



05|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2022

Der Datenschutz macht Sie künftig zum Verpetzer!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, bei dieser Headline werden Sie sicher denken: „Was ist denn jetzt los?“ Hat sich die Ampel-Regierung in Berlin wieder etwas „Tolles“ einfallen lassen? Die

Antwort lautet diesmal: „Nein!“

Der Gesetzgeber hat zwar ein riesiges **Gesetzes-Monster** auf den Weg gebracht: die **Datenschutzgrundverordnung**. Die gibt es aber schon einige Jahre.

Den Vermietern haben die BGH-Richter in Karlsruhe gerade wegen dieser Verordnung künftig mit auf den Weg gegeben: Bei **Beschwerden** von Mietern oder Nachbarn über Pflichtwidrigkeiten oder Störungen der Hausordnung durch einen Mitbewohner müssen sie ihm auf seine Aufforderung hin **mitteilen**, wer ihn **angeschwärzt** hat. Alles was Sie als Vermieter dazu wissen sollten, berichten wir Ihnen in der heutigen Maien-Ausgabe.

Und seien Sie wachsam, wenn Sie das Online-Portal **www.wenigermiete.de** dazu auffordert, zu viel erhaltene Miete an Ihren Mieter **zurückzuzahlen**, weil Sie gegen die örtliche Mietpreiskontrolle verstoßen. Dann **nehmen** Sie das bitte **ernst!** Der VIII. Zivilsenat des BGH hat gerade in mehreren Urteilen das **Geschäftskonzept** und die **Vorgehensweise** dieses **Legal-Tech-Unternehmens** für „in Ordnung erklärt“. Worauf Sie achten sollten, zeigen wir Ihnen auf Seite 2.

Trotz Krisen und den schweren Zeiten, in denen wir uns alle zurechtfinden müssen, wünsche ich Ihnen ein großes Lese-Vergnügen bei der Lektüre dieser Ausgabe!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Whistleblower oder wenn ein Mieter den anderen verpfeift: Muss der Tippgeber „enttarnt“ werden?

Krach unter Mietern wird manchmal auch über den Vermieter ausgetragen: Dann etwa, wenn der eine seinen Miet-Nachbarn wegen eines vermeintlichen Fehlverhaltens bei ihm anschwärzt.

Hat der verpfeifte Hausbewohner dann das **Recht**, von seinem Vermieter zu erfahren, wer ihn **denunziert** hat? Oder verhindert das der **Datenschutz** und steht dem sogar entgegen?

So ist's richtig

Die Juristen in Karlsruhe meinen, dass der verpetzte Mieter **unter Umständen** vom Vermieter den Tippgeber genannt bekommen kann. Das gilt auf jeden Fall dann, wenn die **Behauptungen** des „petzenden“ Nachbarn **nicht richtig** waren und der betroffene Mieter dadurch **Schadensersatzansprüche** haben könnte.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 22.2.2022, VI ZR 14/21

Damit hat der BGH eine wichtige Entscheidung in der Rechtslage für Vermieter beim Datenschutz getroffen.

Zoff im Mietshaus

Anlass war ein Streit in einem Mietshaus im Süden von Baden-Württemberg. Ein Mieter hatte seinem Vermieter gesteckt, dass von einer Wohnung im Haus unangenehme **Gerüche** und eine **Ungezieferplage** ausgehen.

Der machte sich **vor Ort** ein Bild von der Lage und stellte fest, dass die Wohnung tatsächlich **verwahrlost** war. Inwiefern es wirklich eine Geruchsbelästigung gab und Ungeziefer **im Treppenhaus** krabbelte, konnte auch er als Vermieter **nicht klären**.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Whistleblower oder wenn ein Mieter den anderen verpfeift:
Muss der Tippgeber „enttarnt“ werden?

2 | Online-Plattform macht Ärger:
BGH stärkt Legal-Tech www.wenigermiete.de gegen Vermieter

3 | Nur der Echte ist der Rechte:
Legen Sie fürs Abrechnen der Betriebskosten nur Original-Belege vor

4 | Der Teilverkauf Ihrer Immobilie:
Eine gute Idee oder ein unmoralisches Angebot?

7 | Wohnung nicht ordentlich geheizt:
Mieter fliegt raus!

