



11|21

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2021

Der Herbst ist da, der Winter naht,
die Blätter fallen!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

das **Herbst-Gedicht** von Rainer Maria Rilke beginnt mit der Zeile: „Die Blätter fallen, fallen wie von weit, als welkten in den Himmeln ferne Gärten...“. Der

Dichter hat sicher nicht an **Laub** bedeckte **Gehwege** und mit **Blättern** verstopfte **Regenrinnen** gedacht, als er sein bekanntes Gedicht niederschrieb.

Um diese **Herbst-Probleme** müssen Sie sich als Hauseigentümer jedoch kümmern: Damit kein Passant stürzt, Ihr Nachbar Ruhe hält oder die Bausubstanz keinen Schaden nimmt. In dieser **Herbst-Ausgabe** haben wir für Sie alles Wichtige zusammengefasst, worauf Sie im Rahmen Ihrer **Verkehrssicherungspflicht** zu achten haben, damit auch Sie sich an schönen **Herbst-Momenten** erfreuen können!

Bis zum Nikolaus-Tag soll die neue Regierung stehen. Die Ampel-Parteien haben in ihrem **Sondierungspapier** die **Eckpunkte** eines neuen Programms aufgeschrieben. Was darin zum Thema „**Bauen und Wohnen**“ drinsteht und was das für Sie als Vermieter bedeutet? Das erfahren Sie im heutigen **VermieterBrief**.

Die **Miete** richtig zu **erhöhen**, ist fast so schwer wie einen Mietvertrag wirksam zu kündigen. Eine Möglichkeit auf einfacherem Weg zur Mieterhöhung zu gelangen, ist die **Indexmiete**. Aber auch hier steckt der Teufel im **Detail!**

Lesen Sie, auf welche **formellen Voraussetzungen** Sie achten müssen und was die **BGH-Richter** in Karlsruhe in einem aktuellen Urteil zur Indexmiete zu sagen haben.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser Ausgabe und noch eine wunderschöne Herbstzeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Koalitionsgespräche – wer mit wem in welchem Kleide: Was erwartet Sie als Vermieter bei der „Ampel“?

Nach der Bundestagswahl sind die rote **SPD**, die gelbe **FDP** und die **Grünen** zwischenzeitlich in Koalitionsverhandlungen eingetreten. Aus den **Sondierungsgesprächen**, die als **Leitlinien** für die Koalitionsverhandlungen dienen, lässt sich auch für Sie als Vermieter herauslesen, wohin der Weg einer neuen Regierung beim Bauen und Wohnen verlaufen soll. Im **Abschlusspapier** der Ampel-Verhandlungen finden sich folgende Wegweiser:

Offensive für bezahlbares und nachhaltiges Bauen und Wohnen

„Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum beschaffen. Dazu ist es vordringlich, deutlich mehr Wohnungen zu bauen. Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon

100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Hierzu werden wir zu einem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren einladen. In diesem Rahmen gewährleisten wir Planungssicherheit für die Bauindustrie zum Aufbau von Baukapazitäten.

Wir werden durch serielles Bauen, Digitalisierung, Endbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau senken. Wir werden den Klimaschutz beim Neubau stärken und die energetische Sanierung im Bestand beschleunigen, um die Klimaziele auch im Gebäudebereich zu erreichen.

Solange nicht bezahlbare Wohnungen gebaut werden, verhindert die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. Da-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Koalitionsgespräche – wer mit wem in welchem Kleide:

Was erwartet Sie als Vermieter bei der „Ampel“?

2 | Alle Jahre wieder:

Das Herbstlaub fällt – auf Gehwege und in Dachrinnen

3 | Die Indexmiete – das unbekannte Wesen:

Was dazu in den Mietvertrag muss

4 | Mit der Post oder dem Boten?

So beweisen Sie den Zugang Ihrer Kündigung

6 | Dieses Urteil weist die Richtung:

Mietervereine dürfen Verbandsklagen führen

6 | Raus mit dem alten Zeug:

Wann und wie der Mieter seine Einbauten entfernen muss

8 | Sonder-AfA für neue Mietwohnungen:

Noch bis 1.1.2022 beantragen

! | Service & more:

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

her werden wir die geltenden Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern.“

Aus diesem **Kernpunkt** können Sie als Vermieter bereits einen Blick in die **Glas-kugel** werfen:

- Das Umsetzen von **Neubauten** für neue Wohnungen wird **einfacher** – die **Genehmigungsverfahren** werden **kürzer**.

