



05|23

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2023

Wird das noch was mit der energetischen Sanierung?



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

die **Heizung** oder das komplette Haus **energetisch sanieren**? Diese **Schlagzeilen** sind aus den Medien nicht mehr wegzudenken. Aber hohe Preise,

lange Lieferzeiten und steigende Kreditzinsen führen dazu, dass immer mehr Immobilien-eigentümer vom **Scheitern** einer Sanierung ausgehen.

Zwei **Umfragen** bestätigen diese Annahme: Laut dem Internetportal **Immo Scout 24** befürchtet ca. 1/3 der befragten Eigentümer eine Summe von mind. 100.000 EUR in eine energetische Sanierung investieren zu müssen. In einer **Forsa**-Umfrage hingegen halten es nur 18 % der Deutschen für richtig, ab 2024 den Einbau von Öl- und Gasheizungen zu verbieten. Bei den Befragten, die aktuell mit Öl oder Gas heizen, sind sogar 81 bzw. 84 % gegen ein Verbot. Viele davon sind Vermieter.

Der Dauerbrenner der **Eigenbedarfskündigung** beschäftigt uns in dieser Ausgabe des VermieterBriefs erneut: Wer kommt für die Kosten auf, wenn der gekündigte Mieter sich eines **Detektivs** bedient, um zu beweisen, dass der Eigenbedarf des Vermieters nur **vorgetäuscht** ist?

Eine andere wichtige Frage kann in Ihrem **Vermieter-Alltag** auftauchen und zu viel Ärger führen: Darf sich Ihr Mieter seine vier Wände nach eigenem Gusto **gestalten** oder muss er Sie hierfür zuvor fragen? Wir zeigen Ihnen, welche **„Bauarbeiten“** Sie akzeptieren müssen – und bei welchen baulichen Veränderungen Ihr vorheriges **Vermieter-Ja** notwendig ist.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit den neuen spannenden Beiträgen in der Mai-Ausgabe – und vor allem: einen wunderschönen Frühling!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Wenn Ihr Mieter selbst zum Hammer greift: Was er darf und wo die Umbaugrenze verläuft

Ende gut, alles gut? Nicht immer, denn bei **Mietende** muss Ihr Mieter die Wohnung in dem **„Zustand“** zurückgeben, in welchem er sie bei **Beginn** des Mietverhältnisses übernommen hat. Das ist in den meisten **Mietverträgen** im Einzelnen geregelt. Gesetzlich gilt der **Grundsatz**: Für Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den **„vertragsgemäßen Gebrauch“** herbeigeführt wurden, **haftet** Ihr Mieter **nicht** (§ 538 BGB). So führen **aufgehängte Bilder** i. d. R. nicht zu Folgeschäden in der gemieteten Wohnung – sie ist hier unstrittig vertragsgemäß gebraucht. Anders sieht die Sache aus, wenn der Mieter aufwendige Veränderungen vorgenommen hat oder noch vornehmen möchte.

### Wenn der Mieter umbauen will

Durch Baumaßnahmen verändern Mieter den Zustand der Wohnung. Vermieter

staunen oft nicht schlecht, wie weit der Wille ihres Mieters reicht: Vom Verlegen eines neuen **Fußbodens** oder dem Einbau einer **Küche** bis hin zum Einziehen einer **Trockenbauwand**. Dann stellt sich Ihnen die Frage: Sind das schon **Umbauarbeiten** am Mietobjekt oder muss ich diese Arbeiten als Vermieter **dulden**?

### Umbau oder bloße Verschönerung

Zu „Umbauarbeiten“ zählen alle Maßnahmen, die die Mietsache **baulich** und dauerhaft **verändern**. Also wenn sie „in die **Gebäudesubstanz eingreifen**“.

Sobald die **baulichen Änderungen** nicht einfach beim Beenden des Mietverhältnisses behoben werden können, müssen Sie als Vermieter den Umbauten vorher **ausdrücklich** und **schriftlich** zustimmen.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1   Wenn Ihr Mieter selbst zum Hammer greift:</b><br/>Was er darf und wo die Umbaugrenze verläuft</p> <p><b>3   Erst gestatten, dann loslegen:</b><br/>Keine Baumaßnahme am Gemeinschaftseigentum ohne vorherigen WEG-Beschluss</p> <p><b>4   Müllmanagement korrekt abrechnen:</b><br/>Achten Sie dabei auf die Wirtschaftlichkeit!</p> <p><b>5   „Solidarität“ mit Mietern zeigen:</b><br/>Energieverschwendung im Mietshaus stoppen</p> | <p><b>5   Wenn der eigene Bedarf entsteht und wieder wegfällt:</b><br/>So kündigen Sie als Vermieter sicher</p> <p><b>7   April, April?</b><br/>Bares für Immobiles geht nicht mehr seit dem 1. April</p> <p><b>8   Topaktuell:</b><br/>GEG-Novelle und Weiterentwicklung der BEG stehen fest</p> <p><b>!   Redaktionsschluss:</b><br/>18.4.2023</p> |
|--|--|

