



06|20

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2020

Auch das Vermieter-Leben nimmt wieder Fahrt auf



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

Deutschland kommt nach dem Lockdown in den **Alltag** zurück. Überstanden ist die Pandemie noch nicht, aber wir alle freuen uns über die vielen **Lockerungen**.

Hoffentlich wurde Ihnen das Virus weder gesundheitlich noch wirtschaftlich gefährlich!

Auch der *VermieterBrief* ist wieder im Vermieter-Alltag angekommen. So beim Stichwort **Mietendeckel**: Der **Berliner Senat** hat ein weitreichendes **Gesetz** zum „Einfrieren“ von Mieten erlassen. Klagen konnten es bisher nicht kippen. Jetzt gibt es eine **Initiative aus dem Bundestag**: Das Bundesverfassungsgericht **prüft** das Berliner Gesetz. Ich bin gespannt, wie Karlsruhe entscheidet.

Und immer wieder trifft es einen Vermieter: Sein Mieter zahlt nun schon einige Zeit keinen Cent mehr. Er ist mit der **Miete „säumig“**. Zwar gilt: Wo kein Moos, fliegt er aus der Wohnung raus. Die Juristen streiten sich aber darüber, was sie unter einem „**erheblichen Zahlungsrückstand**“ verstehen: Sind 2 komplette Mieten als Rückstand nötig oder genügt eine Monatsmiete + „1 Cent“? Erfahren Sie alles Wichtige über den aktuellen Stand.

Neuigkeiten gibt es auch vom Makler zu berichten: Der Immobilienkäufer muss künftig höchstens **50% der Maklerprovision** tragen. Darauf sollten Sie sich einstellen. Auch wichtig: Der **Doppelauftrag** an den Makler. Auf was Sie achten müssen, wenn Käufer und Verkäufer Auftraggeber sind, lesen Sie auf Seite 7.

Und jährlich grüßt die **Betriebskostenabrechnung** – das **Thema Nr. 1** im Mietverhältnis! Sie brauchen dazu Zeit und oft Nerven, was die Ansicht Ihres Mieters dazu angeht. Deshalb habe ich Ihnen mal genau aufgeschrieben, wie Sie am besten ans **Vorbereiten** herangehen und welche **Fallen** Sie dabei unbedingt kennen müssen.

Damit Sie nicht hineintappen, sondern eine ungestörte und vergnügliche Zeit mit dieser Ausgabe verbringen!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Gibt's jetzt doch was auf den „Mietendeckel“? BVerfG prüft erneut Berliner Normen

Der Mietendeckel im **Land Berlin** ist heftig umstritten. Der Streit um das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ wird nicht nur in Berlin geführt. Viele Eigentümer von Immobilien fürchten, dass die Berliner Regelung eine **Signalwirkung** für ganz Deutschland hat. Berliner Immobilien-Eigentümer fühlen sich enteignet.

Klagen dagegen waren bisher **erfolglos**. So hat das Bundesverfassungsgericht bereits im März zu Eilanträgen von Berliner Wohnungsvermietern gegen die Bußgeldvorschriften Nein gesagt (der *VermieterBrief* Ausgabe 04/2020 hat darüber berichtet). Jetzt haben sich **Bundestagsabgeordnete** der CDU/CSU und FDP am 6.5.2020 aufgelehnt und eine sog. **abstrakte Normenkontrollklage** in Karlsruhe eingereicht. Damit soll aus Sicht der Antragsteller schnell wieder Rechtssicherheit hergestellt werden. Insgesamt 284 unterstützen das Normenkontrollverfahren. Das sind 40% aller Abgeordneten im Bundestag.

Ist das Sache der Länder?

Die **Normenkontrolle** ist ein **Stopp-Zeichen**: Bis hier hin und nicht weiter. Die Abgeordneten sehen das als Übergriff in die **Kompetenz des Bundestags** als Bundesgesetzgeber und nehmen das Berliner Mietendeckel-Gesetz nicht einfach so hin. Sie **argumentieren** damit: Dringend benötigter Neubau wird durch den Mietendeckel verhindert, der alters- und klimagerechte Umbau von Wohnungen torpediert. **O-Ton** der Antragsteller: „*Mit dem Gesetz treibt Rot-Rot-Grün in Berlin einen Keil zwischen Mieter und Vermieter. In bislang reibungslos funktionierenden Mietverhältnissen drohen nun zehntausende Klagen und hohe Bußgelder. Der Mietendeckel ist ein vergiftetes Geschenk an die Mieter dieser Stadt. Er muss schnellstmöglich beseitigt werden.*“ Mal sehen, ob die obersten Verfassungshüter auch der Meinung sind, dass das Land Berlin für den Mietendeckel **keine Gesetzgebungskompetenz** hat. Wir halten Sie über den Streit in Karlsruhe auf dem Laufenden!

