E 14711

09|24

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2024

James Bond lässt grüßen:
Hilft ein heimlich gedrehtes Video zum Überführen des Mieters?

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

oftmals fällt es schwer, dem Mieter ein **vertragswidriges Verhalten** nachzuweisen, so z. B. beim **Untervermieten an fremde Personen** ohne Ihr Einverständnis. Da stellt sich Ihnen dann die Frage „Wie kann ich das eigentlich aufklären?“. Sie können einmal die betreffenden Personen direkt fragen. Die sagen Ihnen, dass sie Freunde oder Verwandte und **auf Besuch** bei Ihrem Mieter sind. Oder Sie befragen die **Nachbarn**. Die haben aber gar nichts davon mitbekommen.

Vielleicht haben Sie die zündende Idee und installieren **versteckte Kameras**, um den Mieter-Verstoß auf Video aufzunehmen. Ob Sie aber diese heimlichen Aufnahmen in einem Prozess verwenden können? Dazu erfahren Sie mehr in dieser Ausgabe – seien Sie gespannt!

Wir freuen uns immer sehr über Ihre **Anfragen** rund um die Vermietung. Heute beantworten wir wieder Ihre aktuellen **Probleme** aus dem **Vermieter-Alltag**. Wenn Sie weitere Fragen haben, die Ihnen auf den Nägeln brennen, dann senden Sie diese einfach an die Redaktion. Vielleicht können Sie die **Lösung** gleich in einer neuen Ausgabe Ihres *VermieterBriefs* nachlesen!

Ein Thema findet sich oft in der Vermieter-Praxis: Wie stelle ich meinem Mieter korrekt die **Kündigung** des Mietvertrags zu? Diese Anfragen und ein neues **Urteil** – allerdings aus dem Bereich des **Arbeitsrechts** – haben wir zum Anlass genommen, Sie darüber zu informieren.

Und auch die **Eigenbedarfskündigung** ist ein Dauerbrenner bei den Mietprozessen. Wir berichten auf Seite 4 über einen besonderen Fall in **Heidelberg**. Lassen Sie sich überraschen!

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und Erkenntnis bei der Lektüre Ihres aktuellen *VermieterBriefs*!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Versteckte Kamera im Treppenhaus: Das ist wirklich keine gute Idee!

Grundsätzlich gilt: Mieter dürfen ihre Wohnung nicht **ohne Erlaubnis** vom Vermieter **untervermieten**. Derjenige, der sich dem widersetzt, riskiert die Kündigung seines Mietvertrags.

Im **Räumungsprozess** muss der Vermieter allerdings beweisen, dass sein Mieter tatsächlich unerlaubt untervermietet hat. Wie kann er einen solchen **Beweis vor Gericht** führen? Gelingt ihm das, indem er **verdeckte Videokameras** im Treppenhaus installieren lässt? Damit hat sich nun der BGH in Karlsruhe beschäftigt. Das Ergebnis der obersten Zivilrichter wird den meisten Vermietern aber nicht gefallen.

Versteckte Kamera und der Datenschutz

Im Jahr 2017 mahnte eine Vermieterin (eine Berliner Wohnungsgesellschaft) mehrere ihrer Mieter wegen des Verdachts einer unerlaubten Untervermietung ab. Um diese vor Gericht beweisen zu können, **beauftragte** sie eine **Privatdetektei**, welche gegenüber den Mieter-Wohnungstüren heimlich Videokameras installierte. Über **vier Wochen** öffneten regelmäßig **unbekannte Personen** die Türen und traten in die Wohnungen ein.

Da die Personen sogar **eigene Schlüssel** hatten, kündigte die Vermieterin den eigentlichen Mietern aus dem oben beschriebenen Grund und verlangte von ihnen, die Wohnungen zu räumen.

Diese weigerten sich aber auszuziehen. Im anschließenden Gerichtsverfahren beantragten sie die Abweisung der **Räumungsklage**. Darüber hinaus verlangten sie eine **Geldentschädigung**, schließlich waren sie ja in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt worden.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | **Versteckte Kamera im Treppenhaus:** Das ist wirklich keine gute Idee!

3 | **Volle Ladung über die Allgemeinsteckdose:** Stromklau für E-Auto – ein Kündigungsgrund?

4 | **Das ist doch die Härte:** Wenn Sie trotz Eigenbedarf nicht kündigen dürfen

5 | **Wann der blaue Brief an Ihren Mieter zugeht:** Darauf müssen Sie beim Kündigungsschreiben achten!

6 | **Alles wird inflationär teuer:** Miete über Mietspiegelwerte hinaus erhöhen – ist das möglich?

7 | **Wenn ein Haus verkauft wird:** Wem gehört eigentlich das Heizöl?

8 | **Aus der Praxis – für die Praxis:** Sie fragen, wir antworten

! | **Redaktionsschluss:** 5.9.2024

Das Amtsgericht Berlin-Mitte gab den Räumungen noch statt und wies die Entschädigungsforderung ab, was das Landgericht Berlin hingegen wieder aufhob. Daraufhin zog die Vermieterin nach Karlsruhe vor den BGH.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 12.3.2024, VI ZR 1370/20

Der aber erkennt die Videoüberwachung wegen des damit einhergehenden **Verstoßes gegen den Datenschutz** nicht als Beweismittel vor Gericht an: Das heimliche Erheben personenbezogener Daten ist **im nichtöffentlichen Raum** immerhin unzulässig!

