



03|19

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2019

Wenn's brennt, stürmt oder hagelt: Hauptsache gut versichert – Und falls nicht?



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

wann haben Sie zuletzt den **Versicherungsschutz** Ihrer Immobilie nachgesehen? Stimmt die Versicherungssumme noch? Haben Sie Ihrer Versicherung den

**Wintergarten** oder die **Garage** gemeldet, die Sie neu gebaut haben?

Sie sollten regelmäßig Ihre Versicherungspolice prüfen und sich bei Zweifeln beraten lassen.

In einer VermieterBrief-Spezial-Ecke habe ich Ihnen die wichtigsten **Versicherungsarten** als Immobilien-Eigentümer zusammengestellt. Nutzen Sie die Gelegenheit und schauen Sie gleich nach der Lektüre Ihre Versicherungen durch!

Pessimisten behaupten immer wieder, dass eine **Kündigung wegen Eigenbedarfs** in den seltensten Fällen vor Gericht Erfolg hat.

Es gilt hier der Grundsatz: Kann der Richter die **Vermieter-Lebenssituation** nachvollziehen, erkennt er auch, wie notwendig Ihr Vermieter-Eigenbedarf ist, und verurteilt den Mieter zum Räumen der Mietsache. Damit Sie ein besseres Gespür dafür bekommen, wann Eigenbedarf **erfolgreich** vorgebracht werden kann, habe ich Ihnen einige Gerichts-Urteile zu diesem wichtigen Thema zusammengestellt.

Die **Grundsteuerreform** – dazu hat der Bundesfinanzminister nun sein **Eckpunkte-Papier** vorgelegt. Die Fachwelt ist entsetzt!

Im Ergebnis ist zukünftig wohl mit einer erhöhten Grundsteuer zu rechnen, da die Werte der Immobilien und der Grundstücke zur Berechnung herangezogen werden, **ohne** dass Vergünstigungen oder Abschläge vorgesehen sind. Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Diskussion.

Trotz aller schweren Themen wünsche ich Ihnen einen leichten Start in den Frühling!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Hallo Herr Kaiser: Wie Sie Ihre Immobilie richtig versichern

Als Eigentümer und Vermieter einer Immobilie müssen Sie dafür sorgen, dass Sie vor den wesentlichen Gefahren für Ihre Immobilie versichert sind. Deshalb ist zu empfehlen, folgende Versicherungen eingedeckt zu haben:

### Wenn's brennt oder stürmt: Die Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung schützt Ihr Immobilienvermögen, wenn das Gebäude durch unterschiedliche Gefahren beschädigt oder gar vernichtet wird.

Der **Standardschutz** sichert Sie vor den Gefahren:

- Feuer, Blitzschlag, Explosion oder Implosion
- Sturm, Hagel
- Leitungswasser
- Überspannung

**Zusätzlich** können Sie sich absichern gegen

- Glasbruch
- Naturgefahren wie Starkregen, Überschwemmung, Rückstau, Schneedruck, Erdbeben, Erdbeben (Elementarschäden)

oder folgende Anlagen schützen lassen:

- Fotovoltaik, Solarthermie, Geothermie und Wärmepumpen.

In den letzten Jahren haben die Schäden durch **Naturgewalten**, insbesondere durch Starkregen mit der Folge von **Überschwemmungen** stark zugenommen. Neben den dann entstehenden Feuchtigkeitsschäden verursacht die Kontaminierung mit **Schadstoffen** durch ausgelaufene Chemikalien und Heizöl hohe Kosten für die Gebäudesanierung. Schätzungsweise 40% aller Ge-

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1   Hallo Herr Kaiser:</b><br/>Wie Sie Ihre Immobilie richtig versichern</p> <p><b>2   Grundsteuer I – Die Reform kommt:</b><br/>Immobilieigentümer werden zur Kasse gebeten!</p> <p><b>3   Grundsteuer II – Achtung Frist läuft ab:</b><br/>Bis 1.4. Grundsteuererlass beantragen</p> <p><b>3   „Ich will da rein!“ –</b><br/>Eigenbedarf ist eine Frage des Einzelfalls</p> <p><b>5   Bei Baulärm die Miete mindern?</b><br/>Nicht in jedem Fall!</p> <p><b>6   Die Heizkosten korrekt verteilen:</b><br/>Machen Sie kein Schätzspiel daraus!</p> | <p><b>7   Achtung Wohnraum-Vermieter:</b><br/>Vereinbaren Sie keine „Verwaltungskostenpauschale“ im Mietvertrag!</p> <p><b>7   Checkliste:</b><br/>Pauschalen für Verwaltungskosten</p> <p><b>8   Tatort Berlin:</b><br/>Mietwohnung ist kein Waffenlager und kein Ort zum Drogen dealen!</p> <p><b>!   Service &amp; more:</b><br/>Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:<br/><a href="https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv">https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv</a></p> |
|---|--|

bäude sind in Deutschland gegen Elementarschäden versichert.

