



03|23

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2023

Die Inflationsrate ist noch immer hoch – die Indexmiete hilft!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts lag die **Inflationsrate** im Januar 2023 bei **8,7%**. Auch wenn der Winter nicht so kalt wurde wie befürchtet und die Energiepreise wenigstens im Großhandel sinken, wird sie weiterhin hoch bleiben. Ihre **Netto-Kaltmiete verliert** entsprechend an **Wert**.

Das muss aber nicht sein: Wenn Sie mit Ihren Mietern eine **Indexmiete** vereinbart haben, sind Sie fein raus! Sie können die Miete erhöhen, so wie die **Lebenshaltungskosten steigen**. Damit schaffen Sie eine **Wertstabilität** Ihrer Mieteinnahmen.

Allerdings hat die Zunahme an Indexmietverträgen im Bereich der Neuvermietung die Interessenverbände auf den Plan gerufen. Der **Deutsche Mieterbund** verlangt von der Bundesregierung sogar ein gesetzliches **Verbot** von Indexmieten. Die Ampel-Regierung streitet heftig darüber. Solange Sie aber **gesetzlich nicht eingeschränkt** werden, können Sie weiterhin Indexmieten vereinbaren.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie die Index-Mieterhöhung **berechnen**, wann Ihnen die Indexmiete **nicht hilft** und auf welche **Formalien** Sie achten müssen. In Ihrem heutigen Vermieter-Brief lesen Sie dazu alles Wichtige!

Bereits in der Februar-Ausgabe hatten wir Sie über einen möglichen Bonitätsverlust Ihres Mieters informiert. Dieses Thema führen wir auch aktuell fort. Wir zeigen Ihnen, wie Sie mit Hilfe der **SCHUFA** oder anderer **Auskunfteien** an Informationen über die **Bonität neuer Mietinteressenten** kommen. So sind Sie gerüstet und können einem Ausfall Ihrer Mieteinnahmen zuvorkommen.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen auch mit allen anderen Themen in Ihrem aktuellen VermieterBrief!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Die Indexmiete – Retterin in der (Inflations-)Not? Wie genau sie funktioniert und auf was Sie achten müssen

In den vergangenen Jahren hat sie ein **Schattendasein** geführt: Die Indexmiete. Weder in der Rechtsprechung noch in der vertraglichen Praxis spielte sie eine nennenswerte Rolle.

Wie eine Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt, haben gerade einmal **2,2 %** der deutschen Mieter einen Indexmietvertrag.

Mit steigender Inflationsrate in Deutschland hat sich das schlagartig geändert: Als Vermieter rät man Ihnen, in Ihren Mietverträgen die Indexmiete zu vereinbaren. Auch in der **politischen Diskussion** ist sie mittlerweile angekommen: Es ist ein Ampel-Streit in der Bundesregierung darum entbrannt, ob die Mietpreise z.B. über eine **Kappungsgrenze** reguliert werden sollen.

Eine Novelle dieser Mietsform taucht im **Koalitionsvertrag nicht** auf. Und auch der Bundesrat mischt mit: Er schlägt einen **Mietpreisindex** vor.

### Was steckt eigentlich hinter der Indexmiete?

Die Indexmiete ist in § 557b BGB geregelt. Die fällige Miete **orientiert** sich dabei an der Inflationsrate für Deutschland, bezogen auf die Veränderung des **Verbraucherpreisindex (VPI)**.

Er wird jedes Jahr vom **Statistischen Bundesamt** herausgegeben und gibt Auskunft über die **durchschnittlichen Lebenshaltungskosten in privaten Haushalten** in Deutschland. Im Internet sind die aktuellen Zahlen auf der Seite [www.destatis.de](http://www.destatis.de) abrufbar. Steigt der VPI, erhöht sich bei einer vertraglich vereinbarten Indexmiete auch die zu entrichtende Miete entsprechend nach den gesetzlichen Vorgaben.

### Achtung: Nur so geht's

Für Sie als Vermieter ist die Indexmiete damit vor allem eine einfache Möglichkeit die Miete zu erhöhen.

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Die Indexmiete – Retterin in der (Inflations-)Not?

Wie genau sie funktioniert und auf was Sie achten müssen

#### 3 | Die Auskunft bei SCHUFA und der Mieter-Check:

Was Sie schon immer über Ihren Mieter wissen wollten

#### 5 | Rien ne va plus – Die Frist zur Grundsteuererklärung ist abgelaufen:

Was es bei der Versäumnis zu beachten gilt

#### 6 | Bello, Mieze oder Quieki:

Was es zur Tierhaltung in den vier Mieterwänden zu sagen gibt

#### 8 | Der hydraulische Abgleich kommt!

Fristen, Pflichten und Funktionsweise

Aber Vorsicht: Die Miete muss nach jeder Erhöhung mindestens **ein Jahr** lang **unverändert** bleiben, sie kann also **nicht beliebig oft** angehoben werden! Außerdem muss die Indexmiete zwingend **schriftlich** im Vertrag vereinbart worden sein gem. § 557b Abs. 1 BGB.