Nimmt Ihr Mieter aber Umbauarbeiten vor, die einer **normalen Lebensführung** entsprechen und die **Nutzung** des Mietobjekts **verbessern und verschönern**, müssen Sie ihm die entsprechenden Arbeiten erlauben bzw. Ihre Genehmigung erteilen.

### „Genehmigungspflichtige“ Umbauarbeiten

Das sind größere bauliche Maßnahmen, die nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören und die Wohnung dauerhaft verändern:

- Vorhandene Öfen entfernen oder neue Öfen einbauen
- Einbauen einer Zwischenwand oder Decke
- Verlegen von Elektroleitungen unterm Putz
- Veränderungen an Wänden, z. B. durch Türdurchbrüche
- Fliesenarbeiten
- Befestigen eines Katzensgitters an der Fassade oder das Anbringen von Katzenklappen in Türen
- Verlegen von Parkett und Laminat
- Abhängen der Decke
- Dämmen einer Innenwand oder das Anbringen von Schallschutz
- Einbau einer neuen Wohnungstür
- Balkonverglasung

### „Genehmigungsfreie“ Umbauarbeiten

Folgende **Umbauarbeiten** können **ohne** Ihre Erlaubnis vorgenommen werden:

- Einbau eines Hochbettes
- Anbringen von Nägeln in der Wand
- Streichen oder Tapezieren der Wände
- Bohren von Löchern in Wände und Fliesen (aber nur in angemessenem Rahmen)
- Installation einer Einbauküche

### Ihr Vermieter-Ja

Können bauliche Änderungen nicht einfach beim Beenden des Mietverhältnisses behoben werden, muss Ihr Mieter **vor Beginn** der Bauarbeiten Ihre schriftliche

**Einverständniserklärung einholen.** Setzt er sich einfach darüber hinweg oder fragt nicht nach Ihrem Ja, haben sie folgende Möglichkeiten: Sie können

- von ihm den **Rückbau** verlangen,
- ihn **abmahnen**
- und bei sehr störrischen und uneinsichtigen Mietern sogar **kündigen**.

### Bei Mietende: Rückbau verlangen

Sofern die Baumaßnahmen die Wohnung oder Immobilie **nicht** in der Substanz **gefährden**, wird es in den meisten Fällen schwierig sein, eine Kündigung durchzusetzen. **Aber:** Sie können als Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter verlangen, den Umbau wieder zu beseitigen.

#### Mein Tipp

Sollten hier größere bauliche Arbeiten notwendig sein, können Sie sogar **eine** finanzielle Sicherheit von ihm einfordern, bis die Maßnahmen tatsächlich umgesetzt sind.

### Eindeutige Klausel

Damit Sie rechtlich abgesichert sind, regeln Sie **eindeutig** nicht nur, in welchem Zustand die Wohnung zum Mietende **zurückzugeben** ist.

Im Mietvertrag sollte auch eine Klausel zu Ein- und Umbauarbeiten durch den Mieter stehen. Dazu ist wichtig: Die Maßnahmen müssen Sie auf jeden Fall von Ihrer **vorherigen Einwilligung** abhängig machen.

### Besonderheit: Barrieren reduzieren

Umbauarbeiten, die der **behindertengerechten Nutzung** der Wohnung dienen und die Ihnen als Vermieter **zugemutet** werden können, müssen Sie genehmigen (§ 554 BGB). Darauf hat Ihr gehbehinderter Mieter einen Anspruch.

Allerdings dürfen auch behindertengerechte Ein- und Umbauten nicht dazu führen, dass **Mitmieter** akzeptieren müssen, in ihrer Nutzung der Mietsache **eingeschränkt** zu werden. Wenn z. B. der **Einbau eines Treppenlifts** den Zugang zum Treppenaufgang für die anderen Hausbewohner erschwert, können Sie den Einbau des Treppenlifts ablehnen.