### Wie der Versicherer den Gebäudewert ermittelt

Die Immobilie wird in der Wohngebäudeversicherung zum **Neuwert** versichert. Beim **Totalschaden** haben Sie als Eigentümer Anspruch auf Ersatz der Wiederaufbaukosten inklusive der vorausgehenden Abräum- und Entsorgungskosten sowie des Planungs- und Genehmigungsaufwands.

Demzufolge sind Sie und die Versicherungsgesellschaft daran interessiert, das versicherte Gebäude realistisch zu bewerten.

Mithilfe eines **Wertermittlungsbogens** werden

- das Baujahr,
  - die Baukosten, eventuelle Sanierungskosten,
  - die Bausubstanz,
  - die Wohnfläche,
  - die Anzahl der Etagen und der Wohnungen,
  - die technische Ausstattung sowie
  - Eigenarten des Gebäudes
- erfasst. Aus der Summe der Daten wird die **Versicherungssumme** ermittelt und der aktuelle **Versicherungsbeitrag** berechnet.

### Vermeiden Sie unbedingt eine Unterversicherung!

Wenn die Versicherungssumme **unter dem Wert** der Immobilie liegt, besteht die Gefahr der Unterversicherung. Wurde das Haus beispielsweise 30 % unter dem Wert versichert, **kürzt** der Versicherer im Schadensfall die Versicherungsleistung um diese 30 %.

Vermeiden Sie dieses Risiko und vereinbaren Sie eine **Unterversicherungsklausel** im Versicherungsvertrag! Die Klausel bewirkt, dass der Versicherer im Schadensfall auf die **Prüfung** der Versicherungssumme **verzichtet**.

### Darüber müssen Sie Ihren Versicherer informieren – das ist Pflicht für den Hauseigentümer

Sofern sich Änderungen im Umfeld Ihres Gebäudes ergeben, sind Sie verpflichtet, das der Versicherungsgesellschaft mitzuteilen. Zu solchen **Änderungen** zählen insbesondere:

- Leerstand der Immobilie
- geplante Umbau- oder Anbaumaßnahmen
- geänderte Nutzung durch Einzug eines Gewerbebetriebs
- Errichtung eines Gewerbebetriebs in unmittelbarer Nachbarschaft

Unterlassen Sie eine entsprechende Meldung an die Versicherung, kann sie Ihnen im Schadensfall bei nachgewiesener vertraglicher Pflichtverletzung die Leistung **kürzen** und ggf. auch den Versicherungsvertrag **kündigen**!

### Wer räumt und streut: Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Jedes Haus stellt eine Gefahrenquelle dar. Daher haben Sie als Hauseigentümer etliche **Verkehrssicherungspflichten** zu beachten.

Die **Räum- und Streupflicht** bei Schnee und Eis ist nur ein typisches Beispiel. Stürzt ein Besucher vor der Haustür auf dem nicht sicher begehbaren Grundstück, haften Sie als Eigentümer in Höhe des entstandenen Personen-, Sach- und Vermögensschadens.

Zum Schutz vor gesetzlichen Haftpflichtansprüchen **Dritter** empfiehlt sich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Die Haftpflichtversicherung wehrt unberechtigte Ansprüche Dritter ab. Haben Sie aber als Eigentümer Ihre Pflichten nachgewiesenermaßen verletzt, was ursächlich für das Schadensereignis ist, dann leistet die Versicherung Schadensersatz an die verletzte Person.

## Grundsteuer I – Die Reform kommt: Immobilieneigentümer werden zur Kasse gebeten!

Am 1.2.2019 hat Bundesfinanzminister Scholz die **Eckpunkte** der Grundsteuerreform vorgestellt.

