



10|23

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2023

Beschlossene Sache: Bundestag sagt Ja zum „Heizungsgesetz“!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

wir bemühen uns immer, Sie mit dem *VermieterBrief* über aktuelle Änderungen bei Gesetzen oder neue Entwicklungen in der Rechtsprechung zu informieren, damit Sie sich frühzeitig auf **Veränderungen** einstellen können.

In diesem Jahr fehlte in fast keiner Ausgabe die neueste Information zum **Gebäudeenergiegesetz** – in der Öffentlichkeit besser bekannt unter dem plakativen Namen „**Heizungsgesetz**“. Jetzt ist es nach langen Diskussionen und einer Eilentscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom Bundestag **beschlossen** worden.

In den kommenden Ausgaben Ihres *VermieterBriefs* werden wir Sie regelmäßig informieren, welche Auswirkungen das Heizungsgesetz für Sie hat und wie Sie von **staatlichen Förderungen** profitieren können.

Nicht zu kurz kommen dürfen natürlich die **Alltagsthemen**. Dabei konzentrieren wir uns auf die für Sie als Vermieter wichtigen Themen. Ein Beispiel: Ihr Mieter zieht während des Kalenderjahres aus. Bis wann müssen Sie ihm die **Betriebskostenabrechnung** vorlegen? Dürfen Sie bis dahin die **Kaution** zurückbehalten? Wir liefern Ihnen die Antworten darauf, damit Sie immer auf der sicheren Seite sind.

Ihr Mieter möchte seine Wohnung teilweise **untervermieten**? Wir nennen Ihnen Ihre **Rechte** und sagen Ihnen, worauf Sie Ihr Augenmerk richten müssen. Untervermietung geht mittlerweile auch bei **1-Zimmer-Wohnungen**, wie ein aktueller Fall aus Berlin zeigt.

Der BGH hat nun tatsächlich die **Aufklärungspflichten** des **Verkäufers** einer gebrauchten Immobilie **verschärft**. Worauf Sie künftig achten sollten, lesen Sie heute im *Oktober-Brief*.

Der BGH hat nun tatsächlich die **Aufklärungspflichten** des **Verkäufers** einer gebrauchten Immobilie **verschärft**. Worauf Sie künftig achten sollten, lesen Sie heute im *Oktober-Brief*.

Ich wünsche Ihnen viel Lesevergnügen und „wertvolles“ neues Wissen!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Habemus „Heizungsgesetz“: Es ist beschlossene Sache!

Es gibt gefühlt keine Ausgabe des *VermieterBriefs*, ohne etwas über das „Heizungsgesetz“ berichten zu müssen. Am **8.9.2023** wurde es vom Bundestag nun endlich **beschlossen**. Eine Zustimmung des Bundesrats ist nicht notwendig. Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – wie es offiziell heißt – gelten **ab 1.1.2024** neue Regeln für Heizungen. Die wichtigsten **Punkte** haben wir für Sie nochmals zusammengestellt.

Neue Fristen für den Heizungstausch

Zunächst die gute Nachricht: Für die meisten Gebäudeeigentümer besteht ab 1.1.2024 kein Handlungsbedarf. Zwingend sind die Regeln des GEG nur für Gebäude, die ab diesem Zeitpunkt **neu gebaut** werden.

Alles Weitere wird erst dann wichtig, wenn die Städte und Gemeinden in Deutschland für ihre Gebiete einen **kommunalen Wärmeplan** erstellt haben. Für **größere Städte** mit mehr als

100.000 Einwohnern gilt hier eine Frist bis **30.6.2026**, kleinere **Kommunen** haben Zeit bis 30.6.2028.

Wenn eine kommunale Wärmeplanung bis spätestens 2028 abgeschlossen ist, müssen Eigentümer bis dahin für sich entscheiden, welche Heizungsart zukünftig in ihrer Immobilie umgesetzt werden soll oder ob ein **Anschluss an das geplante kommunale Nah- oder Fernwärmenetz** erfolgt. Bis der Anschluss steht, darf als Übergang eine fossile Heizung eingebaut werden.

Und wenn Ihre Gas- oder Ölheizung nicht mehr funktionstüchtig ist? Dann dürfen Sie Ihre Heizung dennoch **reparieren** lassen. Und auch wenn die Anlage **ausgetauscht** werden muss, dürfen Sie sich für einen befristeten Zeitraum noch für einen Heizungstyp entscheiden, der den Vorgaben des GEG nicht entspricht.