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Gibt's jetzt doch was auf den „Mietendeckel“?**
BVerfG prüft erneut Berliner Normen
 - 2 | **Schon wieder nicht gezahlt?**
Fristloser Rauswurf bei „erheblichen“ Mietschulden oder die Sache mit der Verhältnismäßigkeit
 - 3 | **Betriebskosten richtig umlegen:**
So gehen Sie an die Abrechnung ran
 - 6 | **Drum prüfe, wer sich „ewig“ bindet:**
Makler dürfen ihre Verträge automatisch verlängern
 - 8 | **Neues an der Maklerfront:**
Immobilienkäufer zahlen höchstens noch die Hälfte der Courtage
- ! | **Service & more:**
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

Schon wieder nicht gezahlt? Fristloser Rauswurf bei „erheblichen“ Mietschulden oder die Sache mit der Verhältnismäßigkeit

„Wenn der Mieter an 2 aufeinanderfolgenden Terminen mit der Mietzahlung in Verzug ist, kann ihn der Vermieter aus wichtigem Grund fristlos kündigen“ (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB und § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB). So bestimmt es der Gesetzestext.

Nach dem Wortlaut der BGB-Paragrafen wirkt die Kündigung auch dann, wenn der Mieter in 2 aufeinanderfolgenden Monaten einen **nicht unerheblichen Teil** der Miete **nicht zahlt**. In vielen Mietstreitigkeiten geht es genau um die Frage: Was hat der Gesetzgeber mit einem „erheblichen“ Mietrückstand gemeint? Reicht schon 1 Monatsmiete + 1 Cent dafür aus?

Der „Casus Belli“ begann in Berlin

Darum dreht es sich in der Bundeshauptstadt: Der Mieter schuldet Monat für Monat eine Gesamtmiete von 704 EUR. Die setzt sich in den Monaten Dezember 2017 bis August 2018 aus einer Nettokaltmiete mit 529 EUR, aus den Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von 65 EUR und 110 EUR für die Heizkosten zusammen.

Unstreitig war bei Ausspruch der **Kündigung** die gesamte Miete für Februar noch offen sowie ein restlicher Mietanteil von 135,41 EUR aus dem Vormonat Januar 2018.

Die **Mietschulden** häuften sich auf insgesamt 839,41 EUR an, woraufhin der Vermieter die „**Notbremse**“ zog und fristlos wegen Zahlungsverzugs kündigte. Doch der Mieter zog nicht aus. Gegen die zunächst gewonnene **Räumungsklage** beim Amtsgericht Berlin wehrte er sich und legte Berufung ein.

Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil wieder **aufgehoben** und die Räumungsklage **abgewiesen**. Die Berufungsrichter meinen vielmehr: Die Kündigung ist **mangels Kündigungsgrund** wirkungslos! Der liegt hier nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB nicht vor, weil zum Zeitpunkt der Kündigung kein „nicht unerheblicher Teil der Miete“ offen geblieben war.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 8.1.2020, 66 S 181/18

Die 66. Zivilkammer sieht das so: Der Wortlaut in **Nr. 3a** des § 543 Abs. 2 BGB mag zwar nicht eindeutig sein, allerdings müssen in beiden aufeinanderfolgenden Monaten **erhebliche Teile** der Miete jeweils ausgefallen bzw. unbezahlt geblieben sein.

Ein Rückstand in 2 aufeinanderfolgenden Monaten rechtfertigt zwar die Kündigung, aber **Treu und Glauben** darf nicht unberücksichtigt bleiben: Wegen nur **unerheblicher** Mietschulden kann nicht fristlos gekündigt werden. Aus Sicht der Berliner Juristen kommt es auch darauf an, **wie** der Mietrückstand aufgelaufen ist.

Erheblich oder nicht? Das ist hier die Frage

Ein **allmählich** über einen beliebig langen Zeitraum aus entsprechend kleinen Restbeträgen aufgelaufener Schuldenberg berechtigt nach § 543 Abs. 2 **Nr. 3b** BGB zur Kündigung erst, wenn der **2-fache Betrag** der Monatsmiete erreicht ist.

Der Grund, warum der Vermieter bei Ausstehen eines erheblichen Mietbetrags in

2 Folgemonaten (Fall der **Nr. 3a**) **schneller** mit einer Kündigung reagieren darf, liegt aus Sicht der Berliner Richter darin: Das Entstehen der **Rechtsnachteile** vollzieht sich hier schneller. Die Situation erscheint dann wegen des rasanten Anwachsens der Rückstände in kürzester Zeit ungleich gefährlicher.

Da der Vermieter nur „**2 Fälligkeitstermine**“ abwarten muss, kann er regelmäßig schon nach Ablauf von ungefähr **35 Tagen** seit dem erstmaligen Ausbleiben der Miete eine Kündigung aussprechen. Wenn bereits in einem so kurzen Zeitraum wesentliche Teile der Miete wegbrechen, kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, den Mietvertrag fortzusetzen, um weitere Rückstände hinzunehmen.