Wollen Sie also die Miete entsprechend dem Index anpassen, müssen Sie Ihrem Mieter gegenüber

- **schriftlich** darlegen, wie Sie die Mieterhöhung berechnen,
- den **VPI-Wert** mitteilen und
- sämtliche **Parameter** offenlegen, damit der Mieter die Rechenschritte nachvollziehen kann.

Dafür sind insgesamt **zwei Werte** notwendig:

1. Der Indexwert bei Vertragsabschluss bzw. bei der letzten Mieterhöhung und
2. der aktuelle Indexwert.

Mit diesen beiden Werten berechnen Sie die prozentuale Erhöhung der Miete, in dem Sie den neuen Indexwert durch den alten dividieren, dann mit 100 multiplizieren und schließlich 100 davon abziehen. Der so ermittelte Prozentwert ergibt die Höhe der möglichen Indexmieterhöhung.

Die **Formel** lautet wie folgt:  $((\text{neuer Indexwert} \div \text{alter Indexwert}) \times 100) - 100 = \text{die prozentuale Steigerung der Miete}$

Ein **Beispiel** dazu, wie Sie die Indexmiete neu berechnen: Liegt der neue Indexwert bei 112,4 und der Alte bei 109,8, ergibt sich eine Indexsteigerung von 2,4 %:  $((112,4 \div 109,8) \times 100) - 100 = 2,368$ .

Beträgt die bisherige Kaltmiete 1.000 EUR, steigt die Miete also um 24 EUR auf 1.024 EUR.

Die aktuellen Indexwerte – auch die der Vergangenheit – sind beim Statistischen Bundesamt abrufbar, allerdings sollten Sie bereits den **bei Vertragsabschluss**

**geltenden** Indexwert **im Mietvertrag** schriftlich festhalten.

Das **Statistische Bundesamt** stellt auf seiner **Website** auch die prozentuale Veränderung des Preisindizes im Vergleich zum Vorjahr dar – somit die Inflationsrate. Verwenden Sie diese Werte, können Sie sich Rechenarbeit ersparen!

Und beachten Sie bitte auch: Die Anhebung der Miete wird erst **mit Beginn des übernächsten Monats** wirksam, nachdem Sie das schriftlich Ihrem Mieter angekündigt haben gem. § 557b Abs. 3 BGB. Das heißt konkret: Erhält ihr Mieter das Mieterhöhungsschreiben noch im März 2023, muss er die geänderte Miete ab 1.5.2023 an Sie zahlen.

### **Ist eine Indexmiete immer sinnvoll?**

Nicht in allen Fällen macht die Vereinbarung einer Indexmiete Sinn. Wenn z. B. der VPI sinkt, weil sich die **Lebenshaltungskosten** verringert haben, dann kann der Mieter das Herabsetzen seiner Miete verlangen. Die Indexmiete funktioniert sowohl **nach oben** als auch **nach unten!** Sie gilt also für beide Mietparteien.

Darüber hinaus sollten Sie als Vermieter keine Indexmiete vereinbaren, wenn Sie für die Wohnung oder die Immobilie größere **Modernisierungsmaßnahmen planen**. Die Kosten der Modernisierung können Sie nicht auf die Indexmiete umlegen nach § 557b Abs. 2 BGB. Achten Sie deshalb darauf, Indexmieten **nur für Neubauten oder frisch modernisierten Wohnraum** anzubieten.

Nur wenn die Modernisierung aufgrund einer **behördlichen Auflage** oder **gesetzlicher Bestimmungen** von Ihnen durchgeführt wurde, können Sie trotz Vereinbarung einer Indexmiete eine sog. **Modernisierungsmieterhöhung** nach § 559 Abs. 4 Nr. 2 BGB vornehmen. Dies ist z. B. der Fall, wenn Sie wegen einer

Änderung der Abgasvorschriften einen neuen Heizkostenverteiler einbauen oder den Heizkessel austauschen müssen.

### **Die gebremsten Mietpreise vor Ort**

Die Mietpreisbremse gilt nur **bei der Neuvermietung** einer Immobilie. Sie sollten sich also **vor** Vertragsabschluss genau informieren, welche Höhe die **Ausgangsmiete** haben darf, wenn in Ihrer Region die Mietpreisbremse gilt. Sofern bei Abschluss eines Mietvertrags die vereinbarte Miete nicht gegen die bei Ihnen örtlich geltende Mietpreisbremse verstößt, können Sie eine Indexmiete wirksam abmachen.

Bei den jeweiligen Indexmieterhöhungen müssen Sie **keine** gesetzlich festgelegten **Höchstgrenzen** einhalten.

