



05|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2019

Mietpreisbremse und kein Ende in Sicht



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, können Sie das eigentlich noch hören – **Mietpreisbremse**? Für viele Regionen Deutschlands ist sie kein Thema und in den Ballungsgebieten regelt oft der Markt das Angebot. Dennoch spielt

das nicht nur in der Politik eine Rolle.

Mittlerweile kommen die **Mietstreitigkeiten** wegen angeblicher Verletzung der Mietpreisbremse in größerer Zahl bei den Gerichten an. Heute präsentieren wir Ihnen deshalb 2 aktuelle Richtersprüche, denn Sie sollten gerüstet sein.

Manches Urteil **überrascht** auch mich als Jurist. So sehen die Karlsruher Richter jemanden noch als **Vermieter** an, auch wenn er **nicht** mehr **Eigentümer** der Wohnung ist! Da stellt sich natürlich die Frage: Wie geht das denn?

Für Sie entscheidender ist aber, wie Sie mit diesem wichtigen Beschluss des BGH umgehen müssen. Wir zeigen Ihnen die Probleme des Falls und geben Ihnen **Handlungstipps**, damit Sie nicht in die gleiche Falle geraten wie Ihre Vermieterkollegin vor dem BGH.

Vater Staat unterstützt Sie durch **Zuschüsse** beim Einbau von **Einbruchsicherungen** und beim **altersgerechten Umbau** Ihrer Immobilie. Wir informieren Sie über die aktuellen Förderprogramme der KfW-Bank. Damit Sie auch die Zuschüsse erhalten, zeigen wir Ihnen die Schritte, wie Sie vorgehen müssen.

Eines noch, das immer wieder passiert: Der Mieter zieht aus und Sie finden unangekündigt die **Wohnungsschlüssel** in Ihrem **Briefkasten**. Das kann doch keine ordentliche **Wohnungsübergabe** sein, fragen Sie sich? Trotzdem stellen sich die Fragen nach Haftung, Schadensersatz, Mietausfall u.a. Was Sie dagegen tun können und wie Sie richtig darauf reagieren – das erfahren Sie von uns.

Ich wünsche Ihnen viel Freude mit dieser neuen Ausgabe.

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Mietpreisbremse – die unendliche Geschichte?

Teil 1: Wie mehrere Mieter einer Wohnung „rügen“ müssen

Gerade in der Hauptstadt häufen sich nicht nur die Demos, sondern auch Prozesse vor Gericht schnellen in die Höhe. Mieter verklagen ihre Vermieter, weil sie vermeintlich gegen Vorschriften der **Mietpreisbegrenzungsverordnung verstoßen**. So wollte ein Berliner Mieter die Differenz zwischen der zulässigen und der von ihm gezahlten Miete zurückhaben.

Die gesetzliche **Basis** dafür ist § 556g Abs. 2 BGB. Der Mieter kann von seinem Vermieter eine nicht geschuldete Miete danach nur zurückverlangen, wenn er

- einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse **gerügt hat** und
- die zurückverlangte Miete nach Zugang der Miete **fällig geworden** ist.

Nur 1 Mieter hatte das „gerüfelt“

Aber im Berliner Fall gab es ein besonderes Problem: Im Mietvertrag standen mehrere Mieter drin. Gerügt wurde jedoch nur von einem Mieter. Der verklagte seinen Mit-Mieter dann darauf, den nicht geschuldeten Teil der Miete zurückzuzahlen. Das AG Berlin hat seine Klage abgewiesen. Dagegen legte er Berufung ein. Aber auch vor dem LG Berlin hatte er wieder Pech!

Wie die Richter das sehen

Die Berufung des Mieters war nämlich unbegründet. Punktum: Sie wurde von der 67. Zivilkammer abgelehnt.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Mietpreisbremse – die unendliche Geschichte?

Teil 1: Wie mehrere Mieter einer Wohnung „rügen“ müssen

2 | Mietpreisbremse – die unendliche Geschichte?

Teil 2: Wann ist umfassend modernisiert?

3 | Kein Eigentümer mehr und dennoch Vermieter?

Vorsicht, wenn Sie Ihre Immobilie übertragen

4 | Einbruchschutz und Barriere-Reduzierung:

Nutzen Sie Investitionszuschüsse der KfW-Bank

6 | Wohnung korrekt übergeben?

