine WG besteht grundsätzlich aus **mindestens 3 Personen**, die sich dazu entschließen, für eine eher beschränkte Dauer zusammenzuziehen. Jede bewohnt dabei ein **eigenes Zimmer** – **gemeinsam** werden lediglich bestimmte **Räumlichkeiten** wie das Bad, die Küche oder ein etwaiges Wohnzimmer genutzt.

Was passiert beim Mieterwechsel?

Manche Wohngemeinschaften veranstalten regelrechte **Castings**, um für ausziehende Mitbewohner Ersatz zu finden. Doch nicht immer überlassen Vermieter ihren Mietern das Nachrückerfeld. Sie wollen **mitbestimmen**, wer für die WG ausgewählt wird. Ist das denn überhaupt möglich? Die Frage beantwortet nun der BGH.

Mieterwechsel? Den bestimmen wir (nicht)

7 männliche Mieter einer 7-Zimmer-Wohnung verklagten 2019 ihre Vermie-

terin darauf, dem Austausch von 4 Mitbewohnern zuzustimmen. Die waren bereits schon ausgezogen, ihre Zimmer hatten sie untervermietet.

Noch vor dem ursprünglichen Vertragsabschluss im August 2013 war einer der potenziellen Mieter handschriftlich durch eine andere **Person ersetzt** worden, die zusammen mit den in den Vertragsunterlagen aufgeführten weiteren 5 Mitmietern den Mietvertrag dann mitunterzeichnete.

Im Februar 2017 vereinbarten die Parteien in einem **Nachtrag**, dass 5 der bisherigen Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und es mit dem verbleibenden Alt-Mieter sowie 6 neuen Personen als Mieter fortgesetzt wird. Bereits im Mai 2017 kam es mit einer **2. Änderung** zu einem weiteren Austausch eines Bewohners. Aber nicht mehr einverstanden war die Eigentümerin der Wohnung, also die WG-Vermieterin mit dem Wechsel von 4 weiteren Mietern.

Das geht auch anders

Es blieb den WG-Mietern nichts anderes übrig, als vor den Kadi zu ziehen. Während das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg ihrer Klage stattgab, lehnte das Landgericht Berlin ab und verwies auf die sog. **Vertragsautonomie**. Die Mitglieder der Wohngemeinschaft können von ihrer Vermieterin **nicht** verlangen,

dass sie im laufenden Mietverhältnis dem **Austausch** von 4 Mietvertragsparteien **zustimmt**.

**Fundstelle:**

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

Das gilt sogar dann, wenn bereits **bei Vertragsabschluss bekannt** war,

- dass eine WG begründet wird und die Mieter in Zukunft ein Interesse daran haben, bei Auszug aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden, und
- dass „Nachrücker“ als Mietvertragspartei eintreten.

Die WG zog bis vor den BGH in Karlsruhe und legte – letztendlich **ohne Erfolg** – Revision ein!

Mieterwechsel nicht ohne Vermieter-Ja

Der gibt nämlich der Vermieterin Recht: Die ausscheidungswilligen Mieter haben **keinen Anspruch** auf Zustimmung zu einem erneuten Mieterwechsel. Ob bei Fehlen einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung zum Mieterwechsel vom Vermieter die Erlaubnis dazu verlangt werden kann, ist durch **Auslegen des Mietvertrags** im Einzelfall zu ermitteln. Die Interessen der Vertragsparteien müssen dabei berücksichtigt werden.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 27.4.2022, VIII ZR 304/21

Das gibt das BGB nicht her

Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht jedenfalls **kein Recht auf Mieterwechsel** auch bei einer Mietermehrheit vor. Dem **Interesse des Mieters** an einer flexiblen Handhabung kommt nämlich entgegen, dass

- er **untervermieten** kann (§ 553 Abs. 1 BGB) und
- ihm die **kurze Kündigungsfrist** des § 573c Abs. 1 BGB zusteht.

Eine **Vereinbarung**, die ihm einen Anspruch auf das Auswechseln der Mitmieter gibt, geht deutlich über die gesetzliche Regelung hinaus.