### Das Gebäude wird bewertet

- Die Miete

Basis für die Bewertung soll grundsätzlich die **Netto-Kalt-Miete** aus dem Mikrozensus des statistischen Bundesamtes

sein, die in 6 Mietstufen gestaffelt ist. Nur wenn die tatsächliche Vertragsmiete um 30 % oder mehr darunter liegt, wird die tatsächliche Vertragsmiete angesetzt.

- Das Baujahr

Alle **ab 1948** errichteten Gebäude werden jahresgenau mit ihrem **Baualter** erfasst. Alle davor errichteten Gebäude

fallen in eine einheitliche **Baualterklasse**.

### Der Grund und Boden wird berechnet

- Der Bodenrichtwert

Grundsätzlich werden die Bodenrichtwerte der **Gutachterausschüsse** der jeweiligen Gemeinde oder Stadt ange-

setzt. Die Gemeinden sollen dabei größere Einheiten aus den bisherigen Zonen bilden. Die neue Struktur ist ein wertabhängiges Modell, bei dem sowohl das Gebäude als auch das Grundstück in die Bemessung einbezogen werden.

### Es ist zu befürchten: Die Grundsteuer steigt deutlich

Von Experten wird jetzt allgemein erwartet, dass die Grundsteuer für alle deutlich

ansteigt. Denn sowohl für das Gebäude als auch für Grund und Boden werden wertabhängige Bemessungsgrundlagen angesetzt.

**Das Problem dabei:** Die aktuelle Miet- und Immobilienwertentwicklung wird **doppelt** eingepreist, denn Miet- und Bodenrichtwerte hängen zusammen. Die besteuerten Werte werden nicht durch das Wohnen selbst, sondern bei einem Verkauf realisiert.

### Ein Bürokratie-Monster droht

Insgesamt lässt sich jetzt schon erahnen, dass die neue Grundsteuer zu einem riesigen bürokratischen **Aufwand** führen wird. Das Bundesverfassungsgericht hat aber unmissverständlich klargemacht: Die Grundsteuer muss reformiert werden. Und zwar bis Ende 2019!

Die Redaktion des VermieterBriefs bleibt für Sie dran.

## Grundsteuer II – Achtung Frist läuft ab: Bis 1.4. Grundsteuererlass beantragen

Vermieter können grundsätzlich einen Teilerlass der Grundsteuer beanspruchen, wenn ihnen im vergangenen Jahr **unverschuldet** erhebliche **Mietausfälle** entstanden sind.

Anträge für das Jahr 2018 sind bis zum 1.4.2019 zu stellen.

### Für ein Baudenkmal gilt: Steuererlass komplett

Die Grundsteuer wird vollständig für Grundeigentum erlassen, dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liegt – beispielsweise aus Gründen des **Denkmal-** und **Naturschutzes**.

Das setzt voraus, dass die Erhaltungskosten regelmäßig über den Einnahmen liegen. Bei Selbstnutzung ist der Gegenwert der Nutzung entscheidend.

### Wer ist zuständig? Das Steueramt Ihrer Kommune

Zuständig für den **Erlissantrag** sind die Steuerämter der Städte und Gemeinden, in den Stadtstaaten die Finanzämter. Versäumen Sie den Termin 1.4., kommt nur noch ein Erlass des Finanzamtes infrage.

Die Grundsteuer für vermietete Immobilien wird erlassen, wenn

- die Mieterträge **um mehr als 50%** hinter dem normalen Rohertrag einer Immobilie zurückgeblieben sind, dann werden 25% der Grundsteuer erlassen oder
- eine Immobilie vollkommen **ertragslos** war, hier beträgt der Erlass 50%.

### Bei Leerstand: Ein Erlass ist drin

Der Erlass ist immer dann möglich, wenn die **Ursache** der Mietausfälle in Leer-

stand, allgemeinem Mietpreisverfall oder struktureller Nichtvermietbarkeit liegt.

Auch **außergewöhnliche** Ereignisse wie Wohnungsbrände oder Wasserschäden, die zu leerstandsbedingten Mietausfällen führen, berechtigen zu einem Grundsteuererlass.

### Mein Tipp

#### Rechnen Sie Ihre 2018er- Mieteinnahmen durch

Sofern Sie erhebliche Einbußen bei Ihren Mieteinnahmen im Jahr 2018 hatten oder eine denkmalgeschützte Immobilie vermieten, sollten Sie auf jeden Fall prüfen, ob Sie einen Antrag auf Grundsteuererlass stellen.