Im Berliner Rechtsstreit war der Mieter in 1 Monat mit 135,41 EUR in Verzug. Das ist ein Rückstand von ca. **19% der Gesamtmiete**. Der allerdings fürs Gericht gerade keinen „erheblichen Teil der Miete“ für Januar 2018 ausmacht.

Erst ab 50% gilt's

Die Miete muss für den jeweiligen Monat **mindestens** zu 50% nicht gezahlt sein, damit von einem erheblichen Mietrückstand ausgegangen werden kann.

Das Landgericht Berlin hat allerdings die **Revision zugelassen**, sodass der BGH für Rechtsklarheit in dieser Frage sorgen kann.

Achten Sie bei der Kündigung wegen Mietrückstands darauf!

Wenn Sie Ihren Mieter wegen ausstehender Mietzahlungen raus haben wollen,

müssen Sie den **Unterschied kennen** zwischen der **Kündigungsbefugnis** nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a oder Nr. 3b des BGB. Der Hauptunterschied besteht in der **Art**, wie der Rückstand aufgelaufen ist.

- Bei § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB gilt: Der Vermieter muss lediglich auf **2** aufeinanderfolgende **Fälligkeiten** der Miete warten. Nach Ablauf von ca. 35 Tagen seit dem erstmaligen Ausbleiben einer Zahlung kann er kündigen. Das setzt voraus: Der Mietrückstand in beiden Monaten ist „**nicht unerheblich**“. Ein Mietanteil etwa in Höhe einer **halben Monatsmiete** wird als erheblicher Rückstand angesehen.
- Bei § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB genügt: Ein Mietrückstand, der sich allmählich über einen **längeren Zeitraum** ansammelt, muss den **2-fachen** Betrag der Miete erreichen. Erst dann kann eine Kündigung erfolgreich sein.

Die Sache mit der Verhältnismäßigkeit

Es gibt immer wieder Fälle, bei denen der Mieter nicht zahlt und sich Mietrück-

stände aufbauen, die Kündigung seines Vermieters aber **vom Gericht nicht anerkannt** wird. Ein Beispiel dafür ist ein Prozess, der vor dem Amtsgericht Rheine zwischen Vermieter und Mieter geführt wurde.

 **Fundstelle:**
AG Rheine, Urteil v. 19.5.2019, 10 C 234/18

2 Monate nicht gezahlt, dann Rauswurf

Ein Mieter in Rheine hatte seine Miete 2 Monate nicht überwiesen. Daraufhin kündigte ihm sein Vermieter den Mietvertrag fristlos und hilfsweise ordentlich. Das Besondere an dem Fall: Das **Mietverhältnis** bestand zu diesem Zeitpunkt **14 Jahre, ohne** dass es bisher zu irgendwelchen **Beanstandungen** gekommen war. Nach Erhalt der Kündigung glich der Mieter die Rückstände auch sofort aus. In der Folgezeit zahlte er die monatlichen Mietbeträge zudem wieder **pünktlich** im Voraus. Doch der Vermieter wollte seine ordentliche Kündigung nicht zurücknehmen.

Seine Räumungsklage blieb ohne Erfolg, der Amtsrichter in Rheine wies sie ab.

Einmal und nie wieder

Der Vermieter bekommt hier die Wohnung nicht zurück. Das Gericht sieht sein **Verhalten** als **treuwidrig** an, denn er hält an der Kündigung fest, obwohl die Mietrückstände ausgeglichen wurden. Im Übrigen hat sein Mieter seit Bestehen des Mietverhältnisses bisher pünktlich die Miete bezahlt. Sein **erstmaliges Fehlverhalten** rechtfertigt aus dem Grund keine Kündigung!

Mein Tipp

Kündigen ja, aber nicht gleich räumen

Wenn Ihr Mieter mit 2 Monatsmieten im Zahlungsverzug ist, sprechen Sie auf jeden Fall die Kündigung aus – fristlos und höchstfürsorglich fristgerecht. Sollte Ihr Mieter dann unverzüglich die offene Miete vollständig begleichen, wägen Sie gut ab, ob Sie noch eine Räumungsklage einreichen. Denn besteht das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt bereits seit längerer Zeit, könnte das Gericht Ihre Kündigung als unverhältnismäßig ansehen.

Betriebskosten richtig umlegen: So gehen Sie an die Abrechnung ran

Als Vermieter kennen Sie das: Jedes Jahr machen Sie sich an die Arbeit, die Nebenkosten abzurechnen. Dazu sind Sie ja verpflichtet, Ihrem Mieter **einmal im Jahr** die **Nebenkostenabrechnung** vorzulegen (§ 556 Abs. 3 BGB).

Darüber werden die über das Jahr bezahlten Betriebskosten Ihrer Mietwohnung oder anderen Liegenschaften abgerechnet. Beim Erstellen sind bestimmte **Mindestanforderungen** zu berücksichtigen. Werden die nicht eingehalten, kann es zu **Fehlern** kommen und damit die

gesamte Abrechnung gefährden bzw. unwirksam machen.