 **Fundstellen:**  
OVG Münster, Urteil v. 25.11.2009, 10 A 2849/08; bei **WEG:** BGH, Urteil v. 13.1.2017, V ZR 96/16

### Folge des Vermieter-Ja's

Wenn Sie die Baumaßnahmen des Mieters genehmigt haben und diese gleichzeitig auch den **Wert** der Mietsache **erhöhen**, kann der Mieter bei Mietende eine **Entschädigung** von Ihnen verlangen. Schließlich profitieren Sie auch weiterhin von den Umbauten. Die **Aufwandsentschädigung** richtet sich nicht nach der Höhe der Kosten, die der Mieter für die Umbauarbeiten aufgewendet hat, sondern nach der **Höhe des gesteigerten Mietwerts**. Von einer solchen Steigerung ist auszugehen, wenn Sie die Wohnung wegen der Umbauten mit einer **höheren Miete** an einen neuen Mieter vermieten können.

### Folge des Vermieter-Nein's

Stimmen Sie den Änderungen an der Wohnung nicht zu und Ihr Mieter möchte trotzdem die Umbauarbeiten durchführen, kann er gegen Sie **auf Duldung** der entsprechenden Maßnahmen **klagen**. In einem solchen gerichtlichen Verfahren klärt der Richter,

- ob ein **wichtiges Mieterinteresse** an den Umbauten vorliegt und
- ob die Bauarbeiten nicht die **Substanz** der Mietsache **verletzen**.

### Was passiert Jahre später?

Besonders wichtig bei allen baulichen Veränderungen am Mietobjekt ist das **fach-**

**gerechte** Umsetzen. Darüber hinaus sollten die Arbeiten auch von Ihnen **abgenommen** und als Ihr Eigentum **akzeptiert** werden. Das Anbringen von Wandfliesen oder ein Wanddurchbruch unterliegt z. B. den DIN-Vorschriften, die in jedem Fall einzuhalten sind. Sie sollten den Mieter auffordern, einen **Fachbetrieb** mit den Umbauarbeiten zu beauftragen. Ansprüche des Mieters gegenüber den von ihm bestellten Handwerkern **verjähren** bereits sehr zeitnah – i. d. R. innerhalb von **3 Jahren nach Abnahme der Arbeiten**.

Nicht dagegen Ihre Vermieteransprüche gegen Ihren Mieter: die Verjährung beginnt hier erst mit Rückgabe der Mietsache zu laufen. Das **Risiko für später auftretende Schäden** liegt also voll **beim Mieter**. Der kann seine Forderungen gegenüber dem Handwerker im Zweifel nicht mehr durchsetzen, da sie schon verjährt sind – **haftet** aber selbst noch Ihnen als Vermieter gegenüber.

### So auch der BGH

Wir hatten im *VermieterBrief* bereits über den Fall aus dem Sommer 2022 berichtet: Mieter hatten dem mit Dielenboden ausgestatteten Badezimmer einen Fliesenboden samt Bodenabfluss verpasst.

**§ Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 31.8.2022, VIII ZR 132/20

Doch aufgrund einer fehlenden Dichtung drang über die Jahre Feuchtigkeit in die Decke des darunter liegenden Stockwerks ein. Mehr als 30 Jahre später war die Zwischendecke wegen des Wasserschadens einsturzgefährdet: Die Vermieter forderten von den Mietern Schadensersatz und das Beseitigen des Schadens.

Das sahen die BGH-Richter auch so und gaben den Vermietern Recht: Ihre Ansprüche auf Schadensersatz können danach nicht **verjähren**, bevor die Mietsache **überhaupt zurückgegeben** worden ist! Erst dann beginnt die kurze mietrechtliche Verjährungsfrist von **6 Monaten** zu laufen (§ 548 BGB).

### Was am Ende gilt

Wenn Sie als Vermieter den Umbauarbeiten zugestimmt haben, kann es im Einzelfall beim Beenden des Mietverhältnisses dennoch sein, dass Sie vom Mieter das **Rückgängigmachen** der durchgeführten Baumaßnahmen **verlangen** können.

Ihr „Ja“ als Vermieter gilt grundsätzlich **für die Dauer** des Mietverhältnisses. Da-

mit einher geht nicht eine Zustimmung über das Ende des Mietvertrags hinaus. Also spätestens **mit dem Auszug** sind Mieter zum Rückbau verpflichtet.

### Nur bei berechtigtem Interesse

Einen Rückbau bzw. das Beseitigen der Baumaßnahmen können Sie jedoch nur dann fordern, wenn Sie ein **nachvollziehbares Interesse** nachweisen können. Gelingt Ihnen der **Nachweis**, dass Sie die Wohnung wegen der Umbauarbeiten nicht oder nur eingeschränkt weitervermieten können, muss Ihr Ex-Mieter zurückbauen.