8 | Und weg ist sie:
Die EEG- oder Ökostrom-Umlage fällt weg

! | Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

Im Zweifel für den „Angeklagten“

Selbst die Gerichte konnten das später nicht einwandfrei herausfinden. Der Vermieter forderte den Messie-Mieter allerdings zur **Entrümpelung** und grundlegenden **Reinigung** seiner verwaahlsten Behausung auf. Der kam der Aufforderung auch tatsächlich nach, verlangte aber im Anschluss **Auskunft** darüber, welcher Nachbar ihn denn angeschwärzt hatte. Das wollte der Vermieter nicht sagen. Er sah sich aus Gründen des **Datenschutzes** nicht dazu berechtigt, die Informationen herauszugeben.

Vermieter hält dicht

Außerdem wollte er durch den **Schutz des Hinweisgebers** erreichen, dass er auch in Zukunft weiterhin entsprechende **Tipps von seinen Mietern** bekommt. „Müssen die nämlich damit rechnen, dass das später offengelegt wird, dann wenden sie sich nicht mehr an mich“, so seine Befürchtung. Der verpetzte Mieter zog also vor den Kadi, um die Auskunft einzufordern. Nachdem sowohl das Landgericht Ravensburg als auch das Oberlandesgericht Stuttgart die **Klage abgewiesen** hatten, kassierte der BGH jetzt das Urteil ein und verwies den Fall dorthin zurück.

Wie viel Datenschutz muss der Vermieter wahren?

Denn der VI. Zivilsenat ist der Ansicht, dass der verpiffene Mieter ein **Recht**

auf **Offenlegen** des Hinweisgebers haben könnte.

Nach Art. 15 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) steht es dem Mieter zu, von seinem Vermieter zu erfahren, welche **personenbezogenen Daten** er zu welchem Zweck über ihn verarbeitet. Bei Daten, die der Mieter dem Vermieter nicht selbst zur Verfügung gestellt hat, hat er außerdem ein Recht darauf, die **Quelle der Daten** genannt zu bekommen.

Es handelt sich bei der Anschuldigung über Gerüche und Ungeziefer im Treppenhaus also um personenbezogene Daten, die sich direkt auf den beschuldigten Mieter beziehen, aber nicht von ihm selbst stammen. Folglich hat er nach der DSGVO ein Recht darauf, die Quelle der Daten zu erfahren – also den Namen des Mitmieters im Haus, der ihn an den Pranger gestellt hat.

Allerdings ist dieses Recht gegen das **Geheimhaltungsinteresse** des „Ratgebers“ **abzuwägen**. Das hat die Vorinstanz nicht hinreichend getan.

Wenn die Anschuldigungen möglicherweise falsch sind

Eines steht fest: Es konnte **nicht bewiesen** werden, dass es wirklich Ungeziefer und eine Geruchsbelästigung im Treppenhaus gab. Dann muss das Gericht davon ausgehen, dass die **Anschuldigung** des Nachbarn jedenfalls **objektiv nicht zutrifft**. Da die Aussagen das **Ansehen** des betroffenen Mieters **schädigen** können

und insofern in seine **Persönlichkeitsrechte eingreifen**, kann er womöglich Schadensersatz und Unterlassung gegen seinen Mitmieter verlangen, der sich beim Vermieter beklagt hatte!

Das **Interesse** des beschuldigten Mieters, diese Ansprüche einzufordern, sind **höher** zu gewichten als das Geheimhaltungsinteresse des denunzierenden Nachbarn. Wenn der nichtzutreffende Anschuldigungen gegenüber dem gemeinsamen Vermieter macht, kann er **nicht auf Vertraulichkeit** hoffen.

Auch das Vermieter-Argument, es würde sich sonst niemand mehr trauen, Hinweise an ihn zu geben und Missstände anzuzeigen, ist unbegründet: Schließlich können die auch **anonym** an den Vermieter gerichtet werden.



Mein Tipp

Wahrheit oder Fake-News?

Wenn Sie von Ihren anderen Mietern von einem pflichtwidrigen Verhalten eines Mitmieters Kenntnis erhalten, reicht das Gerücht nicht aus. Sie sollten dann um entsprechende Nachweise wie Fotos, das Benennen von Zeugen oder Ähnliches bitten. Bevor Sie einen Tipgeber Ihrem Mieter offenbaren, sollten Sie sehr genau prüfen, ob Sie diese Information tatsächlich herausgeben müssen – lassen Sie sich vorher im Einzelfall beraten.

Online-Plattform macht Ärger: BGH stärkt Legal-Tech www.wenigermiete.de gegen Vermieter

„Miete senken per Mietpreisbremse und das einfach, online und ohne Kostenrisiko“, damit wirbt „wenigermiete.de“ bei Mietern und übernimmt deren juristische Auseinandersetzung mit dem Vermieter.

Was macht ein Legal-Tech-Betreiber eigentlich?