Alle Schlüssel zurück in Vermieterhand

7 | Stuntwoman scheitert an Eigenbedarfskündigung!

Wenn der „Nutzungswunsch“ vor Ablauf der Kündigungsfrist wegfällt

7 | Miete erhöhen und Wohnfläche angeben:

Gericht muss kein Sachverständigengutachten einholen

! | Service & more:

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

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 24.1.2019, 67 S 277/18

Es gibt mehrere Mieter? Dann müssen alle rügen

Bei einer sog. **Mietermehrheit** ist eine Rüge nach den Vorschriften der Mietpreisbremse (§ 556g Abs. 2 BGB) nur dann wirksam, wenn sie **von allen** Mietern oder **für alle** Mieter erklärt wird.

Das steckt dahinter: Der Gesetzgeber wollte durch diese Norm sicherstellen, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten muss, solange der Mieter sie bezahlt, ohne sie zu beanstanden. Mehrere Mieter haften gegenüber dem Vermieter auf die Miete aber als „**Gesamtschuldner**“. Deshalb genügt die ausgesprochene Rüge nicht (§ 556g Abs. 2 BGB), wenn nicht

sämtliche Gesamtschuldner die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete gegenüber dem Vermieter in Zweifel gezogen haben.

Die Richter machten noch einmal deutlich, dass eine Rüge **vor Fälligkeit** der geschuldeten Miete notwendig ist. An einer ordentlichen Rüge fehlt es aber hier.

Nicht im Namen aller

Zwar hat der Mieter mit seinen Schreiben, die dem Gericht vorgelegt wurden, die Höhe der vereinbarten Miete angezweifelt. Allerdings nur **in seinem eigenen Namen** und nicht im Namen sämtlicher Mieter der Wohnung!

**Mein Tipp****Erst klären, ob alle für einen oder einer für alle**

Sofern Ihre Mieter die aktuelle Miete unter Berufung auf die Sonderregelungen der Mietpreisbremse rügen, müssen Sie prüfen, ob die Rüge schriftlich von allen Mietern des gemeinsamen Mietvertrags bzw. für alle Mieter erteilt wurde. Ist das nicht der Fall, können Sie die Rüge erstmal vergessen.

Mietpreisbremse – die unendliche Geschichte?

Teil 2: Wann ist umfassend modernisiert?

Der Streit zwischen Mieter und Vermieter, der in diesem Fall eine Rolle spielt, läuft wieder in Berlin. Die Mieter verlangen Folgendes: Die Vermieter zahlen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse den zuviel gezahlten Mietanteil zurück; das Gericht stellt fest, dass die monatliche Netto-Kaltmiete lediglich 823,44 EUR beträgt. Die Mieter hatten die Wohnung mit Vertrag vom 18.3.2016 zu einer Netto-Miete von 1.199 EUR angemietet. Die Miete des Vormieters betrug 485 EUR.

Vor der nächsten Vermietung: Altbau wird erstmal umfangreich modernisiert

Vor Mieterwechsel und dem Beginn des streitigen Mietvertrags hatten die Vermieter umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Im Prozess stützten sich die Mieter auf den Berliner **Mietspiegel** und behaupten, die ortsübliche Vergleichsmiete betrage 748,58 EUR. Damit ergebe sich nach den Vorgaben der Mietpreisbremse (§ 556d BGB) zuzüglich

10 % eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 823,44 EUR. Von den Modernisierungskosten von **insgesamt 58.468,58 EUR** für die Wohnung sei ein erheblicher Teil Kosten für die **Instandsetzung** gewesen und darum von der Modernisierung abzuziehen.

Das sehen die Vermieter komplett anders: Die Wohnung sei vor der Vermietung an die Mieter-Kläger **umfassend modernisiert** worden (§ 556f BGB). Und gerade deshalb gelten die Einschränkungen der **Mietpreisbremse** bei einer umfassenden Modernisierung **nicht**. Beim AG sind die Mieter abgeblitzt – auch das LG Berlin war ihnen nicht gesonnen.