Dazu müssen Sie allerdings wissen, dass Sie als Eigentümer **5 Jahre Zeit** für den Einbau einer neuen, klimafreundlichen

Aktuell in dieser Ausgabe

- | | |
|---|---|
| <p>1 Habemus „Heizungsgesetz“:
Es ist beschlossene Sache!</p> <p>2 Ihr Mieter ist ausgezogen?
Dann haben Sie noch eine Rechnung offen!</p> <p>3 „Ja, ich will – untervermieten!“
Das müssen Sie als Vermieter dazu wissen!</p> <p>5 Diebstahl des Mieter-Schlüssels:
Wer kann haftbar gemacht werden?</p> | <p>6 Regeln für Immobilienverkauf verschärft:
BGH fordert mehr Aufklärung</p> <p>7 Kleine PV-Anlagen:
Von der Einkommensteuer befreit!</p> <p>! Redaktionsschluss:
29.9.2023</p> |
|---|---|

Heizung haben. Ziel des Gesetzes bleibt es, bis **2045** die Heizungen vollständig auf erneuerbare Energien umzustellen.

GEG-geeignete Heizungstypen

Grundsätzlich müssen Heizungen zu wenigstens **65 % erneuerbare Energien** nutzen. Folgende **Heizungstypen** fallen bereits jetzt unter das GEG:

- Wärmepumpen
- Solarthermie
- Wärmenetze
- Stromdirektheizungen
- Holz-/Pelletheizungen
- Heizungen mit Biogas
- Flüssiggasheizungen
- Wasserstoffheizungen
- Hybridheizungen aus Wärmepumpe und Gas, Biomasse- oder Öl-Heizung

Heizungsanlagen mit **Holz, Pellets** oder **Hackschnitzeln** sind jetzt durch das GEG anerkannt. Sie dürfen jedoch nur in der Kombination mit Solarthermie oder PV-Anlagen zur Warmwasseraufbereitung betrieben werden. Wenn Sie eine **neue Gasheizung** installieren wollen, ist das möglich, aber nur nach erfolgter **Energieberatung**. Und nach 2028 ist ein Einbau erlaubt, wenn sie auch mit Wasserstoff oder Biogas zu betreiben ist.

Wie gefördert wird

Geplant ist eine **Grundförderung** von 30 %. Weitere 20 % gibt es, wenn selbstnutzende Eigentümer bis 2028 ihre alte Heizung austauschen. Die **Gesamtförderung** ist auf 70 % gedeckelt und der maximale **Zuschuss** beträgt 21.000 EUR.

Was für Mieter gilt

Die **Einbaukosten** für eine neue Heizung können auf die Mieter **umgelegt** werden. Allerdings nur mit maximal **50 Cent** pro Quadratmeter.



Mein Tipp

Auch wenn das GEG jetzt durch den Bundestag beschlossen wurde, bleiben beim Thema Heizungsanlage noch viele Fragen offen. Wenn Sie eine neue Heizungsanlage installieren wollen, sollten Sie immer eine Energieberatung vorschalten, die für Ihre individuellen Zwecke zu einem gesetzeskonformen Ergebnis kommt und zu Ihrem Budget passt.

Ihr Mieter ist ausgezogen? Dann haben Sie noch eine Rechnung offen!

Sie haben mit Ihrem Mieter **im Mietvertrag** vereinbart, dass er die **Betriebskosten** zahlen muss? Schön. Im Gegenzug sind Sie dann aber gesetzlich verpflichtet, **jährlich** über die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten abzurechnen. Das ergibt sich aus § 556 Abs. 3 BGB. **Wichtig:** Hierfür müssen Sie eine **Frist** beachten. Die Abrechnung muss Ihrem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden.

In diesem Jahr haben Sie also **bis zum 31.12.** Zeit, die Nebenkosten-Abrechnung **für 2022** an den Mieter zu übermitteln. Vorausgesetzt, Sie haben – was üblich ist – als Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr vereinbart.

Vorzeitiger Auszug ändert nichts

Daran ändert ein zwischenzeitlicher **Auszug** Ihres Mieters nichts. Sie bleiben

verpflichtet, ihm eine Betriebskostenabrechnung vorzulegen. Die Abrechnungsperiode und die Abrechnungsfrist sind die gleichen. Sie haben also grundsätzlich noch **bis zu 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums** Zeit, die Betriebskosten zusammenzustellen.

Ein Beispiel

Der Mieter ist Ende April 2022 aus der Wohnung ausgezogen. Als **Abrechnungszeitraum** haben Vermieter und Mieter das Kalenderjahr im Mietvertrag festgelegt. Hier ist das der **1.1. bis 31.12.2022**.

Der Vermieter kann sich bis zum 31.12.2023 Zeit lassen, um die Betriebskosten abzurechnen und seinem ehemaligen Mieter zu übersenden. Eine Vorauszahlungspflicht für die Betriebskosten hat der Ex-Mieter natürlich nur für die Monate im Jahr 2022, in denen er tatsächlich in der Wohnung gewohnt hat – somit für

die Monate Januar bis einschließlich April 2022.

Angemessene Rest-Kautions

Auch wenn Sie die Betriebskostenabrechnung in diesem Beispiel erst Ende Dezember 2023 Ihrem Mieter übermitteln, können Sie die Mietkaution nicht einfach bis dahin vollständig zurückbehalten.