### Mein Tipp

Achten Sie bei den von Ihnen verwendeten Mietvertragsexemplaren darauf, dass der Fall geregelt ist, wenn Ihr Mieter Ein-, Um- oder Ausbauarbeiten während seiner Mietzeit durchführen möchte.

Nur mit einer vertraglich eindeutigen Klausel sind Sie auf der sicheren Seite. Darüber hinaus sollten Sie keine baulichen Maßnahmen des Mieters ohne Ihre vorherige Einwilligung dulden!

## Erst gestatten, dann loslegen: Keine Baumaßnahme am Gemeinschaftseigentum ohne vorherigen WEG-Beschluss

Das neue WEG-Recht besagt: Ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, muss einen sog. **Gestattungsbeschluss** herbeiführen, ehe er mit einer Baumaßnahme beginnt.

### Bremer Fall landet auf Karlsruher Richtertisch

Das Spezielle an diesem Fall: Die Parteien bilden eine Wohnungseigentumsge-

meinschaft (WEG) mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Nach der **Gemeinschaftsordnung** bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem **Gesetz**, wobei jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem Gartenanteil zusteht, das sich an der jeweiligen Haushälfte anschließt. Die einen Wohnungseigentümer wollten gegen den Willen der anderen Miteigentümer den

**Bau eines Swimmingpools** in der von ihnen genutzten Hälfte des Gartens durchsetzen.

Sie gingen sogar so weit, dass sie **ohne** jede **Absprache** bereits mit dem Bau begonnen hatten.

Die Nachbarin wollte dieses Gebaren gerichtlich verbieten und erhob eine erfolgreiche Unterlassungsklage vor dem Amts- und dem Landgericht.

## Erfolg auch vor dem BGH

Der BGH gibt der hintergangenen Wohnungseigentümerin Recht: Bauliche Veränderungen müssen nach § 20 Abs. 1 WEG durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet werden.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 17.3.2023, V ZR 140/22

Selbst wenn dem Beklagten ein bestehender Gestattungsanspruch unterstellt werden würde, ändert dies nichts daran, dass er sich als Miteigentümer **vor Baubeginn** zunächst die **Gestattung einholen** muss. Die Richter verweisen insofern auf die Reform des WEG-Gesetzes

aus dem Jahr 2020. Die Senats-Vorsitzende drückt es so aus: „*Man darf nicht einfach drauf los bauen!*“.

### So will's das Gesetz

Der Gesetzgeber hat eine klare Regelung geschaffen. Danach muss jede **bauliche Veränderung** des gemeinschaftlichen Eigentums **gemeinsam und vorab** beschlossen werden.

Das gilt auch, wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird! Nur so ist garantiert, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums **informiert** werden.

Hält sich eine Partei der WEG nicht an dieses Vorgehen, können die übrigen Wohnungseigentümer das Unterlassen verlangen.



### Mein Tipp

Wenn Sie als Miteigentümer in einer WEG-Anlage Veränderungen im oder am Gemeinschaftseigentum durchführen wollen, müssen Sie nach der neuen Gesetzeslage auf jeden Fall vorher einen Gestattungsbeschluss der WEG herbeiführen. Sollte Ihnen das verwehrt werden, müssen Sie im Zweifel die Gemeinschaft auf Gestattung verklagen.

## Müllmanagement korrekt abrechnen: Achten Sie dabei auf die Wirtschaftlichkeit!

Betriebskosten können Sie – wie Sie wissen – im Rahmen der jährlichen **Betriebskostenabrechnung** auf den Mieter umlegen. Allerdings haben Sie dabei den **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz** zu beachten: So sind Sie als Vermieter verpflichtet, bei Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben, auf ein **angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis** zu achten. Gerade in Zeiten, in denen Mieter die Betriebskosten als die „**zweite Miete**“ empfinden, spielt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz eine größere Rolle.

In dem folgenden Fall hat sich **der BGH** erneut mit dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz befassen müssen: Vermieterin und Mieter streiten über ein **Müllmanagementsystem**, bei dem ein externer Dienstleister

- die Restmüllmenge pro Haushalt mit einem Chipsystem erfasst,
- Nachsortierungen vornimmt,
- Beistellungen entfernt und
- den Standplatz der Mülltonnen reinigt.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 25.1.2023, VIII ZR 230/21

Dessen **Kosten** beliefen sich auf knapp **1/3** des gesamten **Müllbeseitigungsbetrags**. Das für die Wohnanlage zur Verfügung stehende Mülltonnen-Volumen wurde zu keiner Zeit vollständig ausgeschöpft.