Wenn aus einem Altbau Neubaugleiches wird

Die Richter schlossen sich den Vermietern an: Die argumentierten nämlich so, dass auch Kosten für die **Instandsetzung** bei der **Modernisierung** mit zu berücksichtigen sind.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 23.10.2018, 63 S 293/17

Denn beim Casus knacksus handelt es sich um einen sanierungsbedürftigen **Altbau** und der dürfte nach den fertigen Arbeiten **neubaugleich** sein. Daher haben die Richter hier die Instandsetzungsmaßnahmen miteinbezogen.

Umfassend modernisiert bei 1/3 der Neubaukosten

Die Berliner Richter sehen das so: Umfassend modernisiert ist, wenn **ein Drittel der Neubaukosten** erreicht werden. Glücklicherweise konnten die Vermieter vor Gericht nachweisen, dass die angefallenen Modernisierungskosten tatsächlich ein Drittel der Kosten ausgemacht haben, die sie für einen Neubau hätten aufwenden müssen.

Allerdings reicht alleine die **Höhe des Bauaufwands** nicht aus, damit eine umfassende Modernisierung angenommen werden kann.

Auch das Resultat ist wichtig, also der **geschaffene Zustand**. Durch den Bauaufwand muss ein Zustand erreicht werden, der einer **Neubauwohnung** in etwa gleichkommt. Dazu zählen:

- die Maßnahmen bei Sanitäreinrichtungen,
- die Heizung,
- die Fenster,
- die Fußböden,
- die Elektroinstallation und
- der energetische Zustand der Wohnung.



Mein Tipp

Mietpreisbremse ausgetrickst

Wenn Sie sich von den Fesseln der Mietpreisbremse befreien wollen, müssen Sie als Vermieter umfassend modernisieren. Sofern Ihre Sanierungskosten mindestens ein Drittel der Neubaukosten betragen und die

Modernisierungsmaßnahmen dazu führen, dass die renovierte Wohnung einer Neubauwohnung am Ende ungefähr entspricht, können Sie sich wirksam auf die Ausnahme zur Mietpreisbremse (§ 556f BGB) berufen.

Das heißt für Sie: Ihre neue Miete ist nicht auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt.

Kein Eigentümer mehr und dennoch Vermieter? Vorsicht, wenn Sie Ihre Immobilie übertragen

Sie kennen sicher auch den Satz „Kauf bricht nicht Miete“. In einem aktuellen Verfahren hat sich der BGH mit diesem **Grundsatz** auseinandergesetzt, nur „**andersherum**“. Er stellt klar: Eine Kündigung des Mietvertrags muss ebenso von einem Miteigentümer unterschrieben werden, auch wenn der nach dem Veräußern oder Übertragen der Wohnung bereits nicht mehr Miteigentümer ist!



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 9.1.2019, VIII ZR 26/17

Darum ging's in Karlsruhe: Vermieter und Eigentümer der vermieteten Wohnung war ein Ehepaar. Im Laufe des Mietverhältnisses **übertrug** der Ehemann seinen **Miteigentumsanteil** an seine Ehefrau, die dadurch Alleineigentümerin der Wohnung wurde. Die Ehefrau, die die andere Wohnung im Haus bewohnte, kündigte die **Einliegerwohnung im Zweifamilienhaus** (§ 573a Abs. 1 BGB) und klagte auf Räumung, nachdem die Mieter sich weigerten, auszuziehen.

Überraschendes aus Karlsruhe: Es gibt keine Kündigung

Die BGH-Richter erklärten die Kündigung für unwirksam, weil sie nicht von **allen**

Vermietern des Mietvertrags – also der Ehefrau und deren Ehemann – ausgesprochen worden war. So ihr Argument: Durch das Übertragen seines Miteigentumsanteils an die Ehefrau ist der Ehemann nicht aus dem Mietverhältnis ausgeschieden. Er ist vielmehr weiterhin (Mit-)Vermieter geblieben!

In ihrem Beschluss nahmen die BGH-Juristen die Regelung „Kauf bricht nicht Miete“ auseinander:

§ 566 Abs. 1 BGB:

„Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.“

Der BGH sieht klar keinen Verkauf an einen „Dritten“

Für die Karlsruher Richter lagen diese **Voraussetzungen** nicht vor: Nach dem Paragraphen-Wortlaut muss zwingend an einen **Dritten** veräußert werden. Das

bedeutet: Der veräußernde Eigentümer und der Erwerber der Wohnung müssen **personenverschieden** sein. Der Erwerber darf bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein.