Es gilt der **Grundsatz:** Nach Mietende muss die Kautions „**alsbald**“ an den Ex-Mieter zurückgezahlt werden. Dazu haben Sie eine angemessene Überlegungs- und Prüfungsfrist. Nur in der Höhe, in der Sie als Vermieter noch **Forderungen** gegen den Mieter haben, z.B. offene Mieten, unterlassene Renovierungsarbeiten oder noch nicht fällige Betriebskostennachforderungen, können Sie einen **Teilbetrag** aus der Kautions zurückbehalten.

Über die Kautions müssen Sie baldmöglichst abrechnen. **Irrtümlich** gehen viele

Vermieter davon aus, dass sie sich **3** oder sogar **6 Monate** nach Wohnungsübergabe mit der Rückzahlung der Mietkaution Zeit lassen können. Das trifft aber nicht zu. Einen ausdrücklichen Termin zur fristgerechten Rückgabe kennt das BGB nicht.

Beim Blick in die dazu ergangenen Urteile ist festzustellen: Es hängt von den „Umständen des Einzelfalls“ ab. Das Amtsgericht Hamburg setzt beispielweise eine **Höchstfrist von 3 Monaten** an, die je nach den Umständen und dem Sicherungsinteresse des Vermieters kürzer oder länger sein kann.



Fundstelle:

AG Hamburg, Urteil v. 16.12.2002, 45 C 74/02

Wann ist ein „Einbehalt“ möglich?

Wenn Sie die Betriebskosten noch nicht abgerechnet haben, können Sie von der Kautions etwas **einbehalten**. Allerdings sollte sich die **Höhe** lediglich an den monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten orientieren, für angebrochene Jahre entsprechend anteilig.



Fundstelle:

AG Hamburg, Urteil v. 27.2.1996, 47 C 1373/95

Ein Einbehalt für die noch nicht erstellte Betriebskostenabrechnung ist allerdings nur zulässig, wenn die Rest-Kautions zum angemessenen Absichern von Nachforderungen **voraussichtlich benötigt** wird und Nachforderungen auch **zu erwarten** sind.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 18.1.2006, VIII ZR 71/05

Wenn die letzte Abrechnung der Nebenkosten aber ein **Guthaben zugunsten des Mieters** ausgewiesen hat, ist es grundsätzlich **nicht zulässig**, etwas von der eingeforderten Mietkaution zurückzuhalten.



Fundstelle:

AG Hamburg, Urteil v. 15.5.1998, 43b C 367/97

Bisher immer ein Guthaben für den Vermieter

Haben die letzten Abrechnungen jedoch immer ein **Plus zugunsten des Vermieters** ergeben, darf die Kautions nur dann teilweise einbehalten werden, wenn der Vermieter eine **Nachforderung erwartet** und den Nachzahlungsbetrag **konkret benennt**.

Es bleibt aber bei dem Grundsatz, dass der Vermieter auch über einen Teil-Einbehalt für die Nebenkosten im Hinblick auf die Kautions abrechnen muss, **sobald** es ihm **möglich** ist.



Fundstelle:

AG Ahrensburg, Beschluss v. 5.1.2007, 46 C 943/06

Verjährte Herausgabe

Der Mieter ist gehalten, an die Rückzahlung der Kautions zu erinnern. Sein Anspruch darauf verjährt nämlich **in 3 Jahren**, gerechnet vom Ende des Jahres an, in dem er entstanden ist.



Fundstelle:

LG Oldenburg, Beschluss v. 11.2.2013, 4T 93/13



Mein Tipp

Prüfen Sie bei Auszug des Mieters, ob Ihnen eine Zwischenabrechnung auf den Auszugstermin möglich ist. Dann könnten Sie kurzfristig sowohl die Nebenkosten-Abrechnung vorlegen als auch über die Kautions insgesamt abrechnen.

**„Ja, ich will – untervermieten!“
Das müssen Sie als Vermieter dazu wissen!**

Es gibt viele Beweggründe, weswegen ein Mieter ganz oder zum Teil an einen Dritten untervermieten möchte: Die Wohnung ist zu groß, das Geld ist zu knapp oder sie soll für die Ferien getauscht werden.

Ausgangslage

Es spricht im Mietvertragsverhältnis nichts dagegen, dass der Mieter die Wohnung teilweise oder ganz untervermietet. Aber er muss die **Erlaubnis** seines Vermieters dazu einholen (§ 553 BGB). Diese Möglich-

keit der Untervermietung besteht sogar bei einem **Wohnungstausch** während der Ferien. Von einer „Untervermietung“ ist auszugehen, wenn der Mieter **Geld für das Überlassen** von Zimmern oder der ganzen Wohnung erhält.