Allein daraus, dass der Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine WG bilden, abgeschlossen wird, lässt sich **nicht ableiten**, dass die Parteien eine Zustimmung auf einen Mieterwechsel begründen wollen – so die Überzeugung des BGH.

Wenn die Fluktuation bei Studenten absehbar ist

Nach den „**Umständen** des Einzelfalls“ kann ein Mietvertrag aber auch so auszulegen sein, dass ein **Anspruch auf Mieterwechsel** bestehen soll. Das setzt allerdings voraus: Sowohl Vermieter als auch Mieter gehen bei Vertragsabschluss davon aus, dass **häufig** und in kurzen Abständen **Bedarf** besteht, die Zusammensetzung der Bewohner zu ändern, weil die Mieter voraussichtlich wegen ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss **absehbar** nur für einen **kurzen Zeitraum** an dem jeweiligen Ort leben werden. Das kann insbesondere bei **Studierenden** der Fall sein.

Vorsicht bei Studenten-WG!

Die klagende WG war aber nicht nur von Studenten bewohnt. Und auch sonst gab es keine Anhaltspunkte dafür, dass die

Wohngemeinschaft auf einen häufigen Mitgliederwechsel angelegt war. Daher haben die BGH-Juristen keinen Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel aus dem Mietvertrag hergeleitet.



Mein Tipp

Mitsprache? Das ist hier die Frage

Wenn Sie an eine WG vermieten, legen Sie im Mietvertrag klipp und klar fest, ob Sie den Bewohnern bei der WG-Besetzung ein Mitspracherecht einräumen oder ob es letztlich allein auf Ihre Entscheidung ankommen soll. Ohne eine entsprechende Klausel können die WG-Bewohner im Einzelfall möglicherweise doch ein Mitspracherecht haben – gerade, wenn es sich um eine Studenten-WG handelt.

Mal den schnellen Euro machen?

Untervermieten an Touristen ist nicht immer erlaubt

Die Internetportale wie z. B. Airbnb sind voll mit Angeboten von Zimmern oder Wohnungen, die deren Mieter an Touristen untervermieten. Da stellt sich doch die Frage: Müssen Sie als Vermieter diesen **Zuverdienst** Ihres Mieters einfach so **dulden**?

So geht's nicht ohne Weiteres

Wer seine Wohnung **untervermieten** möchte, muss alles genau mit dem Vermieter **klären**. Andernfalls droht die fristlose Kündigung – hat das Amtsgericht München jetzt in einem Urteil erklärt.

Der Mieter hatte seit 2009 in einer 3-Zimmer-Wohnung in München-Pasing gewohnt. Im **Vertrag** war u. a. **geregelt**: „*Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume*

oder Teile davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen“.

Noch im selben Jahr hatte der Vermieter das teilweise Untervermieten an eine Mitbewohnerin zur **Gründung einer WG** genehmigt.

Doch im Frühjahr 2020 musste er feststellen, dass Teile der Wohnung über verschiedene Internetplattformen für 45 EUR pro Person und Nacht an Touristen angeboten wurden. Einer solchen **gewerblichen Nutzung** hatte er aber nie zugestimmt. Deshalb mahnte er seinen Mieter ab.

Trotzdem vermietete der unerlaubt weiter. Nachdem der Hausverwalter noch bemerkt hatte, dass sich **am Klingelschild mehrere Namen** befinden,

brachte das das Fass endgültig zum Überlaufen: Der Vermieter kündigte den Mietvertrag fristlos.

Die Mieterschen Scheinargumente

„*Es war mir doch von Anfang an erlaubt gewesen, eine WG zu gründen. Deshalb steht es mir grundsätzlich zu, untervermieten zu dürfen. Und außerdem muss ich nicht für jeden Einzelfall eine Genehmigung dazu einholen*“, so argumentierte der ertrappte Mieter.

Und weiter: Eine Vermietung per Internet an Touristen hat er sowieso nicht gemacht, sondern bloß auf den Internetseiten ein Nutzerkonto erstellt, um so einen „dauerhaften“ Mitbewohner zu finden.