Das aber ist im Hinblick auf die Ehefrau nicht der Fall. Sie hatte die Wohnung ja bereits vor dem Anteilserwerb hälftig besessen und mitvermietet. Auch eine sog. analoge Anwendung der Norm scheidet aus. Für die BGH-Richter ist der Fall klar: Der Ehemann ist weiterhin Vermieter – obwohl seine Ehefrau inzwischen Alleineigentümerin geworden ist!

Es fehlte nur Ehemanns Unterschrift darunter

Eine wirksame Kündigung hätte auch vom Ehemann ausgesprochen werden müssen. Dazu hätte er einfach nur seine Unterschrift daruntersetzen müssen.

Diese Entscheidung ist für viele ähnliche Fälle gefährlich: In der Praxis kommt es häufig vor, dass Ehegatten gemeinsam eine Immobilie in Miteigentum besitzen und nach einer **Scheidung** das Eigentum des einen Ehegatten auf den anderen übertragen wird.

Nach dem Beschluss des BGH ist klar: Nunmehr muss der Ehegatte, der Eigentümer der vermieteten Wohnung ist, den anderen (geschiedenen oder getrennt lebenden) Ehegatten dazu bewegen, eine Kündigung mit zu unterzeichnen, wenn das Mietverhältnis beendet werden soll.

Nach Scheidung: Einvernehmen mit dem Ex ist schwierig

Gerade nach einer emotional belastenden Scheidung wird ein Einvernehmen dazu zwischen den geschiedenen Ehe-

gatten oftmals schwierig sein. Das führt den vermietenden Alleineigentümer in eine Zwickmühle: Er kann keine wirkliche Kündigung aussprechen!



Mein Tipp

Nachtrag mit Mieter vereinbaren oder Vollmacht geben

Bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils auf den anderen Miteigentümer sollten Sie darauf achten, dass die vertragliche Situation mit

dem Mieter neu geregelt wird. Klären Sie, dass nur noch der Alleineigentümer Vermieter der Wohnung ist, und stellen Sie das in einem Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag klar.

Alternativ geht auch das: Der übertragende Miteigentümer kann beim notariellen Beurkunden der Übertragung dem Alleineigentümer eine Vollmacht erteilen, wonach der auch in seinem Namen Erklärungen zum bestehenden Mietverhältnis abgeben kann.

Einbruchschutz und Barriere-Reduzierung: Nutzen Sie Investitionszuschüsse der KfW-Bank

Seit dem 1.4.2019 bietet Ihnen die bundeseigene KfW-Bank Investitionszuschüsse für den Einbruchschutz bzw. für die Barriere-Reduzierung in der Immobilie.

Was gefördert wird

Als Eigentümer oder Ersterwerber einer Immobilie können Sie die entsprechenden **Anträge** bei der **KfW** stellen. Das gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten oder eine Eigentumswohnung in WE-Gemeinschaften.

Gefördert werden dabei **Einbruchschutzmaßnahmen** in bestehenden Wohngebäuden. Zu diesen förderfähigen Maßnahmen gehören:

- einbruchhemmende Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,

- einbruchhemmende Garagentore und Zugänge, die mit dem Wohnhaus verbunden sind,
- Nachrüstsysteme für Haus-, Wohnungs- und Nebeneingangstüren,
- Nachrüstsysteme für vorhandene Fenster und Fenstertüren sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden- und Lichtschachtabdeckungen,
- Einbruch- und Überfallmeldeanlagen,
- Gefahrenwarnanlagen und Sicherheitstechnik in Smart-Home-Anwendungen mit Einbruchmeldefunktion.

Förderfähig sind dabei alle **Kosten**, die mit dem Durchführen der Maßnahmen entstehen. Aber: Nicht gefördert werden digitale Geräte der Unterhaltungselektronik, z. B. Smartphone oder Tablet.

Wie hoch gefördert wird

Die Förderung erfolgt durch einen Investitionszuschuss, der nach Abschluss Ihres Vorhabens auf Ihr Konto überwiesen wird. Der **Zuschusssatz** beträgt **20%** der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag. Sofern die förderfähigen Investitionskosten 1.000 EUR übersteigen, werden die ersten 1.000 EUR mit 20 % und die restlichen förderfähigen Investitionskosten mit 10 % gefördert.