Recht auf Untermieter-Auskunft

Ihr Mieter ist verpflichtet, Ihnen mitzuteilen, an wen er die Wohnung oder einzelne Räume davon untervermieten will. Er muss Sie also informieren über:

- den **Namen** der dritten Person,
- die bisherige **Adresse**,
- den **Beruf** des Untermieters,
- wie viele **Personen** die Wohnung oder Teile davon nutzen wollen und
- welche **Dauer** für das Überlassen geplant ist.

Ausnahmsweise ohne Vermieter-Ja

Wenn der Mieter die Räume oder seine komplette Wohnung an **Verwandte**

oder **Freunde befristet** (maximal 6 bis 8 Wochen) und **unentgeltlich** überlässt, muss er Sie nicht um Ihre Genehmigung bitten. In diesen Fällen kann er das selbst und alleine entscheiden.

Haftung des Mieters

Wenn Sie die Untervermietung genehmigt haben, bleibt Ihr **Mieter** auch Ihr **Vertragspartner**: Er muss weiterhin pünktlich die Miete überweisen und haftet für alle Schäden, die der Untermieter verursacht.

Wenn Ihr Mieter als sog. **Hauptmieter** Ihre Erlaubnis nicht einholt und „hinter Ihrem Rücken“ untervermietet, droht ihm bei einem durch seinen Untermieter verursachten Schaden, dass die Gebäudeversicherung des Vermieters **ihn dafür in Haftung nimmt**.

In den meisten Versicherungsbedingungen der **Gebäude- und Haftpflichtversicherung** ist vorgesehen, dass die Versicherung des Vermieters nur bei einer **berechtigten** Untervermietung Versicherungsschutz gewährt.

Verweigerung der Untermiet-erlaubnis

Gesetzlich dürfen Sie die Genehmigung verweigern, wenn in der **Person** des Untermieters ein **besonderer Grund** vorliegt (§ 553 Abs. 1 BGB).

Auch für den Fall, dass die **Wohnung** oder einzelne Räume durch mehrere Personen oder Einrichtungsgegenstände **übermäßig belegt** wäre, können Sie das Untermietbegehren ablehnen.

Berechtigtes Interesse des Mieters

Das Recht auf Untervermietung steht dem Mieter dann zu, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Untervermietung hat. Wann dies der Fall ist, ist gesetzlich aber nicht definiert.

Folgende **Fälle** hat die **Rechtsprechung** bislang anerkannt:

- Der Mieter trennt sich oder lässt sich scheiden und muss nun für die gesamte Miete allein aufkommen;
- wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters massiv verschlechtert;
- mehrjähriger Auslandsaufenthalt aus beruflichen Gründen;
- ein Freund möchte in die Wohnung einziehen.

Wenn Sie das Untervermieteten **unberechtigt verweigern**, können Sie sich Schadensersatzpflichtig machen. Das heißt: Sie müssen Ihrem Mieter dann die entgangene Untermiete (**Mietausfall**) als Schaden zahlen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 11.6.2014, VIII ZR 349/13

Auch der Mieter einer **1-Zimmer-Wohnung** hat ein Recht darauf, dass der Vermieter ihm die Untervermietung befristet gestattet. **Wichtig**: Er darf dabei den **Gewahrsam** an der Mietsache aber **nicht vollständig aufgeben!**

Berliner Untermiet-Fall landet vor dem BGH

Der Kläger ist Mieter einer in Berlin gelegenen 1-Zimmer-Wohnung. Mit Schreiben vom 17.3.2021 bat er seinen Vermieter wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts um die Erlaubnis, vom 15.6.2021 bis zum 30.11.2022 an eine von ihm benannte Person untervermieten zu dürfen. Der Vermieter lehnte dies ab und wurde daraufhin vom Mieter auf Genehmigung der Untervermietung verklagt.

Mieter ist berufsbedingt abwesend

Im Gerichtsverfahren gab der Mieter an, dass er für die Dauer seiner berufsbedingten Abwesenheit einen Teil seiner Woh-

nung an den Untermieter überlassen will. **Persönliche Gegenstände** von ihm lagern aber weiter in der Wohnung – nämlich in einem **Schrank** und in einer **Kommode**. Darüber hinaus bleibt er im Besitz eines **Wohnungsschlüssels**.

Das Amtsgericht in Berlin wies die Klage ab, vor dem Landgericht hatte der Mieter dann mehr Erfolg. Doch die Sache ging weiter bis zum BGH.

1-Zimmer-Wohnung zur Untermiete gefunden

Auch vor dem BGH hat der Vermieter verloren. Sein Mieter darf das **einzige Zimmer** seiner Mietwohnung **befristet** an den von ihm benannten **Dritten** zum Wohnen während seiner Abwesenheit überlassen. Das muss ihm sein Vermieter jetzt **erlauben**.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 13.9.2023, VIII ZR 109/22

Der BGH bleibt dabei seiner Linie treu. So hat er bereits bei Wohnungen mit mehreren Zimmern entschieden, dass „die gesetzliche Grundlage (§ 553 Abs. 1 BGB) für die Untervermietung weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen wegen seiner weiteren Nutzung voraussetzt“.