In den Mietverträgen, die **nach der Einrichtung** des Müllmanagements abgeschlossen wurden, steht Folgendes drin: Die Kosten für die **Abfallentsorgung** werden auf die Mieter **umgelegt**

- nach der Quadratmeterzahl und
- dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit, wobei eine wöchentliche Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt zu berücksichtigen ist.

Für 2016 berechnete die Vermieterin Entsorgungskosten von 2.450 EUR, davon entfielen 740 EUR auf Leistungen des Serviceunternehmens. Letztere legte sie

in den Betriebskostenabrechnungen als „Abfallbeseitigung“ auf ihre Mieter um. Mehrere Mieter wollten das zurückgezahlt haben. Ihr fester Standpunkt ist: Die Kosten fürs Müllmanagement dürfen gar nicht umgelegt werden.

### Zunächst Glück gehabt

Amts- und Landgericht schlossen sich den Mietern an: Die Kosten für das Müllmanagement sind **nicht umlagefähig** – Punkt! Außerdem verstoße das Müllmanagement gegen das **Wirtschaftlichkeitsgebot**.

### Mieter zahlen die Müllmanagerkosten

Wohl nicht mit Karlsruhe gerechnet: Die Kosten für das Müllmanagement sind als **umlagefähige Betriebskostenart** anerkannt. Dieser Service fällt unter „Müllbeseitigung“ nach BetrKV. Wir hatten darüber im *VermieterBrief* 12/2022 berichtet.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 5.10.2022, VIII ZR 117/21

In dem Urteil hat sich der BGH aber auch mit dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auseinandergesetzt.

### Auf die Wirtschaftlichkeit kommt es an!

Als Vermieter haben Sie die vertragliche **Nebenpflicht**, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von den Mietern zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein **angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis** Rücksicht zu nehmen (aus § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Verletzen Sie als Vermieter diese Pflicht, kann das einen **Schadensersatzanspruch** Ihrer Mieter auslösen: Sie können nämlich die **Rückzahlung** der un-

wirtschaftlichen Kosten von Ihnen verlangen.

### Was zu beweisen wäre

Die Richter beim BGH machen allerdings auf zwei Aspekte aufmerksam: Die Mieter können allenfalls geltend machen, dass

- das **Müllmanagementsystem** während der Dauer ihres Mietverhältnisses **überflüssig** geworden ist oder
- die Kosten, die für die von der Vermieterin gewählten Variante anfallen, **nicht** mehr **angemessen** sind und ein **Anbieterwechsel zumutbar** ist.

Das hatten die Mieter im streitigen Verfahren aber nicht vorgebracht. Sie behaupteten lediglich, dass diese Dienstleis-

tung für sie als Mieter keinen Nutzen hat und somit überflüssig ist, weshalb auch die dafür anfallenden Kosten unangemessen sind.

Im Übrigen haben sie vor dem Richter nicht schlüssig dargelegt, warum die mit dem Müllmanagement verfolgten **Zwecke** unzulässig sind oder durch das System nicht erreicht werden. Ein **Kostenvergleich** mit anderen Anbietern wurde ebenfalls nicht vorgelegt.

**Mein Tipp**

Solch ein Vorbringen der Mieter reicht nicht aus, um einen Verstoß des Vermieters gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu belegen. Die BGH-Richter haben folglich die Mieterklage abgewiesen.

## „Solidarität“ mit Mietern zeigen: Energieverschwendung im Mietshaus stoppen

Als Vermieter ist es auch wichtig, dass Sie keine Kosten für Energie „verschwenden“. Das gebietet Ihnen schon der **Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**. Gerade in großen Wohnanlagen stellen die Mieter fest:

- Die **Treppenhausbeleuchtung** ist tagsüber durchgehend eingeschaltet oder
- die **Heizkörper im Treppenhaus** erwärmen sich auch im Frühjahr oder in den Sommermonaten.

Wenn Ihre Mieter Sie auf solche Fälle der Energieverschwendung aufmerksam machen, dann müssen Sie reagieren: der Ursache muss auf den Grund gegangen und sie muss behoben werden. Ansonsten drohen Ihnen Streitereien, die spätestens bei der Betriebskostenabrechnung ausgefochten werden. Mieter müssen einen etwaigen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bis zum Ablauf der Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend machen.

**Mein Tipp**

Achten Sie bei den Betriebskosten auf die Wirtschaftlichkeit. Wenn Sie einen Dienstleister beauftragen wollen, um die Serviceleistungen in der Wohnanlage zu erbringen, holen Sie immer auch ein Alternativangebot ein. Energieverschwendungsquellen im Haus sollten Sie identifizieren und stoppen.