So bereiten Sie die Betriebskostenabrechnung vor

Dass der Mieter die **Betriebskosten** übernimmt, ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Damit Sie die also **umlegen** können, muss eine gültige Vereinbarung zwischen Ihnen und Ihrem Mieter über die **Kostentragung** bestehen. Fehlt die im Mietvertrag, hat Ihr Mieter nur die vereinbarte Miete zu zahlen – ohne Nebenkosten.

Haben Sie mit Ihrem Mieter **Betriebskostenvorauszahlungen** vertraglich vereinbart, müssen Sie die auch **abrechnen**. Die Abrechnung selbst muss für juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Menschen **nachvollziehbar** sein, d. h. die Betriebskostenabrechnung hat dem durchschnittlichen Verständnis eines Mieters zu entsprechen.

Die Betonung liegt hierbei auf **durchschnittlich**: Sie dürfen als Vermieter erwarten, dass Ihr Mieter die Grundrechenarten und den Dreisatz beherrscht.

Achten Sie auf die Formalien

Formal **ordnungsgemäß** ist eine Abrechnung dann, wenn sie folgende **Angaben** enthält:

1. Absender und Adressat der Abrechnung
2. Abrechnungsobjekt
3. Abrechnungszeitraum
4. Zusammenstellung der Gesamtkosten
5. Angaben und Erläuterung des zugrunde gelegten Umlageschlüssels
6. Berechnung des Mieteranteils an den einzelnen Kosten
7. Ausweis und Abzug der Betriebskostenvorauszahlungen

Welche Betriebskosten dürfen es sein?

Die Einzelposten werden **im Mietvertrag vereinbart** und durch die **Betriebskostenverordnung** geregelt. Für Kosten, die Sie **nicht** im Mietvertrag aufführen, können Sie später auch keinen Kostenersatz vom Mieter verlangen.

Allerdings ist es zulässig, laut Mietvertrag „**Sonstige**“ Betriebskosten abzurechnen. Die Formulierung schließt dann auch Betriebskosten ein, die erst nachträglich hinzukommen, wie z. B. die **Wartung** eines neu installierten **Rauchmelders**.

Die Gesamtkosten

Zu jeder Betriebskostenposition müssen Sie die **Gesamtkosten** nennen. Unterlassen Sie die Angabe, ist die Abrechnung **formell** nicht ordnungsgemäß und der Mieter muss diese Kosten nicht zahlen.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 14.2.2007, VIII ZR 1/06

Was nun: Abfluss- oder Leistungsprinzip?

Um den Aufwand der Betriebskostenabrechnung etwas zu verringern, können Sie das sog. **Abflussprinzip** anwenden.

Das bedeutet, dass Sie die Posten abrechnen, für die Sie selbst erst **im Laufe des Abrechnungszeitraums** die Rechnung erhalten haben.

Das Abflussprinzip ist eine von 2 **Abrechnungsarten**, bei der die Kosten, die dem Eigentümer **tatsächlich** im Abrechnungszeitraum **entstanden** sind, abgerechnet werden. Die andere Möglichkeit ist, die Kosten nach tatsächlichem **Verbrauch** abzurechnen. Das ist das sog. **Leistungsprinzip**.

Ein **Beispiel** dazu: Ein Vermieter kann in der Abrechnung für das Jahr 2019 Wasserkosten abrechnen, die zwar bereits 2018 angefallen sind, für die er die Rechnung von den Wasserwerken aber erst im Jahr 2019 erhalten hat.

Zahlen Sie eine Rechnung vor Fälligkeit, ist trotzdem das **Datum der Fälligkeit** für den Ansatz in der Betriebskostenabrechnung maßgebend.

Beispiel: Anfang Dezember 2018 wird die Wartung der Heizungsanlage durchgeführt, Zahlungsfrist ist der 13.1.2019. Sie zahlen die Rechnung schon am 27.12.2018, können die Kosten aber erst in der Abrechnung des Jahres 2019 ansetzen.

Abflussprinzip nur bei kalten Nebenkosten

Die Methode des Abflussprinzips ist nur für die **kalten** Betriebskosten zulässig. **Heizkosten** müssen nach dem **tatsächlichen Verbrauch** im konkreten Abrechnungszeitraum ermittelt werden.

Wie sind die Heizkosten abzurechnen?

Grundlage ist rechtlich die sog. **Heizkostenverordnung** (HeizkostenV). Nach § 7 Abs. 2 der HeizkostenV sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, insbesondere „die **Kosten der ver-**

brauchten Brennstoffe“ in die Abrechnung einzustellen. Dieser Regelung ist zu entnehmen, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können. Mindestens **50%**, höchstens **70%** der Heizkosten müssen nach dem **tatsächlichen Verbrauch** abgerechnet werden, der Rest nach **Wohnfläche**.