Wichtig ist allerdings, dass der Mieter während der Zeit der Untermiete seinen **Gewahrsam** am Wohnraum **nicht vollständig aufgibt**. Ist dies der Fall, kann grundsätzlich auch eine 1-Zimmer-Wohnung untervermietet werden. Das schließt die BGB-Vorschrift nicht aus.

Eigenen Gewahrsam hat der BGH vorliegend bejaht, da der Mieter in seinem Berliner Appartement **persönliche Gegenstände** in Bereichen zurückließ, die allein ihm vorbehalten waren, und er sich den **Zugriff** hierauf durch einen zurückbehaltenen Wohnungsschlüssel gesichert hat. Im Übrigen überlässt er nur für

die Zeit seines **Auslandsaufenthalts** dem Untermieter sein 1-Zimmer-Reich.

Nicht die komplette Wohnung

Bereits in einer früheren Entscheidung hat der BGH geklärt, dass dem Mieter kein gesetzlicher Anspruch darauf zusteht, die **gesamte Wohnung** unterzuvermieten. Dem muss der Vermieter also nicht zustimmen.

Begründung: Das Recht auf Untervermietung bezieht sich ausdrücklich nur auf einen „**Teil der Mietsache**“. Davon ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn „der Mieter ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/

oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen“.



Fundstelle:
BGH, Urteil v. 11.6.2014, VIII ZR 349/13

Ohne Erlaubnis? Kündigung riskiert

Wenn Ihr Mieter untervermietet, ohne Ihre Erlaubnis dazu einzuholen, **verletzt** er seine Pflichten aus dem **Mietvertrag**. Hiergegen können Sie rechtlich vorgehen:

1. Im 1. Schritt **mahn** Sie Ihren Mieter wegen vertragswidrigen Verhaltens **ab** und fordern ihn zum Unterlassen auf (§ 541 BGB).

2. Wenn er sich durch die Abmahnung nicht von der Untervermietung abhalten lässt und sie aufrechterhält, dürfen Sie in einem 2. Schritt das Mietverhältnis **kündigen** – sogar **fristlos** (§ 543 BGB).



Mein Tipp

Wenn Ihr Mieter Sie um Erlaubnis zur Untervermietung bittet, sollten Sie sich über die Person des Untermieters, die Dauer und die besonderen Umstände vom Mieter genau informieren lassen. Sämtliche Informationen halten Sie dann schriftlich fest und fixieren die Genehmigung zu den entsprechenden Konditionen.

Diebstahl des Mieter-Schlüssels: Wer kann haftbar gemacht werden?

Was muss Ihr Mieter tun, wenn sein Wohnungsschlüssel entwendet wurde? Er wendet sich tunlichst an Sie als seinen Vermieter und teilt Ihnen mit, dass ihm der Wohnungsschlüssel gestohlen wurde. Dann sollten Sie **reagieren**.

Zumindest muss der fehlende Schlüssel **ersetzt** werden. Besonders ärgerlich ist das, wenn er auch zum Abschließen der Hauseingangstür und der Kellertür dient. Denn eine neue mechanische **Schließanlage** in einem Mehrparteienhaus kann schnell die Summe von 1.000 EUR übersteigen! Die Frage ist nur: Wer **haftet** für den Diebstahl und die entstandenen Kosten – der Mieter oder Sie als Vermieter?

Obhutspflicht verletzt?

Sie können die Kosten für den **Einbau** eines neuen Schlosses oder den kompletten **Austausch** der Schließanlage vom Mieter nur dann ersetzt verlangen, wenn

Ihrem Mieter am Verlust des Schlüssels ein **Verschulden** vorzuwerfen ist.

Der Mieter hat eine **Obhutspflicht** für seine Schlüssel. Erst wenn er gegen diese Obhutspflicht verstößt, liegt ein Verschulden seinerseits vor und er muss für den Diebstahl haften.

Ein klassischer Fall: Der Mieter lässt seinen **Schlüsselbund im geparkten Auto** sichtbar liegen. Dieser wird aus dem Auto gestohlen. Hier haftet der vergessliche Mieter, weil er seine Obhutspflicht verletzt hat. Sein Handeln ist fahrlässig, insbesondere, wenn er auch noch **zusätzliche Diebstahlsanreize** wie eine Laptoptasche und Geschäftspapiere mit der Adresse des Mietobjekts daneben liegen lässt. In diesem Fall muss befürchtet werden, dass die entwendeten Schlüssel **missbräuchlich benutzt** werden.