### **Die Vorteile liegen auf der Hand**

Sofern Sie tatsächlich die Indexmiete anheben wollen, müssen Sie lediglich das **Mitteilungsschreiben** zur Mieterhöhung an den Mieter mit den entsprechenden und nachvollziehbaren **Berechnungen** nachweisen. Ab dem übernächsten Monat **nach Zugang** Ihrer Erklärung wird die neue Miete **automatisch fällig** – der Mieter muss dem **nicht zustimmen**.

Auch die **ortsübliche Vergleichsmiete** spielt bei der Mieterhöhung nach Index keine Rolle. Es ist damit eine relativ „streitfreie“ Angelegenheit.

### **Neues Basisjahr seit Februar!**

Der Verbraucherpreisindex wird **turnusmäßig** in 5-jährigen Zeitabständen überprüft und dabei auch auf ein **neues Basisjahr** – von 2015 auf **2020** – umgestellt. Die Vermieter-Schutzgemeinschaft Haus & Grund weist darauf hin, dass diese Umstellung am 22.2.2023 stattfand. Die meisten Mietverträge ba-

sieren auf dem Jahr 2015 als Berechnungsgrundlage.

Bevor Sie in diesem Jahr Ihre Miete wegen dem gestiegenen Index anheben können, müssen Sie also zunächst auf das neue Basisjahr 2020 umstellen.

### Diesen Service bietet das Statistische Bundesamt

Es findet sich speziell auch für Vermieter auf der Webseite des Statistischen Bundesamts ein interaktiver **Wertsicherungsrechner**, der Ihnen das Berechnen von Veränderungsdaten für beliebige Zeiträume mit Monats- oder Jahresergebnissen der Verbraucherpreisindizes ermöglicht. Unter [www.destatis.de/wsk](http://www.destatis.de/wsk) können Sie die **Rechenhilfe** direkt aufrufen.

### Die kritischen Stimmen

Allerdings ist die Kritik an der Indexmiete in der Öffentlichkeit gestiegen. Der Mieterbund-Präsident fordert sogar ein **gesetzliches Verbot** von Indexmietverträgen. Denn gerade bei der derzeit **hohen Inflationsrate** (im November 2022 lag sie bei + 10,0 % und im Januar 2023 bei + 8,7 %) steigen auch die Indexmieten automatisch. Bei der jetzigen Verteuerungsrates von noch immer + 7,6 % ergibt sich für die Miete auch eine deutliche Steigerung – zusätzlich steigen die Ausgaben für Betriebskosten erheblich.

Der Deutsche Mieterbund weist darüber hinaus darauf hin, dass in größeren Städten im Jahr 2022 im Schnitt 30 % der neuen Mietverträge mit Index-Klauseln vereinbart wurden.

Die Ampel-Koalition in Berlin ist sich allerdings in dieser Frage nicht einig. Diskutiert wird derzeit in den Regierungsfractionen, ob Regeln analog zur **Kappungsgrenze** bei Mieterhöhungen auch für Index-Mieten gelten sollen – in angespannten Wohnungsmärkten liegt die Kappungsgrenze bei 15 %.

### Mein Tipp

Es ist derzeit nicht absehbar, dass die Inflationsrate in den nächsten Monaten erheblich sinken wird. Daher sollten Sie bei Neuvermietungen intensiv prüfen, ob Sie eine Index-Klausel in den Mietvertrag aufnehmen. Damit können Sie über die Indexmiete wenigstens einen Inflationsausgleich bei der Mieterhöhung erzielen.

## Die Auskunftfei SCHUFA und der Mieter-Check: Was Sie schon immer über Ihren Mieter wissen wollten

Gerade in **wirtschaftlichen Krisenzeiten** steigen nicht nur die Insolvenzzahlen bei den Unternehmen. Auch viele Verbraucher geraten in eine finanzielle Krise – bis hin zur privaten **Insolvenz**.

Wollen Sie als Vermieter Ihre Immobilie neu vermieten, möchten Sie dem **Ausfallrisiko** von Mietzahlungen bestmöglich entgegenwirken. Da Sie dem Mietinteressenten allerdings nicht „in den Kopf schauen“ können, sollten Sie eine **Wirtschaftsauskunft** über ihn **einholen**.

Die aktuellen **Zahlen** des Statistischen Bundesamts zeigen den Ernst der Lage: Wurden 2021 mehr als 78.920 **Verbraucherinsolvenzverfahren** eröffnet, waren es Ende 2022 mehr als 65.300 Fälle. Aber die Zahl der überschuldeten Personen ist deutlich höher: Nach Informationen der Auskunftfei Creditreform waren es 2022 knapp 5,9 Millionen!

### Darauf kommt es an

Wenn Ihnen der Mietinteressent einen **Arbeitsvertrag** mit regelmäßigem Einkommen **nachweist**, heißt das noch lange nicht, dass er auch die monatliche Miete pünktlich und vollständig zahlen wird.