Ausnahmen gibt es beispielsweise für besonders energieeffiziente Gebäude.

Für die Heizkostenabrechnung gilt somit das **Leistungsprinzip**. Das Abflussprinzip entspricht nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung, die Abrechnung ist dann fehlerhaft.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 1.2.2012, VIII ZR 156/11

Welchen Verteilungsschlüssel wählen Sie?

Entscheidend ist zunächst, welcher Umlageschlüssel **im Mietvertrag** festgelegt ist. Bestehen keine abweichenden vertraglichen Vereinbarungen, müssen die kalten Betriebskosten **nach der Wohnfläche** umgelegt werden.

Sind die Kosten **nach Verbrauch oder Verursachung** erfasst, z. B. durch Wasseruhren, sind sie danach zu verteilen. Diese Regelung hat immer Vorrang vor den mietvertraglichen Vereinbarungen (§ 556a Abs. 1 BGB).

Das Verteilen der Kosten nach Verbrauch ist aber nur vorgeschrieben, wenn **alle** Wohnungen **mit Messgeräten ausgestattet** sind. Haben Sie z. B. ein Mietshaus mit 8 Parteien und wurden in den Wohnungen bisher 6 Wasseruhren eingebaut, können Sie die Kosten für die Wasserversorgung weiter **nach Wohnfläche oder Personenzahl** verteilen.

Damit der Mieter die Kostenverteilung auch nachvollziehen kann, müssen Sie

die **Bezugsgrößen** und den **Verteilungsschlüssel** in der Abrechnung angeben. Die ist formal fehlerhaft, wenn der **Quotient** für den Mieter nicht nachvollziehbar ist.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 28.5.2008, VIII ZR 261/07

Beispiel für Verteilungsschlüssel:

Richtig: Gesamtwohnfläche 500 qm, ihre Wohnfläche 100 qm, Umlageschlüssel 1/5 oder 20 %

Falsch: Ihre Wohnfläche 100 qm, Umlageschlüssel 12,05 %

Dürfen Sie den Umlageschlüssel ändern?

Nur in Ausnahmefällen können Sie den Umlageschlüssel **nachträglich** ändern – und das auch nicht eigenmächtig, sondern nur **mit Zustimmung** des Mieters.

Ausnahmen: Wenn nachträglich Geräte zur Verbrauchserfassung eingebaut werden – beispielsweise Wasseruhren. In diesem Fall müssen Sie als Vermieter unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung nach tatsächlichem Verbrauch abrechnen.

Was gilt bei Leerstand der Wohnung?

Wohnungsleerstand geht zulasten des Vermieters, die Kosten dürfen **nicht** auf die anderen Mieter **umgelegt** werden.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 8.1.2013, VIII ZR 180/12

Das wird von einigen Vermietern hin und wieder gerne gemacht: Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt inklusive der seit 1 Jahr leerstehenden 60 qm großen Wohnung insgesamt 500 qm. Die Kosten werden nun unter **Abzug der Leerwohnung** auf 440 qm verteilt. Das geht nicht! Die leerstehenden Räume müssen mit in die Verteilung einbezogen werden, den so ermittelten **Kostenanteil** trägt der **Vermieter**.

Betriebskosten erhöhen sich – mehr müssen Sie nicht sagen

Die Betriebskostenabrechnung liegt vor und wurde an die Mieter verschickt. Es passiert dann nicht selten, dass die Mieter eine Nachforderung verweigern und darauf hinweisen: „*Bitte erklären Sie mir erst einmal ausführlich, wieso einzelne Betriebskosten teurer geworden sind.*“

Dem müssen Sie als Vermieter nicht folgen. Sie sind **nicht** verpflichtet, die **Ursache der Kostensteigerung** in der Betriebskostenabrechnung zu erläutern.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 28.5.2008, VIII ZR 261/07

Betriebskosten nach Fläche abrechnen: Keine weitere Erläuterung nötig?

In Betriebskostenabrechnungen werden häufig die Kosten **nach der vermieteten Fläche** abgerechnet. In komplexen **Anlagen**, die etwa auch Gewerbeeinheiten enthalten, kann es sein, dass für verschiedene Kostenpunkte unterschiedliche Flächen anzusetzen sind.

Erläutern muss das der Vermieter in seiner Abrechnung aber **nicht**. Wenn er in der Abrechnung den Verteilungsmaßstab „**Wohnfläche**“ ansetzt und den auch entsprechend ausweist, ist die Abrechnung aus sich heraus verständlich.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 29.1.2020, VIII ZR 244/18

Eigene Vermieterleistungen abzurechnen?

Auch **Sach- und Arbeitsleistungen** des Eigentümers zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten. Sie können die Kosten für den Betrag ansetzen, der für eine **gleichwertige Leistung eines Dritten**, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Allerdings dürfen Sie **keine MwSt.** berechnen!