Das glaube doch wer will, aber nicht das Gericht

Das war denn auch dem Münchener Amtsrichter zuviel des „Guten“ und hat die **Angaben** als offenkundig **wahrheitswidrig** eingestuft. Unstreitig zeigen die **Lichtbilder** des Internetangebots die Wohnung des Mieters.

Außerdem richtet sich der Text in der **Anzeige** nicht an potenzielle dauerhafte Untermieter, sondern an **Touristen** zum **tageweisen** Anmieten der Zimmer. So werden ausdrücklich die Nähe zu diversen **Touristenattraktionen** und auch die **Sprachkenntnisse des Gastgebers**

angepriesen sowie die Möglichkeit zu gemeinsamen **Unternehmungen**.



Fundstelle:
AG München, Urteil v. 13.10.2021, 417 C 7060/21

Der richterliche Schluss daraus: Der Mieter hat sich bewusst über den **Willen** und das **Interesse** seines Vermieters hinweggesetzt und damit dessen Rechte erheblich **verletzt**, was den dazu berechtigt, fristlos das Mietverhältnis zu kündigen. Denn trotz Abmahnung und dem Wissen, dass sein Vermieter nicht mit der Untervermietung einverstanden ist, hatte der Mieter die Wohnung weiter im Internet angeboten und an Touristen überlassen.



Mein Tipp

Beweise sammeln, abmahnen, kündigen

Bemerken Sie, dass Ihr Mieter seine Wohnung oder Teile davon auf Internetportalen zeitweise an Touristen gegen Ihren Willen anbietet, sichern Sie zunächst zum Beweis die entsprechenden Inserate und untersagen dann das Untervermieten an Touristen im Rahmen einer Abmahnung. Sollte sich Ihr Mieter weiterhin widersetzen, reagieren Sie mit der fristlosen Kündigung.

„Zahlen Sie doch einfach weniger Miete!“ Erhöhung kann auch wieder reduziert werden

Wenn Sie Ihrem Mieter die Miete erhöhen wollen – beispielsweise wegen einer Modernisierung oder der Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete – müssen Sie ihm Ihr „Mieterhöhungsverlangen“ **schriftlich** bekanntgeben und im Brief die Mieterhöhung und die rechnerische Anhebung der Miete **begründen**.

Was passiert aber, wenn Sie während des Zustimmungsverfahrens die verlangte Mieterhöhung reduzieren? Müssen Sie dann das ganze Prozedere wieder von Neuem beginnen? Höchststrichterlich war das bislang nicht geklärt und die Gerichte sahen das unterschiedlich.

Erst rauf, dann runter

Eine Vermieterin hob die Miete für eine rund 70 m² große Wohnung in Nürnberg zum 1.1.2019 um knapp 65 EUR monatlich an. Sie stützte ihr Verlangen auf den **Mietspiegel 2018** und auf bestimmte **Wohnmerkmale** der Wohnung. Ihre beiden Mieter mochten dem nicht zustimmen, sodass sie darauf klagte.



Arbeitshilfe: Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen – Fristen 2022

Mieterhöhungsverlangen beim Mieter zugegangen	Überlegungsfrist für den Mieter, ob er zustimmt oder kündigt, bis zum	Bezahlen der erhöhten Miete ab dem	Klage auf Zustimmung einlegen oder auf Mieterhöhung verzichten bis zum
01.-31.01.2022	31.03.2022	01.04.2022	30.06.2022
01.-28.02.2022	30.04.2022	01.05.2022	31.07.2022
01.-31.03.2022	31.05.2022	01.06.2022	31.08.2022
01.-30.04.2022	30.06.2022	01.07.2022	30.09.2022
01.-31.05.2022	31.07.2022	01.08.2022	31.10.2022
01.-30.06.2022	31.08.2022	01.09.2022	30.11.2022
01.-31.07.2022	30.09.2022	01.10.2022	31.12.2022
01.-31.08.2022	31.10.2022	01.11.2022	31.01.2023
01.-30.09.2022	30.11.2022	01.12.2022	28.02.2023
01.-31.10.2022	31.12.2022	01.01.2023	31.03.2023
01.-30.11.2022	31.01.2023	01.02.2023	30.04.2023
01.-31.12.2022	28.02.2023	01.03.2023	31.05.2023

Vor dem Amtsgericht in Nürnberg ließ die Eigentümerin Merkmale, die den Wohnwert erhöhen, außer Acht und **minderte** ihr **Erhöhungsverlangen** um rund

20 EUR monatlich. Ihrer Zustimmungsklage wurde stattgegeben – die Entscheidung hielt auch vor dem Landgericht Nürnberg-Fürth.