Hier geht es letztlich um seine **Zahlungsmoral**. Um diese einschätzen zu können, brauchen Sie mehr Informationen über ihn als seine **Mieterselbstauskunft**. Dabei können Ihnen Informationen von **Auskunftfeien** weiterhelfen. Eine wichtige ist die **SCHUFA**, die „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“.

### Gut zu wissen

Die SCHUFA sammelt Daten zur **Zahlungsfähigkeit der Verbraucher**, die von deren Vertragspartnern (z. B. Banken, Versicherungen, Versandhandelsplattformen oder Telekommunikations-

unternehmen) übermittelt werden. Aber nicht alle **personenbezogenen Daten** über Forderungen dürfen an Auskunftfeien weitergegeben werden. Die Einzelheiten regelt § 31 Abs. 2 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG).

Hiernach dürfen nur solche Daten über eine Forderung gesammelt werden, die folgenden Anforderungen entsprechen:

- die Forderung muss durch ein Gerichtsurteil festgestellt sein oder ein Vollstreckungsbescheid muss vorliegen,
- die Forderung ist unbestritten in der Insolvenztabelle festgestellt,
- der Betroffene wurde nach Eintritt der Fälligkeit mindestens 2-mal schriftlich gemahnt,
- zwischen der ersten Mahnung und der Meldung an die SCHUFA liegen vier Wochen,
- die Übermittlung der Daten an die SCHUFA wurde rechtzeitig angedroht und

■ der Betroffene hat die Forderung nicht bestritten.

Zusätzlich wertet die SCHUFA die **Schuldnerverzeichnisse der Amtsgerichte** aus. Hier wird ein Schuldner eingetragen, wenn er eidesstattlich versichert hat, die Forderung nicht begleichen zu können, weil er **vermögenslos** ist.

### Auch Restschuldbefreiung erfasst

Wenn eine Verbraucherinsolvenz abgeschlossen ist, wird eine sog. **Restschuldbefreiung** erteilt – der Verbraucher ist dann seine Schulden los. Diese Restschuldbefreiungen werden auf dem **Internetportal**

[www.insolvenzbekanntmachungen.de](http://www.insolvenzbekanntmachungen.de)

amtlich veröffentlicht. Dort ist die Information **sechs Monate abrufbar**.

Auskunfteien wie die **SCHUFA** greifen auf diese Informationen zu und **speichern** die Daten **drei Jahre** lang – also länger als öffentliche Stellen. Für die Betroffenen kann ein negativer SCHUFA-Eintrag aber gravierende **Folgen** haben: Vermieter, Mobilfunkanbieter, Autohändler oder Versicherungen verweigern Verträge.

### Gang bis vor den EuGH

Vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) wird gerade geklärt, ob private Auskunfteien diese sensiblen Daten nicht auch bereits nach sechs Monaten löschen müssen, da seit Mai 2018 in der EU ein neues Datenschutzrecht gilt. Er muss nun entscheiden, wie Auskunfteien grundsätzlich mit Daten umgehen sollten.

### Das überrascht

Die SCHUFA selbst **erhebt** keine Daten, **sammelt** keine Informationen und führt keine **Recherchen** durch. Sie verlässt

sich ausschließlich auf die Angaben ihrer Vertragspartner.

### Welche Daten werden gesammelt?

Die SCHUFA sammelt neben **persönlichen** Daten insbesondere Daten über

- die Art,
- den Gegenstand des jeweiligen Geschäfts,
- ein abweichendes Zahlungsverhalten und
- den Missbrauch von Konten und Kreditkarten.

Insgesamt **verwaltet** die SCHUFA nach eigenen Angaben **Einzeldaten** von über 68 Millionen Deutschen zuzüglich vieler ausländischer Personen.

Dazu gehören

- Name,
- Geburtsdatum,
- Geburtsort sowie
- die aktuellen und früheren Anschriften.

Außerdem werden alle **Daten gespeichert** über

- Kreditkarten,
- Leasingverträge,
- Versandhandelskonten,
- Ratenzahlungsgeschäfte,
- Kredite,
- Bürgschaften,
- Zahlungsausfälle und
- Mahnungen.

Dagegen werden laut SCHUFA **keinerlei** Angaben erhoben

- zur Nationalität oder Religion,
- zum Familienstand oder
- zu Beruf, Einkommen und Vermögen.

### Die Daten sind zum Teil fehlerhaft

Die Auskünfte der SCHUFA können auch Fehler enthalten und dort gespeicherte Daten **falsch** oder **unvollständig** sein. Deshalb hat jeder Bürger einmal pro Jahr das Recht, eine **kostenlose** SCHUFA-

Selbstauskunft, die sog. **Datenkopie** anzufordern, um seine dort gespeicherten Daten auf Richtigkeit zu überprüfen.