Das **Online-Portal** www.wenigermiete.de, das jetzt CONNY heißt, ist ein sog.

Legal-Tech: Ein Online- oder Softwaredienst, der juristische Prozesse unterstützt und/oder automatisiert. Da Legal-Tech-Unternehmen **keine Anwaltszulassung** besitzen, setzen sie die Rechte von Ver-

brauchern i.d.R. als **Inkassodienstleister** durch.

Dafür ist eine **Registrierung** im **Rechtsdienstleistungsregister** notwendig. Hier eingetragene Firmen oder Personen mit besonderer theoretischer oder praktischer Sachkunde dürfen Rechtsdienstleistungen im Bereich der Inkassodienstleistungen erbringen.

Legal-Tech ist legal

Und also sprach der BGH bereits 2019 in einem **Grundsatzurteil**: Das **Geschäftsmodell** „www.wenigermiete.de“ verstößt nicht gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz. Die Firma **LexFox GmbH** durfte also weitere Forderungen für Mieter gegen Vermieter einziehen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 27.11.2019, VIII ZR 285/18

Aktuell haben sich 5 Verfahren in Karlsruhe angesammelt, die alle mit der Frage zu tun haben, ob das Geschäftsgebaren von www.wenigermiete.de rechtlich erlaubt ist.

So funktioniert's

Der Mieter tritt dem Online-Portal als Inkassodienstleister Ansprüche auf zu viel gezahlte Miete gegen seinen Vermieter ab, der vermeintlich **gegen die Mietpreisbremse verstoßen** hat. Der Legal-Tech-Betreiber wiederum verlangt dann die **Rückzahlung der überzahlten Miete** und lässt gleichzeitig gegen den

verklagten Vermieter gerichtlich feststellen, dass zukünftig die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte **Miete** auf das höchstzulässige Maß **runtergesetzt** wird.

Gerichte lehnten das bisher ab

Viele Amts- und Landgerichte in Deutschland hielten das Abtreten von Ansprüchen an www.wenigermiete.de für unwirksam. Insbesondere, dass die vereinbarte Miete zukünftig auf das höchstzulässige Maß gedrückt wird, sollte nicht auf das Legal-Tech übertragbar sein. Die meisten **Klagen** wurden daher **abgewiesen**.

Vor Gericht und auf hoher See...

Wieder einmal ging es um die **Mietpreisbremse** in **Berlin**. Das Online-Portal www.wenigermiete.de hatte als Inkassodienstleister 64,30 EUR Miete für Mai 2017 sowie die Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 534,31 EUR einschließlich der Zinsen eingeklagt. Die Klage blieb aber in den Vorinstanzen erfolglos.

Nicht so vor dem BGH: Es ist möglich, dass der Mieter seine Rückzahlungsansprüche auf überzahlte Mieten, die ihm gegen seinen Vermieter zustehen, rechtlich an einen Inkassodienstleister abtritt.

Und auch der Anspruch auf Feststellung, dass die künftige Miete zu reduzieren ist, kann wirksam auf www.wenigermiete.de abgetreten werden.



Fundstelle:

BGH, Urteile v. 19.1.2022, VIII ZR 122/21, VIII ZR 123/21, VIII ZR 124/21, VIII ZR 196/21, VIII ZR 220/21

Das abgesegnete Geschäftsmodell

Mit der positiven Entscheidung für Legal-Techs ist die **Vorgehensweise** und das **Geschäftsmodell** von www.wenigermiete.de alias CONNY jetzt vollständig rechtlich gesichert.

Aktuell laufende Gerichtsverfahren werden zu seinen Gunsten ausgehen. Das gilt auch für künftige Urteile, da die Richter die Rechtsauffassung des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe als oberstem Zivilgericht zu beachten haben.



Mein Tipp

Guter Rat ist angesagt

Sollten Sie als Vermieter Post von www.wenigermiete.de bekommen und für die Rückzahlung überzahlter Miete haften, holen Sie sich am besten fachlichen Rat – durch einen Fachanwalt für Mietrecht oder bei den örtlichen Vermietervereinen Haus und Grund.

Denn es ist im Einzelnen zu checken, ob die von Ihnen zurückverlangte Miete tatsächlich gegen die bei Ihnen örtlich geltende Mietpreisbremse verstößt.

