



09|20

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2020

Hitzerekorde im Land –
Hitzefrei für Ihre Mieter?



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

in den Sommermonaten kletterte das Thermometer weit über 30 Grad Celsius – kühlende Linderung gab es nur am Badesee oder im Schwimmbad. Bei uns

in der Redaktion haben dazu viele Vermieter angefragt: „Darf mein Mieter einfach seine **Miete kürzen**, nur weil in seiner Wohnung **hohe Temperaturen herrschen**?“ In der heutigen Ausgabe des VermieterBriefs haben wir Ihnen alles Wichtige zu diesem Thema zusammengestellt.

Sie haben wieder mal Zeit und Mühe in das **Suchen** neuer Bewohner für Ihre Mieträume investiert? Ihre **Wunsch-Mieter** haben Sie endlich gefunden, doch zur **Unterzeichnung** des Mietvertrags kommt es **nicht**. Was dann? Das fragten sich aktuell bayerische Vermieter – und klagten ihren **Schaden** ein. Lesen Sie dazu, wie das Amtsgericht München den Fall entschieden hat.

Aktuell haben sich die Richter am Bundesgerichtshof (BGH) mit der **Mieterhöhung wegen einer Modernisierung** beschäftigen müssen. Türen, Fenster und die Briefkastenanlage waren **60 Jahre alt** – aber noch **funktionsfähig**. Der Vermieter wollte seinem Mieter was Gutes tun und modernisierte drauf los. Die erhöhte Miete ließ sich aber sein Mieter nicht gefallen. Wie **vermieterunfreundlich** der Streit ausging, erfahren Sie auf Seite 3.

Und immer wieder grüßt das **Finanzamt**: Setzen Sie alle möglichen Ausgaben bei Ihrer **Steuererklärung** an, die mit der vermieteten Immobilie zusammenhängen? Viele Vermieter handeln sehr zurückhaltend, wenn sie die Kosten und Belege zusammenstellen. Oft führen sie die ansetzbaren **Kostenpositionen** nicht auf. Damit Sie fürs Erstellen Ihrer Steuererklärung gut vorbereitet sind, haben wir Ihnen wichtige Positionen für Ihre **Werbungskosten** aufgeführt und kurz erläutert.

Ich wünsche Ihnen noch einen entspannten Spät-Sommer und viel Vergnügen mit dieser Ausgabe!

Ihr

Markus Arendt, Rechtsanwalt

Wenn die Wohnung zur Sauna wird: Kürzen möglich bei unerträglicher Hitze

Der nächste **heiße Sommer** kommt bestimmt. In einigen Regionen Deutschlands hatten wir in den vergangenen Wochen Temperaturen bis zu **38 Grad Celsius**. Dazu war passend in einem Internetportal zu lesen: „*Brauche Info zum Mietrecht: Ich zahle über 500 EUR Kaltmiete. Hier wird's aber einfach nicht kalt. Kann ich meine Miete kürzen?*“

Hitze im Zimmer: Darauf müssen Sie achten!

Das einmal vorausgeschickt: Eine allgemeine gesetzliche Regelung, die bestimmt, ab welcher **Innentemperatur** die Miete um einen bestimmten Prozentsatz gemindert werden kann, gibt es nicht. Ein **Temperaturanstieg** in der Wohnung ist grundsätzlich **kein Mangel**, auch nicht in einer Dachgeschosswohnung!

Sollten die Wohnräume in den Sommermonaten aber tatsächlich **unerträglich heiß** werden, kann Ihr Mieter unter Um-

ständen seine Miete kürzen oder sogar fristlos kündigen.

Kein Hitzefrei für Ihren Mieter

Welche Temperaturen sind in der Mietwohnung dann hinzunehmen? Dazu geben die sog. **technischen Regeln für Arbeitsstätten** einen Anhaltspunkt. So darf die **Raumtemperatur in Arbeitsräumen** nicht höher als **26 Grad Celsius** sein.

Diese Werte können auch auf Wohnräume übertragen werden. Da die **Wohnqualität** bei Temperaturen **über 26 Grad Celsius** in der Wohnung beeinträchtigt ist, kann ab dieser Raumtemperatur von einem **Mangel** ausgegangen werden.

Das hat zur **Folge**: Ihr Mieter kann mindern. Allerdings gilt das nur für die **Tage** im Monat, an denen es **tatsächlich so heiß** ist und nicht für den gesamten Mietmonat!

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Wenn die Wohnung zur Sauna wird:
Kürzen möglich bei unerträglicher Hitze

2 | That's the end, my friend:
Wenn die Mietbeziehung vor Vertragsunterschrift in die Brüche geht

3 | Zwar alt, aber noch rüstig!:
BGH stärkt Mieterrechte bei der Modernisierungsmieterhöhung

4 | Teurer Schlüssel:
Wer bei Verlust die neue Schließanlage zahlt

6 | Werbungskosten oder die Sache mit der Anlage V:

Diese Posten setzen Sie in Ihrer Vermieter-Steuererklärung ab

! | Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

Welche Temperaturen sind zu dulden? Keine Einigkeit unter Richtern

Mit der Frage, welche Temperaturen Mieter in der Wohnung ertragen müssen, haben sich auch schon etliche Gerichte beschäftigt.