### Mein Tipp

Die Selbstauskunft kann im Internet unter [www.schufa.de](http://www.schufa.de) eingeholt oder per Post bestellt werden. Dafür müssen Sie die Vorder- und Rückseite des Personalausweises kopieren und diese Kopien mitsenden.

Stellen Sie Fehler fest, dann bitten Sie die SCHUFA **umgehend** und **schriftlich**, sie kostenlos zu korrigieren.

### Wie die SCHUFA-Auskunft hilft

In der kostenlosen **Datenkopie** ist angegeben,

- welche Daten zur Person gespeichert werden,
- woher die Daten stammen und
- an wen die Daten weitergegeben worden sind.

Mit der Selbstauskunft kann der einzelne Verbraucher genau prüfen, welche Daten über ihn vorliegen. Sie enthält aber **keinen** tagesaktuellen **Bonitätsscore** und ist auch **nicht** zur **Weitergabe** an Dritte geeignet.

Vermieter dürfen deshalb von ihrem potenziellen Mieter die Vorlage nicht verlangen. Denn sie enthält mehr Informationen als benötigt, um sich über die Zahlungsfähigkeit des Mietinteressenten ein Bild zu machen.

Die für den Vermieter wichtigen, tagesaktuellen Informationen stehen in der fälschungssicheren **Bonitätsauskunft** der SCHUFA. Wenn er diese Daten kennt, ist seine Entscheidung zum Abschluss des Mietvertrags gut abgesichert. Er darf sie verlangen, wenn die Vertragsunterzeichnung nur noch von der positiven Bonitätsprüfung abhängt.

## Die zwei Teile der Bonitätsauskunft

Weil aber für den Vermieter nicht alle persönlichen Mieterdaten relevant sind, besteht die SCHUFA-Bonitätsauskunft **aus zwei Teilen**. Nur der erste Teil ist für den Vermieter bestimmt und einsehbar. Darin erhält er ausschließlich Informationen **zur Person** des Mietinteressenten, die für den Vertragsabschluss wichtig sind.

Es wird z. B. ausgewiesen, dass

- ausschließlich positive Vertragsdaten zum Mietbewerber gespeichert sind,

- Zahlungsausfälle vorliegen, die ausgeführt und erläutert werden oder
- keine Informationen aus öffentlichen Verzeichnissen oder einem Geschäft auf Kreditbasis mit einem SCHUFA-Partner vorliegen.



### Mein Tipp

Kritisch wird es, wenn die Bonitätsauskunft Informationen über „nicht vertragsgemäßes Verhalten oder sonstige Angaben“ enthält. Die werden der SCHUFA z. B. von Banken, Versicherungen, Mobilfunkanbietern

gemeldet oder basieren auf einem öffentlichen Schuldnerverzeichnis.

Der **zweite** (ausführlichere) **Teil** ist nur für den Mietanfragenden bestimmt.

### Das kostet aber was

Die SCHUFA-Bonitätsauskunft kann **online** direkt auf der Webseite der SCHUFA unter [www.meineschufa.de](http://www.meineschufa.de) bestellt werden. Im Gegensatz zur SCHUFA-Selbstauskunft oder Datenkopie gibt es die Bonitätsauskunft nicht kostenlos. Sie müssen dafür derzeit 29,95 EUR hinblättern.

## Rien ne va plus – Die Frist zur Grundsteuererklärung ist abgelaufen: Was es bei der Versäumnis zu beachten gilt

Am 31.1.2023 ist sie nun endgültig abgelaufen: Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung für die Grundsteuer B in allen Bundesländern.

Nur in **Bayern** wurde sie bis Ende April 2023 **verlängert**. Sofern Sie damit mit der Erklärung in Verzug sind, liegt ein sog. **Fristversäumnis** vor. Mit folgendem müssen Sie nun rechnen:

1. Wer nicht abgegeben hat, soll zunächst ein **Erinnerungsschreiben** bekommen.
2. Die Finanzämter können von ihrem Ermessen, einen **Verspätungszuschlag** von mindestens 25 EUR pro angefangenem Verspätungsmonat zu fordern, Gebrauch machen.
3. Das Androhen und Festsetzen von **Zwangsgeld**; die Höhe liegt im finanzbehördlichen Ermessen.
4. Die **Schätzung** der Grundsteuer durch das Finanzamt – wohl eher zuungunsten des Steuerpflichtigen.

5. Weitere **steuerstrafrechtliche** Konsequenzen.

Holen Sie auf jeden Fall die Grundsteuererklärung unverzüglich nach, wenn Sie das noch nicht getan haben. Je länger Sie die Abgabe hinauszögern, desto eher ist mit höheren Verspätungszuschlägen und Zwangsgeldern durch das Finanzamt zu rechnen.