Sie können nicht nur die eigenen Sach- und Arbeitsleistungen in Rechnung stellen, Sie haben auch das Recht vom eigenen **Personal** erbrachte Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten **nach den fiktiven Kosten** abzurechnen, die beim Erbringen der Leistung durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für Sie als Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 14.11.2012, VIII ZR 41/12

So ermitteln Sie die Sach- und Arbeitsleistungen

Die aufgewendeten **Materialien** – bei der Pflege des Gartens beispielsweise Dünger, Ersatzpflanzen oder auch den Sand für den Kinderspielplatz – können Sie auf den Mieter umlegen. Dazu müssen Sie **alle Belege**, die Ihnen im Zusammenhang mit der Gartenpflege entstanden sind, **sammeln** und in der Betriebskostenabrechnung ansetzen.

Für die **Arbeitsstunden**, die Sie selbst leisten, sollten Sie sich genau die geleisteten Stunden nach Datum, Zeit und Tätigkeit **aufschreiben**. Für die Höhe des **Stundensatzes** holen Sie sich das Angebot eines Dienstleisters ein und setzen den Stundensatz beispielsweise eines Gehilfen entsprechend für Ihre Arbeitsstunden an.

Die Umlage nach Kopf- oder Personenzahl

In der Praxis erfolgt die Umlage der Betriebskosten auch nach der Anzahl der dauernd in der Wohnung lebenden Personen. Mitzuzählen sind **alle Personen**, die ständig **im Haushalt leben**. Besucher sind nicht zu berücksichtigen.

Wie wird gerechnet?

Lebt 1 Person das ganze Jahr über im Haushalt, wird sie mit **365 Personentagen** ver-

anschlagt. 2 Personen, die ganzjährig in einem Haushalt leben, werden dementsprechend mit 730 Tagen berechnet.

Beispiel: Der Lebensgefährte der Mieterin zieht zum 1.10. mit in die Wohnung ein. Es wird folgendermaßen gerechnet:
Mieterin = 365 Personentage
Lebensgefährte = 92 Personentage (November 30 Tage, Oktober und Dezember jeweils 31 Tage)
In der Abrechnung für diese Wohnung sind zu berücksichtigen: insgesamt 457 Personentage.

Alle Personentage im Haus werden addiert, die Kosten (z.B. Müllgebühren) werden durch die Anzahl der gesamten Personentage dividiert, der so errechnete Faktor wird dann mit den Personentagen der jeweiligen Wohnung multipliziert.

Die tatsächliche Belegung feststellen

Eine Umlage der Betriebskosten nach Kopfzahl setzt allerdings voraus, dass Sie als Vermieter – für bestimmte **Stichtage** – die **tatsächliche Belegung** der einzelnen Wohnungen feststellen. Dass das im Einzelfall mit einem höheren **Aufwand** und gewissen tatsächlichen **Schwierigkeiten** verbunden sein kann, ändert allerdings nichts an Ihrer Verpflichtung.

Drum prüfe, wer sich „ewig“ bindet: Makler dürfen ihre Verträge automatisch verlängern

6 Monate **Mindestbindung** – und wenn der Kunde nicht kündigt, läuft der Auftrag weiter. So oder so ähnlich sehen das viele **Maklerverträge** vor. Ob das zulässig ist, war bisher umstritten.

3 Monate sind „grundsätzlich unbedenklich“

So gut wie in allen Maklerverträgen sind **Verlängerungsklauseln** zu finden – und

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 23.1.2008, VIII ZR 82/07

Belegeinsicht des Mieters und die Folgen

Dem Mieter steht grundsätzlich ein Recht zu, die **Belege** der Nebenkostenabrechnung einzusehen, damit er prüfen kann, ob seine Vorauszahlungen auch für die mietvertraglich vereinbarten Nebenkosten verwendet wurden. Ein solches **Prüfungsrecht** wird von den Gerichten allen Mietern nach § 259 BGB **zugestanden**.

Als Vermieter sollten Sie **reagieren**, wenn Ihr Mieter die Belege einsehen will. Stellen Sie sich stur, muss er die Abrechnung nicht akzeptieren, eine evtl. geforderte Nachzahlung nicht bezahlen.

Falls Sie auf eine **Terminanfrage** Ihres Mieters zu einer Belegeinsicht schweigen, verweigern Sie damit nicht gleichzeitig die Einsicht in die Belege. Der Mieter darf daher die Nachzahlung nicht verweigern.

Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 14.6.2019, 63 S 255/18

Hier darf der Mieter reinschauen:

- Rechnungen
- Belege

- Verträge (hauptsächlich Wartungs- oder Hausmeisterverträge. Mieter muss prüfen können, ob sich umlegbare Instandhaltungskosten oder Verwaltungskosten verstecken.)