Für das Amtsgericht Hamburg ist beispielsweise die **Wohlbefindlichkeitschwelle** in einer Wohnung deutlich überschritten, wenn **tagsüber** stets **über 30 Grad** Celsius herrschen und **nachts** die Temperatur nicht unter **25 Grad** Celsius fällt.

Es hält daher eine Mietminderungsquote in Höhe von **20%** für angemessen.

Fundstelle:
AG Hamburg, Urteil v. 10.5.2006, 46 C 108/04

Der Hamburger Richter fordert in seinem Urteil: Der Vermieter muss einen fachgerechten, den Regeln der Technik entspre-

chenden sommerlichen **Wärmeschutz** anbringen.

Anders hingegen das Amtsgericht Leipzig. Es entschied: Der Mieter einer **Dachgeschosswohnung** muss die sommerlichen Temperaturen hinnehmen. Denn wer eine solche Wohnung anmietet, muss damit rechnen, dass sich dort die Räume im Sommer stärker aufheizen als in anderen Wohnungen. Innentemperaturen von **30 Grad** Celsius sind deshalb für den DG-Mieter zu **ertragen**.

Fundstelle:
AG Leipzig, Urteil v. 6.9.2004, 164 C 6049/04

Keine gesetzliche Vorgabe – kaum Urteile

Eine gesetzliche **Regelung**, wie hoch das Thermometer in einer Mietwohnung klettern darf, gibt es **nicht**. Außer den Urteilen der Amtsgerichte Hamburg und Leipzig sind wenige Gerichtsentscheidungen veröffentlicht worden, die sich mit einer

Mietminderung wegen hohen Raumtemperaturen auseinandersetzen mussten.

Mein Tipp

Suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Mieter

Sollte Ihr Mieter Sie auf hohe Raumtemperaturen ansprechen oder sollte es Ihnen aufgrund der baulichen Situation der Wohnung bekannt sein, dass hohe Raumtemperaturen im Sommer auftreten können, suchen Sie mit Ihrem Mieter das Gespräch. Da durch die Erderwärmung, sprich Klimaveränderung auf Dauer mit heißen Sommern zu rechnen ist, prüfen Sie auch, ob Sie den Wärmeschutz für die jeweilige Wohnung verbessern können. Einen Anspruch auf eine konkrete Maßnahme, beispielsweise den Einbau einer Klimaanlage oder das Anbringen einer Markise, haben Mieter aber nicht.

That's the end, my friend: **Wenn die Mietbeziehung vor Vertragsunterschrift in die Brüche geht**

Stellen Sie sich vor: Sie beauftragen einen **Makler** damit, solvente Mieter für Ihre wunderschöne, neu renovierte Wohnung zu finden. Der versteht etwas von seinem Geschäft und organisiert mit entsprechenden Interessenten 60 Besichtigungsrunden. Zum Schluss bleiben **2 Mietinteressenten** übrig: Sie **entscheiden** sich für das **Power-Paar**, das so **sympathisch** bei den Gesprächen aufgetreten ist. Während die potenziellen Neumieter noch im Urlaub weilen, teilt ihnen der Makler mit, dass das freundliche Paar die Wohnung bekommen wird.

Er **entwirft** also den **Mietvertrag**, der nach Rückkehr der Mietwilligen aus dem

Urlaub unter Dach und Fach gebracht werden soll. So weit, so gut: Sie unterschreiben den Vertragsentwurf und das neue Mieter-Paar soll ebenfalls **unterzeichnen**. Doch es folgt die dicke Überraschung: Zum **Abschluss** kommt es **nicht!** Die Auserwählten haben während ihres Urlaubs gemerkt: „*Wir passen doch nicht zusammen und wollen nicht mehr in die Wohnung einziehen*“, und machten einen Rückzieher.

„*Das gibt's doch nicht!*“, dachten sich die Münchner Vermieter und zogen vor den Kadi. Denn ihnen ist ein **Schaden** entstanden. Trotz erneutem Inserieren und Besichtigungsterminen konnten sie die

Wohnung **zum Folgemonat** nicht wieder vermieten.

Das will ich bezahlt haben

Die Vermieter klagten ihren Schaden gegen das getrennte Paar vorm Amtsgericht München ein. Sie argumentieren so: Auch wenn der **Mietvertrag** hier erst **schriftlich** geschlossen werden sollte, hat das Noch-Nicht-Mieter-Paar den Vertragsabschluss als sicher hingestellt. Sie haben auch nie verlangt, bereits vor Unterschrift einen **Vertragsentwurf einzusehen**. Vielmehr haben die Wunschmieter im Telefonat ausdrücklich ihre **Unterschriftsbereitschaft** bekräftigt.