## Wenn der eigene Bedarf entsteht und wieder wegfällt: So kündigen Sie als Vermieter sicher

Als versierter Vermieter wissen Sie, dass Sie den Mietvertrag mit Ihrem Mieter nicht „einfach“ so kündigen können. Vielmehr brauchen Sie einen **besonderen Grund** dafür – z. B. weil Ihr Mieter die

**Miete nicht zahlt** oder seine **Wohnung verwaarlost** lässt. Das sind vor allem auch Gründe, bei denen Sie ihn in dringenden Fällen auch **außerordentlich** loswerden.

Am häufigsten kommt im Vermieteralltag allerdings die **Eigenbedarfskündigung** vor. Aus diesem Grund beschäftigen sich hiermit viele Gerichtsurteile und geben Antworten auf folgende Fragen:

- Wann liegt eigentlich Eigenbedarf vor?
- Wer hat im Räumungsprozess die Beweislast?
- Was kann der Mieter bei vorgeschobenem Eigenbedarf fordern?
- Steht ihm Schadensersatz zu?

## Nachvollziehbare Gründe gesucht

Wenn Sie eine Immobilie vermieten, haben Sie grundsätzlich die Möglichkeit, **Eigenbedarf** anzumelden und das Mietverhältnis zu beenden. Das setzt aber eine schlüssige **Begründung** voraus. In dieser legen Sie dar, dass Sie die Wohnung entweder **selbst** oder für einen engen **Angehörigen** benötigen und erläutern die entsprechenden triftigen Gründe im **Kündigungsschreiben**.

## Welche Personen sind Nutzungsberechtigt?

Nutzungsberechtigt sind Ihre Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern, Geschwister und Ehepartner bzw. Lebenspartner (ob getrennt lebend oder nicht).

Bei **Cousins** oder Cousinen müssen Sie zudem nachweisen, dass eine **besondere Bindung** zu ihnen besteht. Das Gleiche gilt für **Onkel** und **Tanten** sowie für **Stiefkinder** und **Verschwägerte**.

## Das spricht für Eigenbedarf

- Sie möchten in der Immobilie leben, die Sie kürzlich **erworben** haben;
- Sie benötigen mehr Wohnraum, weil Sie **Familiennachwuchs** erwarten;
- Eine jahrelange Umbauphase steht an und Sie brauchen **Ausweichwohnraum**;
- Aus **Altersgründen** benötigen Sie weniger Wohnraum und möchten daher in eine kleinere Wohnung einziehen.

## Die Form macht's

Für Ihre Kündigung müssen Sie die **Schriftform** einhalten. Das heißt kon-

kret: Sie muss von Ihnen als Vermieter (bei mehreren Vermietern von allen) **unterschrieben** werden und kann **nicht als Fax oder E-Mail** versendet werden.

Benennen Sie in Ihrem Kündigungsschreiben Ihren Eigenbedarf **umfassend** – insbesondere wer der „Begünstigte“ des Eigenbedarfs sein soll. Wenn es sich nicht um einen nahen Verwandten handelt, müssen Sie **offenlegen**, warum gerade diese Person die Wohnung benötigt.

Begründen Sie, warum eine der anderen freien Wohnungen nicht infrage kommt, oder bieten Sie dem Mieter eine Alternative an und erklären Sie gleichzeitig, warum Sie selbst diese **Alternativwohnung** nicht nutzen können.

Stehen Ihnen als Vermieter **mehrere** vermietete Wohnungen zur Verfügung, können Sie **frei** entscheiden, welches Mietverhältnis Sie für die Nutzung des Eigenbedarfs beenden möchten.

## Das Widerspruchsrecht nicht vergessen!

In Ihrer Kündigungserklärung müssen Sie den Mieter **ausdrücklich** auf sein **Widerspruchsrecht** hinweisen.

Gehen Sie letztlich auf jeden Punkt ein, der für den Mieter in seiner persönlichen Situation wichtig ist bzw. ihn interessieren kann. Sie müssen ihm **sämtliche Informationen** präsentieren, damit er sich von Ihrem benötigten Eigenbedarf ein **abschließendes Bild** machen kann.

## Richtiger Zugang ist wichtig

Damit die Kündigung wirksam wird, muss sie auch zugehen: Sofern Sie sie nicht persönlich dem Mieter übergeben, sollten Sie die Erklärung per **Einwurf-Einschreiben** oder durch das Einwerfen des Kündigungsschreibens durch einen **Boten** in den Briefkasten des Mieters vornehmen. Mehr dazu können Sie im *VermieterBrief 01/2023* nachlesen.