Förderfähig sind Investitionskosten bis **maximal 15.000 EUR** pro Wohneinheit. Einen Antrag können Sie stellen, wenn Sie mindestens 500 EUR investieren. Sie können einen neuen Antrag für das gleiche Gebäude frühestens 12 Monate nach dem Datum der letzten Zusage stellen.

Checkliste

In 4 Schritten zu Ihrem Zuschuss

1. **Beratung einholen:** Die KfW-Bank empfiehlt Ihnen vor Durchführen der Maßnahmen eine unabhängige Beratung, um geeignete Maßnahmen durch die kriminalpolizeilichen Beratungsstellen Ihrer örtlichen Polizei (www.k-einbruch.de) festzustellen.

2. **Zuschuss beantragen:** Sie beantragen Ihren Zuschuss vor Beginn Ihres Vorhabens im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/info-zuschussportal). Sie müssen das Produkt „altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss“ (455) und den Verwendungszweck „Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz“ wählen.
3. **Vorhaben durchführen:** Nach Erhalt der Zusage können Sie sofort mit Ihrem Vorhaben beginnen. Eine Zusage erhalten Sie i. d. R. durch die KfW direkt am Tag der Antragstellung. In einigen Fällen benötigt die KfW für die Prüfung Ihres Antrags mehr Zeit. Auch dann können Sie mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen.
4. **Zuschuss erhalten:** Für die Auszahlung Ihres Zuschusses bestätigen Sie im KfW-Zuschussportal die ordnungsgemäße Durchführung Ihres Vorhabens. Hierfür benötigen Sie die Rechnungen eines Fachunternehmens über die durchgeführten Maßnahmen.

Weiterer Zuschuss fürs altersgerechte Umbauen

Ebenfalls seit 1.4.2019 können Sie Investitionszuschüsse für Maßnahmen zur **Barriere-Reduzierung** in bestehenden Wohngebäuden aus Mitteln des Bundes erhalten. Die Fördervoraussetzungen sind identisch mit den Anforderungen für den Einbruchschutz.

Gefördert werden **barrierereduzierende Einzel-** oder **kombinierte Maßnahmen** im Wohnungsbestand in Deutschland. Dazu zählen insbesondere:

- Wege zum Gebäude,

- Eingangsbereich und Wohnungszugang,
- Überwindung von Treppen und Stufen,
- Raumaufteilung und Schwellenabbau,
- Badumbau/Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Orientierung, Kommunikation und Unterstützung im Alltag,
- Gemeinschaftsräume, Mehr-Generationen-Wohnen,
- Umbau zum „Standard altersgerechtes Haus“.

Förderfähig sind alle **Kosten**, die mit der Durchführung der Maßnahmen entstehen. **Nicht** gefördert werden Einrichtungsgegenstände und digitale Geräte

der Unterhaltungselektronik, z. B. Smartphone oder Tablet. Der **Zuschuss-satz** beträgt für Einzelmaßnahmen **10 %** der förderfähigen Investitionskosten pro Antrag. Einen **Antrag** können Sie stellen, wenn Sie mindestens 2.000 EUR investieren. Förderfähig sind Investitionskosten bis **maximal 50.000 EUR** pro Wohneinheit.

Sofern Sie auch am Programm Einbruchschutzmaßnahmen einen Investitionszuschuss in Anspruch genommen haben, sind die Investitionskosten von maximal 15.000 EUR pro Wohneinheit auf den Förderhöchstbetrag von 50.000 EUR anzurechnen.

Checkliste

In 4 Schritten zu Ihrem Zuschuss

1. **Beratung nutzen:** Die KfW empfiehlt Ihnen vor Durchführung der Maßnahme eine unabhängige Beratung, um geeignete Maßnahmen durch Sachverständige, z. B. die Wohnungsberatungsstellen (www.wohnungsanpassung-bag.de), festzustellen.
2. **Zuschuss beantragen:** Sie beantragen Ihren Zuschuss vor Beginn Ihres Vorhabens im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/info-zuschussportal). Sie müssen das Produkt „altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss“ (455) und den Verwendungszweck aus dem Bereich „Barriere-Reduzierung“ auswählen.
3. **Vorhaben durchführen:** Nach Erhalt der Zusage können Sie sofort mit Ihrem Vorhaben beginnen.
4. **Zuschuss erhalten:** Für die Auszahlung Ihres Zuschusses bestätigen Sie im KfW-Zuschussportal das ordnungsgemäße Durchführen Ihres Vorhabens. Hierfür benötigen Sie die Rechnungen eines Fachunternehmens über die durchgeführten Maßnahmen. Beim „Standard altersgerechtes Haus“ benötigen Sie zusätzlich die vom Sachverständigen erstellte „Bestätigung nach Durchführung Standard altersgerechtes Haus“.