- **Energetische Sanierung** von Bestandsimmobilien wird weiterhin gefördert – einige Maßnahmen (wie das Verbessern der Dämmung, neue Heizung, Fenster etc.) werden erhöht.
- Der **Mieterschutz** bei Wohnungen in Gebieten mit knappem Wohnraum wird erweitert. Das heißt: Die **Kündigungsmöglichkeiten** für den Vermieter werden eingeschränkt, möglicherweise werden auch die **Kündigungsfristen** verlängert.

Mein Tipp

Nicht vor 2022 starten

Sofern Sie gerade in der Planungsphase eines neuen Wohnhauses sind oder Ihre Bestandsimmobilie energetisch sanieren wollen, dann warten Sie das Ende der Koalitionsverhandlungen ab und sehen die Baumaßnahmen erst für 2022 vor.

Alle Jahre wieder: Das Herbstlaub fällt – auf Gehwege und in Dachrinnen

Herbstlaub, das jedes Jahr von den Bäumen fällt, belastet dann den Immobilien-eigentümer und seine Beziehung zum **Nachbarn**: Einmal, weil er die Massen von Blättern von seinem **Grundstück** und dem **Gehweg** aufkehren muss, aber auch, wenn er der Meinung ist, aus dem Garten seines Nachbarn wird zu viel Laub zu ihm herübergeweht.

Die Örtlichkeit macht's

Wenig Chancen hat ein Anwohner immer dann, wenn die Beeinträchtigungen durch das Laub **ortstypisch** sind und in einer Wohngegend auftreten, wo viele Bäume wachsen – so beispielsweise, wenn auf vielen Grundstücken **Laub-bäume** unterschiedlicher Art stehen.

Dann muss es der Nachbar dulden, wenn er **3- bis 4-mal im Jahr** die Regenrinne von Blättern befreien und mehrere **80-Li-ter-Tonnen** voll Laub entsorgen muss.

 **Fundstelle:**
AG München, Urteil v. 26.2.2013, 114 C 31118/12

Wenn die Bäume zu nah stehen

Es kommt zwischen Nachbarn auch zum Streit, wenn der vorgeschriebene **Grenz-**

abstand nicht eingehalten wird, die Bäume aber **nicht** mehr **gefällt** oder **zu-rückgeschnitten** werden dürfen, weil **Fristen abgelaufen** sind. In solchen Fällen steht dem geplagten Nachbarn ein Ausgleichsanspruch zu.

Für den erhöhten **Reinigungsaufwand** für Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen kann das schon mal **2.000 EUR** im Jahr als finanziellen **Ausgleich** ausmachen.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 27.10.2017, VIII ZR 8/17

Es waren die Lärchennadeln

Manchmal ist das „Baum-Problem“ auch schlicht mit dem **Beseitigen der über-hängenden Äste** zu lösen, ohne dass ein Ausgleich in Geld gezahlt werden muss.

In einem Streit vor dem Landgericht in Dortmund ging es um **10 – 15 Meter hohe Lärchen**, die einem benachbarten Anwohner schwer zu schaffen machten. Er klagte, dass es auf seinem Grundstück regelmäßig wegen der Lärchennadeln zur **Rohrverstopfung** kommt, die nur von einem Fachunternehmen beseitigt werden kann. Auch der Filter seiner **Teichpumpe** ist immer wieder zu.

Die Dortmunder Richter bejahten das Entfernen der herüberhängenden Äste, aber den Zahlungsanspruch auf eine jährliche „**Laubrente**“ haben sie zurückgewiesen. Denn ein **Nadelbefall** muss in einem nachbarschaftlichen Verhältnis als „**sozialadäquat**“ vom Grundstückseigentümer hingenommen werden.

 **Fundstelle:**
LG Dortmund, Urteil v. 10.9.2010, 3 O 140/10

Alter schützt vor Räumpflcht nicht

Hausbesitzer trifft regelmäßig die Pflicht, den **Gehweg** vor ihrem Grundstück von **Laub** wie auch von **Eis und Schnee** zu befreien. Eine 95-jährige Anwohnerin sah sich mit diesen Arbeiten überfordert und bat bei ihrer Gemeinde um **Befrei-ung** von der Räumpflcht. Sie scheiterte aber damit auf ganzer Strecke. Die Berliner Verwaltungsrichter bestätigten vielmehr ihre Räumverpflichtung! Ihr Argument: Notfalls muss der betroffene Grundstückseigentümer **Dritte** mit der Räumpflcht beauftragen.