Die **Grenze** des Einsichtsrechts verläuft dort, wo die Unterlagen nicht notwendig sind, um die Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Kann der Mieter z.B. die Abrechnung ohne einen Blick in die Unterlagen anderer Mieter nicht nachvollziehen, erstreckt sich das Prüfungsrecht also auch auf diese Unterlagen bzgl. der Mitmieter. **Persönliche Daten**, die für die Abrechnung ohne Belang sind, müssen selbstverständlich **geschwärzt** werden.

Digitales Büro: Belege für Nebenkosten nur im Original

Auch wenn Vermieter ihr Büro digital organisiert haben, müssen sie in der Lage sein, Mietern bestimmte **Dokumente zugänglich** zu machen. Das kann z.B. nötig sein, wenn der Mieter die Nebenkostenabrechnung überprüfen will. Dann müssen ihm – soweit verfügbar – die **Originalbelege** vorgelegt werden. **Kopien** oder **eingescannte** Belege genügen nicht.

Fundstelle:
LG Hamm, Urteil v. 9.1.2020, 401 HKO 56/18

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 28.5.2020, I ZR 40/19

Blick ins Kleingedruckte

Konkret ging es um den Verkauf einer Eigentumswohnung im Raum Stuttgart. Die Eigentümerin hatte damit die örtliche Kreissparkasse beauftragt und sich vertraglich verpflichtet, keine weiteren Makler einzuschalten. Der Auftrag war auf

6 Monate befristet. Laut der Klausel im Alleinauftrag sollte er sich aber automatisch verlängern, „jeweils um weitere 3 Monate, falls er nicht gekündigt wird“.

Zeit ging ins Land – Kein Käufer in Sicht

Die 6 Monate vergingen und es fand sich kein Käufer. Als sich schließlich ein anderer Makler mit einer Interessentin meldete, zögerte die Frau nicht lange: Die Wohnung wechselte die Besitzerin. Der Sparkasse hatte sie den Verkaufsauftrag aber nicht gekündigt. Die forderte Schadensersatz für die entgangene Provision: Insgesamt 15.565 EUR!

Maklervertrag läuft weiter

Und das – eigentlich – zu Recht, wie nun die Karlsruher Richter entschieden. Anders als zuvor das OLG Stuttgart halten es die obersten Zivilrichter für „**grundsätzlich unbedenklich, dass der Auftrag ohne Kündigung einfach weiterläuft.**“

Das ist eine Regelung, die durchaus **im Interesse des Kunden** sein kann. Die automatische Verlängerung **erspart** beiden Vertragsparteien **Formalitäten**. Dem Kunden bleibt die Möglichkeit zu kündigen.

Die rechtssichere Maklerverlängerungsklausel

Bisher hatten sich die Makler beim Aufsetzen ihrer Verträge in einer **Grauzone** bewegt. Was geht und was nicht, war unter Experten umstritten und höchstrichterlich nicht geklärt. **Verlängerungs- und Kündigungsklauseln** gibt es deshalb in den unterschiedlichsten Varianten.

BGH prüft genau!

Die vom BGH überprüfte **Fassung**, also

- 6 Monate Grundlaufzeit,
- Verlängerung um jeweils 3 Monate,

■ 4 Wochen Kündigungsfrist, sollte sich in der Branche durchsetzen. Damit verhält sich ein Makler **rechtskonform**.

Glück für die Immobilieneigentümerin: Nix gibt's an Maklerprovision

Die Sparkasse geht trotzdem leer aus, obwohl sie in der grundsätzlichen Frage vom BGH Recht bekommen hat.

In den Dokumenten der Sparkasse stand der **Hinweis auf die Kündigungsfrist** nämlich nicht im eigentlichen Vertrag, sondern **versteckt** in einer von 3 **Anlagen**. Mit so etwas muss der Kunde **nicht rechnen**, die Maklerprovision geht der Sparkasse flöten. Die Karlsruher Richter versagten sie ihr.



Mein Tipp

Drum prüfe, wer sich bindet

Wenn Sie einen Maklervertrag abschließen, der eine Verlängerungsoption ohne Kündigung vorsieht, sollten Sie auf die Dauer der Verlängerung achten. Ist diese Frist zu lang bemessen, dürfte die Vertragsverlängerung unwirksam sein.

Vorsicht bei Doppeltätigkeit Ihres Maklers!

Wenn der Makler **für beide Vertragsseiten** – also den Käufer und Verkäufer eines Hauses oder einer Wohnung – tätig ist, sind **Interessenkonflikte** aufseiten des Maklers vorprogrammiert. Doppeltätigkeit bedeutet Unparteilichkeit.

Makler muss beide Interessen achten

Der Makler muss trotz gegenseitiger **Interessen**, die **aller Parteien** wahren. In der Praxis oft schwierig umzusetzen: Diese Konfliktsituation birgt sowohl für

Verkäufer als auch Käufer große **Probleme**, den Aussagen des Maklers **Glauben** zu schenken. Es stellt sich die Frage: Was passiert, wenn eine Partei durch den Makler benachteiligt wird?