Die verteidigten sich damit, dass die Vermieter frühestens **nach** dem Erhalt und Überprüfen des Mietvertrags von ihrer **verbindlichen Mieter-Zusage** haben ausgehen können. Sie selbst haben aber lediglich den Text der Internet-**Wohnungsanzeige gekannt** und nicht den Vertragsentwurf.

So geht das nicht

Das Amtsgericht München verneint das: **Keine** Übernahme von vertraglichen Pflichten **ohne** Mietvertrag!



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 14.7.2020,
473 C 21303/19

Und es begründet seinen Urteilsspruch so: Wenn eine Vertragspartei **grundlos** die Verhandlungen **abbricht**, kann der andere Vertragsteil unter Umständen Schadensersatz für die **Aufwendungen** verlangen, die er bereits „**in Erwartung** des Vertragsabschlusses getätigt hat und die sich jetzt infolge des Abbruchs der Verhandlungen oder aufgrund einer Undurchführbarkeit des Vertrags als **nutzlos** erweisen“.

Allerdings konnten die Vermieter aus Sicht des Münchner Richters hier **nicht** davon ausgehen, dass schon der Vertragsschluss nach den Verhandlungen zwischen den Mietparteien als **sicher** anzunehmen war. Denn das Traum-Mieter-Paar hatte zu **keinem** Zeitpunkt einen **Entwurf** oder einen Mietvertrag in Händen gehalten. Ohne **konkreten** Mietvertrag ist es dem Mietinteressierten aber gar nicht möglich, die vertraglichen Verpflichtungen, die er übernehmen soll, zu prüfen. **Ohne** Kennen der konkreten **Vertragsregeln** kann keine Partei von einem sicheren Vertragsabschluss ausgehen!

Erst getrennt, dann abgebrochen – das geht in Ordnung

Der Text der **Werbeanzeige** ersetzt nicht ansatzweise den konkreten **Vertragsentwurf**. Dass Mietbewerber, die als Paar eine Wohnung anmieten wollen, vor Vertragsabschluss merken, nicht zusammenzupassen und besser getrennte Wege zu gehen, leuchtet dem Münchner Gericht als Grund ohne Weiteres ein. Das **rechtfertigt** den **Abbruch** der Vertragsverhandlungen.

Und auch das gibt es **nicht**: Das Noch-Paar ist nicht verpflichtet, während seines Urlaubs die Vermieter in spe über den sich verschlechternden **Beziehungszustand** zu **informieren**.

Das Ergebnis dieses „**Mieterdramas**“: Der Schadensersatz wird abgelehnt!



Mein Tipp

Vertragsentwurf frühzeitig vorlegen

Wenn Sie sich für einen konkreten neuen Mieter entschieden haben, sollten Sie ihm so schnell als möglich einen Entwurf des Mietvertrags zukommen lassen. Am besten legen Sie die künftigen Vertragsregelungen bereits bei der Mietersuche den Bewerbern vor.

Sollte dann doch der potenzielle neue Mieter später den Mietvertrag nicht unterschreiben, können Sie wenigstens Schadensersatzansprüche für die Ihnen entstandenen Kosten verlangen.

Zwar alt, aber noch rüstig!: BGH stärkt Mieterrechte bei der Modernisierungsmieterhöhung

Das **Modernisieren** der Mietwohnung berechtigt den Vermieter, die Miete zu erhöhen. Davon müssen Sie allerdings sog. **Erhaltungsmaßnahmen** abgrenzen. Für solche Instandhaltungen darf der Vermieter keine Mieterhöhung verlangen, denn von Gesetzes wegen ist das Erhalten der Mietsache **Aufgabe des Vermieters** (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Wenn sich also der Vermieter durch eine Modernisierung Erhaltungsmaßnahmen **erspart**, sind die als „Modernisierungs-

mieterhöhung“ zu berücksichtigenden Kosten zu **kürzen**.

Beispiel: Das ist dann der Fall, wenn **reparaturbedürftige, 60 Jahre alte** Türen oder Fenster durch neue ersetzt werden. Der Vermieter muss sich den Reparaturbetrag anrechnen lassen, den er durchs Erneuern spart.

Das wird so begründet: Der Vermieter muss **keine Reparatur** ausführen. Günstige Folge für den Mieter ist, dass die Erhöhung der Miete wegen der abge-

zogenen Reparaturkosten geringer ausfällt. Ein solches Anrechnen, das der BGH in ständiger Rechtsprechung vornimmt, ist im Mietrecht nichts Neues.