 **Fundstelle:**
VG Berlin, Urteil v. 20.11.2014, 1 L 299.14

Keine Baumfällkosten für Mieter

Auch auf Mieter kommen im Zusammenhang mit der **Pflege** von Gärten und Bäumen **Pflichten** zu. Die sind allerdings **nicht grenzenlos**.

So stimmte das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße einem Mieter zu. Der hatte sich geweigert, über die Nebenkosten mit knapp 500 EUR an Baumfällarbeiten beteiligt zu werden.

Baumfällarbeiten, die gerade der Gefahrenabwehr dienen, zählen nicht zu den übertragbaren Mieterpflichten, da das Besitzen einer **Gefahrenquelle** als **Instandsetzungsmaßnahme** eben nicht über die Betriebskosten umlagefähig ist.

Unter den **Gartenpflegearbeiten** sind **einfache** Tätigkeiten wie Mähen, Jäten oder Umgraben nach Ansicht der Pfälzer Richter zu verstehen, nicht aber der

Baumschnitt, da hierfür besondere **Fachkenntnisse** notwendig sind. Das erfordert einen besonderen **Zeit- und Kostenaufwand** und muss vom Vermieter ausgeführt werden.



Fundstelle:

AG Neustadt a. d. Weinstraße, Urteil v. 13.2.2009, 5 C 73/08

Das ist Anwohnern zumutbar

Besonders verärgert sind Anwohner, wenn sie im Rahmen ihrer **Straßenreinigungspflicht** Laub von Bäumen wegräumen sollen, die ihnen gar nicht gehören. Ein betroffener Anlieger wehrte sich vor Gericht dagegen, die abgestorbenen Blätter von 3 **Eichen**, die **im Gemeindegut** stehen, immer wieder aufkehren zu müssen.

Das Verwaltungsgericht bestand aber darauf: **Einfache Arbeiten**, die mithilfe von Schaufel und Karren erledigt werden

können, sind **zumutbar** – das hat noch keinen Zwangsarbeitscharakter!



Fundstelle:

VG Lüneburg, Urteil v. 13.2.2008, 5 A 34/07



Mein Tipp

Informieren und delegieren

Sie sollten entweder im Mietvertrag oder in der Hausordnung vorsehen, dass Sie die Verkehrssicherungspflicht, zu der auch das Laubrechen gehört, auf die Mieter übertragen. Kontrollieren Sie aber das Ausführen der Arbeiten, da Sie im Schadensfall in die Haftung genommen werden können. Darüber hinaus sollten Sie bei der für Ihre Immobilie zuständigen Gemeindeverwaltung klären, ob auf den umliegenden Gehwegen und dem Straßenabschnitt Ihrer Immobilie das Laub entfernt werden muss.

Die Indexmiete – das unbekannte Wesen: Was dazu in den Mietvertrag muss

Gerade in Zeiten steigender Inflation ist die Indexmiete eine **Sicherungsmöglichkeit** für Sie als Vermieter, den Währungsverfall auszugleichen. Die Entwicklung der Nettokaltmiete orientiert sich beim Indexmietvertrag nicht am örtlichen Mietspiegel, sondern am amtlichen **„Preisindex für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“**. Der wird regelmäßig vom Statistischen Bundesamt ermittelt.

Um den Verbraucherpreisindex (**VPI**) bestimmen zu können, werden sämtliche Lebenshaltungskosten aller privater Haushalte in Deutschland berücksichtigt, um so die durchschnittliche Preisveränderung feststellen zu können. Dieser VPI kann beim **Statistischen Bundesamt** abgerufen werden bzw. wird im

Internet (www.destatis.de) jederzeit veröffentlicht und angepasst.

Die Indexmiete setzt voraus

Die Indexmiete muss im Mietvertrag **schriftlich** zwischen den Parteien vereinbart werden (§ 557b Abs. 1 BGB). Eine Regelung in einem **Formular-Mietvertrag** genügt dafür.

Sofern sie allerdings **nicht** im Mietvertrag vereinbart worden ist, kann sie nur durch **Anlage** oder weitere schriftliche Vereinbarung wirksam werden, indem ausdrücklich Bezug auf den Mietvertrag genommen werden muss.

Die Indexmiete muss **für beide** Parteien gelten. Das heißt: Je nach Entwicklung

des VPI kann sie sich zum **Vorteil** als auch zum **Nachteil** des Vermieters entwickeln. Denn die Indexmiete führt z. B. dazu, wenn sich die entsprechenden Lebenshaltungskosten verringern, dass die Miete günstiger wird als ursprünglich im Mietvertrag vereinbart – in der jetzigen inflationären Zeit läuft es allerdings eher anders rum und hebt die Indexmiete an.

Basisjahr oder VPI-Prozente

Ein **Basisjahr** zur Berechnung der Mietänderung müssen Sie **nicht** unbedingt in Ihrem Mietvertrag festlegen – jedenfalls nicht bei einer Indexmietvereinbarung, bei der die Mietentwicklung an die **prozentuale Änderung des VPI** geknüpft ist. Das hat jüngst der BGH erklärt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 26.5.2021, VIII ZR 42/20

Was den Streit auslöste

In dem Gerichtsverfahren wollte der Vermieter eine **Mieterhöhung** von 120 EUR im Monat durchsetzen. Der Mietvertrag war im Mai 2007 abgeschlossen und eine Nettokaltmiete in Höhe von 900 EUR monatlich vereinbart worden. Dazu stand im Vertrag folgende **Klausel**:

„Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3%, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bestand“.

Mehr als 10 Jahre nach Vertragsbeginn hob der Vermieter im Dezember 2017 erstmalig die Miete um 120 EUR pro Monat auf 1.020 EUR an. Und das ab dem 1.3.2018, was er so begründete: Der VPI zu Beginn des Mietverhältnisses am 1.5.2007 lag bei 95,8 Punkten und zum 30.11.2017 bei 109,4. Das entspricht einer prozentualen Erhöhung von 13,5% (= 121,50 EUR).

Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeträge aber nicht. Er hielt die Mieterhöhung für unberechtigt, weil die Indexklausel im Mietvertrag aus seiner Sicht unwirksam war.

Die Gerichte sind sich einig

Dem Vermieter blieb nichts anderes übrig als **Zahlungsklage** zu erheben und bekam

von den unteren Instanzgerichten recht. Auch der BGH steht dem Vermieter bei. Die obersten Zivilrichter in Karlsruhe machen eines klar: Sowohl die **Vereinbarung** der Indexmiete als auch die konkrete **Mieterhöhungserklärung** sind korrekt. Die Vertragsklausel ist trotz der fehlenden Angabe eines Basisjahres des VPI wirksam.

Ändert sich Brutto- oder Nettokaltmiete?

Der BGH macht ebenso deutlich: Die Indexmietklausel ist auch dann wirksam, wenn in ihr **nicht** ausdrücklich **angegeben** ist, ob sich die **Brutto-** oder die **Nettokaltmiete** (prozentual zum Verbraucherpreisindex) ändert. Bei einer vereinbarten **Nettokaltmiete** mit abzurechnenden Betriebskostenvorauszahlungen wird lediglich die Nettokaltmiete von der Indexierung erfasst. Die **Betriebskostenvorauszahlungen** werden **nicht** nach dem Index **geändert**.

Was die Mieterhöhung nach Index voraussetzt

Die Mieterhöhung tritt nicht automatisch ein, Sie müssen die Erklärung **schriftlich** vornehmen. Dafür reicht aber die **Textform** aus (§§ 557b Abs. 3, 126b BGB): Eine Unterschrift ist z. B. nicht nötig, eine E-Mail oder ein Fax genügen.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 10.11.2010, VIII ZR 300/09

Vor Ausspruch der Indexmiete muss die Miete grundsätzlich **1 Jahr unverändert** gewesen sein (§ 557b Abs. 2 BGB). Nur dann kann eine Erhöhung erfolgen.

tatsächlich zugegangen ist. Oft aber bestreitet er im Gerichtsprozess die Zustimmung.

In dem Mieterhöhungsschreiben müssen Sie Ihre Berechnung der neuen Mietforderung **offenlegen** und dazu

- den entsprechenden Verbraucherindex,
- die alte Miete sowie
- die neue Miete angeben.

Einer genauen **prozentualen Aufschlüsselung**, um wie viel Prozent sich die Miete erhöht hat, ist **nicht** erforderlich.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 22.11.2017, VIII ZR 291/16

Das sollte drinstehen

In einem Mieterhöhungsschreiben nach Indexanpassung dürfen folgende Hinweise nicht fehlen:

- Name des Vermieters und Mieters,
- Bezeichnung des Mietobjekts (Adresse und Lage der Wohnung im Objekt),
- Anfangs- und Endbestand des Preisindexes,
- (prozentuale Höhe),
- ursprüngliche Miete,
- Erhöhungsbetrag,
- neue monatliche Miete.

**Mein Tipp****Index gleicht aus**

Wenn Sie im Mietvertrag eine Indexklausel zur Mieterhöhung aufnehmen, können Sie damit sicherstellen, dass Kaufpreisverluste wegen der Inflation letztlich jeweils durch die Mieterhöhung ausgeglichen werden können.

Mit der Post oder dem Boten? So beweisen Sie den Zugang Ihrer Kündigung

Sie wollen das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter kündigen? Dann wird die Kündigung nur wirksam, wenn sie ihm auch

Für den **Zugang** muss Ihr Mieter das Schreiben nicht unbedingt in seinen Händen halten. Es muss aber derart in seinen

„**Machtbereich**“ gelangt sein, dass unter normalen Umständen die Kenntnisnahme möglich ist. Das kann z. B. der Fall sein, wenn das Schreiben in seinen **Briefkasten** geworfen oder von einem **Familienangehörigen** entgegengenommen wurde.

Schaffen Sie ein „Beweismittel“

Für Sie als Vermieter kann allerdings die Schwierigkeit auftreten, dass Sie im Zweifelsfall den Zugang der Kündigung beweisen müssen. Behauptet nämlich Ihr Mieter – was in der Praxis häufiger vorkommt – **wahrheitswidrig**, dass er die **Kündigung nicht erhalten** hat, dann ist sie so ohne Weiteres auch nicht wirksam geworden.

Wählen Sie deshalb unbedingt eine **Art von Zustellung**, die nicht nur den Zugang der Kündigung sicherstellt, sondern Ihnen auch ein sicheres Beweismittel an die Hand gibt.

Nicht per einfachem Brief

Bei einer Kündigung durch einfachen Brief bleiben Sie als Absender im Unwissen. Sie erhalten weder einen **Nachweis** über die **Einlieferung** noch über die **Auslieferung** des Schreibens. Das empfiehlt sich daher auf keinen Fall!

Per Einwurf-Einschreiben

Sie haben die Möglichkeit, Ihre Kündigung per Einwurf-Einschreiben zu übermitteln. Hierbei wird Ihr Schreiben in der Postfiliale mit einem aufgeklebten Label versehen, auf das ein **Ident-Code** aufgedruckt ist.

Der ermöglicht eine **Sendungsverfolgung**: Die Sendung wird bei allen Zwischenstationen, die der Brief durchläuft, gescannt und im System der Deutschen Post oder anderer Zustellunternehmen erfasst. Sie als Absender erhalten beim Einliefern der Sendung einen **Einlieferungsschein**, auf dem derselbe Ident-

Code aufgedruckt ist wie auf dem aufgeklebten Sendungsetikett, wodurch Ihnen eine Nachverfolgung möglich ist.

Der **Postbote** wirft das Einwurf-Einschreiben bei Ihrem Mieter in den Briefkasten und vermerkt **Datum und Uhrzeit** der Zustellung auf einem separaten Auslieferungsschein, der ebenfalls den Ident-Code trägt.

Anschließend wird dieser Auslieferungsschein an ein **zentrales Postzentrum** geschickt, dort eingescannt und dauerhaft **auf** einem **Datenträger gespeichert**. Das **Original** des Auslieferungsscheines wird danach **vernichtet**.

Das ist so eine Sache mit dem Einwurf-Einschreiben

Dieses aufwendige Verfahren führt leider auch **nicht** zum **sicheren** und **beweisbaren** Zugang des Kündigungsschreibens. Die überwiegende Rechtsprechung hält nämlich bei Einwurf-Einschreiben den Nachweis des Zugangs für nicht erbracht, da **keine persönliche Aushändigung** des Schriftstücks durch den Postboten an Ihren Mieter erfolgt.

Daher können Sie im Zweifel auch als Absender eines Einwurf-Einschreibens erhebliche **Schwierigkeiten** haben, den Zugang bei Ihrem Mieter nachzuweisen.

Der Anscheinsbeweis ist möglich

Für den Zugang eines Einwurf-Einschreibens besteht dennoch ein Anscheinsbeweis, dass die Kündigung tatsächlich zugegangen ist, nämlich dann, wenn der **Einlieferungsbeleg** und eine Kopie des **Auslieferungsbelegs** vorliegt.

Die Vorlage des **Sendungsstatus** reicht **nicht**. Denn aus dem geht weder der Name des Zustellers hervor noch beinhaltet er eine technische Reproduktion einer Unterschrift des Zustellers, mit der er bekundet, die Sendung eingeworfen zu haben.



Fundstelle:

LAG Baden-Württemberg, Entscheidung v. 28.7.2021, 4 Sa 68/20

Auch wenn die Entscheidung des Landesarbeitsgerichts Baden-Württemberg in einer arbeitsrechtlichen Angelegenheit ergangen ist, können Sie die grundsätzlich auch für sich als Vermieter anwenden:

Wenn Sie die Kündigung als Einwurf-Einschreiben an den Mieter versenden, sollten Sie nicht nur Ihren **Einlieferungsbeleg vorlegen** können, sondern auch eine **Kopie des Auslieferungsbelegs** bei der Post **anfordern**.

Per Übergabe-Einschreiben

Bei einem Übergabe-Einschreiben wird, wie beim Einwurf-Einschreiben, die Sendung mit einem **Ident-Code-Label** versehen und dem Absender ein **Einlieferungsschein** ausgehändigt.

Allerdings wird das Schreiben nicht einfach in den Briefkasten des Empfängers geworfen, sondern ihm oder einem im Haushalt des Empfängers anwesenden Dritten gegen Unterschrift **ausgehändigt**. Die **Unterschrift** erfolgt auf dem **Auslieferungsschein**, der in einem zentralen Postzentrum **eingescannt** und dauerhaft auf einem Datenträger **gespeichert** wird. Das **Original** des Auslieferungsscheines wird im Anschluss **vernichtet**.

Beweisproblem bleibt

Das Verfahren mit Übergabe-Einschreiben scheint ein sicheres Instrument zur Zustellung Ihrer Kündigung zu sein. Was aber ist, wenn Ihr Mieter behauptet: „*Das war ja gar keine Kündigung.*“ Dann bleibt es bei Ihrem Beweisproblem.

Das Gleiche gilt, wenn der **Postbote** den **Empfänger** oder einen zum Empfang berechtigten Dritten **nicht antrifft**. Dann wirft er einen Benachrichtigungsschein in den Briefkasten des Empfän-

gers, mit dem der aufgefordert wird, sich das Einschreiben innerhalb von 7 Tagen nach Einwurf der Benachrichtigung in der zuständigen Postfiliale **abzuholen**.

Nach Ablauf dieser **7-tägigen Lagerfrist** wird das Schreiben an Sie als Absender zurückgesandt. Für diesen Fall ist der Zugang Ihrer Kündigung wiederum nicht erfolgt.

Das gleiche Problem ergibt sich im Übrigen auch, wenn die Zustellung einer Kün-

digung per **Einschreiben mit Rückschein** erfolgt.

Mein Tipp

Mit der Post oder dem Boten?

Den Zugang einer Kündigung können Sie letztlich nur dann problemlos nachweisen, wenn der Postbote den Empfänger selbst oder eine andere zum Empfang berechnigte Person an-

trifft, er das Schreiben auch tatsächlich übergeben kann und der Empfänger den Inhalt des Briefs nicht bestreitet. Alternativ sollten Sie darüber nachdenken, ob Sie einen Boten beauftragen, das Kündigungsschreiben in den Briefkasten des Mieters einzuwerfen. Der Bote sollte allerdings vorher das Schreiben gelesen haben und auch den Einwurf in den Briefkasten am besten mit einem Handyfoto dokumentieren.

Dieses Urteil weist die Richtung: Mietervereine dürfen Verbandsklagen führen

Das Verwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat ein Grundsatzurteil gesprochen: **Mietervereine** sind berechnigt, **Verbandsklagen** im Verbraucherinteresse zu erheben.

Der Mieterbund Regensburg hatte im Jahr 2015 beim Bundesamt für Justiz in Bonn die **Eintragung** in die dort bundesweit geführte **Liste** der qualifizierten Einrichtungen nach dem Unterlassungsklagengesetz beantragt. Dort wurde der Antrag entsprechend der herrschenden Verwaltungspraxis abgelehnt: Der kla-

gende Mieterbund gewährleistet neben der verbraucherbezogenen **Aufklärung** keine individuelle **Beratung** in persönlichen Gesprächen. Das Oberverwaltungsgericht wies nun die Berufung des Bundesamts zurück.

 **Fundstelle:**
OVG Münster, Urteil v. 23.9.2021, 4 A 1073/20

Verbandsklagebefugnis: Ja

Zur Begründung teilt das Oberverwaltungsgericht in Münster mit, dass Mieter-

vereine aufgrund ihrer **Satzung** die **Interessen aller Verbraucher** durch **Aufklärung** und **Beratung** wahrnehmen.

Der **Deutsche Mieterbund** (DMB) mit Sitz in Berlin ist in Deutschland mit mehr als 300 Mietervereinen organisiert. Die können mit sog. **Verbandsklagen** z. B. gegen Klauseln in Mustermietverträgen vorgehen. Damit entfallen Klagen einzelner Mieter gegen ihre Vermieter. Das kann zu weniger Einzelklagen führen – warten wir es ab!

Raus mit dem alten Zeug: Wann und wie der Mieter seine Einbauten entfernen muss

Grundsätzlich ist der Mieter bei Vertragsende verpflichtet, das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben, in dem es sich bei Vertragsbeginn befand.

Weitergehende **Veränderungen** wie z. B. Einrichtungen, Aufbauten oder sonstige bauliche Maßnahmen muss er **entfernen**.

Mieters Rückbaupflicht

Die Rückbaupflicht bezieht sich zunächst auf die vom Mieter **selbst vorgenommenen Einbauten** und **Einrichtungen**.

Sie besteht grundsätzlich auch dann,
 ■ wenn er die Einrichtungen oder Einbauten im Rahmen seines **vertragsgemäßen Gebrauchs** ausgeführt hat oder

■ wenn der Vermieter der Maßnahme zugestimmt hat; denn die **Zustimmung** bezieht sich im Allgemeinen nur auf die Vertragszeit.

Vormieters Gegenstände

Dem Mieter werden auch diejenigen Einbauten und Einrichtungen zugerechnet,

die er von einem **Vormieter übernommen** oder die ein **Untermieter zurückgelassen** hat.

Anders ist es lediglich mit Gegenständen, die ein Vormieter schlicht **zurückgelassen** hat. Allein daraus, dass der Mieter diese Gegenstände nutzt, trifft ihn keine Rückbaupflicht; sie gelten im Zweifel als mitvermietet.

Was ist die Rückbaupflicht?

Die Rückbaupflicht umfasst nicht nur das **Entfernen** von Einbauten und Einrichtungen, sondern auch das **Wiederherstellen** des früheren Zustands. Dazu gehört

- das Beseitigen von Schäden, die infolge des Rückbaus auftreten (z. B. beschädigter Wandputz oder Türblätter), ebenso
- das Beheben von Schäden, die durch die Einbauten oder Einrichtungen verursacht oder von ihnen kaschiert worden sind.

Auf die Rückbaupflicht hat die Höhe der dafür aufzuwendenden **Kosten** grundsätzlich keinen Einfluss!

Beispiele für die Rückbaupflicht

Hat der Mieter vom Vormieter eine „**verklebte**“ **Teppichauslegeware** übernommen, haftet er für den Schaden, der durch das Entfernen am Unterboden entsteht, ebenso wie für die Beschädigung des Unterbodens durch Weichmacher-auslöser.

Hat er eine **abgehängte Holzdecke** übernommen, haftet er auch für solche **Dekorationsschäden**, die erst nach dem Entfernen der Holzdecke sichtbar werden.

Das gilt auch dann, wenn ihm die laufenden **Schönheitsreparaturen** nicht wirksam übertragen worden sind. Denn in

diesem Zustand wird die **Wiedervermietung** der Wohnung erheblich erschwert, zumal der Vermieter einem Nachmieter die laufenden Schönheitsreparaturen nur unter wirtschaftlichen Einbußen übertragen kann.

Hat der Mieter eine nichttapezierte Wohnung angemietet, sie aber – ob mit oder ohne Pflicht zur Renovierung – tapeziert, braucht er die **Tapeten nicht zu entfernen**, da er insoweit im Rahmen seines Gebrauchsrechts gehandelt hat.

So gehen Sie bei nicht entfernten Sachen bei Mietende vor

Der Vermieter kann nicht ohne Weiteres davon ausgehen, dass der Mieter an zurückgelassenen Gegenständen den Besitz aufgegeben hat.

Das gilt insbesondere bei noch **werthaltigen Sachen**. Die Abgrenzung von wertlosen Gegenständen – insbesondere von **Spermüll**, ist nicht immer leicht vorzunehmen, sodass Vorsicht beim vorzeitigen Entsorgen geboten ist!

Zwar liegt im Zurücklassen von Sachen in den Mieträumen eine sog. **Schlechterfüllung der Räumungspflicht** vor. Einen entsprechenden Schadensersatzanspruch nach §§ 280 Abs. 3, 281 Abs. 1 BGB gerichtlich durchzusetzen, wird i. d. R. unwirtschaftlich sein.

Da es sich meist um **unpfändbare Gegenstände** handelt, wird auch eine **Verwertung** über das Vermieterpfandrecht ins Leere laufen.

Zur **Entsorgung** ist der Vermieter nur berechtigt, soweit es sich um **offenkundig wertlose** Gegenstände handelt. Im Zweifel sollten Sie dem Mieter eine letzte Frist zur **Abholung** setzen und die Entsorgung oder alternativ die Aufbewahrung auf Kosten des Mieters androhen und nach furchtlosem **Fristablauf** entsprechend verfahren.

Übernahme zurückgelassener Einbauten

Was gilt aber, wenn der Vermieter die Einbauten übernimmt und die Wohnung im bisherigen Zustand weitervermietet? In einem solchen Fall kann der Vermieter **nicht** ohne Weiteres die später anfallenden **Rückbaukosten** als Schadensersatz geltend machen.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 21.6.2021, 64 S 219/20

Kein Rückbau bei Übergabe eingefordert

In dem Berliner Rechtsstreit hatten die Mieter einen **Einbauschrank** und einen **Badewannenglasaufsatz** selbst eingebaut und **Laminatboden** verlegt.

Die Nachmieter der Wohnung wollten diese Einbauten weiter nutzen, daher mussten die ausziehenden Mieter sie nicht entfernen.

Bei der **Übergabeverhandlung** wurde der Rückbau nicht eingefordert. Später verlangte der Vermieter allerdings **Schadensersatz**, weil er die Einbauten ja zu einem späteren Zeitpunkt entfernen muss. Die Kosten dafür wollte er von seinen Ex-Mietern ersetzt bekommen.

Zustand der Wohnung so akzeptiert

Damit hatte der Vermieter allerdings vor Gericht keinen Erfolg: Denn die bisherigen Mieter haben darauf **vertrauen** können, die Einbauten nicht mehr entfernen zu müssen.

Schließlich hat der Vermieter den **Zustand** der Wohnung bei der Übergabe **akzeptiert**.

Außerdem waren die **Nachmieter** mit den Einbauten **einverstanden** und haben sie als Wohnwert erhöhend angenommen.

Letztlich ist es auch so: Der Vermieter hat **keinen** echten **Vermögensschaden** erlitten.

ist nicht schützenswert. Sagen die Berliner Richter.

Keine fiktiven Rückbaukosten

Es gibt auch **keinen fiktiven Schaden**. Denn ein Interesse des Vermieters, vorhandene Einbauten bis zum **Ablauf** ihrer **Lebensdauer** weiter zu nutzen und die Rückbaukosten gegenüber dem früheren Mieter erst zu diesem **späteren Zeitpunkt** als Schaden geltend zu machen,

Mein Tipp

Bleibende Einbauten fixieren

Bei der Wohnungsübergabe des alten Mieters sollten Sie im Übergabeprotokoll genau festlegen, welche Einbauten noch vorhanden sind und ob sie vom Mieter zu entfernen

sind oder in der Wohnung bleiben können, wenn der Nachmieter solche Einbauten von seinem Vormieter übernimmt.

Schreiben Sie in den neuen Mietvertrag hinein, dass die übernommenen Einbauten am Ende des Mietverhältnisses vom neuen Mieter auf dessen Kosten zu entfernen sind – wenn Sie das wünschen und für notwendig erachten.

Sonder-AfA für neue Mietwohnungen: Noch bis 1.1.2022 beantragen

Wenn Sie noch bis 1.1.2022 einen **Bauantrag** für neugeschaffene Mietwohnungen einreichen, können Sie von Sonderabschreibungen in der Steuererklärung profitieren.

dem 1.1.2022 einen Bauantrag stellt oder eine Bauanzeige tätigt, kann befristet auf **4 Jahre 5%** der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Wohnung steuerlich absetzen.

Das im August 2019 in Kraft getretene Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ermöglicht nach § 7b EStG Sonderabschreibungen für neugeschaffenen Wohnraum, der vermietet wird. Dazu zählt z.B. auch der **Ausbau von Dachgeschossen**.

Das gilt zusätzlich zur **linearen** Abschreibung.

Mein Tipp

Sonder-AfA nutzen

Diese staatliche Sonderabschreibung sollten Sie sich auf gar keinen Fall

entgehen lassen. Die Voraussetzungen dafür und weitere Informationen zur Förderung können Sie einsehen unter <https://t1p.de/7best>.

Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2021
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,
Birte Hackenjos, 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