### Was tun gegen den Grundsteuerwertbescheid?

Sie erhalten nach der Abgabe Ihrer Feststellungserklärung erst einmal keinen Grundsteuerbescheid vom Finanzamt, sondern vielmehr einen Grundsteuerwertbescheid. Der gilt als Grundlage für die danach festzusetzende Grundsteuer.

Dennoch müssen Sie auch den Grundsteuerwertbescheid checken, ob er **fehlerhaft** ist. Vor allen Dingen sollten Sie die im Bescheid angesetzten **Werte** (z. B. Bodenrichtwert, Mietwert, Wohnfläche) genau anschauen. Bei inhaltlichen Fehlern im Bescheid sollten Sie dagegen **Ein-**

**spruch** innerhalb der Einspruchsfrist einlegen.

### Auf den Steuermessbescheid achten

In der Regel ergeht der Grundsteuerwertbescheid **gemeinsam** mit dem Grundsteuermessbescheid. Sollte auch dieser Fehler aufweisen, muss sich Ihr Einspruch erkennbar gegen beide Bescheide richten, z.B. dann, wenn die Denkmaleigenschaft Ihrer Immobilie nicht berücksichtigt wurde.

### Halten Sie die Einspruchsfrist ein

Ein Einspruch kann nur innerhalb **eines Monats** nach Zugang des Bescheides über den Grundsteuerwert/Grundsteuermessbetrag eingelegt werden. Sollten Sie diese Frist **versäumen**, werden die Bescheide **bestandskräftig** und können nicht mehr angefochten werden.

Wichtig ist, dass Sie überhaupt **Einspruch einlegen**. Den Einspruch be-

gründen können Sie auch später – Sie reichen dann einfach die Gründe nach.

### Das passiert danach

Der Rechtsbehelf des Einspruchs führt dazu, dass **Rechtswirkungen** aus dem Grundsteuerwertbescheid und dem Grundsteuermessbescheid, die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheids zum 1.1.2025 sein werden, zunächst **nicht entstehen**.

Allerdings ist momentan nicht damit zu rechnen, dass die eingelegten Einsprüche erfolgreich sein werden, sofern nicht tatsächlich aufgrund einer fehlerhaften Feststellung im Bescheid ein Anlass zum Abändern des Bescheides besteht.

Um eine Einspruchswelle wegen **verfassungsrechtlicher Bedenken** zu verhindern, **fordert eine Verbände-Allianz**

aus dem Bund der Steuerzahler, der Deutschen Steuer-Gewerkschaft, dem Deutschen Steuerberaterverband und Haus & Grund Deutschland die **vorläufige Feststellung des Grundsteuerwertes**.

Würde nämlich die gerichtliche Verfassungswidrigkeit festgestellt werden, würde dies für alle vorläufigen Bescheide gelten und nicht nur für diejenigen, gegen die Einspruch erhoben wurde.

### Kosten im Einspruchsverfahren?

Das Einspruchsverfahren ist **nicht kostenpflichtig**. Auch wenn Sie Ihren Einspruch aufrechterhalten, löst das keine Kosten aus. Sollten Sie allerdings einen Steuerberater oder Rechtsanwalt mit der Ausfertigung des Einspruchs beauftragen, fallen die entsprechenden gesetzlichen Gebühren an.

### Ihr Einspruch wird zurückgewiesen

In diesem Fall bleibt Ihnen nur noch die **kostenpflichtige Klage**. Im Klageverfahren fallen entsprechende Kosten fürs Beauftragen eines Rechtsanwalts/Steuerberaters und die Gerichtskosten an.



### Mein Tipp

Der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid bzw. gegen den Steuermessbescheid ist aktuell nur dann erfolgreich, wenn einzelne Feststellungen in den Bescheiden tatsächlich fehlerhaft sind. Wenn Sie einen Einspruch einlegen mit der Hoffnung, dass nachträglich die neue Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wird, bringt Ihnen das zum jetzigen Zeitpunkt nichts.

## Bello, Mieze oder Quieki:

# Was es zur Tierhaltung in den vier Mieterwänden zu sagen gibt

Ein Haustier tut dem Menschen gut. Mieter möchten daher auf ihre Katze oder ihren Hund beim Einzug nicht verzichten. Schwierig wird es für den Vermieter dann, wenn gerade eine teuer sanierte Wohnung an einen Hunde- oder Katzenliebhaber vermietet werden soll, oder wenn sich Nachbarn aus der Hausgemeinschaft an dem Tier stören.

### Das können Sie regeln

Am einfachsten wäre es, wenn Sie die Tierhaltung im Mietvertrag untersagen könnten. Ein solches **generelles Verbot** in einer Formulklausel ist aber **unwirksam**. Das hat der BGH bereits ausdrücklich geklärt.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 20.3.2013, VIII ZR 168/12

Die Karlsruher Richter haben jedoch nur festgelegt, dass das Halten von Tieren **nicht pauschal** im Mietvertrag untersagt werden kann.