Alt, aber noch rüstig

Neulich hatten die Karlsruher Richter über einen Fall zu entscheiden, in dem die ausgetauschten **Fenster und Türen** zwar **alt**, aber **nicht reparaturbedürftig** waren. Sie erfüllten nach wie vor ihren Zweck. Das Anrechnen von **Erhaltungsaufwand** kam eigentlich **nicht** in-

frage, da es an den Fenstern und Türen schlichtweg nichts zu reparieren gab.

Eine Mieterin aus Düsseldorf sah das aber ganz anders und **klagte** gegen die an sie gerichtete **Modernisierungsmieterhöhung**. Sie war der festen Überzeugung: Die ersparten Ersetzungskosten für die 60 Jahre alten Türen und Fenster sind abzuziehen, auch wenn ihr Vermieter die Einrichtung trotz des „hohen“ Alters nicht austauschen musste.

Die unteren **Gerichtsinstanzen** entschieden **uneinheitlich**. Während das Amtsgericht Düsseldorf der Mieterin recht gab, wies das Landgericht Düsseldorf die Klage ab. Die Mieterin ging bis vor den BGH und erhielt erstaunlicherweise recht!

Neu ist: Anrechnen auch fiktiver Instandhaltungskosten

Und das sprach der BGH: Es ist auch dann ein **Abzug** vorzunehmen, wenn die ersetzten Bauteile keiner Erhaltungsmaß-

nahmen bedurften. Denn der Vermieter **erspart** sich bei der Modernisierung in solchen Fällen jedenfalls **Erhaltungsmaßnahmen**, die **später** einmal **erforderlich** geworden wären.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19

In welcher **Höhe** der Abzug vorzunehmen ist, hat das Gericht zu **schätzen** (§ 287 ZPO).

Das wird zu **mehr Streitigkeiten** führen: Bei der Berechnung der umlagefähigen Modernisierungskosten werden die Mieter zukünftig immer darauf pochen, dass Abzüge vorgenommen werden. Ihr Argument ist dann: Die sind entweder als **Kompensation** für ersparte Erhaltungsmaßnahmen oder als Kompensation für Erhaltungsmaßnahmen vorzunehmen, die später einmal fällig geworden wären.

Mieter können das Urteil auch zum Anlass nehmen, bereits erfolgte Mieterhöhungen kritisch zu prüfen. Sofern kein

Abzug für **fiktive Instandhaltungsmaßnahmen** enthalten ist, dürfte die Mieterhöhung zu hoch ausgefallen sein. Die hochgesetzte **Miete** ist dann zu **reduzieren** und zu viel gezahlte Miete an den Mieter **zurückzuzahlen**. Das gilt zumindest für den unverjährten Zeitraum.

Mein Tipp

Fiktive Instandhaltungskosten schätzen und gleich abziehen

Wenn Sie künftig Modernisierungsmaßnahmen durchführen und bauliche Einrichtungen austauschen, die noch funktionstüchtig sind, müssen Sie schätzen, wie hoch diese sog. fiktiven Instandhaltungskosten sind. Die müssen Sie dann von den Modernisierungskosten in Abzug bringen. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass Ihre Mieterhöhung wegen Modernisierung von Ihren Mietern gerichtlich überprüft wird.

Teurer Schlüssel: Wer bei Verlust die neue Schließanlage zahlt

Eine unschöne Situation: Das Mietverhältnis ist beendet und Sie stellen fest, dass ein **Schlüssel** für die Wohnung Ihres Ex-Mieters **fehlt**. Das ist besonders ärgerlich, wenn der Schlüssel auch zum **Abschließen der Hauseingangstür** und der **Kellertür** benutzt wird. Denn eine neue **Schließanlage** kann schnell mehr als 1.000 EUR kosten.

In der Regel können Sie die **Kosten** von Ihrem Mieter **ersetzt** verlangen. Das hat der BGH bereits in einem Urteil bestätigt. Ein Mieter, der einen Schlüssel für eine Schließanlage verloren hat, ist seinem Vermieter gegenüber bei **Austausch der Anlage** allerdings erst dann zum Scha-

densersatz verpflichtet, wenn die Anlage auch **tatsächlich erneuert** wurde.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

Der Mietvertrag endet – der Mieter haftet für nicht zurückgegebene Schlüssel

Sind Schlüssel **verloren** gegangen, müssen Ihre Mieter Sie unverzüglich darüber **informieren**. Die entstehenden Kosten für Ersatzschlüssel oder neue Schlösser muss ein Mieter allerdings nur dann übernehmen, wenn er den Schlüsselverlust zu **verantworten** hat.

Das heißt: Den **Schaden** für die neue Schließanlage können Sie nur ersetzt verlangen, wenn Ihr Mieter den Schlüsselverlust **verschuldet** hat. Das ist nach der Rechtsprechung vieler Gerichte dann der Fall, wenn Ihr Mieter auch nur **leichtsinig** war.