Das geht, wenn schriftlich und begründet

Die Mieter ließen nicht locker und wandten sich an die Karlsruher Richter. Denn sie sind überzeugt: Die Eigentümerin durfte ihre Forderung vor Gericht nicht einfach verringern.

Vielmehr musste sie erst einmal **vorgerechtlich** ein **neues Mieterhöhungsverlangen** – das dann erst später gegolten hätte – in der konkreten Höhe in Gang setzen.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 6.4.2022, VIII ZR 219/20

Das steht nun in Stein gemeißelt: Wenn ein Vermieter die Miete anheben will, kann er während des Zustimmungsverfahrens seine Forderung auch wieder reduzieren, **ohne** dass **neue Fristen** in Gang gesetzt werden. Sein Mieterhöhungsverlangen muss nur den **formellen Anforderungen** – also **Schriftform** und **Begründung** – entsprechen. Dann ist beim Herabsetzen des Mietbetrags kein neues Verfahren mehr erforderlich.

Mein Tipp

Das spart Zeit

Achten Sie bei Ihrem schriftlichen Mieterhöhungsverlangen darauf, dass Sie die Mieterhöhung formell und ordentlich begründen, damit der Mieter die Werte auch überprüfen kann. Wenn Sie während des Verfahrens dann die vorgesehene Mieterhöhung reduzieren, brauchen Sie kein neues in Gang zu setzen.

Achtung WEG-Eigentümer: Kein Verbot fürs Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage!

Das ist nicht erlaubt: Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht mehrheitlich beschließen, dass das **Abstellen von E-Autos** in der Tiefgarage **verboten** ist. Ein solcher Beschluss verstößt gegen die „Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung“, sagt das Amtsgericht Wiesbaden.

E-Mobile in WEG unerwünscht

Auf der Versammlung einer WEG im August 2021 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich: Das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage ist verboten. Begründet wurde das mit einer höheren **Brandgefahr**, die von **Elektrofahrzeugen** ausgehen soll. Gegen den Beschluss erhob eine Wohnungseigentümerin Klage. Die bekam auch vom Amtsrichter in Wiesbaden Recht. Der angegriffene Beschluss verstößt gegen die **Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung**.

Fundstelle:
AG Wiesbaden, Urteil v. 4.2.2022,
92 C 2541/21

Der Gesetzgeber hat jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein individuelles Recht auf die „**Gestattung** baulicher Maßnahmen, die dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** dienen“, gegeben (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG).

Der Anspruch ist „unabdingbar“, sonst würde er durch den Beschluss ins Leere gehen. Denn der einzelne Wohnungseigentümer kann zwar die **Installation** einer Lademöglichkeit **erzwingen**, dann aber anschließend **nicht nutzen**.

Damit verstößt das Abstellverbot von Elektrofahrzeugen in der Tiefgarage gegen das gesetzgeberische Ziel, **Ladeinfrastruktur zu schaffen**.

Die angeblich erhöhte Brandgefahr

Dabei ist es **unerheblich**, ob von Elektrofahrzeugen tatsächlich eine erhöhte **Brandgefahr** ausgeht. Selbst wenn das wahr sein sollte, rechtfertigt das angesichts des gesetzgeberischen Willens kein Abstellverbot von Elektrofahrzeugen in der Tiefgarage.

Mein Tipp

Parken nicht verboten

Auch wenn von E-Autos eine höhere Gefahr ausgeht – das Abstellen dieser Wagen in einer WEG-Tiefgarage kann nicht untersagt werden. Schließlich kann jeder Wohnungseigentümer den Einbau einer Ladesäule „verlangen“.