Allerdings steht auch das fest: Sie haben als Vermieter das Recht, das **Interesse** des Mieters an einer Tierhaltung gegen die Belange der Nachbarn **abzuwägen**.

Sie müssen schließlich vor einer solchen Entscheidung auch die Interessen der anderen Mieter berücksichtigen.

Ist Ihnen z.B. der Hund des Mieters zu groß für die Wohnung oder haben die Nachbarn Angst vor dem Tier, kann **im Einzelfall** ein Verbot des Hundes in den Mieträumen gerechtfertigt sein.

### Ihre vertragliche Gestaltungsmöglichkeit

Sie können sich im Mietvertrag vorbehalten, dass der Mieter **vor** der **Aufnahme** eines Tieres in der Wohnung Ihre **Zustimmung einholen** muss.

Eine solche Vertragsklausel ist wirksam.

### Sie dürfen hier Nein sagen!

Als Vermieter können Sie Ihre **Zustimmung** zum Halten eines Tieres in der Wohnung **verweigern**. Dies ist z. B. der Fall, wenn

- eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist – etwa durch übermäßigen Lärm oder

■ der Nachbar auf Katzenhaare bei dem nebenan lebenden Stubentiger mit heftigen Asthmaanfällen reagiert.

Wenn aber **keine** ins Gewicht fallenden **Störungen** zu befürchten sind, müssen Sie Ihre Erlaubnis erteilen.

### Nur bei „normalem“ Gebrauch

Sie haben ein Recht auf einen normalen Mietgebrauch der Wohnung durch Ihren Mieter. Sofern Sie befürchten, dass durch das mieter eigene Tier die **Mietsache beschädigt** wird, können Sie den Wohnungswachhund verbieten.

### So vermietetfreundlich urteilen Gerichte

Die Mieter-Tierhaltung führt oftmals zu **Konflikten**, die am Ende sogar **vor Gericht** ausgetragen werden. Viele Richter haben durchaus Sympathien für den Vermieter: So hat das Amtsgericht Berlin-Spandau geurteilt, dass ein **Yorkshire-Terrier** kein Kleintier ist. Der Mieter muss also seinen Vermieter ausdrücklich um **Erlaubnis** fragen, wenn er einen solchen Hund in seinen vier Wänden halten möchte.

**Fundstelle:**  
AG Berlin-Spandau, Urteil v. 23.7.2010,  
13 C 576/10

Sie müssen auch **keine fünf** – wenn auch kleine **Hunde** – akzeptieren. Das hat das Amtsgericht München entschieden: Es erlaubte schließlich nur die Haltung eines Hundes, auch weil die Mieter nicht beweisen konnten, dass ihnen der Vermieter tatsächlich die Haltung von insgesamt fünf Hunden erlaubt hatte.

**Fundstelle:**  
AG München, Urteil v. 12.5.2014,  
424 C 8654/13

### Was tun bei Schäden?

Ist Ihre Mietwohnung z. B. mit einem **Parkettboden** ausgestattet und hält der

Mieter darin einen Hund oder eine Katze, verursachen die Krallen des Tieres Kratzer am Parkett. Die Frage stellt sich nun: Können Sie bei Mietende den Mieter zum Schadensersatz heranziehen oder gehören die Kratzer im Fußboden zum gewöhnlichen **Mietgebrauch, den Sie aufgrund der von Ihnen genehmigten Tierhaltung** akzeptieren müssen?

Das Landgericht Koblenz entschied das zugunsten des Vermieters so: Der Mieter **haftet** für **Parkettkratzer**, die durch das Halten seines Labrador-Hundes in der Mietwohnung entstehen. Es spielt keine Rolle, ob die Tierhaltung genehmigt ist oder nicht.

**Fundstelle:**  
LG Koblenz, Urteil v. 6.5.2014, 6 S 45/14

Vielmehr ist es Aufgabe des Mieters, alles Mögliche und Zumutbare zu unternehmen, um Schäden von der Mietwohnung fernzuhalten. Schließlich kann ihm auch zugemutet werden, dass sein Hund **Socken** trägt oder in den Zimmern **Teppiche** ausgelegt werden.

### Höhere Kautions wegen Tierhaltung?

Eine besondere Entscheidung hat das Amtsgericht Berlin-Köpenick gefällt: Bei Abschluss des Mietvertrags vereinbarten die Vertragsparteien eine Kautionshöhe von drei Nettokaltmieten. Zudem verlangte der Vermieter eine **„Zusatzkaution“** von 25 EUR pro Quadratmeter für die Genehmigung der Hundehaltung in der Berliner Wohnung. Die war mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet. Die Zusatzkaution sollte Schäden durch Kratzer im Parkett absichern, die der **Podenco-Mischling** mit seinen Krallen verursachen könnte.