## Härtegründe vor Eigenbedarf

Obwohl Sie einen anerkannten Eigenbedarfsgrund geltend machen und ansonsten auch alle formalen Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung eingehalten haben, kann es Ihnen passieren, dass Ihr Mieter Härtegründe vorbringt.

Damit will er verhindern, die Wohnung räumen zu müssen – insbesondere, wenn die Kündigung für ihn **unzumutbar** hart ist.

**Beispiele** für derartige **Härtegründe** sind:

- Schwangerschaft,
- Pflegebedürftigkeit,
- Suizidgefahr,
- Alter (mit zusätzlichen Krankheitserscheinungen),
- tiefe Verwurzelung im sozialen Umfeld,
- Kinder im schulpflichtigen Alter,
- Gefährdung von beruflichen Abschlüssen,
- Armut.

Sofern Sie Ihren Eigenbedarf aufrechterhalten und Ihr Mieter nicht auszieht, werden Sie eine **Räumungsklage** erheben müssen. Im Räumungsrechtsstreit prüft das Gericht dann zum einen die Voraussetzungen Ihrer Eigenbedarfsgründe und zum anderen auch, ob die Härtegründe des Mieters tatsächlich vorliegen.

## Achtung vor vorgetäushtem Eigenbedarf!

Wenn Sie eine Kündigung wegen Eigenbedarf aussprechen, muss der auch **tatsächlich** bestehen. Ist ein solcher **nachweislich** nicht vorhanden, gilt der Kündigungsgrund als vorgetäuscht.

Sie müssen schließlich Ihren Eigenbedarf als Vermieter im Kündigungsschreiben begründen. Erscheinen die Gründe **nicht ausreichend** oder **vorgeschoben**, obliegt es dem Mieter, dies zu beweisen –

insbesondere, wenn er Schadensersatz verlangen möchte.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 18.5.2005, VIII ZR 368/03

### Vorsicht vor sekundärer Beweislast

Allerdings trifft Sie in einem solchen Schadensersatzprozess wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs die sog. **sekundäre Beweislast**: Als Vermieter haben Sie in Fällen, in denen Sie den zur Grundlage der Kündigung gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisieren, eine **besondere** („sekundäre“) **Darlegungslast** zum nachträglichen Wegfall Ihres Vermieterbedarfs.

Setzen Sie als Vermieter den behaupteten **Selbstnutzungswillen** nach dem Auszug Ihres Mieters nicht um, liegt der Verdacht nahe, dass er nur **vorgeschieben** ist. Unter diesen Umständen ist es Ihnen zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 29.3.2017, VIII ZR 44/16

### Das hat Folgen

Wird Eigenbedarf angemeldet, obwohl er nicht besteht, kann der Straftatbestand „**Betrug**“ vorliegen. Neben den strafrechtlichen Konsequenzen für den „betrügenden“ Vermieter kann sein Mieter auch **Schadensersatz** wegen positiver Vertragsverletzung fordern.

Zu den **erstattungsfähigen** Schadensposten gehören:

- der Ersatz aller mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Kosten
- die Makler- und Prozesskosten
- die Differenz der höheren Miete in der neuen Wohnung zum alten Mietpreis
- ein Restitutionsanspruch: Wiedereinmieten in die alte Wohnung

### Sogar Detektivkosten gibt's erstattet

Hat der Mieter einen **Detektiv** beauftragt, um herauszukriegen, ob sein wegen Eigenbedarf kündigender Vermieter tatsächlich in die verlassenen Wohnräume eingezogen ist und sie bewohnt, dann kann er seine **Aufwendungen** hierfür verlangen. Sie werden angesetzt, sofern er einen **Ermittlungsbericht** und eine detaillierte **Rechnung** des Detektivs vorlegt.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Beschluss v. 18.1.2023, 80 T 489/22

**Aber:** Wird vor Gericht oder anderweitig ein **Räumungsvergleich** geschlossen, der die Mietangelegenheit **endgültig abschließt**, kann der Mieter keinen Schadensersatz mehr beanspruchen – selbst, wenn doch kein Vermieter-eigenbedarf vorliegen sollte.

### Der weggefallene Eigenbedarf

Fällt allerdings der eigene Bedarf an den gewünschten Räumen weg, nachdem dem Mieter gekündigt worden ist, muss ihm das der Vermieter mitteilen. Diese **Mitteilungspflicht besteht** so lange, bis der Mieter ausgezogen ist und die

Wohnung geräumt hat – und zwar auch dann, wenn es zu einem gerichtlichen **Räumungsvergleich** zwischen den Parteien gekommen ist.