Die Stufen-Lösung kommt: Wer die CO₂-Kosten bei Gebäuden schultert

Das Bundeskabinett hat Ende Mai den **Entwurf** eines Gesetzes beschlossen,

die CO₂-Kosten aufzuteilen. Seit 2021 wird in Deutschland ein **Preis für die**

Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Derzeit sind vor allem die **Mie-**

ter durch die zusätzlichen Energiekosten belastet.

Es ist ein **Stufenmodell** geplant, wonach die produzierten Kosten anteilig entsprechend den Verantwortungsbereichen **zwischen Mietern und Vermietern** umgelegt werden.

Alles fürs Klima

Im **Gebäudebereich** soll der CO₂-Preis motivieren, und zwar

- die Vermieter, **energetische Sanierungen** ihrer Gebäude **voranzutreiben** und
- Mieter, **sparsam mit Energie umzugehen**.

So gilt aktuell ein Preis von 30 EUR pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Der wird schrittweise auf **bis zu 55 EUR** im Jahr 2025 steigen.

Derzeit können Sie als Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis gänzlich an Ihre Mieter weitergeben. Das **Stufenmodell** sieht künftig vor:

- Für **Wohngebäude** werden die CO₂-Kosten anhand der energetischen Qualität des Gebäudes aufgeteilt.
- Für **Nichtwohngebäude** ist zunächst eine 50:50-Lösung vorgesehen. Die CO₂-Kosten werden hier pauschal hälftig zwischen Mieter und Vermieter verteilt.

„Faire Verteilung“ gewünscht

Bei vermieteten Wohnhäusern werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des Gebäudes die produzierten CO₂-Kosten **anteilig** entsprechend der Verantwortungsbereiche und damit „fair“ zwischen Mietern und Vermietern **umgelegt**. Das heißt also: Je schlechter die energetische Qualität des Mietsgebäudes ist, desto mehr trägt der Vermieter an den Kosten. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den **jährlichen CO₂-Ausstoß** der vermieteten Gebäude **pro Quadratmeter Wohnfläche** geknüpft.

Die 10-Stufen-Lösung

10 Stufen ermöglichen eine entsprechende Berechnung: Bei Gebäuden mit einer besonders **schlechten Energiebilanz** (Größe = 52 kg CO₂/m²/Jahr) übernimmt der Vermieter 90 % der CO₂-Kosten und sein Mieter trägt 10 % davon. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem sehr effizienten **Standard EH55** entspricht, zahlt er nichts mehr. Das Stufenmodell gilt für **alle Wohngebäude** und **Gebäude mit gemischter Nutzung**, die überwiegend Wohnzwecken dienen.

Es gibt Ausnahme-, Begleit- und Übergangsregelungen

Das Gesetz sieht **Ausnahmen** von der Aufteilung der Kosten dort vor, wo der

Kohlendioxidpreis seine Anreizwirkung nicht entfalten kann – beispielsweise bei **denkmalgeschützten** oder in **Milieuschutz-Gebäuden**. So können die Vermieter-Eigentümer unter Umständen nur einen eingeschränkten Beitrag zur energetischen Sanierung leisten. In diesem Fall werden sie deshalb teilweise oder vollständig von ihrem Anteil **befreit**.

Ab 2023 kommt sie (vorausichtlich)

Geplant ist, dass die Regelung am **1.1.2023** in Kraft tritt und auf alle **Abrechnungszeiträume** anwendbar ist, die an oder nach diesem Tag **beginnen**.

Dabei bleiben alle **Brennstofflieferungen** außer Acht, die nach **alter Rechtslage abgerechnet** wurden.

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: 08000/12 33 33 oder über die Internetseite: www.zukunftaltbau.de.