Nachdem der Mietvertrag abgeschlossen und die Mieter inklusive Hund eingezogen waren, haben die jedoch ihre Meinung geändert und reichten Klage ein, um sich die Zusatzkaution zurückzuholen.

**Fundstelle:**  
AG Berlin-Köpenick, Urteil v. 13.9.2022,  
7 C 36/22

Die Berliner Richter wiesen zur Freude des Vermieters die Mieter-Klage ab: Er muss seinen Mietern die zusätzlich verlangte Kautionshöhe **nicht zurückzahlen**. Ihr bestechendes Argument ist Folgendes: Mit der Erlaubnis zur Hundehaltung hat der Vermieter weitgehende Rechte an der Mietsache eingeräumt. Insbesondere ergibt sich dadurch ein höheres **Schadensrisiko**. Da der Hund die Krallen nicht einziehen kann, besteht eine **erhöhte Beschädigungsgefahr** für das Parkett!

### Das Problem: Die begrenzte Höhe der Kautions

Die Juristen in Berlin hatten zwar gesehen, dass in § 551 Abs. 1 BGB die Höhe der Kautionshöhe gesetzlich auf **drei Nettokaltmieten** begrenzt ist. Für die Erlaubnis der Hundehaltung in der Wohnung mit Parkett kann der Vermieter dennoch eine Zusatzkaution verlangen.

### Doch Vorsicht vor „Zusatzkaution“!

So gut wie das Urteil des Amtsgerichts Berlin-Köpenick für den dortigen Vermieter ausging, sollten Sie allerdings vorsichtig sein, wenn Sie für Ihre Wohnung eine solche Zusatzkaution vereinbaren wollen. Schließlich ist nicht ausgeschlossen, dass andere deutsche Gerichte dies anders sehen.

Schließlich ergibt sich aus § 551 Abs. 4 BGB, dass eine abweichende Vereinbarung zur gesetzlichen Begrenzung der Kautionshöhe unwirksam ist. Daher kann auch die vereinbarte Zusatzkaution anderswo unwirksam sein!

### Mein Tipp

Machen Sie im Mietvertrag das Halten von Tieren in der Wohnung ausdrück-

lich von ihrer Zustimmung abhängig. Wenn der Mieter dann darum bittet, sollten Sie sich genau über die Art des

Tieres und die geplante Haltung informieren lassen. Haben Sie Zweifel an der artgerechten Haltung des Tieres

oder befürchten Sie Schwierigkeiten mit den anderen Mietern, müssten Sie die Tierhaltung untersagen.

## Der hydraulische Abgleich kommt! Fristen, Pflichten und Funktionsweise

Wegen der explodierenden Gaspreise sollen in Zukunft alle Gebäudeeigentümer mit **zentraler Wärmeversorgung** einen hydraulischen Abgleich der Heizung durchführen. Der **Abgleich** ist für folgende Wohngebäude seit dem **1.10.2022 Pflicht**:

- Bis zum 30.9.2023: in Gebäuden ab 1.000 qm beheizter Fläche oder Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten;
- Bis zum 15.9.2024: in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten.

### So funktioniert der hydraulische Abgleich

Bei diesem Abgleich wird ermittelt, wie viel **Wärmeleistung benötigt** wird, um

die Wohnräume eines Hauses zu beheizen. Aufgrund dieser Feststellung wird dann die notwendige **Wassermenge** der Heizung und die optimale **Vorlauf-temperatur** eingestellt.

Zusätzlich wird auch die **Pumpenleistung** im Heizkreislauf ermittelt. Diese Berechnung soll folgendes Phänomen beheben: Es kann vorkommen, dass Thermostatventile zwar voll aufgedreht sind, die Heizkörper aber trotzdem nicht warm werden.

Hier schafft der hydraulische Abgleich Abhilfe und justiert die Pumpenleistung sowie den **Durchlauf der Ventile** neu.

Die Anpassung sorgt zudem dafür, dass das heiße Wasser schnell an die richtige Stelle gelangt.

### Das bringt der hydraulische Abgleich

Durch die bessere Funktionalität der Heizung und der Pumpe kann der **Energieverbrauch** bei der Erwärmung der Heizkörper um **bis zu 15 % gesenkt** werden.

#### Mein Tipp

Ob sich der Abgleich auch für kleinere Wohneinheiten oder Einfamilienhäuser lohnt, sollten Sie mit einem Heizungs-Fachbetrieb abklären. Wegen der Komplexität der Berechnungen ist es ratsam, einen Abgleich stets von Fachkräften durchführen zu lassen. Für die größeren Wohneinheiten müssen Sie die gesetzlichen Fristen in diesem und im nächsten Jahr beachten.

#### IMPRESSUM

##### Der VermieterBrief

Copyright © 2023

**Haufe-Lexware GmbH & Co. KG**

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Miriam Kluge (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:  
Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle, 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

