



09|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2019

Good News zur Barkaution: Sie können jetzt aufatmen



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
beim Schreiben dieser VermieterBrief-Ausgabe wurden die Redaktion und ich von einem Urteil des BGH überrascht: Die **Barkaution** lohnt sich endlich wieder für Vermieter!

Das ist wirklich eine **gute** Nachricht. In der Vergangenheit haben viele Juristen versucht, die Kaution als **Sicherheit** „aufzuweichen“. Nach dem eindeutigen Richterspruch aus Karlsruhe ist damit jetzt Schluss. Alles Wichtige dazu erfahren Sie hier.

Und ein Thema wird ebenfalls immer aktuell bleiben: Ihr Mieter zieht aus und Sie finden unangekündigt die **Wohnungsschlüssel** in Ihrem **Briefkasten**. Dann kommt der Schreck: In der Wohnung liegen noch der ganze **Müll** und das **Gerümpel** von Ihrem Ex-Mieter, in den Räumen stoßen Sie auf massive **Schäden**. In solchen Fällen ist Ihre Not als Vermieter groß.

Rund um **Wohnungsübergabe** und den Fragen nach **Haftung**, Schadensersatz, **Mietausfall** u. a. zeigen wir Ihnen, welche Ansprüche Sie haben und wie Sie darauf richtig reagieren.

Wollen Sie zu **Lebzeiten** Ihre Eigentumsverhältnisse an der Immobilie **regeln**? Also mit „warmen Händen geben“ – oder doch alles erst mit Ihrem Ableben an Ihre Lieben übertragen?

Heute geben wir Ihnen einiges zum **Nachdenken** und zur **Information** mit auf den Vermieter-Lebens-Weg.

Genießen Sie Ihre Zeit! Viel Lese-Vergnügen mit diesem September-VermieterBrief wünscht Ihnen

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Ende gut, alles gut: Offene Fragen zur Kaution bei Mietende sind beantwortet

Sie haben im Mietvertrag eine Kaution vereinbart, die Ihr Mieter auch vollständig bezahlt hat. Damit fühlen Sie sich als Vermieter sicher, wenn bei Mietende Mieten noch ausstehen, Teile der Betriebskosten vom Mieter nicht nachgezahlt werden oder wenn die Wohnung mit Schäden zurückgelassen wird.

Bislang war es so: Nach dem Ende des Mietvertrags konnten Sie in diesen Situationen auf die Kaution **zugreifen** bzw. mit Ihren eigenen Forderungen an den Mieter auch dann **verrechnen**, wenn Ihre Ansprüche von ihm **bestritten** worden sind.

War Ihr Mieter also mit der Verrechnung nicht einverstanden, musste er **auf Rückzahlung** der Kaution **klagen**. In diesem Prozess wurde dann über die Rechtmäßigkeit der Vermieter-Forderung gestritten.

Ob Sie nach Mietende auf die Kaution auch rechtlich zugreifen konnten, war bislang noch immer offen. Der BGH hatte nur gesagt: Der **Zugriff** auf die Kaution wegen strittiger Forderungen **während** des laufenden Mietverhältnisses ist **nicht** zulässig.

Barkaution nutzte oft wenig

Einige Gerichte brachten in der Vergangenheit diese Abrechnung allerdings ins Wanken: So auch das Dortmunder Amtsgericht.



Fundstelle:

AG Dortmund, Urteil v. 19.6.2018, 425 C 376/18

Denn die Richter argumentierten: Auch **nach Beendigung** des Mietverhältnisses dient die Kaution nur der **Sicherung** Ihrer Ansprüche, eine Verrechnung – und somit eine Befriedigung – sei nicht möglich.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Ende gut, alles gut:

Offene Fragen zur Kaution bei Mietende sind beantwortet

2 | Arbeitshilfe:

Wie Sie die Kaution abrechnen und mit Zahlungsrückständen/Schadensersatzansprüchen verrechnen

3 | Rund um die Wohnungsrückgabe:

Das Ende einer Mietbeziehung – Was bleibt, ist nix als Müll in den Zimmern

6 | Arbeitshilfe:

Wie Sie Ihren Mieter zum Entfernen zurückgelassener Sachen auffordern

6 | Immobilie verschenken oder vererben?

Planen Sie frühzeitig!

8 | Vorsicht – Baum fällt:

Darf der Mieter ihn einfach im Garten weghauen?

! | Service & more:

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

Die Mietkaution: Kein Schutz für Vermietende?

Folge dieser Urteile war: Sie als Vermieter konnten auf die Kautionskaution nur dann **zugreifen**, wenn Ihre Ansprüche **unbestritten** oder **rechtskräftig** durch das Gericht festgestellt waren. Vorher sind Ihre Forderungen nicht fällig gewesen. Unklar blieb durch diese Richter-Meinung, ob und zu welchem Zeitpunkt der Mieter mit seinem Kautionsguthaben gegen Vermieter-Forderungen **aufrechnen** durfte, solange der über das Kautionsguthaben nicht abgerechnet hatte.