Wohnung korrekt übergeben? Alle Schlüssel zurück in Vermieterhand

Auf einen besonders wichtigen Punkt bei der Wohnungsübergabe sollten Sie unbedingt achten: Ihr Ex-Mieter gibt Ihnen **alle** ihm ausgehändigten **Schlüssel**, die zur Wohnung gehören, auch wieder zurück. Dazu zählen die **Wohnungsschlüssel** genauso wie die für den **Briefkasten**, die **Haustür** oder die **Garage**. Auch Schlüssel für ggf. vorhandene abschließbare Fenster und Türen müssen übergeben werden. Das gilt selbstverständlich auch für die Schlüssel der **Zimmertüren**.

Um nachvollziehen zu können, welche Schlüssel Sie dem Mieter bei der Wohnungsübergabe zu dessen Einzug gegeben haben, sollten Sie einen Blick in das damals erstellte **Übergabeprotokoll** werfen. Die dort notierten Schlüssel muss der Mieter jetzt bei seinem Auszug auch vorlegen können.

Bei Schlüssel-Verlust: Ersatz

Kann Ihr Mieter nicht alle Schlüssel zurückgeben, weil er beispielsweise einen verloren hat, muss er für Ersatz sorgen und Ihnen ggf. für den daraus entstehenden Schaden aufkommen. Das wird vor allem dann schnell teuer, wenn im Haus eine **Schließanlage verbaut** ist, die nun wegen des verlorenen Schlüssels ausgetauscht werden muss.

Einen Austausch können Sie aber nur dann verlangen, wenn der verlorene Schlüssel mit dem Haus in Verbindung gebracht werden kann (z.B. wenn ein Anhänger mit dem Mieternamen oder dessen Adresse am Schlüssel angebracht war).

Sollte das der Fall sein, können Sie die Kosten für die neue Schließanlage vom Mieter logischerweise nur dann fordern, wenn Sie die alte auch **wirklich austauschen** lassen.

Noch **wichtig** für Sie: Verfügt Ihr Mieter **über mehr Schlüssel**, als Sie ihm ausgehündigt haben, weil er zusätzliche Schlüssel hat nachmachen lassen, muss er Ihnen auch die herausgeben. In diesem Fall können Sie dem Mieter die Schlüssel **abkaufen** oder Sie lassen sich **nachweisen**, dass er die Schlüssel vernichtet hat.

Und noch was: Lassen Sie sich vom Mieter unterschreiben, dass er nicht im Besitz von weiteren Schlüsseln zur Wohnung, zum Haus oder zu anderen Räumlichkeiten wie Keller oder Garage ist.

Schlüssel unangekündigt in Briefkasten geworfen: Und jetzt?

Ist die Wohnung überhaupt ordentlich zurückgegeben, wenn Ihnen unangekündigt die Schlüssel übersendet werden? Mit einem solchen Fall hatte sich das LG Krefeld zu beschäftigen.



Fundstelle:

LG Krefeld, Beschluss v. 27.12.2018, 2T 28/18

Die Mieter einer Wohnung wurden nach erfolgreicher Kündigung des Mietvertrags zur Herausgabe und zum Räumen der Wohnung verklagt. Die hielten das für unzulässig und beantragten Klageabweisung. Sie gaben an, dass sie die Wohnung bereits einige Wochen vor Ablauf der Kündigungsfrist geräumt und die Schlüssel in einen Briefkasten der Vermieterin geworfen hätten. Die Wohnung sei darauf bezeichnet und ihr Name angegeben gewesen. Die Vermieterin bestritt das. Sie behauptete, einen solchen Brief nicht erhalten zu haben.