Fundstelle:
KG Berlin, Urteil v. 11.2.2008, 8 U 151/07

Weitere Urteile

Ein **Mieter** wurde **überfallen** und dabei auch seine Haus- und Wohnungsschlüssel gestohlen. „*Der Verlust ist unverschuldet*“, sagt der Amtsrichter und sieht darin keinen Verstoß gegen die Obhutspflicht – ergo: In diesem Fall muss der bestohlene Mieter den Schaden nicht bezahlen.



Fundstelle:
AG Berlin-Spandau, Urteil v. 20.12.2012, 6 C 546/12

Während eines **Krankenhausaufenthalts** verwahrte der Mieter seinen Haus- und Wohnungsschlüssel **im verschließbaren Wertfach** seines Krankenzimmers auf. Der Tresor wurde aufgebrochen und u.a. der Schlüssel gestohlen. Ihn trifft keine Haftung gegenüber seinem Vermieter, da der Schlüssel ausreichend „bewacht“ war. Es konnte von ihm nicht erwartet werden, dass er seinen Schlüs-

selbund bei der Klinikverwaltung zur Sicherheit abgibt. Die Obhutspflicht hat auch ihre **Grenzen** und dem Mieter ist hier kein Vorwurf zu machen.

**Fundstelle:**

AG Ahrensburg, Urteil v. 25.6.2010, 47 C 1171/09

Kein Verschulden wurde einem Hamburger Mieter vorgeworfen, dem **beim Einkaufen** der Haustürschlüssel zusammen mit dem Geldbeutel **aus dem Rucksack** gestohlen wurde. Der Mieter muss in diesem Fall für den Verlust nicht aufkommen.

**Fundstelle:**

AG Hamburg, Urteil v. 26.8.1999, 47 C 178/99

Gefahr des Missbrauchs

Der Mieter haftet für den Verlust seines Schlüssels nur dann, wenn eine **akute Gefahr** besteht, dass **Dritte** sich mit dem gestohlenen Schlüssel Eintritt in das Haus und/oder die Wohnung verschaffen.

Bei einer solchen **Missbrauchsgefahr** ist es legitim, dass Sie die Schließanlage komplett austauschen. Damit sollten Sie aber nicht **zu lange warten**, denn der Mieter muss den Tausch der Schließanlage **mehr als ein Jahr später** nicht mehr bezahlen.

**Fundstelle:**

AG Waren (Müritz), Urteil v. 12.10.2017, 106 C 1139/15

Auch der Einbau einer **provisorischen** Schließanlage kann ersetzt verlangt werden. Das ist gerechtfertigt, wenn und soweit durch den Schlüsselverlust konkret eine missbräuchliche Verwendung

der nicht auffindbaren Schlüssel durch Unbefugte zu befürchten ist. Dabei ist ein **Abzug „neu für alt“** in Höhe von 4 % der Anschaffungskosten pro Nutzungsjahr vorzunehmen.

**Fundstelle:**

OLG Dresden, Urteil v. 20.8.2019, 4 U 665/19

Von der Gefahr eines Schlüsselmissbrauchs ist übrigens nicht auszugehen, wenn der Mieter den Schlüssel dadurch **verloren** hat, dass er beispielsweise bei einer Bootsfahrt in einen See oder Fluss gefallen ist. Auch ein Verlust in einen Straßengully schließt einen Missbrauch weitgehendst aus.

Kostenvoranschlag genügt nicht

Wenn Ihr Mieter nach dem Diebstahl oder Verlust den Schaden ersetzen muss, können Sie die Zahlung **nicht** einfach auf der Grundlage eines bloßen **Kostenvoranschlags** – somit „fiktiv“ – fordern.

Vielmehr müssen Sie den **Austausch wirklich vornehmen** und die Kosten anhand der Rechnung verlangen. Erst wenn Sie die **Kosten tatsächlich übernommen** haben, ist Ihnen auch ein Vermögensschaden entstanden. Diesen machen Sie dann beim Mieter geltend.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

Besonderheit in einer WEG

Als Eigentümer einer vermieteten Wohnung haften Sie den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber für den Schlüsselverlust Ihres Mieters (§ 280 Abs. 1 BGB). Das Steckenlassen des Schlüssels

in der Kellertür gilt als fahrlässig. Damit haften Sie den übrigen Miteigentümern der WEG auch **für das Verschulden Ihrer Mieter und Untermieter**.

**Fundstelle:**

OLG Brandenburg, Urteil v. 27.4.2023, 10 U 100/22

Keine Pauschalregelung im Mietvertrag

In der Praxis wird immer wieder versucht, im Mietvertrag festzulegen, dass der Mieter die Kosten eines verlorenen Schlüssels zu ersetzen hat. Eine solche **Klausel**, die letztlich besagt, dass der Mieter die Kosten auch z. B. bei Diebstahl **unabhängig vom Verschulden oder der Missbrauchsgefahr** zahlen muss, ist **ungültig!**

**Fundstelle:**

OLG Brandenburg, Urteil v. 12.5.2004, 7 U 165/03

**Mein Tipp**

Wenn Ihr Mieter einen Schlüsselverlust meldet, handeln Sie schnell und lassen Sie die Schlösser austauschen – ggf. auch die gesamte Schließanlage. Checken Sie aber, ob er seine Obhutspflicht für das Verwahren des Schlüssels verletzt hat. Dann haftet Ihr Mieter für den entsprechenden Ersatz des Schadens, der Ihnen durch den Austausch der Schlösser entstanden ist. Unter Umständen springt seine Privathaftpflichtversicherung ein. Berufliche Schlüssel sind davon nicht umfasst.