## „Ich will da rein!“ – Eigenbedarf ist eine Frage des Einzelfalls

Auch wenn Sie schon schlechte Erfahrungen gemacht haben sollten: Als Vermieter und damit Eigentümer der Immobilie genießen Sie den **Eigentums-**

**schutz** aus dem Grundgesetz (Art. 14 Abs. 1 GG):

„Das Eigentum und das Erbrecht werden *gewährleistet.*“

Darunter fällt auch Ihre Freiheit als Vermieter, die Wohnung bei **Eigenbedarf** selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen.

Hier kollidiert allerdings das **Besitzrecht** des Mieters an der vermieteten Wohnung mit Ihrem Eigenbedarfsanspruch. Der Mieter kann erwarten, dass der Vermieterwunsch auf seine Wohnung sorgfältig geprüft wird. Im Streitfall hinterfragt das Gericht insbesondere, ob **der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe** vortragen kann oder ob die Ansprüche **missbräuchlich** erhoben werden. Dabei würdigt es die Angaben des Vermieters, mit denen er seinen Eigenbedarf begründet, lebensnah und prüft, ob sie **plausibel** sind.

Gesetzlich geregelt ist Ihr Recht auf Kündigung wegen Eigenbedarfs in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB:

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn ... der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

### Wenn die Wohnung „benötigt“ wird

Dabei handelt es sich um einen objektiv durch ein Gericht nachprüfbares, **unbestimmten Rechtsbegriff**. Der setzt voraus, dass Sie als Vermieter gerade diese ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe haben, die Wohnung für sich oder eine Person Ihrer Familie oder Ihres Haushalts zu nutzen, sprich zu „benötigen“. Sie müssen das dann auch vollständig **nachweisen**.

Wie unterschiedlich Richter im Einzelfall bei einer Eigenbedarfskündigung urteilen, zeigen folgende aktuellen Fälle:

#### Fall 1: Eigenbedarfskündigung auch gegenüber sozial benachteiligten Mietern

Das Amtsgericht München entschied gegen eine **78-jährige, gehbehinderte**

Mieterin, die ihre Wohnung räumen musste, weil ihr Vermieter sie selbst beziehen wollte. Fast 30 Jahre wohnte die alte Dame in der Münchener Wohnung. Die Eltern des 36-jährigen Vermieters hatten sie ihrem Sohn zu Beginn seines Studiums im Jahr 2005 gekauft.

2011 übertrugen sie die Wohnung dann auf ihren Sohn, der damit der Vermieter der 78-Jährigen wurde. Schon 2013 hatte er ihr wegen Eigenbedarfs gekündigt, die Kündigung aber nicht gerichtlich weiterverfolgt.

#### Neuer Lebensmittelpunkt des Sohnes

Nachdem 2014 eine identische Wohnung im Haus freigeworden war und sich die Mieterin auf das Angebot nicht meldete, die neuen Mieträume zu beziehen, sprach der Vermieter-Sohn schließlich eine weitere Eigenbedarfskündigung aus. Damit verfolgte der mittlerweile als Arzt in Augsburg tätige Vermieter das Ziel, seinen Lebensmittelpunkt wieder nach München zu verlagern. Familie und Freunde habe er dort und die Hoffnung, bald eine Stelle in München zu bekommen.

Diese Argumente überzeugten den Münchener Amtsrichter. Der gab der Klage des Vermieters statt! Die 78 Jahre alte Mieterin musste nach bald 30 Jahren raus aus der Wohnung.



#### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 26.7.2018,  
433 C 19586/17

#### Mieterin verwies auf ihr Alter und ihre Krankheiten

Die Mieterin wehrte sich in dem Verfahren mit folgenden Argumenten: Sie sei **schwerbehindert** und leide an Gleichgewichtsstörungen und auch an psychischen Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sei ein angemessener, bezahlbarer **Ersatzwohnraum** angesichts ihrer ein-

geschränkten finanziellen Verhältnisse nicht zu finden.

#### Justizia erkennt ein ernsthaftes „Benötigen“

Nach der Zeugenaussage der Eltern des Vermieters sah es das Gericht als erwiesen an, dass der Vermieter bereits seit seinem Erststudium in München und auch noch nach seinem Zweitstudium das Ziel verfolgte, in München seinen **Lebensmittelpunkt** zu begründen und zwar in privater und langfristig auch in beruflicher Hinsicht.