Das AG Krefeld wies zunächst die Klage ab – das LG Krefeld urteilte aber zugunsten der Vermieterin.

Landet Schlüssel im Briefkasten, dann muss Mieter Zugang nachweisen

Die Krefelder Richter sahen zwar im kommentarlosen Übersenden der Wohnungsschlüssel eine „**konkludente Besitzaufgabe**“ durch den Mieter. Auch erkannten sie, dass mit dem Zugang der Schlüssel der Besitz an dem Mietobjekt wieder auf den Vermieter übergeht.

Aber die bloße **Besitzverschaffung** reicht **nicht** für eine Wohnungsübergabe aus. Ziel der Rückgabe ist, die freie Verfügungsgewalt über das Mietobjekt wieder zurückzubekommen. Es ist daher Sache der Mieter, nachzuweisen, dass der Vermieter **tatsächlich** vom Schlüsselzugang **Kenntnis** hat. Ein bloßes „**Kenntnis**“ genügt jedenfalls bei der unangekündigten Schlüsselzusendung nicht. Die Mieter haben hier nicht nachgewiesen, dass die Vermieterin Kenntnis vom Zugang der Schlüssel hatte. Das Ergebnis in diesem Fall: Die Räumungsklage hatte die Vermieterin gewonnen und die Mieter mussten auch noch für den zurückliegenden Zeitraum Miete nachzahlen.



Mein Tipp

Wohnung ist ordentlich zu übergeben

Sofern Ihnen bei Beendigung des Mietverhältnisses unangekündigt Schlüssel in den Briefkasten gelegt oder vom Mieter übersendet werden, reicht das für eine ordentliche Wohnungsübergabe noch nicht aus. Sie können den Mieter auffordern, eine ordnungsgemäße Wohnungsübergabe mit Ihnen durchzuführen. Sollte er sich dennoch weigern, stehen Ihnen weitere Ansprüche zu.

Stuntwoman scheitert an Eigenbedarfskündigung! Wenn der „Nutzungswunsch“ vor Ablauf der Kündigungsfrist wegfällt

In der Praxis spielt die Frage immer wieder eine Rolle, bis zu welchem **Zeitpunkt** der Grund für den **Eigenbedarf** vorliegen muss, mit der die Kündigung eines Mietvertrags begründet wird. In einem aktuellen Fall, wieder mal aus Berlin, gab es einen berechtigten Nutzungswunsch der Vermieterin, ein **Umzug** in die Wohnung war ihr aber aufgrund eines **Arbeitsunfalls** auf absehbare Zeit nicht möglich. Hier stand das LG Berlin auf der Seite des Mieters und wies die Räumungsklage ab!



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 29.1.2019, 67 S 9/18

Darum ging es vor der 67. Zivilkammer: Im Januar 2016 erhielten die Wohnungsmieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs von ihrer nicht in Berlin lebenden Vermieterin. Danach sollten sie spätestens Ende Januar 2017 ausgezogen sein.

Grund für die Eigenbedarfskündigung war der: Die Vermieterin arbeitete als Stuntwoman und als Rettungssanitäterin. Wegen eines **neuen Jobs** in Berlin benötigte sie also die Wohnung für sich selbst.

Stolperfalle für Stuntwoman

Im Juni 2016 setzte ein Arbeitsunfall die Vermieterin außer Gefecht. Der machte ihr die Aufnahme der beiden Jobs auf absehbare Zeit unmöglich. Denn bis März 2018 war sie **dauerhaft krankgeschrieben**.

Trotz ihrer Ausgangssituation klagte die Vermieterin gegen ihre Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, nachdem die auch nach Ablauf der Kündigungsfrist im Januar 2017 in der Wohnung wohnen blieben. In der 1. Instanz hatte die Vermieterin Glück mit ihrem Vorhaben. In der Berufung verlor sie allerdings ihren Räumungsprozess.

Weder räumen noch herausgeben der Wohnung

Die Berufungsrichter entschieden zugunsten der Mieter und hoben das Urteil des Amtsgerichts kurzerhand auf. Die Vermieterin kann danach nicht mehr die Räumung und Herausgabe der Wohnung von ihren Noch-Mietern verlangen. Der von ihr vorgebrachte Eigenbedarf **bei Ablauf der Kündigungsfrist** nicht

mehr auf einem „**hinreichenden Nutzungswunsch**“, auch wenn der Grund zum Zeitpunkt des Kündigungsauspruchs tatsächlich bestanden haben sollte.