Karlsruhe sorgt endlich für Klarheit!

Als Vermieter können Sie aufatmen. Der BGH hat das rechtlich nun klargestellt.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 24.7.2019, VIII ZR 141/17

Darum ging es vor dem Kadi: Der Mieter hatte die vertraglich geschuldete Miete von monatlich 736 EUR ab Mai 2014 bis einschließlich Februar 2015 um insgesamt 1.774,80 EUR gemindert. Dabei berief er sich auf behauptete **Mängel** in den Räumen, insbesondere auf Feuchtigkeitserscheinungen, Schimmelbildung und Ameisenbefall. Der Vermieter ließ die Wohnung im September 2014 von einem Sachverständigen **begutachten**. Das kostete ihn 357 EUR. Das Mietverhältnis endete schließlich fristlos am 28.2.2015. Nach dem Auszug seines Mieters leitete der Vermieter ein sogenanntes **selbstständiges Beweisverfahren** ein. Im Anschluss an eine im Mai 2015 erfolgte Ortsbesichtigung mit dem gerichtlich bestellten Sachverständigen vermietete er die Wohnung ab dem 1.6.2015 an einen neuen Mieter. Über die von dem ursprünglichen Mieter zu Mietbeginn geleistete **Barkautions** in Höhe von 1.680 EUR hat der Vermieter **nicht** ausdrücklich **abgerechnet**.

Er erhob allerdings Klage und verlangte von seinem Ex-Mieter: die restliche **Miet-**



Arbeitshilfe:

Wie Sie die Kautionsabrechnung und mit Zahlungsrückständen/Schadensersatzansprüchen verrechnen

Herr / Frau / Eheleute (Name und Anschrift des Mieters)

_____, den _____

Mietverhältnis

Hier: Kautionsabrechnung

Sehr geehrte/r _____,

nachdem das zwischen uns bestehende Mietverhältnis mit Ablauf des _____ geendet hat, erteile ich Ihnen nun die von mir noch geschuldete Abrechnung über die mir zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarungsgemäß überlassene Mietkaution.

Wie Sie dem zu Ihrer Kenntnisnahme anliegend in Kopie beigefügten Kontoauszug vom _____ entnehmen können, beträgt die Kautionssumme einschließlich der durch deren Anlage erwirtschafteten Zinsen und abzüglich Abgeltungssteuer und Solidaritätszuschlag, die die Bank bereits einbehalten hat, zum _____ EUR.

Gegen den Ihnen zustehenden Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution in vorbenannter Höhe erkläre ich hiermit die Aufrechnung mit den nachstehend näher bezeichneten und bezifferten Ansprüchen, die mir gegen Sie aus dem Mietverhältnis noch zustehen [z. B. offene Miete/n, Abrechnungsnachzahlung/en, Kosten der Ersatzbeschaffung, Kosten der Ersatzvornahme etc.]:

...

Kopien der diesen Forderungen zugrunde liegenden Nachweise füge ich Ihnen in der Anlage ebenfalls zur Kenntnisnahme bei.

Unter Berücksichtigung dieser Aufrechnung ergibt sich zu Ihren Gunsten noch ein Saldo in Höhe von _____ EUR.

Da die Erteilung der Nebenkostenabrechnung über den Zeitraum vom _____ bis _____ noch aussteht und ich angesichts der zurückliegenden Nebenkostenabrechnungen mit einer sich aus der noch ausstehenden Abrechnung ergebenden Nachzahlung in Höhe von ca. _____ EUR rechne, behalte ich als restliche Sicherheit noch einen Betrag in Höhe von _____ EUR ein, sodass ich Ihnen aktuell verbleibende _____ EUR auszahlen kann. Eine Abrechnung über den vorbenannten Sicherheitseinbehalt erhalten Sie dann selbstverständlich nach Erteilung der noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung.

Mit freundlichem Gruß

Vermieter

zahlung – nach Verrechnung der Kautions – in Höhe von 1.774,80 EUR, einen **Mietausfallschaden** für die Monate März bis Mai 2015 von 1.848 EUR, den Ersatz der **Gutachterkosten** sowie Kostenersatz für **Renovierungsarbeiten** und **Nebenkostennachforderungen** von insgesamt 1.087,33 EUR.

Die unteren Instanzen sprachen dem Vermieter nur Teilbeträge zu. Außerdem lehnten die Gerichte die Verrechnung der Kautions ab. Der Fall ging bis zum BGH hinauf.

Das ist jetzt möglich: Kautions gegen streitige Forderung

Der BGH hat dieses „Problem“ nun gelöst: Der Vermieter muss, nachdem das

Mietverhältnis beendet ist, innerhalb einer **angemessenen Frist** gegenüber seinem Ex-Mieter **erklären**, ob und welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen ihn erhebt.

Mit dieser Erklärung wird auch die Mietsicherheit **abgerechnet**, da der Vermieter damit deutlich macht, auf welche Forderung er ein Verwertungsinteresse an der gewährten Kautions hat.