Es sah allerdings auch die Belastungen der Mieterin und räumte ihr eine **Räumungsfrist** von 6 Monaten ein.

#### Fall 2: Psychisch kranke Mieterin kann bleiben

Die Vermieter hatten die seit 1989 an die beklagte Mieterin vermietete Wohnung im August 2016 käuflich erworben, um sie zum Wintersemester 2017 ihrer dann in München studierenden 21-jährigen Tochter mietweise zu überlassen. Auf diesen Eigenbedarf gestützt, kündigten sie der Mieterin im Oktober 2016 zum 31.7.2017.

#### Mieterin ist depressiv

Die Mieterin erhob Widerspruch gegen die Kündigung und begründete dies so: Sie leide unter einer verfestigten **depressiven** Störung sowie einer **Angststörung** und der Verlust von Wohnung und gewohnter Umgebung würde ihre Erkrankung weiter verschlechtern. Es sei von einer akuten **Selbstmordgefahr** auszugehen.

#### Psychiater bestätigt die Erkrankung

Das Gericht bestellte den Psychiater der Mieterin als **Zeuge** ein. Der bestätigte im Prozess, dass die Mieterin das Verlassen der Wohnung und der Umgebung als

**existenzielle Bedrohung** wahrnimmt und ein möglicher Umzug den Krankheitszustand derart verschlechtern würde, dass tatsächlich **eine Suizidgefahr** bestünde.

### Pech für den Vermieter: Räumungsklage abgewiesen

Das Amtsgericht München hat die Räumungsklage abgewiesen. Zwar sieht es die Eigenbedarfskündigung für wirksam an, das Mietverhältnis sei jedoch aufgrund des Antrags der Mieterin wegen **außerordentlicher Härte** (§ 574 Abs. 1, § 547a Abs. 1 und 2 BGB) auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.



**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 28.9.2017, 433 C 19586/17

### Mieterin ist räumungsunfähig

Im Urteil wird die Räumungsunfähigkeit der Mieterin festgestellt. Die liegt dann vor, wenn der Mieter aufgrund seines **körperlichen oder geistigen Zustands** nicht in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden und dorthin umzuziehen, oder wenn sich der **Gesundheitszustand** und die allgemeine Lebenssituation des Mieters durch den Umzug erheblich verschlechtert. Das sah der Amtsrichter aufgrund der Zeugenaussage in der Beweisaufnahme als gesichert an.

Der entscheidende Unterschied zwischen der Tochter der Vermieter und der Mieterin war: Die 21-jährige Tochter der Vermieter litt nicht an psychischen Krankheiten und sie stand gerade am Anfang ihres Studentenlebens, das für gesunde Menschen aus Sicht des Gerichts vielfältige Möglichkeiten bietet. Das Vermieter-Interesse, an die Mietsache zu kommen, muss daher gegenüber dem Interesse der Mieterin am Erhalt ihrer Wohnung zurücktreten.

### Fall 3: Der Bedarf einer Minderjährigen an eigenen 4 Wänden

Berliner Richter mussten folgenden Fall beurteilen: Ein Vermieter kündigte seinem Mieter die Mietwohnung wegen Eigenbedarfs. Dazu gab er an: Der Eigenbedarf besteht für seine 16-jährige Tochter. Die besucht die 9. Klasse einer weiterführenden Schule und wollte einen eigenen Lebensmittelpunkt in der Wohnung haben.

Diese Argumente halfen dem Vermieter bei seiner Eigenbedarfskündigung vor dem Amtsrichter in Neukölln aber nichts. Er stritt sich in die nächste Instanz und ging in Berufung zum Landgericht Berlin. Dort hatte er allerdings auch keine besseren Karten.

Der **Eigenbedarf für minderjährige Kinder** ist besonders genau zu prüfen im

Hinblick darauf, ob ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf vorliegen. Das konnten die Juristen hier nicht erkennen.



**Fundstelle:**

LG Berlin, Beschluss v. 19.2.2018, 65 S 241/17

Die Richter hatten sich in der Beweisaufnahme durch Vernehmung vieler Zeugen davon ein Bild gemacht, ob der Wunsch der minderjährigen Tochter des Vermieters einen „eigenen Hausstand begründen zu wollen“, tatsächlich ernsthaft gemeint ist. Am Ende waren sie davon nicht überzeugt.