Nur der Echte ist der Rechte: Legen Sie fürs Abrechnen der Betriebskosten nur Original-Belege vor

Auch wenn die Betriebskostenabrechnung erst nach Abschluss des jeweiligen Kalenderjahres angefertigt wird, fallen

doch während des laufenden „Betriebs“-Jahres viele Zahlungen auf einzelnen Kosten an. So **sammeln** Sie die einzelnen

Rechnungen als **Belege**, die Sie bei der jährlichen **Abrechnung** dann vorlegen müssen, wenn Ihr Mieter das wünscht.

Strittig war allerdings bisher, ob sich die **Einsicht** in die Belege der Betriebskostenabrechnung auf die **Original-Rechnung** bezieht oder ob eine **Kopie** davon ausreicht.

Rechtsklarheit zugunsten der Mieter!

Günzburger Mieter verlangten Einsicht in die Original-Belege zu den Betriebskostenabrechnungen ihrer Wohnung für die Jahre 2015 bis 2017. Die Vermieterin hatte ihnen **nur Belegkopien** übersandt. Während das Amtsgericht die Einsicht in die Originale bejahte, lehnte das Landgericht Memmingen in der 2. Instanz mit der Begründung ab: Der Anspruch ist durch das Übersenden der Kopien erfüllt worden. Dagegen wehrten sich die Mieter jetzt vor dem BGH.

Originale – ein Muss

Die Karlsruher Richter sagen, dass einem Mieter **grundsätzlich** die **Einsicht in die Originale** der Belege zur Betriebskostenabrechnung zusteht (§ 259 Abs. 1 BGB). Das hängt nicht von einem besonderen Interesse des Mieters ab.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20

Auch wenn Original-Belege nicht unbedingt solche **in Papierform** sein müssen, sondern auch **digital** übermittelt werden können, sind Kopien den Original-Rechnungen grundsätzlich nicht gleichzusetzen, so der BGH.

Zudem sind **Originale** uneingeschränkt geeignet, die „Ordnungsgemäßheit“ der Abrechnung zu überprüfen, selbst wenn sie durch Kopien ersetzbar sein sollten.

Nur ausnahmsweise Kopien

Nur in **Ausnahmefällen** ist der Einsichtsanspruch des Mieters auf **Kopien** oder **Scans** der Belege beschränkt – etwa dann, wenn der Vermieter sie von seinem Dienstleister ausschließlich digital erhalten hat oder ihm aus sonstigen Gründen ausnahmsweise nicht zumutbar ist, die Originale vorzulegen.

Ob das zutrifft, muss der „Tatrichter“ anhand der **Umstände des Einzelfalls** entscheiden.

Im Umkehrschluss

Dass die Original-Belege maßgeblich sind, gilt auch im umgekehrten Fall, nämlich dann, wenn der Mieter verlangt, ihm **Kopien der Belege** zu übersenden.

Hier können Sie als Vermieter grundsätzlich entgegenhalten: „*Gerne können Sie die Original-Rechnungen einsehen – in meinen Geschäftsräumen*“.

Mein Tipp

Nur mit Original geht's

Sammeln Sie während des Kalenderjahres Rechnungen und weitere Belege, die Sie für die Betriebskosten erhalten. Sofern Ihr Mieter die Originale einsehen möchte, während er das Abrechnen der Betriebskosten prüft, müssen Sie ihm das auch möglich machen.

Die Einsichtnahme in Kopien oder deren Übersenden an den Mieter genügen nicht, wenn er damit nicht einverstanden ist.

Der Teilverkauf Ihrer Immobilie: Eine gute Idee oder ein unmoralisches Angebot?

Wenn größere **Reparaturen** an der Immobilie anstehen oder das Haus einen **altersgerechten Umbau** benötigt, können **hohe Kosten** auf den Eigentümer zukommen.

Gerade Senioren stehen oftmals vor dem Problem, dass die Rente und Rücklagen nicht reichen, um die Kosten für die Immobilie zu decken. Wer sein Haus bei der Bank beleihet, kann auch im Alter einen **Kredit** bekommen. Doch einige Unternehmen werben aktuell mit einem vermeintlich besseren Angebot: dem **Teilverkauf der eigenen Immobilie**.

Was ist ein Teilverkauf?

Unternehmen wie Engel & Völkers, Wertfaktor, Deutsche Teilkauf oder Hausanker bieten Ihnen an, einen Teil Ihrer Immobilie von Ihnen zu kaufen (der sog. **Teilkauf**). Dafür erhalten Sie den **Kaufpreis** für den verkauften Teil.

Das Geld können Sie **frei verwenden**, sei es fürs Erneuern der Heizung, für den altersgerechten Umbau oder auch die Weltreise. Im Gegenzug zahlen Sie eine Art Miete (**Nutzungsentgelt**) für den verkauften Teil.