Der ursprünglich geltend gemachte Eigenbedarfsgrund ist aufgrund der Folgen des Arbeitsunfalls vor Ablauf der Kündigungsfrist weggefallen.

Dann ist es aber **rechtsmissbräuchlich**, wenn die Vermieterin den Räumungsanspruch **weiterverfolgt**.



Mein Tipp

Alternativer Eigenbedarfsgrund vorhanden?

Sollte sich nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung der Sachverhalt ändern, den Sie im Kündigungsschreiben angegeben haben, müssen Sie überlegen, ob Sie Ihren Eigenbedarf auch auf einen anderen Lebenssachverhalt stützen können. Sollte das nicht der Fall sein, ist Ihr Risiko groß, den Räumungsprozess zu verlieren.

Miete erhöhen und Wohnfläche angeben: Gericht muss kein Sachverständigengutachten einholen

Unter welchen Voraussetzungen ist ein Gericht verpflichtet, bei einer Mieterhöhungsklage zur Frage der tatsächlichen Größe der Wohnfläche ein **Sachverständigengutachten** einzuholen? Das hat den BGH vor kurzem umgetrieben. Und

er stellte klar, dass diese Frage in das **Ermessen** des jeweiligen Gerichts gestellt ist.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 27.2.2019, VIII ZR 255/17

Dem BGH-Urteil lag wieder mal ein komischer Sachverhalt zugrunde: Die Vermieterin hatte auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete um 0,66 EUR pro qm für eine in Mainz gelegene Wohnung geklagt. Die Netto-Kaltmiete war seit Mietbeginn im

Jahr 2010 unverändert geblieben. Der Mietvertrag wies eine Wohnfläche nicht aus. Im Mieterhöhungsverlangen berief sich die Vermieterin auf eine Wohnfläche von 92,54 qm. Die Mieterin schwieg zur Größe der Wohnfläche und zu den Voraussetzungen des Anspruchs der Vermieterin. Die Vermieterin gewann zunächst die Klage.

Hilfe, die Wohnung ist geschrumpft

Erst im darauffolgenden Berufungsverfahren wandte die Mieterin plötzlich eine Wohnfläche von lediglich 80,674 qm ein. Sie legte entsprechende **Berechnungen** vor. Jetzt schwieg die Vermieterin! Obwohl das Gericht ausdrücklich nachfragte, stellte sie **keinen Antrag**, ein **Sachverständigengutachten** zur Wohnfläche einzuholen. Damit konnte die klagende Vermieterin die Berechnungen der Mieterin zur tatsächlichen Wohnfläche nicht widerlegen. Sie verlor schließlich die Berufung. Der Fall ging bis nach Karlsruhe.

Auch da ein herber Verlust

Die Vermieterin verlor ihren Rechtsstreit vor dem BGH. Die Richter begründen ihre Entscheidung so: Die Vermieterin trägt für die tatsächliche Wohnungsgröße und den Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung die **Beweislast**.

Die kommt auch im Berufungsverfahren zum Tragen, wenn die beklagte Mieterin die Wohnfläche nachvollziehbar und unter Vorlage von Unterlagen bestreitet. Diese **neu vorgebrachte Tatsache** muss das Gericht berücksichtigen.

Aber es ist **nicht** verpflichtet, **eigenständig** einen Sachverständigen zu beauftragen, wenn der klagende Vermieter keinen entsprechenden Antrag stellt! Vielmehr kann das Gericht davon absehen, ein kostenaufwendiges Sachverständigengutachten von Amts wegen einzuholen, wenn die beweisbelastete Partei ihrerseits auch auf entsprechenden **ausdrücklichen** Hinweis keinen eigenen Beweisantrag stellt.

Mein Tipp

Was will das Gericht mir damit sagen?

Wenn Ihnen im Mietrechtsstreit das Gericht einen Hinweis darauf gibt, einen Antrag auf Einholen eines Gutachtens zu stellen – oder Sie danach fragt, sollten Sie den Antrag stellen.

Es dem Gericht zu überlassen, wird zu Ihren Lasten gehen!

Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

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 Hackenjos,
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