**Mein Tipp**

### Besonders genau und konkret begründen

Wenn Sie Eigenbedarf für Ihre minderjährigen Kinder bei der Kündigung anführen wollen, müssen Sie besonders detailliert vorbringen, inwieweit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf vorliegen. Ohne nachvollziehbare Darlegung dieser Gründe müssen Sie damit rechnen, dass die Räumungsklage in den allermeisten Fällen abgewiesen wird. Die Ausgangslage ändert sich erst bei Volljährigkeit der Kinder.

## Bei Baulärm die Miete mindern? Nicht in jedem Fall!

In einer Metropole wie München wird unermüdlich gebaut, saniert oder abgerissen.

Während der Bautätigkeiten werden die angrenzenden Nachbarn und Hausbewohner durch den Baulärm mehr oder weniger stark gestört.

### Mieter mindert wegen Lärm – Reaktion des Vermieters: „Kann doch ich nichts für...“

Den Mietern aus München ging der Lärm durch Baumaschinen und Handwerker gehörig auf die Nerven. Sie minderten wegen der Lärmbeeinträchtigung die Miete. Das

akzeptierte ihr Vermieter nicht! **Sein Argument:** Er kann den Baulärm zum einen nicht verhindern und zum anderen müssen Mieter in Großstädten wie der Stadt München eben gerade mit einem solchen Baulärm auch rechnen. Der Vermieter beharrte daher auf der vollständigen Mietzahlung. Der Streit landete vorm Gericht.



Das Amtsgericht München gab hauptsächlich den Mietern recht und bejahte die Mietminderung. Dagegen legte der Vermieter Rechtsmittel ein.

Vor dem Landgericht berief er sich wiederum darauf, dass in einer Großstadt wie München, in der eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen besteht, mit Bautätigkeit gerechnet werden muss und als Vermieter habe er auch regelmäßig keinen Einfluss darauf, dass die zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietvertrags unverändert und störungsfrei weiterbestehen.

Er meint vielmehr: Es gehört zum **allgemeinen Lebensrisiko**, dass Mieter im Laufe eines Vertragsverhältnisses mit sich ändernden Umweltbedingungen, die dann auch mögliche negative Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben können, rechnen müssen.

### **Mieter muss Baulärm nicht grundsätzlich aushalten**

Das Landgericht München als Berufungsinstanz schloss sich den Argumenten des Vermieters **nicht** an: Baustellenlärm ist regelmäßig ein **Mangel** der Wohnung – soweit der Lärm durch seine Intensität die Tauglichkeit der Wohnung zum ordentlichen Gebrauch mindert.



#### **Fundstelle:**

LG München I, Urteil v. 15.11.2018, 31 S 2182/18

Der Mieter muss den Baulärm nur dann als **üblich** anerkennen, wenn Vermieter und Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrags eine Vereinbarung getroffen haben, wonach der Mieter Beeinträchtigungen durch Lärm akzeptieren muss.

### **Wer muss was beweisen?**

Die Beweislast für die **Ortsüblichkeit** und **Zumutbarkeit** des Lärms liegt im Streitfall beim Vermieter. Einen Rechtsgrundsatz, wonach eine Mietminderung ausgeschlossen ist, weil in Großstädten Baulärm regelmäßig vom Mieter hinzunehmen sei, gibt es nach dem Urteil der Münchener Juristen allerdings nicht.

### **Bei Straßenlärm sieht die Sache anders aus**

Der Münchener Vermieter wollte den Baulärm mit Straßenarbeiten und den damit verbundenen Lärmbeeinträchtigungen gleichsetzen. Und das aus folgendem Grund: Der BGH hat in einem Urteil festgehalten, dass eine vorübergehende Verkehrslärmbelastigung bei Straßenbauarbeiten in der Innenstadt unabhängig von der zeitlichen Dauer dann vom Mieter zu akzeptieren ist, wenn sich der Lärm innerhalb

der in der Innenstadt üblichen Grenzen hält. Der Mieter kann dann nicht mindern.



#### **Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 19.12.2012, VIII ZR 152/12

Die Münchener Richter machten dem Vermieter allerdings einen Strich durch die Rechnung: **Baulärm** kann nicht mit dem vom BGH aufgestellten Grundsatz bei **Verkehrslärm** durch Straßenbauarbeiten gleichgesetzt werden.