Auf den ersten Blick hält der Teilverkauf einige **Vorteile** für Sie bereit:

■ Sie bleiben Miteigentümer

Da Sie nur einen Teil Ihrer Immobilie verkaufen, bleiben Sie Miteigentümer Ihres Hauses. Anders als bei der **Leibrente** geben Sie die **Verantwortung** für Ihr Eigenheim nicht aus der Hand. Das hat den Vorteil, dass die Immobilie nach wie vor (zum Teil) Ihnen gehört und damit noch als **Erbe** bestehen bleibt.

■ Rückkauf möglich

Im Gegensatz zu einem normalen Verkauf können Sie bei einem Teilverkauf die Veräußerung auch **wieder rückgängig machen**: Den verkauften Teil können Sie bzw. Ihre Erben zurückkaufen.

Aber bedenken Sie: Wenn die Immobilie im **Wert gestiegen** ist, müssen Sie unter Umständen mehr bezahlen, als Sie vorher als Kaufpreis erhalten haben.

■ Nießbrauchrecht vereinbart

In der Regel vereinbaren die Anbieter mit Ihnen ein Nießbrauchrecht. Dann dürfen Sie die **gesamte Immobilie**, auch den verkauften Teil, wie gewohnt **nutzen**.

Sollten Sie später einmal in ein Seniorenheim umziehen, können Sie die Immobilie auch vermieten. Die **Mieteinnahmen** dürfen Sie vollständig **behalten**.

Diese Kosten fallen beim Teilverkauf an

Auch wenn das Modell auf den ersten Blick verlockend klingt, ist es mit vielen Kosten verbunden: Sie zahlen **monatlich** eine **Nutzungsgebühr** für den verkauften Teil, damit Sie die Immobilie weiterhin vollständig bewohnen und nutzen können. Dazu kommen in aller Regel **Ausgaben** für die Instandhaltung und die **Grundsteuer**.

Weitere Kosten entstehen, wenn Sie den verkauften Teil zu einem späteren Zeitpunkt zurückkaufen oder wenn Sie die gesamte Immobilie verkaufen möchten.

■ Die Nutzungsgebühr

Damit Sie den verkauften Teil weiterhin nutzen können, müssen Sie eine **Art Miete** oder Nutzungsgebühr bezahlen. Das kann im Einzelfall zu einer hohen **monatlichen Belastung** führen:

Die Nutzungsgebühr beträgt ungefähr **3 bis 4 %** des Werts des verkauften Teils pro Jahr. Das macht den Teilverkauf in vielen Fällen wenig lukrativ.

Sollten Sie zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzungsgebühr nicht mehr bezahlen können, müssen Sie sogar aus der Immobilie raus und sie wird verkauft.

■ Die Instandhaltung und Instandsetzung

Sie sind weiterhin für **alle** Instandhaltungen und Instandsetzungen an der Immobilie verpflichtet, obwohl Ihnen ein Teil der Immobilie gar nicht mehr gehört.

Die meisten Anbieter am Markt beteiligen sich weder an **Reparaturen** noch an einem altersgerechten **Umbau**. Doch auch im Alter werden Sie das ein oder andere an Ihrer Immobilie erneuern oder reparieren müssen, was sehr kostspielig sein kann.

Wenn Sie den Erhaltungsauftrag dauerhaft abgeben möchten, könnte das Modell einer **Leibrente** im Einzelfall interessanter sein.

■ Die Grundsteuer

Da Sie weiterhin Miteigentümer an der Immobilie sind, müssen Sie die Grundsteuer zahlen. Obwohl die **Teilverkauf-Anbieter** auch Miteigentümer werden, beteiligen sie sich **nicht** an der Grundsteuer.

■ Kosten für den Weiterverkauf oder Rückkauf

Es fallen weitere Kosten an, wenn Sie später die Immobilie weiterverkaufen oder zurückkaufen möchten. Dafür verlangen die meisten Anbieter ein sog. **Durchführungsentgelt**, um den Verkauf abzuwickeln. Meist liegt die Gebühr bei **2,25 bis 5,5 %** des **gesamten** Verkaufserlöses.

Und bedenken Sie noch Folgendes: Sie erhalten beim Weiterverkauf nur den **Kaufpreis für Ihren Anteil** an der Immobilie. Den anderen Teil des Kaufpreises der Immobilie haben Sie bereits vorher an

den Anbieter verkauft, daher bekommt der seinen Anteil am Verkaufserlös. Das Durchführungsentgelt müssen Sie aber alleine tragen!