Regeln für Immobilienverkauf verschärft: BGH fordert mehr Aufklärung

Wie in der August-Ausgabe vermutet, ist es zwischenzeitlich auch gekommen:

Mehr **Transparency bei Immobilienverkäufen**, die **Aufklärungspflichten** wer-

den **verschärft!** Und das fordert der BGH in Karlsruhe: Verkäufer von Immobilien

müssen Kaufinteressenten beispielsweise über anstehende Sanierungskosten vorab ausreichend und ungefragt aufklären.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 15.9.2023, V ZR 77/22

Sonst kann das üble Folgen haben – auch für „normale“ Immobilienverkäufe. Denn die Grundsätze aus diesem „aufklärenden“ BGH-Urteil sind nicht nur – wie im abgeurteilten Fall – auf sehr große Immobilien-Wohnanlagen anzuwenden.

Darum wurde gestritten

Es ging um den Verkauf mehrerer Gewerbeeinheiten in einem großen Hannoveraner **Gebäudekomplex** im Wert von mehr als 1,5 Mio. EUR. Die Käuferin fühlte sich bei den Verkaufsverhandlungen über den Tisch gezogen und gar „arglistig getäuscht“ über **Sanierungskosten in Millionenhöhe**.

In einem von der Verkäuferin eingerichteten virtuellen **Datenraum** waren alle relevanten Informationen und Daten **zum Kaufobjekt** eingestellt. Darauf hatte die Käuferin den Zugriff erhalten.

Eine sehr wesentliche Unterlage wurde aber erst 3 Tage vor Vertragsabschluss

hochgeladen und diese betraf ein **Protokoll der Eigentümerversammlung**, in der über eine **Sonderumlage** in Höhe von 50 Mio. EUR abgestimmt wurde. Die Verkäuferin hatte zuvor bei den Kaufverhandlungen mitgeteilt, keine **Kenntnis** über anstehende Sanierungsmaßnahmen zu haben.

Notwendige Offenbarung

Die Vorsitzende Richterin am BGH macht explizit klar: Die Verkäuferin der Großimmobilie trifft auch dann die Pflicht, über **Tatsachen** (wie vorhandene Mängel oder anstehende Sanierungsmaßnahmen) **aufzuklären**, wenn die Käuferin selbst die Möglichkeit hat, sich „**Kenntnis** von den offenbarungspflichtigen Umständen zu **verschaffen**“. Es reicht dafür aber nicht, das Protokoll kurzfristig in den Datenraum hochzuladen und nicht darüber zu informieren bzw. davon auszugehen, dass die Käuferin den Datenraum gezielt einsehen wird.

Ob die Käuferin also die für Ihre Kaufentscheidung wichtigen **Informationen einsehen** kann, hängt u. a. davon ab,

- wie der Datenraum und der Zugriff hierauf strukturiert und organisiert sind,
- welche Vereinbarungen hierzu getroffen wurden,

- wie wichtig die Information ist, um deren Offenbarung es geht und
- wie leicht sie im Datenraum aufzufinden sind.

Grundsätzlich sagt der BGH: „Ein verständiger und redlicher Verkäufer darf zwar davon ausgehen, dass dem Käufer bei einer **Besichtigung** ohne Weiteres erkennbare Mängel ins Auge springen und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht erforderlich ist“. Das gilt aber nicht, wenn der Verkäufer dem Käufer nur Unterlagen und Daten bereitstellt.

Selbst wenn also der Kaufinteressent die Immobilie besichtigt hat, hätte ihn der Verkäufer über Mängel oder dringende Sanierungsmaßnahmen **vorab** und **ungefragt informieren** müssen!



Mein Tipp

Halten Sie mit Ihrer Kenntnis über den tatsächlichen Zustand der Immobilie Ihrem potenziellen Käufer gegenüber nicht hinterm Berg: Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass nach Abwicklung des Kaufvertrags der Käufer später den Kaufpreis mindern oder den Schaden von Ihnen ersetzt haben will.

Kleine PV-Anlagen: Von der Einkommensteuer befreit!

Wenn Sie bislang eine Photovoltaik-Anlage betrieben haben, führte das grundsätzlich zu Einkünften aus Gewerbebetrieb. Sie mussten Ihren **Gewinn** durch eine sog. **Einnahmen-Überschussrechnung** in der Anlage EÜR für Ihre Einkommensteuererklärung ermitteln.