Beispiel 1: Wird das **Auto** Ihres Mieters **aufgebrochen** und kommen die darin deponierten Haustürschlüssel weg, kann ihm das als Verschulden angekreidet werden.

Beispiel 2: Anders sieht es aus, wenn Ihr Mieter **auf der Straße ausgeraubt** wird und seine Schlüssel dabei verschwinden.

Dann trifft ihn kein Verschulden und Sie können ihn dafür nicht haftbar machen.

Diese „verschuldensabhängige“ **Haftung** können Sie nicht durch eine entsprechende Klausel im Mietvertrag **ausschließen**. Eine solche Ausschlussklausel geht nicht.

**Fundstelle:**

AG Spandau, Urteil v. 20.12.2012, 6 C 546/12

Missbrauchsgefahr droht

Weiter setzt Ihr Anspruch auf Schadensersatz die **Gefahr** voraus, dass sich **unbefugte Personen** mithilfe des verlorenen Schlüssels **Zutritt** zum Haus verschaffen können. Das ist beim Schlüsselverlust eigentlich immer anzunehmen, es sei denn, der Mieter kann das Gegenteil beweisen.

Beispiel: Ihrem Mieter ist der Schlüssel bei einer Bootsfahrt auf dem Rhein **ins Wasser gefallen** und liegt nun auf dem Grund des Flusses. Beweisen kann er das durch einen Zeugen, der den Vorfall beobachtet hat.

Mieter verweigern die Zahlung gerne mit dem Argument: „*Der Schlüssel ist mir bereits vor längerer Zeit abhandgekommen und seitdem ist doch nichts passiert.*“ Auch wenn das tatsächlich stimmt, reicht es nicht aus, um eine **Missbrauchsgefahr** auszuschließen.

Ohne Austausch keine Kosten

In seinem Urteil aus dem Jahr 2014 stellt der BGH eines klar: Die Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage können auch bei Verlust nur eines einzigen Schlüssels verlangt werden. Das setzt aber auf alle Fälle voraus, dass die Schließanlage **tatsächlich ausgetauscht** wurde. Solange der Austausch noch nicht erfolgt ist, ist nämlich kein Schaden entstanden, der ersetzt werden kann. **Fiktive Kosten** sind hier nicht ersatzfähig.

Schließanlage gerade erst erneuert? Machen Sie darauf aufmerksam

Das Landgericht in München kam zu dem Schluss, dass ein Mieter **nicht** zwangsläufig die **vollen Kosten** für den Austausch zu tragen hat, wenn die Schließanlage des Mehrfamilienhauses komplett ausgetauscht werden muss.

Und das kam so: Ein Münchner Mieter hatte alle 4 Wohnungsschlüssel verloren. Knapp 3 Jahre zuvor war allerdings eine neue Schließanlage im Haus eingebaut worden. Der Vermieter tauschte sie nach dem Verlust der Schlüssel erneut aus und forderte die Kosten von fast 2.000 EUR vom Mieter zurück.

Das Gericht entschied, dass der Mieter die **Kosten** nur **anteilig** zahlen muss: für die **Hauseingangstür** und die eigene **Wohnungstür**.

**Fundstelle:**

LG München, Urteil v. 18.6.2020, 31 S 12365/19

Wenn der Hinweis fehlt

Es gab dem Vermieter eine erhebliche **Mitschuld**. Denn der hätte seinen Mieter beim Einbau der Zentralschließanlage vor 3 Jahren über den ungewöhnlich hohen Schaden im Fall eines Schlüsselverlusts aufklären müssen. Der Mieter hätte sich dann mit einer verhältnismäßig günstigen **Schlüsselversicherung absichern** können.

§ Schließanlage erweiterbar?

Und noch einen weiteren Aspekt sahen die Münchner Juristen: Der Vermieter ist außerdem verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass eine **Schließanlage nicht erweiterbar** ist. Ansonsten trägt er im Schadensfall die Kosten, die darauf zurückzuführen sind, dass er keine erweiterbare Schließanlage ausgewählt hat.

Bei nicht erweiterbaren Anlagen kann **alternativ** zum Austausch der Schließanlage auch ein **separates Wohnungstürschloss** eingebaut werden. Der Mieter besitzt dann 2 verschiedene Türschlüssel.

Wie viele Schlüssel sind zu übergeben?

Die **Anzahl** der Schlüssel, die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses erhalten, reicht oft nicht aus. Deshalb können Mieter von ihrem Vermieter durchaus zusätzliche Schlüssel verlangen. Die müssen Sie zur Verfügung stellen:

- für alle **Familienmitglieder**, aber auch für weitere Personen, wie beispielsweise einer **Haushaltshilfe**,
- Haustürschlüssel etwa für einen **Post- oder Zeitungsboten**,
- auch **Ersatzschlüssel**, die bei Nachbarn oder Freunden hinterlegt werden sollen.
- Außerdem können alle Mieter einen **Garagenschlüssel** fordern.

Vorsicht! Mit der Schlüsselrückgabe läuft die Verjährung

Ein Vermieter verklagte seinen ehemaligen Mieter auf Schadensersatz wegen nicht erbrachter Schönheitsreparaturen. Der hatte jedoch bereits **vor dem Ende** des Mietverhältnisses dem Architekten des Vermieters die zum Betreten der Mietwohnung erforderlichen Schlüssel ausgehändigt.

Das Mietverhältnis endete erst **2 Monate nach der Übergabe** des ersten Schlüsselersatzes. 1 Monat später übergab der Mieter einer Vermieter-Mitarbeiterin weitere Schlüssel. Die Wohnung selbst wurde dann vom Mieter endgültig an den Vermieter übergeben. Erst **mehr als 6 Monate** später reichte der Vermieter Klage ein.

Ohne Erfolg!

Doch vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf musste er schmerzlich erfahren: Sein

Schadensersatzanspruch war bereits **verjährt**. Die mietgesetzlichen Regelungen legen verbindlich fest, dass Schadensersatzansprüche eines Vermieters **6 Monate nach Rückgabe** der Mieträume verjähren (§ 548 Abs. 1 BGB).

Ab wann die Verjährungsticker tickt

Die Verjährung **beginnt**, sobald ein Vermieter in der Lage ist, sich ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen seiner einstmals vermieteten Räumlichkeiten zu verschaffen. Das ist dann der Fall, wenn der Mieter den **Besitz** der Mietwohnung **aufgegeben** hat.



Fundstelle:

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.9.2007, 24 U 7/07

Im Rechtsstreit in Düsseldorf hatte der Vermieter den Besitz an seiner Wohnung bereits wieder durch die **Übergabe des ersten Schlüsselsatzes** an seinen Architekten erlangt.

Dadurch war es ihm möglich, die Räume zu überprüfen. Es spielte auch keine Rolle, dass der Mieter noch einige Schlüssel in Besitz hatte.

Für den Beginn der Verjährung musste der Vermieter **nicht alle** Schlüssel **zurückhalten**.



Mein Tipp

Datum der Schlüsselrückgabe notieren

Wenn Ihnen Ihr Mieter anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses Schlüssel aushändigt, sollten Sie sich diesen Termin sofort in Ihren Unterlagen notieren. Ab diesem Zeitpunkt läuft die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche. Kann Ihr Mieter nicht nachweisbar erklären, wo er die Schlüssel verloren hat, können Sie Ihre Schließanlage aus Sicherheitsgründen austauschen und den Mieter zum Ersatz des Schadens heranziehen.

Werbungskosten oder die Sache mit der Anlage V: Diese Posten setzen Sie in Ihrer Vermieter-Steuererklärung ab

Prinzipiell können Sie als Vermieter alle Kosten, die Ihnen **im Zusammenhang mit der Vermietung** entstehen, in Ihrer Steuererklärung geltend machen. Im Einzelnen sind das diese Positionen:

■ Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilie

Diese Kosten werden nicht sofort im Jahr der Zahlung in voller Höhe von der Steuer abgezogen, sondern durch **Abschreibung** für einen langen Zeitraum verteilt. Abschreibbar ist dabei nur das **Gebäude**, nicht der anteilige Wert von **Grund und Boden**.

Vermieter können für eine Immobilie, die bis einschließlich zum 31.12.1924 errichtet worden ist, 40 Jahre lang jedes Jahr **2,5%** von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Hauses oder der Wohnung von der Steuer absetzen. Für alle Immobilien, die nach 1924 errichtet wurden, können 50 Jahre lang **2%** im

Jahr von der Steuer abgesetzt werden. **Ausnahme:** Nur für die Sanierung **denkmalgeschützter** Immobilien gelten bei der Abschreibung andere Regelungen – hier sind höhere Abschreibungssätze möglich.

Wichtig zu wissen: Zu den Anschaffungskosten zählen auch gewisse **Kaufnebenkosten** wie Grunderwerbsteuer, Notar- oder Maklerkosten, bei Neubauten auch das Architektenhonorar. Die Kosten für die **Eintragung der Grundschuld** sind hier ausgenommen, da sie zu den Werbungskosten zählen und im Jahr, in dem sie anfallen, steuermindernd berücksichtigt werden.

Außerdem können nachträglich auch wesentliche Verbesserungen an der Immobilie dazu zählen wie die Kosten durch **Anbau** oder **Aufstocken:** Wird z.B. die nutzbare Fläche vergrößert, zählt die i.d.R. zu den **nachträglichen Herstellungskosten**.

Hinzu kommen können auch **anschaffungsnahe Herstellungskosten** (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG): Die liegen vor, wenn die Kosten für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von 3 Jahren nach dem Kauf des Gebäudes ohne Umsatzsteuer **mehr als 15%** der Anschaffungskosten des Gebäudes ausmachen. Dann zählen die Modernisierungskosten rechtlich ebenfalls zu den Anschaffungskosten und sind wie diese auch **linear** abzuschreiben.