Das **rechnet sich beispielsweise** so: Sie haben Ihr Haus zu 50 % an einen Teilverkauf-Anbieter gegeben. Zusammen mit ihm möchten Sie die Immobilie für 500.000 EUR an einen Dritten verkaufen.

Als Kaufpreis erhalten Sie davon nun 50 %, somit 250.000 EUR. Die anderen 250.000 EUR gehen an den Teilverkauf-Anbieter. Je nach Anbieter müssen Sie ein Durchführungsentgelt von 11.250 bis 27.500 EUR an ihn zahlen.

■ Kosten für die Wertsteigerung

In der Regel sichert sich der Anbieter mit einer „**Wertsicherungsklausel**“ im Kaufvertrag ab. Bei einem späteren Verkauf der Immobilie möchte er mindestens den damaligen Kaufpreis und einen zusätzlichen Teil als Wertsteigerung einnehmen.

Üblich sind Wertsteigerungsklauseln **um 17 %**. Ist das Haus aber nicht im Wert gestiegen, müssen Sie die vertraglich vereinbarte Wertsicherung aus Ihrer eigenen Tasche an den Anbieter zahlen.

Ein **Berechnungsbeispiel** dazu: Als Sie Ihre Immobilie an den Anbieter verkauft haben, hatte das Haus einen Wert von 300.000 EUR. Damals bekamen Sie die Hälfte des Kaufpreises, somit 150.000 EUR ausgezahlt.

Bei Vertragsabschluss wurde eine Wertsteigerung von 17 % im Kaufvertrag festgelegt. 5 Jahre später möchten Sie das gesamte Haus verkaufen und in eine kleinere Wohnung umziehen.

Doch der Wert der Immobilie ist nicht wie erhofft gestiegen, sondern gleichgeblieben. Sie verkaufen das Haus wieder für 300.000 EUR. Der Anbieter erhält 150.000 EUR plus 17 % Wertsteigerung

aus seinem Teilverkaufs-Anteil in Höhe von 25.500 EUR. Diese Summe müssen Sie an ihn zahlen!

Nachteile des Teilverkaufs: schwer kalkulierbare Kosten

Bei einem **gewöhnlichen Verkauf** einer Immobilie erhalten Sie den Kaufpreis und können damit eine kleinere, günstigere Wohnung beziehen oder in eine andere Immobilie investieren. Im besten Fall bleibt Ihnen noch ein **Überschuss**, mit dem Sie den Lebensabend finanzieren können.

Bei einem **Teilverkauf** läuft es jedoch anders: Sie verkaufen zwar nur einen Teil der Immobilie und können dafür weiterhin in ihr wohnen bleiben. Doch den Kaufpreis müssen Sie wieder in eine monatliche Nutzungsgebühr investieren.

Sie müssen daher für die nächsten Jahre **genau kalkulieren**, wie viel Geld Ihnen zur freien Verfügung bleibt. Denn wenn Sie die Nutzungsgebühr nicht mehr zahlen können, müssen Sie tatsächlich aus der Immobilie ausziehen und die wird dann veräußert.

Die Nutzungsgebühr steigt

Die Nutzungsgebühr wird nicht immer gleich hoch sein. Die meisten Anbieter legen sie für einen **festen Zeitraum** von einem oder mehreren Jahren fest.

Danach wird sie i. d. R. an den **3-Monats-Euribor** angepasst. Der Euribor ist ein Zinssatz und basiert auf dem durchschnittlichen Zinsniveau von 32 europäischen Banken, die sich gegenseitig Geld leihen. Dieses Niveau wird täglich neu ermittelt.

Wenn der **Euribor negativ** ist, müsste die Nutzungsgebühr eigentlich sinken. In vielen Verträgen ist jedoch eine Anpassung zu Ihren Gunsten ausgeschlossen.

Die erfolgt lediglich zum Nachteil des Teilverkäufers, also wenn der **Euribor steigt**. Dann wird auch die von Ihnen zu zahlende monatliche Nutzungsgebühr teurer.

Instandhaltungen tragen Sie selbst

Wenn Sie Ihre Immobilie vollständig veräußern und mit dem neuen Eigentümer einen Mietvertrag abschließen, dann sind mit der monatlichen Miete die Kosten für die Instandhaltung abgedeckt (§ 535 BGB).

Die Teilverkauf-Anbieter schließen allerdings **keinen Mietvertrag** mit Ihnen ab. Deswegen müssen Sie i. d. R. für **alle Instandhaltungen** aufkommen, auch wenn Ihnen das Haus nur noch zur Hälfte gehört.