Hier kommt die Zukunft – der Glasfaser-Ausbau: Welche Kosten Sie als Vermieter umlegen dürfen

Immer mehr Vermieter entscheiden sich für einen Glasfaser-Ausbau. Das bietet Mietern eine sehr **schnelle, stabile Verbindung**, die z.B. für Online-Meetings oder das Fernsehen übers **Internet** sehr vorteilhaft ist. Es stellt sich allerdings die Frage: Wie werden die **Investitionskosten** dafür auf die Mieter **verteilt**? Grundsätzlich gibt es 2 Alternativen:

1. Die Modernisierungsmieterhöhung

Da es sich beim Glasfaser-Ausbau um eine Modernisierung handelt, können Sie als Vermieter eine entsprechende Mieterhöhung fordern (§ 559 BGB). Entscheiden Sie sich für diese Option, müssen Sie bereits **bei Vertragsabschluss**

mit dem Glasfaser-Netzbetreiber auf einige **Details** achten. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass sich die Modernisierungsmieterhöhung rechtlich nicht durchsetzen lässt.

Sie müssen einen **Netzbetreiber** finden, der die Gebäudeinfrastruktur aus Glasfaser-Komponenten errichtet und die in das

Eigentum von Ihnen als Gebäudeinhaber stellt. Außerdem ist im Vertrag – meist **Gestattungsvertrag** genannt – klarzustellen, dass das **Gebäudenetz** mit einem „**öffentlichen** Netz mit sehr hoher Kapazität“ **verbunden** wird.

Open Access für Mieter

Wichtig ist im Vertrag eine Vereinbarung, die es Ihren Mietern ermöglicht, ihre **Telekommunikationsdienstleister frei** zu **wählen** und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen zu sein.

Gedeckelte 8% mehr Miete

Bei der Modernisierungsmieterhöhung kann die Jahresmiete um **8%** der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten von Ihnen erhöht werden (§ 559 Abs. 1 BGB). Dabei gilt es zu beachten: Die monatliche Miete darf sich innerhalb von **6 Jahren** nicht mehr als **3 EUR pro m²** erhöhen und in Wohnungen mit einem Mietpreis unter 7 EUR pro m² liegt diese Kappungsgrenze bei **2 EUR pro m²** (§ 559 Abs. 3a BGB).

2. Die Umlage des Bereitstellungsentgelts als Betriebskosten

Der Ausbau von Glasfaser-Leitungen ist durch das „**Ausbaubeschleunigungs-**

gesetz“, die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG), geregelt. Es sieht u.a. ein sog. **Glasfaser-Bereitstellungsentgelt** vor, das Hauseigentümer ausdrücklich auf ihre Mieter umlegen können, sofern die **Umlage im Mietvertrag vereinbart** ist.

Telekommunikationsprovider dürfen **bis zu 60 EUR** pro Wohneinheit im Jahr und bis zu einer **Dauer von 5 Jahren** für die Bereitstellung eines Glasfaser-Anschlusses verlangen. Ist der Zeitraum zur **Refinanzierung** der Gesamtkosten nicht ausreichend, kann er auf höchstens **9 Jahre verlängert** werden.

Das setzt voraus, dass das Gebäude **erstmalig** mit einer **Netzinfrastruktur ausgestattet** wird, die vollständig aus Glasfaser-Komponenten besteht.

Gesamtkosten von mehr als **300 EUR pro Wohneinheit** gelten gesetzlich als „**aufwendige Maßnahme**“, die Mieter allerdings nur dann tragen müssen, wenn der Vermieter – soweit möglich – 3 Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

Der Nachteil ist

Nachteilig bei der Umlage des Bereitstellungsentgelts ist, dass über den Bereitstellungszeitraum hinaus – außer den

Kosten für den **Betriebsstrom** – keine Kosten mehr auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Es fallen aber **dauerhaft Kosten für Wartung, Instandhaltung und Entstörung** an, die Sie als Vermieter im laufenden Mietverhältnis nicht auffangen und auch nicht von Ihren Mietern weiter verlangen können.



Mein Tipp

Die vorteilhafte Variante wählen

Bei der Umlage von Kosten für den Glasfaser-Ausbau bietet die Modernisierungsmieterhöhung den Vorteil, dass die Erhöhung dauerhaft ist und dadurch künftige Instandhaltungskosten abgedeckt sind.

Auch wenn die formalen Voraussetzungen dafür umfangreich sind, um die erhöhte Miete durchzusetzen!



Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

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,
Matthias Schätzle, 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