Kleinanlagen, wie sie typisch auf Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden sind, werden bei neuen Anlagen nun **auto-**

matisch aus der Einkommensbesteuerung herausgenommen. Es fallen hier keine Ertragssteuern mehr an. Das gilt rückwirkend **zum 1.1.2022**. Darauf hatten wir Sie bereits im September-Brief aufmerksam gemacht.

Ergänzend sei noch erwähnt: Auch die Umsatzbesteuerung wurde vereinfacht. Seit 1.1.2023 gilt für den **Erwerb** bzw. die **Montage** einer PV-Anlage der sog. **Nullsteuersatz**.

Wer ist betroffen?

Die Steuerbefreiung (nach § 3 Nr. 72 EStG) gilt für **Anlagen** mit folgender **maximaler Bruttoleistung** in Kilowattpeak (kurz kWp). Dabei wird auf die **Art des Gebäudes** abgestellt:

- 1-Familienhäuser mit einer Leistung von max. 30 kWp;
- zu Wohnzwecken genutzte 2- und Mehrfamilienhäuser mit einer Leistung von max. 15 kWp je Wohneinheit;

- gemischt genutzte Gebäude mit einer Leistung von max. 15 kWp je Wohn- bzw. Gewerbeinheit;
- Gebäude ohne Wohnzweck (z. B. Gewerbeimmobilie, Garagengrundstück) mit einer Leistung von max. 30 kWp;
- Gewerbeimmobilie mit mehreren Einheiten und einer Leistung von max. 15 kWp je Gewerbeinheit.

Dazu gehören

- Anlagen auf Nebengebäuden (z. B. Garage, Carport, Gartenhaus),
- dachintegrierte Anlagen,
- Fassadenanlagen.

Nicht steuerfrei sind PV-Anlagen auf **Freiflächen**.

Wenn Sie mehrere PV-Anlagen betreiben

Wenn Sie mehrere Photovoltaikanlagen betreiben, sind die Einnahmen aus den anderen Anlagen nur dann von der Einkommensteuer befreit, wenn deren Leistung insgesamt **100 kWp** nicht überschreiten. Wo sich die Anlagen befinden – auf einem oder mehreren **Grundstücken** – spielt dabei keine Rolle, ebenso wie die **technische Verbundenheit** der Anlage.

Die 100-kWp-Grenze ist eine **Freigrenze**. Das heißt auch: Die Einkommensteuerbefreiung entfällt dann, wenn die PV-Anlagen die Leistungshöchstgrenze von

100 kWp überschreiten – und zwar für alle Anlagen!

Wie wirkt sich das steuerlich aus?

Der Gesetzgeber schreibt eine **automatische Befreiung** von der Einkommensteuer vor. Die bezieht sich auf alle Einnahmen und Entnahmen – unabhängig davon, wie der erzeugte Strom verwendet wird.

Danach gelten als **Einnahmen**:

- die Einspeisevergütung,
- Entgelte für Stromlieferungen an Mieter (sog. Mieterstrom),
- Entgelte für das Aufladen von Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugen,
- Zuschüsse sowie
- die erhaltene und erstattete Umsatzsteuer.

Zu den **Entnahmen** gehört das Verwenden:

- des erzeugten Stroms in zu eigenen Wohnzwecken genutzten Räumen oder in unentgeltlich überlassenen Räumen,
- in Räumen, die der Erzielung von Einkünften aus einer anderen Einkunftsquelle dienen, also auch im häuslichen Arbeitszimmer,
- des erzeugten Stroms fürs Aufladen eines Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugs; außer, wenn das Fahrzeug zum Betriebsvermögen gehört.

Kein Wenn ohne Aber

Die **Kehrseite** der Steuerbefreiungs-Medaille ist: Laufende Ausgaben, die mit diesen steuerbefreiten Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, können **nicht** mehr als **Betriebsausgaben** oder **Werbungskosten** abgezogen werden. Das betrifft auch die **Abschreibung** der Anlage selbst.

Nicht betroffen ist dagegen der **Lohnanteil** für die Kosten bei **Reparatur- und Wartungsarbeiten** an der begünstigten PV-Anlage: Diese können als haushaltsnahe Handwerkerleistungen abgesetzt werden, wenn die übrigen Voraussetzungen für die ermäßigte Steuer nach § 35a EStG erfüllt sind.

Als Steuerermäßigung erhalten Sie allerdings maximal 20% der Arbeitskosten, höchstens aber 1.200 EUR pro Jahr.



Mein Tipp

Wenn Sie eine oder mehrere PV-Anlagen betreiben, sollten Sie auf jeden Fall schon bei der Einkommensteuererklärung 2022 darauf achten, dass die Erträge nicht mehr besteuert werden, wenn Sie die Leistungswerte mit Ihren PV-Anlagen einhalten.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2023
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor
Gerald Amann (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