Der Vermieter muss die Verrechnung mit der Kautions nicht **ausdrücklich** schriftlich erklären. Es reicht auch sein **schlüssiges** Verhalten, so beispielsweise wenn er gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch seines Mieters aufrechnet oder Klage erhebt.

Die **Barkaution** wird mit dem **Zugang** der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung **fällig**. Denn nach der erfolgten Abrechnung kann sich der Vermieter wegen seiner jetzt von ihm detailliert bestimmten und bezifferten Ansprüche direkt daraus befriedigen.

Nur wenn der Vermieter nach Abrechnung von seiner „Verwertungsbefugnis“ keinen Gebrauch macht und nicht seine Forderungen mit der Kautionsverrechnung, kann

der Mieter seinerseits mit seinem fälligen **Kautionsrückzahlungsanspruch** gegen die Vermieter-Forderungen **aufrechnen**.



Mein Tipp

Zügig abrechnen und ausdrücklich aufrechnen

Bestärkt durch den neuen BGH-Richterspruch dürfen Sie zukünftig auch

mit streitigen Forderungen die Kautionsverrechnung Ihres Mieters verrechnen.

Allerdings sollten Sie darauf achten, rechtzeitig nach dem Mietende über die Kautionsverrechnung abzurechnen.

Wenn Ihnen noch Forderungen gegen den Mieter zustehen, sollten Sie ausdrücklich die Aufrechnung mit der Kautionsverrechnung erklären.

Rund um die Wohnungsrückgabe: Das Ende einer Mietbeziehung – Was bleibt, ist nix als Müll in den Zimmern

Wie muss der Mieter die Wohnung bei Mietvertragsende eigentlich zurückgeben? Diese Frage stellt sich in der Praxis immer wieder. Oft streiten sich die Parteien am Ende noch heftig, wenn sie das Mietverhältnis abwickeln. Dürfen Sie z. B. das vom Mieter hinterlassene Gerümpel einfach entsorgen? Was passiert mit der zurückgelassenen Waschmaschine in der Wohnung? Haftet Ihnen der Mieter für die Schäden?

Bis wann muss Ihr Mieter die Wohnung zurückgeben?

Aus dem Mietvertrag, den Sie mit Ihrem Mieter abgeschlossen haben, steht ihm ein Recht zum **Besitz an der Mietsache** zu. Im Gegenzug erhalten Sie dafür die Miete. Haben der Mieter oder Sie das Mietverhältnis gekündigt, **endet** es mit Ablauf der Kündigungsfrist. Eine Kündigung ist nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB immer nur zum Ende eines Monats möglich. Natürlich können Sie mit dem Mieter auch eine Beendigung zu einem beliebigen Termin vereinbaren.

Wurde die Kündigung also beispielsweise zum 31.8.2019 erklärt, darf der Mieter die Wohnung auch bis zum 31.8.2019 um Mitternacht nutzen. Erst danach steht

ihm kein Recht an der Mietsache mehr zu und er muss sie nach § 546 BGB an Sie zurückgeben – allerdings auch keine Minute früher. Ist der letzte Tag der Kündigungsfrist ein **Samstag, Sonntag** oder **Feiertag**, muss er Ihnen die Wohnung sogar erst **am nächsten Werktag** zurückgeben. Allerdings schuldet er in diesem Fall dann auch eine Nutzungsschädigung.

Können Sie die Rückgabe vor Vertragsende verlangen?

Wenn Sie die Wohnung schon mehrere Tage **vor Ablauf** der Kündigungsfrist zurück haben wollen, muss sich Ihr Mieter darauf nicht einlassen. Häufig ist eine frühere Übergabe für Sie allerdings wünschenswert, weil Sie in der Wohnung noch Renovierungsarbeiten vornehmen möchten und der Nachmieter pünktlich einziehen soll.

Das ist zwar nachvollziehbar, allerdings muss sich Ihr Ex-Mieter darauf nicht einlassen – schließlich zahlt er bis zum Vertragsende auch die volle Miete. Es ist daher sinnvoll, dass Sie mit dem Mieter eine für beide Seiten akzeptable zeitliche Vereinbarung zur Übergabe der Wohnung treffen.



Mein Tipp

Vorzeitigen Auszug mit Ihrem Mieter regeln

In der Praxis ist es üblich, dass der Mieter die Wohnung bereits 1 oder 2 Tage vor dem Mietende übergibt und ihm im Gegenzug die anteilige Miete erlassen bzw. erstattet wird. Allerdings sollten Sie darauf achten, dass eine entsprechende Regelung schriftlich fixiert ist, damit späterer Streit vermieden wird.

Muss es einen Übergabetermin geben?

Ein **gemeinsamer Übergabetermin** sollte i. d. R. stattfinden. Zwingend erforderlich ist das aber nicht. Ihr Mieter muss Ihnen bei Vertragsende den Besitz an der Mietsache verschaffen.

Das macht er durch die **Rückgabe** sämtlicher **Schlüssel**: Die müssen Ihnen als Vermieter ausgehändigt werden. Es reicht für eine Rückgabe nicht aus, die Schlüssel einfach in Ihren Briefkasten zu legen, denn dadurch erhalten Sie die Schlüssel rechtlich gesehen noch nicht zurück.

Die Schlüssel sollte Ihnen Ihr Mieter daher **persönlich** aushändigen. Das muss nicht ausdrücklich im Rahmen eines Übergabetermins in der Mietwohnung passieren, sondern kann natürlich auch an Ihrem Wohnort geschehen. Die Wohnungsschlüssel muss er Ihnen allerdings ausdrücklich anbieten.

Mein Tipp

Empfang der Mieterschlüssel quittieren

Bei Entgegennahme der Schlüssel sollten Sie eine entsprechende Quittung ausstellen. Hier ist eine vorbereitete Empfangsquittung, in der die zurückgegebenen Schlüssel einzeln aufgelistet sind, empfehlenswert.

Übergabe auch nach Vertragsende?

Das Mietverhältnis endet, Sie können die Wohnung aber nicht zurücknehmen, weil Sie beispielsweise **verreist** sind. Dann sollten Sie dafür sorgen, dass ein **Bevollmächtigter** von Ihnen zur Entgegennahme der Schlüssel benannt wird.

Erfolgt die Rückgabe der Wohnung auf **Wunsch** von Ihnen erst **nach** Beendigung des Mietverhältnisses, obwohl der Mieter die Rückgabe rechtzeitig angeboten hat, können Sie daraus keinen **Schadensersatz** oder weiteres **Nutzungsentgelt** verlangen. Allerdings sollte dazu eine **schriftliche Dokumentation** erfolgen. Denn kommt es später darüber zum Streit, ob der Vermieter einer späteren Rückgabe zugestimmt hat oder die auf seinen eigenen Wunsch hin erfolgt ist, dann haben Sie die besseren Beweis-Karten.

Übergabeprotokoll nur mit Unterschrift?

Ein Übergabeprotokoll dient dazu, den Zustand der Wohnung bei der Rückgabe **gemeinsam festzustellen**. Ein solches Pro-

tokoll können weder Sie als Vermieter noch Ihr Mieter verlangen. Einigen Sie sich aber auf ein gemeinsames **Protokoll**, steht einer **Unterzeichnung** des Protokolls von beiden Parteien nichts im Wege.

Weigert sich Ihr Mieter, das Protokoll zu unterschreiben, macht es das nicht automatisch ungültig. Vielmehr dienen die **Zustandsbeschreibungen** im Übergabeprotokoll dem **Nachweis** über den tatsächlichen Zustand der Wohnung bei Übergabe.

Rückgabe der Wohnung nur nach getaner Renovierung?

Eine Rückgabe der Wohnung in renoviertem Zustand schuldet der Mieter nur, wenn Sie ihn dazu entsprechend verpflichtet haben. Ob eine **Klausel** im **Mietvertrag**, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt, tatsächlich wirksam ist, kann meistens nur durch eine **Überprüfung** der entsprechenden Klausel durch einen **spezialisierten Rechtsanwalt** geklärt werden. Die Prüfung sollten Sie im Zweifel rechtzeitig in Auftrag geben, damit Sie Rechtssicherheit für sich selbst haben. Nach der Rechtsprechung des BGH sind mittlerweile sehr viele Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam.

Enthält Ihr Mietvertrag eine wirksame Verpflichtung zur **Vornahme** von Schönheitsreparaturen und gibt der Mieter die Wohnung trotzdem nicht renoviert an Sie zurück, sollten Sie nicht gleich den Maler bestellen und die Rechnung an Ihren Mieter weiterleiten. Bei den Schönheitsreparaturen handelt es sich nämlich um eine vertragliche **Hauptleistungspflicht**: Das hat zur Folge, dass Sie dem Mieter, bevor Sie Schadensersatz verlangen können, zunächst eine angemessene **Nachfrist** zur Renovierung setzen müssen. Diese Nachfrist können Sie auch erst **nach** Ablauf des Vertrags setzen. Stellen Sie dem Mieter bereits **vor** Ablauf des Mietvertrags das Ultimatum zur Vornahme von Malerarbeiten, haben Sie nicht wirksam eine Nachfrist gesetzt.

Nichts als Schäden – was nun tun?

Hat Ihr Mieter Schäden in der Wohnung verursacht, die über die **vertragsgemäße Abnutzung** der Mietsache hinausgehen, können Sie **Schadensersatz** verlangen. Anders als bei der Vornahme von Schönheitsreparaturen müssen Sie ihm dann keine Gelegenheit zur Selbstvornahme geben und ihm dazu auch keine Frist setzen.

Häufig kommt es allerdings im Rahmen der Wohnungsübergabe zum Streit über die Frage, ob Schäden **tatsächlich** vorliegen und wer dafür **verantwortlich** ist. Machen Sie Schadensersatzansprüche geltend, müssen Sie das entsprechend darlegen und beweisen. Dazu gehört dann natürlich, dass Sie **nachweisen** können, der Mieter war's und er ist für den behaupteten Schaden verantwortlich. Und hier kommt das Wohnungsübergabeprotokoll ins Spiel. Können Sie **vor Gericht** im Streitfall ein **Übergabeprotokoll vorlegen**, in dem der Mieter den Schaden und seine Verantwortung dafür bestätigt hat, wird es ihm schwerfallen, den Schaden zu bestreiten.

Wann müssen Sie die Kautions zurückzahlen?

Mieter gehen oft davon aus, dass ihnen bei Rückgabe der Wohnung auch die bei Vertragsbeginn gezahlte Mietsicherheit sofort wieder ausgehändigt oder zurückgezahlt wird. Das macht in der Praxis jedoch kaum ein Vermieter. Die Kautions dient der Absicherung von Ihnen für den Fall, dass Ihr Mieter Schäden an der Mietsache verursacht hat oder die Miete bis zum Vertragsende nicht vollständig gezahlt oder Nachzahlungen auf die Betriebskosten nicht geleistet hat.

Achtung: Die Verjährung ist nur kurz

Schadensersatzansprüche wegen Schäden an der Mietsache verjähren allerdings nach § 543 Abs. 1 BGB **bereits**

nach **6 Monaten**, gerechnet von dem Zeitpunkt an, an dem Sie die Mietsache zurückerhalten.

Berücksichtigt man diese gesetzliche 6-Monats-Frist, steht Ihnen nach der Rechtsprechung ein **Zurückbehaltungsrecht** an der Kautions von **bis zu 6 Monaten** zu, um etwaige eigene Ansprüche gegen den Mieter ausreichend prüfen zu können.

Was sollten Sie bei der Wohnungsübergabe noch beachten?

Bevor Sie die Wohnung tatsächlich zurücknehmen, sollten Sie bei nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen oder Schäden **Fotos und Videos** vom Zustand der Wohnung fertigen. Die können in einem Rechtsstreit für Ihre Beweisführung wertvoll sein.



Mein Tipp

Neutralen Zeugen bei der Übergabe dabei haben

Empfehlenswert ist es, dass Sie zur Wohnungsübergabe einen Zeugen mitnehmen. Das kann ein Bekannter sein – aber auch ein Familienmitglied, das nicht selbst Mietvertragspartei ist. Familienmitglieder können selbstverständlich neutrale Zeugen in einem Rechtsstreit sein.

Der Mieter hinterlässt Sachen oder eine Einbauküche – was sagen die Gerichte dazu?

Ihr Mieter ist ausgezogen und als Sie in der Wohnung stehen, sehen Sie das: Die **Waschmaschine** oder die kleine Mieter-**Einbauküche** sind **zurückgelassen**. Das ist keine „ordentliche“ Rückgabe der Mietsache im Sinne des § 546 BGB. In einem solchen Fall steht Ihnen nach § 546a Abs. 1 BGB eine **Nutzungsent-schädigung** in Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Miete zu.



Fundstelle:

LG Gießen, Urteil v. 21.11.2012, 1 S 208/12

Einbauten des Mieters müssen zurückgebaut werden

Der Mieter ist auch verpflichtet, von ihm vorgenommene **Einbauten** in der Wohnung zurückzubauen. Das gilt für

- Einrichtungen,
 - Aufbauten oder
 - sonstige bauliche Maßnahmen,
- die der Mieter durchgeführt hat. **Nicht** zu beseitigen sind **Abnutzungen**, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt wurden.



Fundstelle:

LG Bochum, Urteil v. 22.2.2019, 10 S 26/18

Diese Rückbaupflicht für den Mieter besteht auch dann, wenn Sie als Vermieter Ihre **Zustimmung** zu den Änderungen gegeben haben. Mit einer solchen Zustimmung ist nämlich nicht grundsätzlich Ihr Einverständnis verbunden, eine Änderung auf Dauer – nämlich über das Vertragsende hinaus, hinzunehmen. Dann steht Ihnen eine **Nutzungsent-schädigung** nach § 546a Abs. 2 BGB und daneben auch ein **Schadensersatzanspruch** zu.



Mein Tipp

Ein- und Rückbau vorab festlegen

Bevor Ihr Mieter Einbauten in der Wohnung vornimmt, sollten Sie grundsätzlich die Modalitäten des Einbaus, des Verbleibs, aber auch schon des Rückbaus zwischen Ihnen und dem Mieter regeln. Das erspart Ihnen am Ende des Vertragsverhältnisses im Zweifelsfall Streit.

Sperriger Müll wartet auf Abholung

Es kommt in der Praxis häufig vor, dass Mieter beim Auszug auch ihren Müll hin-

terlassen. Sollten Sie nach Übergabe der Räume und Übernahme der Schlüssel beispielsweise im Keller noch **Sperrmüll** des Mieters finden, dürfen Sie dafür Schadensersatz von ihm verlangen.



Fundstelle:

KG Berlin, Urteil v. 13.4.2015, 8 U 212/14

Ex-Mieter „vergisst“ Einzelstücke: Vorsicht bei zu schneller Entsorgung

Mancher Mieter nutzt seinen Umzug gerne dazu, sich solcher Gegenstände zu entledigen, die er nicht mehr benötigt. Für den Mieter ist es eine praktische Möglichkeit der **Entsorgung** – Sie als Vermieter bringt es in eine schwierige Lage. Sie haben die Wohnung i.d.R. bereits **zeit-nah weitervermietet** und sind verpflichtet, Sie dem Nachmieter in **geräumtem Zustand** zu übergeben. Dann stellt sich direkt die Frage: Können Sie die zurückgelassenen Gegenstände schnell wegschaffen, um einen Mietausfall zu vermeiden, und möglicherweise entsorgen, um zusätzliche Aufbewahrungskosten zu sparen?

Einfach entsorgen – das geht nicht

Gerichtlich gegen den ausgezogenen Mieter vorzugehen, nimmt i.d.R. viel Zeit in Anspruch. Daher kommt es in der Praxis häufig vor, dass der Vermieter **eigenmächtig** tätig wird und die Gegenstände seines Ex-Mieters wegschafft und entsorgt.

Dazu sind Sie jedoch – von **Ausnahmen** abgesehen – grundsätzlich nicht berechtigt. Als Vermieter trifft Sie nämlich eine **Aufbewahrungs- und Obhutspflicht**. Sie müssen daher alles Ihnen Mögliche und **Zumutbare** tun, um dem Mieter die zurückgelassenen Gegenstände herausgeben zu können, und zwar vollständig und in einem gegenüber dem Zustand bei der „Inobhutnahme“ nicht verschlechterten Zustand.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 14.7.2010, VIII ZR 45/09

Ihre Obhuts- und Aufbewahrungspflicht dauert **nicht unbegrenzt** lange fort. Sie können diese Frist dadurch beenden, dass Sie Ihrem ausgezogenen Mieter eine **angemessene Frist** zur Abholung setzen und ihm androhen, die Gegenstände anschließend zu entsorgen. Lässt der Mieter die Frist ungenutzt verstreichen und tut nichts, sehen die Juristen darin eine Besitz- bzw. Eigentumsaufgabe. Das hat zur Folge: Sie sind von da an zur Entsorgung berechtigt.

Wie lange die Obhuts- und Aufbewahrungsfrist bemessen sein muss, kann nicht allgemein gesagt werden. In der Praxis sollten Sie aber eine Frist von **1 Monat** setzen.

Bei **Müll** und anderen offensichtlich **wertlosen Gegenständen** müssen Sie diese Frist nicht wahren. Hier können Sie gleich zur Entsorgung schreiten. Allerdings sollten Sie wenigstens den Müll und die zurückgelassenen Gegenstände mit Fotos **dokumentieren**. Damit Ihr Mieter nicht nachträglich einwenden kann, die Gegenstände seien von großem Wert gewesen.

**Mein Tipp****Nicht eigenmächtig vorgehen, sonst kann es teuer werden**

Im Übrigen machen Sie sich unter Umständen schadensersatzpflichtig,

**Arbeitshilfe:****Wie Sie Ihren Mieter zum Entfernen zurückgelassener Sachen auffordern**

Herr / Frau / Eheleute (Name und Anschrift des Mieters)

_____, den _____

Mietverhältnis**Hier: Aufforderung zur Entfernung zurückgelassener Gegenstände in der Wohnung**

Sehr geehrte/r _____,

das zwischen Ihnen und mir ursprünglich bestehende Mietverhältnis ist mit dem _____ beendet worden. Entgegen der sich hieraus für Sie ergebenden Verpflichtung zur Räumung der Mietsache habe ich feststellen müssen, dass Sie folgende Gegenstände in den Mieträumen zurückgelassen haben:

Bei den vorbenannten Gegenständen handelt es sich um von Ihnen eingebrachte Sachen, die zur vollständigen Räumung der Wohnung zu entfernen sind. Erledigen Sie dies nun nicht bis spätestens _____, werde ich ein gerichtliches Räumungsverfahren gegen Sie einleiten müssen, was mit erheblichen Kosten für Sie verbunden sein wird.

Soweit es sich bei den durch Sie zurückgelassenen Gegenständen um solche Gegenstände handelt, die – wie die oben unter der Ziffer x-y genannten – nur noch über einen geringen Gebrauchswert, aber über keinerlei wirtschaftlichen Wert mehr verfügen, werde ich diese im Fall des fruchtlosen Ablaufs der vorstehend genannten Frist zunächst für die Dauer von einer Woche ab Fristende in der zur Wohnung gehörenden Garage zwischenlagern, wo Sie diese innerhalb dieser Woche nach vorheriger Terminvereinbarung abholen können; tun Sie auch dies nicht, werde ich die genannten Gegenstände mit Ablauf der Wochenfrist über den Sperrmüll entsorgen lassen. Die damit verbundenen Kosten der Entsorgung werde ich dann von Ihnen ersetzt verlangen.

Um nochmals Zugang zu den Mieträumen zu erhalten, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit mir zur Vereinbarung eines Termins innerhalb der oben genannten Frist in Verbindung.

Unabhängig davon weise ich Sie darauf hin, dass Sie mir gegenüber seit Beendigung des Mietverhältnisses nach § 546a Abs. 1 BGB zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung wenigstens in Höhe der bisher geschuldeten Miete verpflichtet sind, bis die Wohnung vollständig geräumt ist. Ich fordere Sie aus diesem Grund auf, diese Zahlungen unverzüglich zu leisten, sie sind wie die Miete monatlich im Voraus am jeweiligen 1./3. Werktag des Monats fällig.

Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche wegen der nicht fristgerechten Räumung behalte ich mir ausdrücklich vor.

Mit freundlichem Gruß

Vermieter

wenn Sie Ihre Obhuts- und Aufbewahrungspflicht verletzen: Das kann passieren, wenn Sie zurückgelassene Gegenstände des Mieters entsorgen oder vernichten, ohne dazu berechtigt zu sein, und ihm auch keine angemessene Frist zur Abholung setzen.

Müssen Sie die Mietersachen aus der Wohnung transportieren und einlagern, können Sie die dadurch entstehenden Kosten nach § 280 Abs. 1 BGB von Ihrem Mieter ersetzt verlangen, sofern die notwendig waren.

Immobilie verschenken oder vererben? Planen Sie frühzeitig!

Viele Immobilieneigentümer stehen vor der schwierigen Frage, ob sie bereits zu Lebzeiten Eigentum auf Kinder, Enkelkinder oder sonstige Angehörige über-

tragen sollen. Das Haus oder die Eigentumswohnung vorzeitig an die künftigen Erben zu überschreiben, bietet **Vorteile** für beide Seiten: Der Be-

schenkte kann Steuern sparen, der Schenkende sichert sich ab. Achten Sie auf die rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten.

Immobilie übertragen: Freibeträge bei Erbschaft- und Schenkungssteuer

Wenn Sie das Haus oder die Eigentumswohnung **verschenken** wollen, ist es sinnvoll, alle möglichen **Steuerfreibeträge** auszuschöpfen, denn nur der Betrag darüber muss versteuert werden.

Die Erbschaftsteuer beispielsweise können Sie sparen, wenn Sie die Immobilie zu Lebzeiten überschreiben. Bei einer „normalen“ Erbschaft kann der **Ehegatte** oder eingetragene **Lebenspartner** bis zu 500.000 EUR steuerfrei erhalten, für jedes **Kind** besteht ein Steuerfreibetrag in Höhe von 400.000 EUR.

Ausgenommen das Familienheim

Sonderregeln greifen, wenn es sich bei dem Geschenk um die **selbstgenutzte** Immobilie handelt. **Verheiratete** dürfen das Haus dem Partner somit steuerlich zum **Nulltarif** überschreiben, sogar wenn das mehr als 1,5 Millionen EUR wert ist. Im Schenkungsvertrag können Sie für den Fall einer Scheidung, einer Insolvenz des Beschenkten oder wenn diese als Erste sterben, **Rückfallklauseln** notariell vereinbaren.

Sichern Sie sich ab, wenn Sie eine Immobilie zu Lebzeiten weggeben

Die Immobilie sollten Sie nicht ohne Absicherung zu Lebzeiten übertragen. Als Schenker können Sie eine Absicherung vertraglich vorsehen, indem Sie eine **Gegenleistung** verlangen, z.B. Hilfe im Pflegefall. Oder Sie behalten sich ein lebenslanges **Wohnrecht** für die Immobilie vor. Vermieten dürfen Sie dann die Immobilie zwar nicht, außer im Notarvertrag ist es ausdrücklich vorgesehen.

Im **Notarvertrag** sollte daher klar geregelt werden,

- an welchen Räumen das Wohnrecht besteht,
- wer welche Kosten trägt und
- ob der Begünstigte nur mit seiner Familie dort wohnen oder die Räume auch anderen Personen überlassen darf.

Die Alternative lautet „Nießbrauch“

Weiterreichende Nutzungsrechte können Sie sich als Schenker mit dem sogenannten **Nießbrauch** sichern. Sie entscheiden dann, ob Sie die Immobilie selbst lebenslang bewohnen wollen oder die Immobilie vermieten und hierfür die Mieteinnahmen erhalten.

Sie schließen die Mietverträge selbst ab – und entscheiden auch über die Miethöhe der einzelnen Mietvertragsverhältnisse. Sie zahlen die gewöhnlichen Unterhaltskosten, etwa für Müllabfuhr und Wasser. Der Vertrag zur Einräumung des Nießbrauchs muss **notariell** beurkundet und **im Grundbuch** eingetragen werden.

Nießbrauch hilft Steuern sparen

Die Einkommensteuer behandelt den Nießbraucher wie einen wirtschaftlichen Eigentümer. Sie versteuern die **Mieteinnahmen** und können weiterhin die Anschaffungs- und Herstellungskosten an der Immobilie abschreiben.

Auch die übrigen **Aufwendungen** für die Immobilie können Sie als **Werbungskosten** abziehen, sofern Sie sie auch gezahlt haben.

Immobilie übertragen nach dem Todesfall

Viele wünschen sich, dass die eigene Immobilie auch nach dem Tod **im Familienbesitz** bleibt.

Damit Ihr Wille tatsächlich umgesetzt wird, müssen Sie auf jeden Fall ein **Testament errichten**. Das kann ein hand-

schriftliches Testament oder ein notarielles sein. Darin legen Sie zum einen fest, wer **Erbe** des Nachlasses sein soll, und darüber hinaus bestimmen Sie im Testament **Auflagen**, damit sichergestellt wird, dass die Immobilie tatsächlich in der Familie bleibt.

Ein Weg kann auch das Gründen einer sogenannten **Familiengesellschaft** sein. Sie kommt ins Spiel, wenn Kapital- und Immobilienvermögen vorzeitig auf Nachkommen übertragen werden und vollständig erhalten bleiben sollen. Der **Gesellschaftsvertrag**, den Eltern und Kinder gemeinsam besprechen, regelt das künftige Miteinander.

Wie Sie Ihre Familiengesellschaft gestalten

Die Gründung erfolgt als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (**GbR**) oder als Kommanditgesellschaft (**KG**). Die KG bietet sich vor allem an, wenn Minderjährige beteiligt sind. Das zu übertragende Vermögen wird in die neue Familiengesellschaft eingebracht.

Die gesellschaftsrechtlichen Regelungen schützen das Vermögen vor dem Zerbrechen und geben vor, wer als Nachfolger in die Gesellschaft eintreten kann. Sie als Schenker behalten sich durch entsprechende Formulierung im Vertrag die volle Verfügungsgewalt über die übertragenen Objekte.



Mein Tipp

Sichern Sie sich Steuervorteile und Ihre Absicherung

Sie sollten bereits frühzeitig überlegen, wie Sie mit dem Schicksal der eigenen Immobilie verfahren wollen. Steuervorteile sollten Sie ausnutzen, gleichzeitig müssen Sie Ihre eigene Eigentumsposition nicht ohne Absicherung aus der Hand geben!

Vorsicht – Baum fällt: Darf der Mieter ihn einfach im Garten weghauen?

Alte Bäume im Garten sind sicherlich romantisch – allerdings oft auch ein Sicherheitsproblem bei Sturm.

In der Beratungspraxis stellt sich die Frage, welche Gartenarbeiten der Mieter vornehmen darf, wenn er vertraglich zur Pflege des Gartens verpflichtet ist. Geht das gar so weit, dass er einen Baum fällen darf, ohne den Vermieter vorher um Zustimmung zu fragen?

Das hatte jetzt das Landgericht Berlin zu klären. Der Streit drehte sich ums **Baumfällen**: Der Mieter eines Einfamilienhauses übernahm laut Mietvertrag die **Gartenpflege**. Was das im Detail bedeuten sollte, wurde im Vertrag aber nicht festgelegt. Ohne Genehmigung fällte der Mieter Bäume auf dem Gartengrundstück. Der Vermieter verklagte ihn auf Schadensersatz.

Bekommt der Vermieter seinen Schaden ersetzt?

Das Berliner Amtsgericht verneinte den Schadensersatzanspruch: Das Fällen der Bäume entspreche dem Vertrag. Der Ver-

mieter legte deshalb Berufung ein und zog vors Landgericht.

Keine Pflegedetails im Mietvertrag

Das verwies den Rechtsstreit wieder an das Amtsgericht zurück, das weitere **Beweise** erheben muss. Welche **Aufgaben** zur Gartenpflege gehören, geht aus dem Mietvertrag nicht hervor. Zugunsten des Mieters geht der Richter deshalb davon aus, dass er **schadhafte** oder **optisch störende Bäume** entfernen darf.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 25.6.2019, 67 S 100/19

Klare Regelung ist notwendig

Die Berliner Richter machten auch eines deutlich: Der Mieter darf dann nicht ohne Genehmigung Bäume fällen, wenn der Mietvertrag den **genauen Umfang der Gartenpflege** regelt oder der Vermieter vor Abschluss des Vertrags darauf hingewiesen hat, dass Bäume nur mit seiner **Zustimmung** weggemacht werden dürfen.

Da das Amtsgericht den Aussagen des Vermieters nicht in einer **Beweisaufnahme** nachgegangen ist, wurde der Rechtsstreit an die 1. Instanz zurückverwiesen.



Mein Tipp

Gartenpflege im Detail regeln

Wenn Sie den Mieter im Mietvertrag zur Gartenpflege verpflichten, sollten Sie den Umfang und die zeitlichen Intervalle genau festlegen. Soll der Mieter Sie erst fragen, bevor er Bäume, Sträucher oder das Efeu an der Hauswand entfernt, müssen Sie das konkret im Mietvertrag festlegen.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten vier Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2019

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
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
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