Makler riskiert Schadensersatz und seine Provision

Wenn der **Verkäufer** eines Hauses zum Grundstückspreis durch den Makler **beraten** wurde, darf der die daraus gewonnenen Kenntnisse, dass z. B. der Verkäufer auch mit einem geringeren Kaufpreis einverstanden wäre, nicht gleichzeitig an den Käufer weitergeben.

Im umgekehrten Fall gilt dasselbe. So darf der Makler, der z. B. erfährt, dass der **Käufer** bereit ist, das Grundstück zu einem höheren Preis zu erwerben, diese Information nicht an den Verkäufer übermitteln.

Der Makler hat damit großen **Einfluss** auf das **Angebot** und die **Vertragsverhandlungen**, sodass er den Maklervertrag erheblich verletzt, wenn er seine „Unparteilichkeit“ nicht beachtet.

Das heißt für den Makler: Neben einem **Schadensersatzanspruch** der benachteiligten Partei gegen ihn besteht bei einem derartigen Verhalten **kein** Anspruch mehr auf die festgesetzte **Provision** – trotz etwaiger erfolgreicher Vermittlung. Die muss unter Umständen auch **zurückgezahlt** werden.



Mein Tipp

Alleinauftrag mit Makler sichern

Vermeiden Sie eine entsprechende Doppeltätigkeit Ihres Maklers und stellen Sie bei Auftragserteilung klar, dass er nur Sie und Ihre Interessen alleine vertritt! Nur so stellen Sie sicher, dass sich der Makler ausschließlich auf Ihre Wünsche konzentriert.

Neues an der Maklerfront: Immobilienkäufer zahlen höchstens noch die Hälfte der Courtage

Maklerkosten dürfen beim Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern künftig **höchstens zur Hälfte** auf die Käufer **abgewälzt** werden. Die andere Hälfte muss derjenige tragen, der den Makler beauftragt hat. Das hat der Bundestag beschlossen und der Bundesrat am 5.6.2020 zugestimmt.

Zwangslage der Käufer beendet

Obwohl die Initiative zur Einschaltung eines Maklers meist vom Verkäufer ausgeht, kann sich der Käufer häufig kaum ernsthaft gegen eine **Übernahme der anteiligen** oder sogar der **vollständigen Maklerprovision** wehren, argumentiert das Bundesjustizministerium zu dem neuen „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“. Wer sich weigert, die Kosten zu übernehmen, scheidet faktisch aus dem **Kreis der Bewerber** aus. Vor der Ausnutzung dieser **Zwangslage** sollen nun Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses besser geschützt werden. Ziel ist es auch, private Käufer von Wohnimmobilien von **Kaufnebenkosten** zu entlasten.

Eine Vereinbarung zur **Übernahme** der Maklerprovision ist daher zukünftig nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, zur Zahlung der Courtage **mindestens in gleicher Höhe** verpflichtet ist. Die andere Partei zahlt ihren Anteil erst dann, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist.

2 Aufträge – 1 Courtage

Sofern der Makler von beiden Parteien einen Auftrag erhält und deshalb sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers wahrnimmt, kann er nach dem Entwurf zukünftig mit beiden Parteien eine Provision nur **in gleicher Höhe** vereinbaren. Beide Vertragsparteien tragen dann im Ergebnis jeweils die **Hälfte** der gesamten Maklercourtage. Regelungen über **unterschiedliche Provisionshöhen** können dann nicht wirksam geschlossen werden.

Gilt nur für Verbraucher

Nur wenn der Käufer der Immobilie ein **„Verbraucher“** ist, gelten die neuen Regeln. Handelt der Erwerber hingegen **gewerblich**, können die Maklerkosten auch weiterhin anders verteilt werden.

Maklerauftrag braucht die Textform

Zudem gibt es eine neue **Formvorschrift**: Ein Maklervertrag, der den Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung vermittelt, braucht künftig die **Textform**. Dann reicht für den Abschluss eines Maklervertrags z. B. eine **E-Mail**. Eine mündliche **Abrede** oder ein **Handschlag** genügen nicht mehr. Damit will man Unklarheiten über die in der Praxis häufig strittige Frage zum Inhalt eines Maklervertrags vermeiden.

Ab wann gelten die neuen Regeln?

Das Gesetz muss noch durch den Bundespräsidenten **unterzeichnet** und im Bundesgesetzblatt **verkündet** werden. Dann tritt es **6 Monate** nach der Verkündung **in Kraft** (voraussichtlich Mitte/Ende Dezember 2020) und gilt für die Maklerverträge, die **ab** dem Inkrafttreten geschlossen werden. Der Übergangszeitraum soll Maklern Gelegenheit geben, ihre Geschäftspraktiken an die neue Rechtslage anzupassen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2020
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjós,
Dominik Hartmann, Joachim
Rotzinger, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen