



10|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2022

Die Energiekrise und der aktuelle Sachstand



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, schon wieder bestimmt die **Energiekrise** und wie sie sich auf **Mietverträge** auswirkt diese Ausgabe. Die Nachrichten über sinkende Temperaturen, drohenden Energiemangel und steigende Preise überstürzen sich. Dass der *VermieterBrief* quasi zur Tageszeitung wird, konnten wir uns bislang nicht vorstellen.

Selbstverständlich informieren wir Sie über die aktuellen **Entwicklungen** und **Diskussionen**, die sich zu einer ernsthaften politischen Meinung festigen.

Der **Kündigungsschutz wegen nicht gezahlter Betriebskosten** ist so ein Thema, das die Parteien jetzt aufgegriffen haben. Auch über einen **befristeten Kündigungsschluss** wird diskutiert, wenn der Mieter aufgrund der hohen Inflation knapp bei Kasse ist. Allerdings konnte ich noch keine ernsthafte politische Stimme finden, die sich für Sie als Vermieter einsetzt. Schließlich strecken Sie in den meisten Fällen die **Betriebskosten** bis zur Abrechnung vor. Wie sieht es aus, wenn Sie die Energiekosten nicht **vorfinanzieren** können, weil Ihr Mieter widerspricht, wenn Sie die Vorauszahlungen erhöhen wollen? Wir bleiben für Sie an diesem wichtigen Thema dran!

Apropos schwindende **Zahlungsfähigkeit**: Hier wird die Kautio in Zukunft wichtiger. Daher ist die **Mietkaution** in dieser Ausgabe ein weiterer Aufhänger für Ihren Vermieter-Alltag.

Wie steht es eigentlich um Ihre **Grundsteuerfeststellungserklärung**? Schon gemacht? Dann herzlichen Glückwunsch. Für diejenigen, die noch nicht erfolgreich waren, haben wir erneut einen Beitrag zusammengestellt. Denn die **Frist** läuft am 31.01.2023 ab!

Die Informationen in der aktuellen Vermieter-Situation mögen schwierig sein – doch lassen Sie sich nicht unterkriegen und bleiben Sie zuversichtlich!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Wenn die Nebenkosten nicht gezahlt werden: Kündigungsschutz für säumige Mieter?

Steigende Nebenkosten machen das Wohnen für viele Mieter in Deutschland nur schwer bezahlbar. Der **Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** (kurz GdW) verspricht nun einen Kündigungsschutz für säumige Mieter. Er weist darauf hin, dass wie bereits in der Corona-Pandemie die sozialorientierten Wohnungsunternehmen auch in der Energiekrise **keine Kündigungen** aufgrund von **Zahlungsverzug** bei den Nebenkostenabrechnungen vornehmen.

Kein Mieter soll wegen krisenbedingter Zahlungsprobleme seine Wohnung verlieren. Gemeinsam mit den betroffenen Mietern werden **Ratenzahlungen** für die Nebkostennachzahlung verabredet. Der **GdW** vertritt in Deutschland etwa **3.000 Wohnungsunternehmen**,

in deren **6 Millionen Wohnungen** 13 Millionen Menschen zur Miete leben.

Gaspreisdeckel gefordert

Der Chef des Bundesverbandes betont allerdings auch, dass die **Auswirkungen der Energiekrise** nicht mit den Mitteln des Mietrechts gelöst werden. Eine Expertenkommission hat zwischenzeitlich einen konkreten Plan für einen **Gaspreisdeckel** vorgelegt, den die Bundesregierung umsetzen möchte.

Kündigungsmoratorium angestrebt

Für den **Deutschen Mieterbund** (abgekürzt DMB) reicht der GdW-Vorstoß nicht aus. Hier wird ein **Kündigungsmoratorium** gefordert. Kurz zur Erinne-

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Wenn die Nebenkosten nicht gezahlt werden:**
Kündigungsschutz für säumige Mieter?
- 2 | **Ohne Gas kein Spaß?**
Warmwasser rund um die Uhr
- 3 | **Wie hätten Sie's denn gerne?**
Mieters Installation und Auswahl einer E-Ladestation erlaubt
- 4 | **Fiktive Mängelbeseitigungskosten:**
Was ist das denn?
- 5 | **Die Mietkaution und ihre Rückzahlung:**
Welche Fristen gelten und was verrechnet werden darf
- 7 | **Frist für die neue Grundsteuererklärung läuft ab:**
Was bei verspäteter Abgabe passiert
- 8 | **HAUS ZU VERKAUFEN:**
Wem gehört dann das Heizöl in den Tanks?
- ! | **Service & more:**
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

rung: Zu Beginn der Corona-Pandemie durfte Mietern nicht gekündigt werden, wenn sie ihre Miete zwischen April und Juni 2020 pandemiebedingt nicht bezahlen konnten.

Schonfrist für alle

Die Bundesbauministerin Geywitz hatte bereits vorgeschlagen, die **Schonfrist** auf fristgerechte Kündigungen **auszuweiten**. Sie argumentiert so: Bei fristlosen Kündigungen haben Mieter die Chance, mit Nachzahlungen die Situation zu reparieren, bei ordentlichen Kündigungen aber nicht. Die Schonfrist sollte für beide Situationen gelten.

Das gilt nach wie vor

Trotz aller Diskussionen in der Öffentlichkeit bleibt es derzeit bei der Rechtslage: Bei einem Mietrückstand – auch wegen nicht gezahlter Nebenkosten – **kann** der Vermieter eine **fristlose Kündigung aussprechen**. Exemplarisch gilt hier immer noch ein Fall, den der BGH bereits im Jahre 2010 zu entscheiden hatte.



Fundstelle:

BGH, Urteile v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12 und v. 13.10.2010, VIII ZR 78/10

Der Mieter einer Wohnung blieb die Miete für April und Mai schuldig. Zudem bestand noch eine Nachforderung aus den letzten beiden Betriebskostenabrechnungen. Er wurde abgemahnt und zum Bezahlen der Rückstände aufgefordert. Als keine Zahlung einging, kündigte sein Vermieter den Mietvertrag wegen der gesamten Rückstände fristlos

und fürsorglich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist. Innerhalb der Schonfrist bezahlte dann der Mieter die offenen Mieten, nicht aber die Rückstände der Nebenkosten.

Fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt

Er war der **irrigen** Ansicht, die Vermieter-Kündigung ist durch sein Nachzahlen der Mieten unwirksam geworden. Damit hatte er zwar Recht, was die **fristlose** Kündigung angeht (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Für die Kündigung, die nach den **Kündigungsfristen** ausgesprochen wird (also nicht fristlos ist), gilt dieser Vorteil aber nicht. Da der Vermieter auch fürsorglich „**ordentlich**“ nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt hatte, kommt es dem Mieter nur dann zugute, wenn seine **Pflichtverletzung** als Kündigungsgrund in einem „**milderen Licht**“ zu sehen ist.

Was heißt „im milden Licht“?

Damit ist Folgendes gemeint: Der Mieter gerät in Mietrückstand mit einem Betrag, der die fristlose Kündigung rechtfertigt. Der Vermieter kündigt daraufhin fristlos wegen Zahlungsverzugs und erklärt fürsorglich noch die ordentliche Kündigung. Innerhalb der Schonfrist werden die Rückstände ausgeglichen.

Das nützt dem Mieter eigentlich nicht viel, denn dadurch wird nur die fristlose Kündigung hinfällig. Aber immerhin hat er nachträglich bezahlt und müsste dennoch aufgrund der fürsorglich ausgesprochenen Kündigung nach Frist-

ablauf und ggf. einer Räumungsfrist ausziehen.

Im **Einzelfall** kann ein solches Ergebnis als **ungerecht** erscheinen. Deshalb hat der BGH ausgesprochen, dass sich je nach den **Umständen** die ordentliche Kündigung als „in einem milderen Licht“ zeigt.

Das liegt aber nicht vor, wenn der Mieter zwar die Mietrückstände rechtzeitig tilgt, aber schon längere Zeit im Rückstand mit seinen Betriebskostennachzahlungen ist.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 10.12.2003, 63 S 184/13

An diesen grundsätzlichen Entscheidungen bei rückständigen Nebenkostenzahlungen hat sich nichts geändert, auch wenn die Nachforderungen für das laufende Jahr 2022 für viele Mieter enorm hoch sein werden – und einige diese Zahlungen nicht erbringen können. Die Rechtslage kann nur der Gesetzgeber ändern, wenn er entsprechende Korrekturen im Mietrecht vornimmt.



Mein Tipp

Nicht gleich die Keule schwingen

Sollte Ihr Mieter sowohl mit einzelnen Mieten als auch mit Nebenkosten nachzahlungen in Verzug sein, können Sie die Kündigung aussprechen. Allerdings sollten Sie zuvor das Gespräch mit ihm suchen und die Möglichkeit von Ratenzahlungen besprechen.

Ohne Gas kein Spaß? Warmwasser rund um die Uhr

Ein Fall fürs Verwaltungsgericht: Der Hausmitigentümer und Vermieter mehrerer Wohnungen in der Anlage hatte

zum 30.6.2022 die **Gasversorgung** in der Liegenschaft **unterbrochen**. Das begründete er mit den durch den Ukraine-

Konflikt hervorgerufenen Versorgungsengpässen und Preissteigerungen für Gas. Er wollte mit seinem Vorgehen

auch seine **Mieter** vor den steigenden Gaskosten **schützen**. Seiner Meinung nach ist es den Mietern zumutbar, **Warmwasser für den täglichen Bedarf** in der Küche selbst zuzubereiten. Das Beheizen der Wohnanlage im kommenden Winter kann auch mit **Elektroheizlüftern** erfolgen und eine **Versorgung mit Warmwasser** wird von ihm mietvertraglich nicht geschuldet.

Beim **Wohnungsamt** der Stadt Frankfurt gab es Beschwerden, insbesondere von einer älteren, pflegebedürftigen Bewohnerin des Hauses. Daraufhin schlug die Behörde zu: Der Vermieter erhielt eine für **sofort vollziehbar erklärte Verfügung**, die Gasversorgung der Liegenschaft binnen einer Woche wiederherzustellen. Das begründet sie damit: Die Versorgung mit Warmwasser hat für die **Körperhygiene** erhebliche Bedeutung und ist eine Grundvoraussetzung für **gesundes Wohnen**.

Nicht mit dem Verwaltungsgericht

Der Vermieter reichte gegen die Verfügung des Wohnungsamts einen **Eilantrag** beim Verwaltungsgericht Frankfurt ein. Er wollte das Gas nicht mehr strömen lassen. Das allerdings **ohne Erfolg**. Die Verwaltungsrichter haben in ihrem Beschluss angeordnet, dass ein Vermieter nicht willkürlich die auf Gas basierende Warmwasserversorgung einstellen darf – Vermieters Eilantrag blieb erfolglos.



Fundstelle:

Verwaltungsgericht Frankfurt a. M., Beschluss v. 22.8.2022, 8 L 1907/22

Von Bedeutung ist, dass der Vermieter **willkürlich** einen zuvor bestehenden absolut üblichen **Wohnstandard abgesenkt** hat. Die Versorgung mit Warmwasser gehört zu den Standards, dem ein Eigentümer einer Liegenschaft mit Mietwohnungen nach den gesetzlichen Wertungen nachkommen muss. Es steht ihm nicht zu, einseitig und in einer seine Mieter bevormundenden Weise die auf Gas basierende Warmwasserversorgung einzustellen.

Bereits das Amtsgericht Frankfurt a.M. hatte zum Schutz der Mieterin eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter erlassen.

24-stündige Versorgung mit Warmwasser

Das hat bereits das Amtsgericht Leonberg 2018 entschieden und dieser Grundsatz gilt bis heute: Der Vermieter einer Wohnung schuldet eine **24-stündige Versorgung** mit Warmwasser. Dabei muss die **Wassertemperatur** mindestens **40 Grad** Celsius erreichen.

Damals klagte die Mieterin einer Wohnung in Leonberg darauf, dass das **Leitungswasser** auch **in der Nachtzeit** soweit **erwärmt** wird, damit ihr das Duschen oder Baden möglich ist.



Fundstelle:

AG Leonberg, Urteil v. 27.12.2018, 2 C 231/18

Ihre Vermieterin hatte eine **Nachtabsenkung** an der Heizung eingestellt. Das führte dazu, dass abends ab etwa 22.00 Uhr die Wassertemperatur abnahm und

morgens um 6.30 Uhr das Wasser nur **lauwarm** aus dem Hahn floss.

Warmwasserversorgung rund um die Uhr

Das Amtsgericht hat klargestellt: Der Mieter hat einen Anspruch darauf, dass auch während der **Nachtzeit** das Leitungswasser mindestens so weit zu erwärmen ist, dass eine **Wassertemperatur von 40 Grad** Celsius erreicht wird.

Der Vermieter darf die Temperatur des Warmwassers in den **Nachtstunden nicht eigenmächtig absenken**. Er ist verpflichtet, die Versorgung mit Warmwasser rund um die Uhr aufrechtzuerhalten.

Aber auch hier gilt etwas anderes, wenn **sämtliche Mieter** mit dem Absenken der Temperatur **einverstanden** sind.



Mein Tipp

Nur gemeinsam möglich

Ob sich die Maßstäbe im Zeichen der Energiekrise ändern werden, ist bislang noch nicht absehbar. Ohne eine entsprechende gesetzliche Änderung sollten Sie als Vermieter im kommenden Winter keine eigenmächtigen Maßnahmen einleiten, die dazu führen, dass die Warmwasserversorgung eingeschränkt oder die Zimmertemperaturen gemindert werden. Ein Energiesparen durch solche Maßnahme ist bislang nur mit dem Einverständnis aller Ihrer Mieter möglich.

Wie hätten Sie's denn gerne? Mieters Installation und Auswahl einer E-Ladestation erlaubt

In München stehen nicht nur ein Hofbräuhaus, sondern auch Tiefgaragen. In solch einer wollte ein Mieter im Jahr 2021

auf eigene Kosten eine **Elektroladestation einer bestimmten Firma** für das Laden eines Elektrofahrzeugs einbauen

lassen, was seine Vermieterin verweigerte. Daraufhin zogen die Mieter vor Gericht. Das Amtsgericht München wies die

Klage aber ab, nachzulesen in Ihrer *VermieterBrief*-Ausgabe vom März 2022.

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 1.9.2021, 416 C 6002/21

Nun also doch

Dagegen wehrte sich der Mieter erneut und legte Berufung ein. Das Landgericht München I entschied nun zu seinen Gunsten! Mietern steht nach § 554 Abs. 1 BGB ein **Anspruch** auf **Installation der Ladestation** zu.

**Fundstelle:**

LG München I, Urteil v. 23.6.2022, 31 S 12015/21

Die Münchener Richter entnehmen dieser gesetzlichen Vorschrift, dass der Mie-

ter grundsätzlich selbst die Veränderungen – jedenfalls **mit** einem geeigneten **Fachunternehmen** – durchführen darf. Er ist befugt, den Fachbetrieb **auszuwählen** und die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses zu **bestimmen**.

Ausschluss nur, wenn Anschluss unzumutbar

Sein Anspruch ist nur dann ausgeschlossen, wenn der **Einbau** des konkreten Elektroanschlusses dem Vermieter **unzumutbar** ist. Nur in diesem Fall tritt das Interesse des Mieters zurück.

In dem Prozess hat der Vermieter allerdings keine Umstände vorgetragen, die für eine Unzumutbarkeit sprechen. Dass möglicherweise noch andere Mieter **künftig** einen solchen **Anschluss** für sich be-

anspruchen und die dafür technische Ausstattung dann ggf. nur von den jeweiligen Stadtwerken installiert werden kann, ist für die Juristen unerheblich: Denn aufgrund einer unbestimmten **künftigen Entwicklung**, deren Eintritt noch **nicht sicher** ist, kann der gegenwärtige Anspruch des Mieters nicht eingeschränkt werden.

**Mein Tipp****Auf Mieters Kosten**

Wenn Ihr Mieter auf seine Kosten eine Fachfirma mit der Installation einer Elektroladestation beauftragen möchte, sollten Sie ihm das gewähren – es sei denn, dass wichtige technische Gründe gegen eine solche Installation sprechen.

Fiktive Mängelbeseitigungskosten: Was ist das denn?

Wenn der Mieter die Wohnung zum Ende der Mietzeit räumt und Mängel wie beispielsweise erhebliche Kratzer auf dem Parkett, abgerissene Fenstergurte oder beschädigte Türen zurückbleiben, gilt der **Grundsatz**: Der ausgezogene Mieter **haftet** für diese Schäden.

Lässt der Vermieter die Schäden **reparieren** und legt zum Nachweis seines Schadens die entsprechenden **Rechnungen** vor, gibt es immer wieder Diskussionen mit den Mietern darüber, ob er auch Schadensersatz verlangen kann, wenn er die Schäden dokumentiert und einen **Kostenvoranschlag** präsentiert, die Schäden allerdings nachher nicht beheben lässt.

Muss Vermieters Schadensersatz somit tatsächlich auf Grundlage der Handwerkerrechnungen berechnet werden oder reicht auch die Vorlage eines Kostenvoranschlags für eine sog. **fiktive Berechnung**?

Beim BGH gelandet

Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof in Karlsruhe auseinandergesetzt: Die Vermieterin nimmt die Mieterin nach einem beendeten Mietverhältnis wegen nicht durchgeführter **Schönheitsreparaturen** auf Schadensersatz in Anspruch, den sie tatsächlich auf der **Grundlage** eines Kostenvoranschlags berechnet.

Nach dem Mietvertrag war die Mieterin verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auszuführen. Die Vermieterin hatte sie ohne Erfolg dazu aufgefordert. Sie legte einen **Kostenvoranschlag** eines **Malerbetriebs** über 3.696,95 EUR netto vor und klagte den Betrag ein.

Doppelsieg für Vermieterin

Beide Vorinstanzen stellten fest: Die Mieterin musste **tatsächlich** Schönheits-

reparaturen **durchführen** und die Vermieterin kann den ihr entstandenen Schaden nach den **fiktiven Mängelbeseitigungskosten** einfordern.

So sieht es auch der BGH

Für die Karlsruher Richter gibt es keine Probleme, dass **Schadensersatz** für die erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten **fiktiven Kosten** bemessen werden kann.

**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 10.5.2022, VIII ZR 277/20

**Mein Tipp****Wählen Sie selbst**

Wenn Ihr Mieter entweder die Wohnung mit Schäden übergibt oder Schönheitsreparaturen nicht durch-

geführt hat, obwohl er dazu im Mietvertrag verpflichtet ist, können Sie selbst entscheiden: Sie lassen die

Schönheitsreparaturen ausführen oder die Schäden beseitigen und legen die Rechnungen für den Scha-

densersatz vor oder Sie rechnen den Schaden lediglich unter Vorlage von Kostenvoranschlägen ab.

Die Mietkaution und ihre Rückzahlung: Welche Fristen gelten und was verrechnet werden darf

Als Vermieter einer Wohnung sind Sie gut beraten, eine **Mietsicherheit** von Ihrem einziehenden Mieter zu verlangen. Meist wird sie in Form einer **Mietkaution** geleistet. Aber was müssen Sie beachten, wenn Sie die einfordern? Und wann müssen Sie sie dem Mieter wieder zurückzahlen? Denn immer wieder führt das zu Streit zwischen Mietern und Vermietern.

Um Ärger zu vermeiden, ist zunächst einmal das **Gesetz** zu beachten: Die Mietkaution für Mietwohnungen ist in § 551 BGB geregelt. Danach darf sie höchstens **3 Netto-Kaltmieten** betragen.

Nach **Ende** des Mietverhältnisses und **Auszug** aus der Wohnung muss sie zurückgezahlt werden. Allerdings nur dann – so der Sinn der Kautions als **Sicherung** für den Vermieter, wenn der keine Zahlungsansprüche mehr aus dem Mietverhältnis gegen seinen Ex-Mieter hat.

Weitere Sicherheiten

Die Mietkaution ist nur eine **Form** der Mietsicherheit. Sie kann z. B. auch durch **Pfand** oder Stellung eines **Bürgen** erbracht werden.

Das dient der Absicherung

Bei **Auszug** aus der Wohnung ist oftmals gar nicht klar, ob der Mieter noch Zahlungen zu leisten hat. Zum einen muss er möglicherweise für nicht ausgeführte **Schönheitsreparaturen** aufkommen oder dem Vermieter fallen im Nachhinein **Beschädigungen** an den Wohnräumen auf.

Auch wenn **Schäden** bereits **bei der Übergabe protokolliert** wurden, lässt sich oft erst zu einem späteren Zeitpunkt genau **bezeichnen**, wie teuer das Beseitigen des Schadens ist (etwa nach dem Beauftragen eines Handwerkers und Erstellen der Handwerkerrechnung oder durch einen Kostenvoranschlag). In Zeiten hoher **Mietnebenkosten**, in denen sich die Kosten für Heizung, Wasser, Gas etc. zu einer sog. **zweiten Miete** entwickeln, hat der Vermieter zudem die berechtigte Sorge, dass die mit den Mieten gezahlten Vorauszahlungen nicht ausreichen und sich erst mit der – noch zu erstellenden – Jahresnebenkostenabrechnung ein Nachzahlungsbetrag für den Mieter herausstellt.

Solche **Geldforderungen aus dem Mietverhältnis** soll die Mietkaution absichern. Deshalb braucht sie der Vermieter bei begründeter Besorgnis solcher Nachforderungen **nicht sofort** mit dem Auszug des Mieters zu erstatten – auch wenn der einen entsprechenden Anspruch stellt. Er kann sich noch etwas **Zeit** mit der Rückzahlung **lassen**, um etwaige Forderungen an seinen Ex **prüfen** zu können.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 18.1.2006, VIII ZR 71/05

Die Rechtsprechung billigt dem Vermieter üblicherweise einen Zeitraum von **3 bis 6 Monaten** zu.

Fristen zum Prüfen und Überlegen

Wenn die jährliche Nebenkostenabrechnung in den vergangenen Jahren eine

Nachzahlungspflicht für den Mieter ergeben hat, sodass auch bei der nächsten Abrechnung mit einem entsprechenden **Saldo zu rechnen** ist – kann der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions erst in einer **6-Monats-Frist** zurückzahlen. Denn dann kann die Abrechnungsfrist für die letzten Betriebskosten auch maßgeblich für die Rückzahlungsfrist der Mietkaution sein.

Wenn beispielsweise ein Mieter am Anfang des Jahres auszieht, die Abrechnung für das vergangene Jahr aber erst Ende des Auszugs-Jahres erfolgt, kann der Vermieter je nach Fallgestaltung bis zur Abrechnung am Jahresende warten, bis er die Kautions zurückbezahlt. Allerdings nur in der **Höhe**, in der eine Nachzahlung zu erwarten ist und höchstens **4 Monatsbeträge** der üblichen Nebenkosten!

Geht es z. B. um eine Kautions von 1.500 EUR und in den vergangenen Jahren standen Nebenkostennachzahlungen im Bereich von wenigen Hundert EUR zur Debatte, dann kann der Vermieter nur einen entsprechenden Teil der Kautions und nicht den vollen Betrag zurückbehalten.

Das geht auch zu verrechnen

Die Mietkaution dient dem Vermieter zur Sicherung seiner Forderung **aus dem Mietverhältnis**: Neben Nebenkostennachforderungen können das insbesondere

- rückständige Mieten,
- Schadensersatzansprüche bei Beschädigung der Mieträume,

- nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen und
 - noch bestehende Rückbaupflichten des Mieters
- sein.

Wenn die Forderungen „streitig“ sind

Während der Vermieter **während** des Mietverhältnisses nur hinsichtlich **unbestrittener Forderungen** oder dann – wenn ihm eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung vorliegt – auf die Mietkaution zugreifen kann, ist ihm das **nach** Mietende auch wegen **streitiger** Forderungen gegen seinen ausgezogenen Mieter möglich.

Dann ist der Ex-Mieter gehalten, aktiv seine Kautionszahlung einzuklagen. Wobei allerdings der Vermieter seine Gegenforderungen beweisen muss. Für die **Klage** gilt die allgemeine Verjährungsfrist von **3 Jahren**.

Mit Miete verrechnen?

Ein verbreiteter **Irrglaube** unter Mietern ist es, dass er in den letzten Monaten des Mietverhältnisses die Kautionszahlung mit seiner Mietzahlung verrechnen darf. Er bezahlt also die letzten Monate keine Miete mehr und verweist seinen Noch-Vermieter darauf, sich aus der Mietkaution zu bedienen.

Das entspricht nicht dem **Sicherungszweck** der Kautionszahlung, die den Vermieter ja gerade gegen die die Miete übersteigende Forderungen auch nach Beendigung des Mietverhältnisses absichern soll.

Hier können Sie als Vermieter **Zahlungsklage** gegen Ihren Mieter wegen Verzugs mit der Mietzahlung erheben mit der Folge, dass er – obwohl Sie den eingeklagten Betrag zugleich in Form der Kautionszahlung bereits in den Händen haben – zur Zahlung verurteilt werden kann und dann auch noch die Prozesskosten (also

die Anwalts- und Gerichtskosten) für die Klage bezahlen muss.

Kautionsabrechnung vorbereiten

Ist es schließlich soweit, dass der Vermieter die Mietkaution zurückgewährt, genügt nicht die bloße Rückzahlung. Er muss vielmehr eine **Kautionsabrechnung erstellen**, in der u. a. über

- die Höhe der Kautionszahlung,
- die erwirtschafteten Zinsen,
- evtl. einbehaltene Steuern sowie
- die Gegenforderungen des Vermieters

Auskunft und Rechnung erteilt wird. Dabei müssen Sie als Vermieter beachten, dass Sie dem Mieter **keine Kontoführungskosten** in Rechnung stellen können. Diese Kosten sind Ihre Sache.

Kautionsabrechnung als Aktien?

Zur Frage der Rückzahlung der Mietkaution hat sich das Kölner Amtsgericht mit einer bemerkenswerten Klage beschäftigt: Die Eltern der Klägerin mieteten im Jahre 1960 eine Wohnung bei einer Wohnungsgesellschaft in Köln.

Der Mietvertrag sah eine Kautionszahlung in Höhe von damals 800 DM vor, welche die beklagte Wohnungsgesellschaft wie vereinbart durch einen **Treuhänder verwaltet** und **in Aktien anlegen** ließ. Der Mietvertrag legte weiter fest, dass nach Ende des Mietverhältnisses nach Wunsch der Vermieterin die Aktien oder der Nominalwert von 800 DM auszuzahlen sind.

2005 zog das Ehepaar in eine andere Wohnung der Wohnungsgesellschaft um und schloss einen neuen Mietvertrag, der eine Mietsicherheit von 409,03 EUR (= 800 DM) vorsah. Die Sicherheit sollte von dem bisherigen Mietvertrag übertragen werden.

Ab 2005 zahlte die Wohnungsgesellschaft vereinbarungsgemäß jährliche Beiträge aus, die mit der Miete verrechnet

und als **Dividende** bezeichnet wurden. Bis 2017 kamen so fast 6.000 EUR brutto zusammen.

Kein Wahlrecht zwischen Aktie und Kautionszahlung

Nach Ende des Mietverhältnisses im Jahr 2018 forderte die Tochter der Mieter die Herausgabe der Aktien, was die Wohnungsgesellschaft ablehnte. Sie leistete einen Betrag von 409,03 EUR und berief sich auf das im ursprünglichen Mietvertrag enthaltene **Wahlrecht**.



Fundstelle:

AG Köln, Urteil v. 19.7.2022, 203 C 199/21

Mit der Rückzahlung der ursprünglichen Kautionszahlung von 800 DM müssen sich die Mieter nicht begnügen. Durch den Mietvertragsschluss im Jahr 2005 ist die bisherige **Form** des Vertrags und somit auch die **Verwaltung der Aktien beibehalten** worden, so das Amtsgericht Köln.

Das Ende der „Geschicht“: Die Mieter erhalten die **Aktien** zum heutigen Wert von **100.000 EUR!**

Auf die Art der Kautionsrückzahlung achten

Die Rückzahlung der Kautionszahlung ist in der Form durchzuführen, in der sie vom Mieter geleistet wurde:

- Bei einer **Geldüberweisung** ist sie auf ein Konto des Mieters zu zahlen.
- Eine **Barkautionszahlung** ist in bar zu übergeben oder auf ein Konto des Mieters zu überweisen.
- Bei einer **Mietbürgschaft** ist die Bürgschaftsurkunde an den Bürgen (nicht an den Mieter!) zurückzugeben.
- Bei Sicherheitsleistung durch **Verpfändung eines Sparbuchs** ist dieses zurückzugeben.

Wenn es mehrere Mieter sind

Vorsicht ist geboten, wenn es sich bei Mietern nicht um eine einzelne Person

handelt, sondern um eine **Mietermehrheit**. Die kann die Kautions nur gemeinschaftlich zurückfordern, sodass der Vermieter seiner Rückzahlungsverpflichtung nicht mit Rückzahlung an einen der Mieter nachkommt, sondern sie nur bei **Zahlung an alle gemeinschaftlich** erfüllt.



Mein Tipp

Regeln kennen und beachten

Bei Vereinbarung einer Mietkaution und am Ende bei der Auszahlung

müssen Sie die gesetzlichen Regelungen der maximalen Höhe und der Fristen zur Rückzahlung der Kautions beachten. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass Ihre Kautionsvereinbarung insgesamt unwirksam ist.

Frist für die neue Grundsteuererklärung läuft ab: Was bei verspäteter Abgabe passiert

Die Abgabe der Grundsteuerfeststellungserklärung bei den Finanzbehörden versetzt viele Immobilieneigentümer in Stress. Durch die Fristverlängerung haben Sie bis zum 31.01.2023 Zeit, Ihre Erklärung abzugeben. Wer sich mit der Materie noch gar nicht befasst hat, kann durchaus ins Schlingern geraten: Einige der Daten müssen oft erst von Behörden angefordert werden. Das kann dauern. Was also passiert, wenn Sie die Grundsteuererklärung verspätet abgeben?

Zwangsgeld und Verspätungszuschlag drohen

Es gelten dann grundsätzlich dieselben Regeln, wie bei der verspäteten Abgabe einer Einkommensteuererklärung: Zunächst kann das Finanzamt mit einem **Erinnerungsschreiben** eine neue Frist zur Abgabe setzen: Pflicht ist das aber für die Behörde nicht. Danach drohen **Zwangsgelder** und **Verspätungszuschläge**. Beide Mittel sind in ihrer Höhe gesetzlich geregelt, beim Zwangsgeld hat das Finanzamt aber einen Ermessensspielraum.

Zwangsgeld bis zu 25.000 EUR – trotzdem keine Bange!

In den meisten Fällen **droht** das Finanzamt zunächst das Zwangsgeld an und setzt eine **weitere Frist** zum Einreichen der Erklärung. Verstreicht sie, ohne dass die Erklärung abgegeben wurde, wird das Zwangsgeld **festgesetzt**.

Beim ersten Versäumnis beträgt das **Zwangsgeld** zwischen **25 und 250 EUR**, in Einzelfällen auch mehr. Das einzelne Zwangsgeld darf einen Betrag von **25.000 EUR** nicht übersteigen.

Die Höhe des **Verspätungszuschlags** beträgt **0,25 %** der festgesetzten Steuer, mindestens aber 25 EUR für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung. Der Zuschlag wird aber üblicherweise erst ab dem 15. des Monats der Verspätung erhoben.

Es darf geschätzt werden

Wird die Erklärung überhaupt nicht eingereicht, kann grundsätzlich eine **Schätzung** durch das Finanzamt erfolgen. Die ist für Eigentümer in den meisten Fällen nachteilig, weil die Finanzämter großzügig aufrunden. Doch selbst die Schätzung **entbindet nicht** von der Verpflichtung zur Abgabe. In der Regel setzen die Finanzbeamten mit dem **Schätzungsbescheid** eine neue 4-Wochen-Frist.

Jetzt ist es sicher: Abgabefrist wird verlängert!

Eine gute Nachricht gibt es aber: Sie bekommen mehr Zeit, die Erklärung zur Grundsteuer abzugeben. Die Abgabefrist für die Grundsteuererklärung soll bundesweit **einmalig von Ende Oktober bis Ende Januar 2023** verlängert werden. Das haben die Finanzminister der Länder entschieden.

Die Entscheidung war auch notwendig, denn nicht einmal jeder dritte Haus- und Wohnungsbesitzer hat seine Unterlagen bislang online abgegeben. Die Verlängerung gibt Ihnen zwar einen Zeitaufschub, allerdings bleibt die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung!

Die Grundsteuererklärung soll digital abgegeben werden. Das betreffende Online-Formular „Feststellung des Grundsteuerwerts“ ist auf dem bundesweiten Steuerportal ELSTER erreichbar. Wenn Sie noch nicht bei ELSTER registriert sind, brauchen Sie zuerst einen Zugang. Das etwas aufwendige Registrierungs-Verfahren kann allerdings eine Weile dauern, da Zugangsdaten per Post zugestellt werden. Die Formulare erhalten Sie nach kostenloser Registrierung auf: www.elster.de



Mein Tipp

Nicht den Kopf in den Sand stecken

Können Sie als Steuerpflichtiger frühzeitig absehen, dass Sie die Feststellungserklärung nicht pünktlich abgeben können, dann stellen Sie einen Antrag auf Fristverlängerung bei Ihrem zuständigen Finanzamt. Denn können Betroffene besondere Gründe für die Verspätung nennen, gibt das Finanzamt der Verlängerung unter Umständen statt.

HAUS ZU VERKAUFEN: Wem gehört dann das Heizöl in den Tanks?

Je teurer das Heizöl auf dem Ölmarkt ist, desto wertvoller wird ein voller Tank im Haus. Aber wem gehört eigentlich das **Heizöl**, wenn das Gebäude verkauft wird? Kann es der Hausverkäufer vor der Übergabe **abpumpen** oder muss er gar die Öltanks **auffüllen**?

Vorrat an Heizöl gehört dazu

Wenn ein Grundstück mit einem Haus bebaut ist, das über eine **Ölheizung** verfügt und mit dem zugehörigen **Heizöltank ausgestattet** ist, dann ist der **Heizölvorrat** grundsätzlich **Zubehör** des Hauses i.S.v. § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB. Damit ist das Heizöl beim Hausverkauf rechtlich nicht selbstständig, sondern wird im Zweifel zusammen mit dem Grundstück verkauft. Etwas anderes gilt nur, wenn Käufer und Verkäufer des Hauses **ausdrücklich** etwas anderes wollen. Regelt der **notarielle Kaufvertrag** bezüglich des Heizöls oder anderer Brennstoffvorräte aber nichts dazu, dann wird das vorhandene Heizöl mitverkauft.

Fundstelle:
OLG Schleswig-Holstein, Urteil v. 5.12.1996,
11 U 129/94

So entschied auch schon das Landgericht Braunschweig: Das Heizöl wird **automatisch** vertraglich **miterfasst** und geht in das Eigentum des Hauserwerbers über.

Fundstelle:
LG Braunschweig, Urteil v. 7.2.1985,
4 O 524/84

Vor der Übergabe bitte volltanken?

Soweit Sie als Verkäufer Ihres Hauses mit dem Käufer nichts anderes vertraglich geregelt haben, brauchen Sie **vor** der **Übergabe** die Öltanks **nicht** eigens zu füllen.

Heizöl im Tank abpumpen?

Nach dem **Verkauf** eines Hauses darf der Verkäufer überschüssiges Heizöl **nicht** mehr abpumpen, weil es sich bei Heizöl üblicherweise nicht um vorübergehend gelagerte Brennstoffvorräte handelt, sondern um Zubehör, das dem **wirtschaftlichen Zweck** des Grundstücks, nämlich dem Beheizen bestimmt ist.

Die Entnahme durch Abpumpen von einmal getanktem Heizöl ist deshalb nach dem Verkauf des Hauses nur noch dann zulässig, wenn Käufer und Verkäufer das **ausdrücklich** vertraglich **vereinbaren**.

Andernfalls entzieht der Verkäufer dem Grundstück zu Unrecht Zubehör – er handelt mit der sog. **verbotenen Eigenmacht** und macht sich ggf. schadensersatzpflichtig.

Mein Tipp

Heizölvorräte einkalkulieren

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen, sollten Sie im Kaufvertrag festlegen, ob das Heizöl mitverkauft wird oder nicht. Ohne vertragliche Regelung ist es auf jeden Fall als Zubehör mitverkauft. Dann sollte allerdings der Heizölstand vor Vertragsschluss festgestellt und berechnet werden, sodass Sie noch die Möglichkeit haben, das Heizöl mit in den Kaufpreis zu kalkulieren.

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

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