Kommen hingegen nur **kleinere Baumaßnahmen** vor, die keine derartigen Geldsummen ergeben, können die innerhalb eines kürzeren Zeitraums steuerlich geltend gemacht werden.

■ Bürokosten

Vermieter, die sich komplett selbst um die Vermarktung, Vermietung oder Verwaltung ihrer Immobilie kümmern, können Bürokosten geltend machen. Dazu

zählen beispielsweise die Kosten für **Telefon** und **Porto**, **Mustermietverträge**, **Schreibbedarf** und **Software**. Damit das gesamte **Arbeitszimmer** bei der Steuer anerkannt wird, sind allerdings einige Hürden zu nehmen. U. a. muss der Raum nahezu **ausschließlich** für die **Vermietungstätigkeit** genutzt werden, und es muss tatsächlich für das Erzielen von Einkünften erforderlich sein. In der Praxis bedeutet das, dass es sich um ein Immobilienvermögen in einer gewissen Größenordnung (unstr. ab 50 Mietobjekten) handeln muss. Wird das Arbeitszimmer so gut wie ausschließlich zur Einkunftserzielung genutzt (max. 10 % private Mitnutzung!), kann es als Werbungskosten angesetzt werden.

■ Fahrtkosten

Fahrten, die Vermieter im Zusammenhang mit ihrer vermieteten Wohnung machen, können sie als Reisekosten mit 0,30 EUR je gefahrenen Kilometern von der Steuer absetzen. Allerdings berücksichtigt das Finanzamt meist nur **Fahrten zum Mietobjekt** oder zu **Eigentümersammlungen**.

■ Grundsteuer

Als Eigentümer einer Immobilie müssen Sie jedes Jahr Grundsteuer an Ihre Kommune zahlen. Wie hoch die ausfällt, legt jeweils die zuständige **Gemeinde** selbst fest. Eine Änderung der Grundsteuersätze ist gerade im Gange. Vermieter können diese Grundsteuer **in voller Höhe** in der Steuererklärung ansetzen.

■ Immobilienanzeigen und Werbung

Um einfach und schnell Mieter für Ihre Wohnung zu finden, sollten Sie als Vermieter in jedem Fall Anzeigen schalten. Die Kosten dafür können Sie in Ihrer Steuererklärung geltend machen. Das gilt auch für **Prospekte** z. B. für Eigentümer großer Wohnanlagen, die als Werbung für ein neu zu vermietendes Objekt dienen.

■ Kontoführungsgebühren

Sie können sämtliche **Bankgebühren**, die mit dem Verwalten des Mietobjekts zusammenhängen, als Werbungskosten von der Steuer abziehen. Lassen Sie alle Ausgaben und Einnahmen für die vermietete Immobilie über ein gesondertes **Mietkonto** laufen.

Dient das Konto auch anderen Zwecken (z. B. als privates Girokonto), müssen Sie die Kontoführungsgebühren aufteilen oder Sie setzen einen **Pauschalbetrag** von 16 EUR an.

■ Kosten für Anwalt und Steuerberater

Benötigt ein Vermieter im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung einen **Anwalt**, weil er beispielsweise Ärger mit seinem Mieter hat, kann er auch diese Kosten von der Steuer absetzen.

Das gilt auch für die **Steuerberaterkosten**.

■ Kreditzinsen

Sofern Sie für den Kauf oder den Bau Ihres Mietshauses einen Finanzierungskredit aufgenommen haben, können Sie die **Zinsen** für das Darlehen bei Ihrer Steuer erklären.

■ Maklerprovision

Wollen Sie nicht selbst nach neuen Mietern suchen, beauftragen Sie einen Makler, der für seine Arbeit eine Provision erhält. Diese Ausgabe können Sie von der Steuer absetzen, denn es handelt sich um Kosten, die im Zusammenhang mit Ihrer gewinnorientierten Vermietung stehen.

■ Mitgliedsbeiträge für Verbände

Die Beitragskosten für die Mitgliedschaft in einem **Vermieterverband** sind genauso steuerlich absetzbar.

■ Möbel

Wer eine **möblierte Wohnung** vermietet, kann die Kosten für die Möbel von der Steuer absetzen. Dabei gilt Folgendes: **Gegenstände**, die für die vermietete Wohnung gekauft werden und **weniger als 800 EUR** ohne Umsatzsteuer kosten, können noch im gleichen Jahr in voller Höhe von der Steuer abgesetzt werden. Gegenstände, deren Wert diesen Betrag übersteigen, müssen über mehrere Jahre hinweg auf die voraussichtliche **Nutzungsdauer** verteilt werden. **Tabellen**, die darüber informieren, welche Gegenstände wie lange abgesetzt werden, stellt das Bundesfinanzministerium zur Verfügung.