### Wie lange muss Eigenbedarf bestehen?

Das Mietrecht gibt nicht vor, wie lange ein Vermieter nach seiner Eigenbedarfskündigung in der Immobilie wohnen muss bzw. wann er sie wieder vermieten darf. Wichtig ist nur, dass unter allen Umständen der **Kündigungsgrund** „wegen Eigenbedarf“ **eingehalten** wird.

Der **Eigenbedarf** kann bereits dann **vorgetäuscht** sein, wenn der Vermieter eine Eigenbedarfskündigung **androht** oder sich darauf beschränkt, seinen Bedarf anzumelden und der Mieter daraufhin **freiwillig auszieht**, weil er keinen Anlass hatte, den Angaben seines Vermieters zu misstrauen.

**Mein Tipp**

Wenn Sie die vermietete Wohnung oder Immobilie für sich oder nahe Angehörige dringend benötigen, scheuen Sie sich nicht, eine Eigenbedarfskündigung auszusprechen. Allerdings müssen Sie die Gründe dafür plausibel und umfassend erklären. Sollte Ihr Eigenbedarf vor Auszug des Mieters wegfallen, müssen Sie ihn umgehend über diesen Sachverhalt informieren. Sind Sie unsicher, dann lassen Sie sich von Experten vor Anspruch der Eigenbedarfskündigung beraten.

## April, April?

## Bares für Immobiles geht nicht mehr seit dem 1. April

Es war kein Aprilscherz. In Deutschland gilt seit Kurzem ein **Barzahlungsverbot** bei Immobiliengeschäften. Der Gesetz-

geber hat das im sog. **Sanktionsdurchsetzungsgesetz II** bestimmt: Die Vertragsparteien müssen bei einem Im-

mobilienkauf dem Notar nachweisen, dass der Käufer den Kaufpreis nicht mit Barmitteln gezahlt hat.

Der **Nachweis** kann erbracht werden durch

- Vorlage eines **Kontoauszugs** oder
- die Zahlungsabwicklung, die gleich dem **Notar als Treuhänder** übertragen wird.

Das führt allerdings zu höheren Kosten.

Sofern der Notar nicht als Treuhänder fungiert, muss er den Kontoauszug und den Vortrag der Vertragsparteien **auf Schlüssigkeit prüfen**. Grundsätzlich darf er erst dann beim Grundbuchamt beantragen, dass das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben wird, wenn ihm ein schlüssiger **Nachweis vorliegt**. Sollte gegen das Barzahlungsverbot verstoßen bzw. die Nachweispflicht nicht

eingehalten werden, ist der Notar verpflichtet, den Fall der zentralen **Anti-Geldwäsche-Einheit** zu **melden**.

### Grundbuch bleibt unverändert

Stellt sich bei einem einzelnen Verkaufsvorgang heraus, dass gegen das Bargeldverbot verstoßen wurde und der Käufer bereits im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist, hat der Gesetzgeber Folgendes klargestellt: Auch bei einem derartigen Verstoß bleibt der **dingliche Eigentumsübergang unberührt**. Das heißt: Der Immobilienkäufer bleibt im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen. In der juristischen Literatur ist das Bargeldverbot beim Immobilienverkauf

sehr **umstritten**. Viele Juristen halten die Regelung für **verfassungswidrig**.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Gerichte in anstehenden Rechtsstreitigkeiten den verfassungsrechtlichen Zweifeln anschließen werden.

### Mein Tipp

Unabhängig von der Frage, ob das Bargeldverbot beim Immobilienkauf verfassungsgemäß ist oder nicht, müssen Sie künftig darauf achten, dass Sie den Kaufpreis per Geldüberweisung über Konten zahlen und nicht per Bares auf die Hand.

## Topaktuell: GEG-Novelle und Weiterentwicklung der BEG stehen fest

Kurz vor Drucklegung erreichen uns gleich zwei wichtige Informationen aus dem **Bundeswirtschaftsministerium**: Das Bundeskabinett beschließt die **Novelle des GEG** und damit die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen ab 2024 und die Bundesregierung verständigt sich auf ein **neues Förderkonzept zum erneuerbaren Heizen**.

Ausgangspunkt des Förderkonzepts bildet die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (**BEG**): Es gibt weiterhin eine **Grundförderung** für den Tausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung mit einem Fördersatz von 30 % für alle Erfüllungsoptionen.

**Zusätzlich** zu dieser Grundförderung gibt es für den Austausch ineffizienter Heizungen erhöhte Fördersätze – insgesamt **drei Klimaboni**.

Mehr Details dazu erfahren Sie in der nächsten Ausgabe Ihres VermieterBriefs!

### 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