In Großstadtlagen muss der Mieter nicht generell mit Baulärm rechnen, im Gegensatz zu Straßenlärm, der dort regelmäßig auftritt.



#### **Mein Tipp**

### **Absehbare Bautätigkeit schon im Mietvertrag aufnehmen**

Sofern sich bei Abschluss des Mietvertrags bereits absehen lässt, dass auf einem Nachbargrundstück Bauarbeiten durchgeführt werden, vermerken Sie das bereits im Mietvertrag.

Eine solche „Beschaffenheitsvereinbarung“ hindert den Mieter nachher daran, wegen des Baulärms die Miete zu mindern.

## **Die Heizkosten korrekt verteilen: Machen Sie kein Schätzspiel daraus!**

In einem aktuellen Fall des Bundesgerichtshofs streiten sich Vermieter und Mieter über den korrekten Verteilungsschlüssel für die Heizkosten. Geklagt hat ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter meint: Laut Heizkostenverordnung müssten sich in seinem Fall 70 % der Kosten am Verbrauch bemessen.

### **15%-Kürzungsrecht, wenn nicht nach Verbrauch oder falsch abgerechnet ist**

Das Landgericht Frankfurt war in der Berufungsinstanz noch der Ansicht gewesen, dass offen bleiben könne, ob dafür die Voraussetzungen in diesem Fall vorliegen. Die Richter verwiesen den Mieter auf sein sogenanntes **Kürzungsrecht:**

Danach kann der Mieter seinen Kostenanteil um **15 %** kürzen, wenn der Vermieter nicht nach Verbrauch abrechnet. Das gelte auch bei **falschen** Abrechnungen.

Denn der Mieter könne von seinem Vermieter nicht verlangen, künftig nach dem erfassten Wärmeverbrauch und der Wohnfläche (§ 7 Abs. 1 HeizkostenV) abzurechnen.

### BGH stärkt Mieter-Seite

Das sehen die Karlsruher Richter anders: Der Mieter kann das **Ändern** eines falschen **Verteilungsschlüssels** verlangen.



**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 16.1.2019, VIII ZR 113/17

Die Heizkostenverordnung verpflichtet keinen Mieter, auf weitere fehlerhafte Abrechnungen des Vermieters zu war-

ten, um dann ggf. von seinem Kürzungsrecht Gebrauch zu machen.

Endgültig entschieden wird der Streit allerdings in Frankfurt. Das Landgericht muss noch klären, ob das Haus in diesem Fall die speziellen Voraussetzungen für den 70%-Schlüssel erfüllt. Ist das nicht der Fall, hat der Vermieter beim Abrechnen größere Freiheiten: Er kann zwischen 50% und 70% der Kosten nach Verbrauch bemessen.



**Mein Tipp**

### 50/50- oder 70/30-Schlüssel klären

Sie sollten im Einzelfall immer prüfen, ob Sie einen Verteilungsschlüssel für die Heizkosten von 70% zu 30% anwenden können (§ 7 Abs. 1 HeizkostenV). Es gibt dann weniger Streitpotenzial mit Ihrem Mieter.

## Achtung Wohnraum-Vermieter: Vereinbaren Sie keine „Verwaltungskostenpauschale“ im Mietvertrag!

Die BGH-Richter setzen sich wieder mal mit einer Mietvertragsklausel auseinander. Die sieht eine Nettokaltmiete, einen Betriebs- und Heizkostenvorschuss sowie eine gesonderte „Verwaltungskostenpauschale“ in Höhe von 34,38 EUR vor.

In seinem Urteil stellt der BGH klar: In einem Wohnraummietvertrag ist diese **formulärmäßige** Vereinbarung einer monatlichen **Verwaltungskostenpauschale** zusätzlich zu einer gesondert bezifferten Nettokaltmiete **unwirksam**. Der Mieter kann somit die Rückzahlung der bislang geleisteten Beträge von seinem Vermieter verlangen.



**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 19.12.2018, VIII ZR 254/17

Die Entscheidung wird damit begründet, dass der Vermieter zwar die vereinbarte Nettomiete aufschlüsseln und insoweit einen Hinweis auf die in der Grundmiete eingepreisten Bestandteile geben kann.