Modell ähnelt Baukredit

Sie zahlen also eine monatliche Gebühr und bleiben weiterhin verantwortlich für die Instandhaltung Ihrer Immobilie. Dieses Modell erinnert stark an einen **Baukredit**, den Sie ebenfalls mit einer **monatlichen Rate abzahlen**. Doch bei einem Baukredit bleibt die Immobilie komplett in Ihrem Eigentum. Beim Teilverkauf verlieren Sie hingegen einen Teil Ihres Eigentums.

Alternative zum Teilverkauf: der Baukredit

Es gibt Alternativen, die Sie überlegen und durchrechnen sollten, bevor Sie einen Teilverkauf Ihres Hauses durchführen.

Auch **im Alter** können noch Baukredite aufgenommen werden, wenn Sie als Eigentümer nicht verkaufen möchten und eine monatliche Rate für Zins und Tilgung von Ihnen gezahlt werden kann.

Baukredit-Vorteil: Sie bleiben Eigentümer

Beim Baukredit bleiben Sie **Alleineigentümer** der Immobilie und können sie später vollständig **vererben**.

Beim Teilverkauf geben Sie einen Teil des Eigentums ab, was das **Erbe schmälert**. Wenn die Erben später die Immobilie behalten möchten, müssen sie den Verkaufsanteil erst einmal zurückkaufen.

Auch wenn Ihre Erben das Haus später vollständig verkaufen möchten, müssen sie sich mit dem neuen Miteigentümer absprechen und den **Verkaufserlös** entsprechend der Anteile **aufteilen**.

Baukredit meist günstiger

Außer einer **monatlichen Rate** ändert sich für Sie bei einem Baukredit nicht viel. Weitere **Kosten** entstehen für Sie in aller Regel nicht. Und Sie profitieren zumeist von einem – momentan noch immer – günstigen Zinssatz.

Mein Tipp

Vorab sorgfältig prüfen und alternativ denken

Die Angebote für Teilverkäufe am Markt sind nicht standardisiert. Sie können sich gravierend unterscheiden. Prüfen Sie vor einer entsprechenden Entscheidung sorgfältig alle Fallstricke und lassen Sie sich entsprechend beraten. Es ist im Einzelfall auch gut möglich, dass Sie Ihre Rechtsposition durch individuelle Vertragsergänzungen verbessern können, wenn Sie sich doch für einen Teilverkauf entscheiden. Auf jeden Fall sollten Sie auch Alternativen berücksichtigen.

Wohnung nicht ordentlich geheizt: Mieter fliegt raus!

In Zeiten sprunghaft steigender Energiepreise kommt der eine oder andere Mieter vielleicht auf den Gedanken, seine Wohnung nicht mehr zu heizen.

Die Idee hatte auch ein Mieter aus Hannover: Trotz seines **Direktvertrags** mit dem **Gasversorger** bezahlte er die Rechnungen nicht. Daraufhin baute der Energieversorger den Gaszähler aus. Die Wohnung blieb die gesamte **Heizperiode** über **unbeheizt**.

Damit aber nicht genug: Der unwillige Mieter sagte wiederholt Termine für die **Wartung der Gastherme** ab und verweigerte dem Schornsteinfeger zur **Überprüfung der Rauchwarnmelder** den Zutritt zur Wohnung.

Was tun?

Das fragte sich der Vermieter und **mahnte** seinen Mieter mehrfach ab. Nachdem sich das Mieter-Verhalten noch immer nicht änderte, hat er zur **Kündigungskeule** gegriffen und das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt.

Das ließ den Mieter unbeeindruckt: Er zog nicht aus der Mietwohnung aus und nahm eine **Räumungsklage** in Kauf. Gegen den Räumungsanspruch wehrt er sich und hat **Prozesskostenhilfe** beantragt.

Mieter muss räumen

Sowohl Amtsgericht als auch das Landgericht Hannover haben seinen **Antrag** auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe **abgelehnt**, da er mit seinem rechtlichen Vorbringen **keine Aussicht auf Erfolg** hat: Dem Vermieter steht ein Räumungs-

anspruch der Wohnung zu. Er konnte wenigstens das Mietverhältnis **ordentlich kündigen** (§ 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

§ Fundstellen:
AG Hannover, Beschluss v. 15.3.2021, 428 C 12798/20; LG Hannover, Beschluss v. 10.4.2021, 7 T 15/21

Für die Richter ist der Fall **klar**: Der Mieter hat trotz Abmahnung weiterhin gegen seine **Pflichten aus dem Mietvertrag** – insbesondere zum Beheizen der Wohnung – **verstoßen**.