Beispiel: Kauft ein Eigentümer für seine Mietwohnung eine hochwertige **Einbauküche**, die über **10 Jahre** abgeschrieben werden kann, muss er folgendermaßen vorgehen: Der Gesamtpreis der Küche wird durch 10 geteilt. Die Summe, die dabei herauskommt, ist nun 10 Jahre lang jedes Jahr in der Anlage V der Steuererklärung als Ausgabe einzutragen.

■ Nebenkosten im Mietshaus

Grundsätzlich tragen Mieter die anfallenden **Hausnebenkosten** – z. B. für Müllabfuhr, Versicherung, Wasserverbrauch, Pflege der Außenanlagen oder Hausmeisterdienste. Vermieter müssen diese Nebenkosten, die sie vom Mieter als Vorauszahlung erhalten, zwar als **Einkünfte** in der Steuererklärung angeben, können sie aber auch als **Werbungskosten** absetzen.

Übernimmt der Vermieter z. B. selbst die Hausmeistertätigkeit, kann er **seine Arbeitsleistung** nicht absetzen, aber die Kosten für das benötigte **Werkzeug**, die **Fahrtkosten** und das **Material**.

■ Reparatur, Renovierung und Sanierung

Hat die Heizung in einer Mietwohnung ein Leck oder lässt sich die Haustür nicht mehr richtig schließen, muss in den meis-

ten Fällen der Vermieter für die **Reparaturkosten** aufkommen. **Handwerkerkosten** können aber von der Steuer abgesetzt werden. Das gilt auch, wenn der Vermieter die Wohnung renoviert. Die Kosten können i. d. R. in der Anlage V der Steuererklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Beim **Abschreiben** der Renovierungskosten gibt es 2 Möglichkeiten:

- Die Kosten werden auf Antrag als **Erhaltungsaufwendung** behandelt. Dann kann der Vermieter die vollen Kosten in dem Steuerjahr abschreiben, in dem er die Reparatur bezahlt hat. Dafür darf der Rechnungsbetrag für die Bauarbeiten allerdings 4.000 EUR (ohne Umsatzsteuer) nicht überschreiten. Der **Antrag** wird einfach formlos im Rahmen der Steuererklärung gestellt.
- Die Kosten für **Handwerkerleistungen** werden gleichmäßig auf bis zu max. 5 Jahre **verteilt**.

Kosten als Werbungskosten im gleichen Jahr abzusetzen, der kann das nur begrenzt tun. Denn wenn sich der Standard einer Wohnung durch mehrere Baumaßnahmen innerhalb von 5 Jahren wesentlich verbessert, werten die Behörden diese Aufwendungen als Herstellungskosten – und der Vermieter muss die Kosten eben doch wieder über einen selbstgewählten Zeitraum von 2 bis max. 5 Jahren abschreiben.

■ WEG

Ist der Vermieter Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und vermietet er eine Wohnung aus dieser Gemeinschaft, ist er verpflichtet, für die entstehenden **Hausnebenkosten** eine **Vorauszahlung** an den Verwalter zu leisten.

Dieser monatliche Vorschuss wird auch als **Hausgeld** bezeichnet. Steuerlich gesehen kann der Vermieter das gezahlte Hausgeld als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzen.

Die darin enthaltene **Rücklage** für Instandhaltungen darf aber nur in die Steuererklärung eingetragen werden, wenn der Verwalter das Rücklagengeld z. B. für

Reparaturen am Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage ausgegeben hat.

■ Wohnungsleerstand

Selbst wenn eine Mietwohnung einmal längere Zeit leer steht und damit keine Einkünfte erzielt werden, können Vermieter die laufenden Kosten als Werbungskosten von der Steuer absetzen, z. B. für Strom, Gebäudeversicherung oder Grundsteuer.

Allerdings muss der Vermieter in diesem Fall auch **glaubhaft** beweisen können, dass er ernsthaft nach einem Mieter sucht. Als ernsthafte **Einkunftserzielungsabsicht** wertet das Finanzamt:

- wiederholtes Schalten von Zeitungsanzeigen und Anzeigen im Internet
- Beauftragen eines Maklers
- Renovieren der Wohnung
- Anpassen des Mietpreises

Hält der Leerstand über einen **längeren Zeitraum** an, etwa mehrere Jahre, kann das zu kritischen Nachfragen vom **Finanzamt** führen. Dann muss der Vermieter u. U. seine Bemühungen, einen Mieter zu finden, erhöhen. Also z. B. nicht nur Inserate aufgeben, sondern einen Makler beauftragen oder die Wohnung renovieren.

Achtung

Sanierung erhöht den Wohnstandard

Wer in mehreren Etappen von max. 4.000 EUR saniert, um die kompletten

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2020
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, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,
Joachim Rotzinger, 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