Allerdings interpretieren die Richter die Klausel im Wege der kundenfeindlichsten Auslegung zulasten des Vermieters: Vereinbarte nicht umlegbare Verwaltungskosten sind unwirksam. Die zählen nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung gerade nicht zu den Betriebskosten.



**Mein Tipp**

### Wohnraum vom Geschäftsraum unterscheiden

Im Wohnraummietrecht können Sie Verwaltungskosten nicht auf den Mieter umlegen. Etwas anderes gilt bei Geschäftsraummietverhältnissen: Dort ist die Umlage von Verwaltungskosten möglich. Das müssen Sie aber im Mietvertrag genau vereinbaren.



**Checkliste**

### Pauschalen für Verwaltungskosten

Grundsätzlich können Sie die Vergütung mit dem Verwalter frei vereinbaren. Nur für die sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung (z. B. bei öffentlich gefördertem Wohnraum) regelt die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), wie hoch die Verwaltungskosten sein dürfen. Diese Pauschalen gelten bis 31.12.2019. Die Höchstbeträge wirken sich in der Regel auch auf die ausgehandelten Verwaltungskosten aus.

Verwaltungsart	EUR/pro Jahr	II. BV
Wohnungseigentumsverwaltung einer Eigentumswohnung	max. 340,31	§ 41 Abs. 2
Mietverwaltung:		
je Wohnung	max. 284,62	§ 26 Abs. 2
bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	max. 284,62	§ 26 Abs. 2
je Garage oder Einstellplatz	max. 37,12	§ 26 Abs. 3

## Tatort Berlin: Mietwohnung ist kein Waffenlager und kein Ort zum Drogen dealen!

Bei einer Hausdurchsuchung durch die Polizei in einer Wohnung in Berlin wurden eine **Schusswaffe** und die zugehörige **Munition** gefunden.

Aufgrund dieser Tatsache hat der Vermieter das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Berlin haben die Räumungsklage bestätigt.



### Fundstelle:

LG Berlin, Beschluss v. 25.6.2018, 65 S 54/18

Weshalb sich Waffe und Munition legal in der Wohnung befunden haben könnten, dafür fand sich nichts. Die rechtswidrige **Aufbewahrung** von Waffe und Munition werteten deshalb die Berliner Richter als einen besonders schwerwiegenden **Verstoß** gegen die vertraglichen **Obhutspflichten** des Mieters.

Sie sahen darüber hinaus den **Hausfrieden** als nachhaltig gestört. Die objektive Gefahr, die von einer Waffe und einem Magazin mit Munition ausgehen, wiegt besonders schwer und rechtfertigt den Ausspruch einer fristlosen Kündigung.

### Der drogendealende Mieter fliegt raus

In einer Mietwohnung in Frankfurt gab es eine polizeiliche Durchsuchung. Es wurde auch ein Ermittlungsverfahren gegen den Mieter wegen Drogenhandels eingeleitet.

Die Gelegenheit packte der Vermieter und kündigte fristlos. Da sich der Mieter weigerte, die Wohnung zu räumen, musste der Vermieter klagen. Die Richter des Amtsgerichts Frankfurt gaben dem Vermieter recht: Der Räumungsklage wurde stattgegeben.



### Fundstelle:

AG Frankfurt a. M., Urteil v. 6.2.2019, 33 C 2815/18

Es steht dem Mieter frei, die von ihm angemieteten Räume vertragsgemäß zu nutzen. Strafrechtlich relevante Verhaltensweisen, die auch die Vertragspflichten verletzen können, rechtfertigen eine Kündigung des Mietvertrags nur dann, wenn das mit einer **Außenwirkung** verbunden ist.

Solange der Mieter den Bereich seiner Wohnung nicht verlässt und deren Bestand durch die Nutzung nicht gefährdet ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtung und die Umstände des Einzelfalls sind dann maßgeblich.

Liegen aber **Indizien** vor, die den Rückschluss auf ein **Handeltreiben** mit Rauschgift aus der Wohnung heraus zu lassen, ist dies nicht mehr von der Nutzung der Wohnung gedeckt. Das verletzt die mietvertraglichen Pflichten, so die Frankfurter Richter.

Das gilt auch dann, wenn eine Menge an **Rauschgift** in einer Wohnung gefunden wird, die den **Eigenbedarf** übersteigt. Die fristlose Kündigung war also in Ordnung.



### Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2019

**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, Markus  
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,  
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