Mindesttemperaturen in Wohnräumen für die Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April

Wohnräume	Tagestemperatur (von 6 – 23 Uhr)
Wohnräume generell	mind. 20 °C
Bad / Toilette	21 – 23 °C
Wohnzimmer	21 °C
Küche	20 °C
Esszimmer	20 °C
Kinderzimmer	20 °C
Schlafzimmer	18 °C
Diele	18 °C

Bei einer Nachtabsenkung (in der Zeit von 23 – 6 Uhr) reichen in den Nachtstunden auch 18 °C als Temperatur aus.

Dabei ist nicht entscheidend, ob das **Nichtbeheizen** der Wohnung tatsächlich zu Schäden durch **Schimmel** oder **Feuchtigkeit** in der Wohnung geführt

hat. Es ist vielmehr zu berücksichtigen, dass das Nichtbeheizen der Wohnung **geeignet** ist, entsprechende **Schäden** in der Wohnung **hervorzurufen**.

Das Nichtbeheizen einer Wohnung ist also eine **erhebliche Pflichtverletzung** des Mieters, die – nach erfolgter Abmahnung – das ordentliche Kündigen des Mietverhältnisses rechtfertigt.

Den Bogen überspannt

Hier kommt noch ein weiteres schuldhaftes Verhalten des Mieters hinzu: Seine **Weigerung** bezüglich der **Wartung der Therme** und dem **Überprüfen der Rauchwarnmelder** für sich genommen verletzt ebenfalls seine Vertragspflichten, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigt. So hatte der Mieter selbst nach der zweiten Abmahnung einen Wartungstermin für die Therme kurzfristig abgesagt.

Nach alledem steht der Räumungsanspruch des Vermieters und der Mieter muss gehen.

Mein Tipp

So geht's

Sollten Sie feststellen, dass Ihr Mieter während der Heizperiode die Wohnung unbeheizt lässt, mahnen Sie ihn ab und fordern Sie ihn auf, für eine ordnungsgemäße Beheizung der Räume zu sorgen.

Weigert er sich dann weiterhin beharrlich, können Sie das Mietverhältnis ordentlich zu Ende bringen und kündigen.

Und weg ist sie: Die EEG- oder Ökostrom-Umlage fällt weg

Weniger Kosten für Stromkunden

Zum **1.7.2022** müssen Stromkunden keine EEG-Umlage (sog. **Ökostrom-Umlage**) mehr über ihre **Stromrechnung** zahlen. Einen entsprechenden Entwurf als sog. Formulierungshilfe hat das Bundeskabinett verabschiedet. Das „Gesetz zur Absenkung der Kostenbelastung durch die EEG-Umlage und zur Weitergabe dieser Absenkung an die Letztverbraucher“ wurde dann am 28.4. im Bundestag beschlossen, der Bundesrat muss dazu nicht zustimmen.

Die **Entlastung**, die sich daraus für die Strompreise ergibt, sollen die Stromanbieter in vollem Umfang an die **Endverbraucher** weitergeben. Damit tritt die Bundesregierung dem momentanen **Energiepreisanstieg** entschieden entgegen und sorgt für Entlastung bei den Stromkunden.

Ab 1.7.2022: 0 Cent Umlage!

Die Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB) **senken** ab dem 1.7.2022 die EEG-Umlage von bislang 3,72 Cent pro Kilowattstunde auf 0,00 Cent/kWh.

Die **Einnahmeausfälle**, die dem ÜNB dadurch entstehen, werden ihm im erforderlichen Umfang aus dem **Sondervermögen des Bundes** erstattet.

Streichung kommt früher

Bereits im Koalitionsvertrag war vorgesehen, die EEG-Umlage ab dem Jahr 2023 vollständig aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) zu finanzieren. Die **EEG-Förderung** über den Strompreis wird damit **beendet**.

Durch die Absenkung der EEG-Umlage auf 0 EUR wird der EKF zukünftig mit rund 6,6 Milliarden EUR belastet.

So wirkt's sich aus

Der Wegfall der EEG-Umlage dient allein und ausschließlich der **Entlastung** der **strombeziehenden Unternehmen** und **Verbraucher**. So zahlt eine **4-köpfige Familie** beispielsweise im Vergleich zu 2021 rund **300 EUR** pro Jahr weniger.

Das werden auch die **Mieter** beim direkten Stromerwerb sowie bei den **Betriebskosten** (wie Allgemein- und Heizungsstrom) in ihrem Haushaltsbudget spüren.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2022
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