Verwerten der Videoaufnahmen nicht erlaubt

Das **Treppenhaus** eines Wohngebäudes ist schließlich nicht jedem und damit **nicht öffentlich zugänglich**, weshalb dort auch niemand damit rechnen muss, gefilmt zu werden. Unter Verweis auf Art. 7 und 8 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRCh) argumentierte der BGH, dass durch dieses Verhalten das **Persönlichkeitsrecht** der Mieter **schwer** verletzt wird.

Mildere Mittel als Beweis

Um ihrer Beweislast zu genügen, bestehen für die Vermieterin mildere Mittel: Es können **Nachbarn** und **Mitarbeiter befragt** oder **Wohnungen** zum Schein **testweise angemietet werden**. Dieses Vorgehen wäre aus Sicht der Richter als Beweis ohnehin stichhaltiger gewesen: Die vier Wochen andauernde Videoüberwachung hatte die Untervermietung **nicht bewiesen**, sondern allenfalls **indiziert**. Immerhin werde durch die Videoaufzeichnungen nicht belegt, warum die gefilmten Personen in den Wohnungen zugegen waren.

Das Fazit daraus: Die Räumungsklagen wurden abgewiesen, weil die Voraussetzungen des **Kündigungsgrundes** vor Gericht **unbewiesen** blieben.

Allerdings wurden auch die **Entschädigungsansprüche abgelehnt**, denn mit dem positiven Urteil für die Mieter haben sie ausreichend Genugtuung erhalten.

Videoüberwachung im Mehrfamilienhaus? Nur mit Mieter-Ja

Doch selbst wenn die **Sicherheit** am oder im Mietshaus ein wichtiger Aspekt ist, können Überwachungskameras nicht ohne Weiteres **im Eingangsbereich** eines Mehrfamilienhauses installiert werden.

Dabei gilt die wichtigste **Regel**: Überwachungskameras können grundsätzlich **nicht gegen den Willen** von Mietern oder Wohnungseigentümern eingebaut werden – auch der **Präventivschutz** gegen Einbrüche oder Vandalismus ist dabei nicht zwingend.

Es stehen mildere Mittel zur Verfügung: von der **nächtlichen Beleuchtung** bis zum **Kontrollgang** durch den Hausmeister.

Die Kamera im Eingangsbereich

Alle Bewohner müssen mit der Videoüberwachung einverstanden sein, dann ist die wichtigste Hürde genommen. So sieht es auch das Amtsgericht Schöneberg. Wenn aber nur **ein** Mieter aus dem Haus nicht einverstanden ist, darf der Vermieter keine Kamera installieren lassen. Das gilt auch für Anlagen, die noch **nicht in Betrieb** genommen sind.

Denn der Mieter, der hiermit nicht einverstanden ist, kann sich durch die Kamera in seinem privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen. Auch eine **nicht aktivierte** Kamera verletzt danach sein allgemeines Persönlichkeitsrecht.

„Gestörte" Mieter können die Videoüberwachung mit einer **einstweiligen Verfügung** gegen den Vermieter untersagen lassen.

Fundstelle:
AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 8.6.2012, 19 C 166/12

Die **pauschale** Videoüberwachung des Eingangsbereichs eines Mietshauses verletzt das Mieter-Persönlichkeitsrecht. Im Fall vor dem Berliner Landgericht wurde die Kamera angebracht, um **Sachbeschädigungen** und **Schmierereien** an der Hauswand zu verhindern. Dennoch konnten die Mieter den Abbau der Überwachungskameras im Eingangsbereich verlangen.

Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 31.10.2000, 65 S 279/00

Das gilt für Attrappen

Ein **Nein** kann das Gericht selbst für die Installation einer **Attrappe** aussprechen. Denn damit ist schon allein durch das „**Androhen**" einer Mieter-Überwachung im Eingangsbereich die allgemeine Handlungsfreiheit seiner Bewohner beeinträchtigt und setzt sie „einem permanenten **Überwachungsdruck**" aus.

Fundstelle:
AG Berlin-Lichtenberg, Beschluss v. 24.1.2008, 10 C 156/07

Die WEG-Videoüberwachung

Nicht immer sind sich alle einig. Das gilt auch in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Wenn aber durch eine mehrheitliche Entscheidung wesentliche Rechte eines Einzelnen beeinträchtigt oder verletzt werden, braucht es die Einstimmigkeit innerhalb der Gemeinschaft dann doch.

Fundstelle:
LG München I, Beschluss v. 7.6.2022, 14 S 2185/22

So wie in diesem Fall: In einem Mehrfamilienhaus wurde immer wieder gegen die **Hausordnung** verstoßen, u. a. weil sich **fremde Personen im Hausein-**

gang aufhielten und **Müll** unsachgemäß **entsorgt** wurde. Deshalb sprachen sich mehr als 90 % der Eigentümer für eine **Videoüberwachung** aus: Im Haus wurden fünf Kameras angebracht und auf die Überwachung **mit Schildern** hingewiesen. Ein Bewohner wollte das aber nicht. Er forderte die Beseitigung der Anlage und klagte dagegen.

Ein Gegner genügt

Das Landgericht München gab ihm recht: Es reicht aus, wenn sich nur **ein Bewohner** gegen die Überwachung **wehrt**. Nur geringfügige und bagatellartige Verstöße rechtfertigen nicht, entgegen dem **Willen eines Einzelnen** zu handeln und Kameras im Hausflur, in den Kellerräumen und bei der Briefkastenanlage anzubringen. Geeigneter und auch das mildere Mittel sind etwa regelmäßige **Kontrollgänge eines Hausmeisters**.

Anders sieht es dagegen aus, wenn mit der Überwachung **Straftaten verhindert** werden sollen. Dann kann sich die Mehrheit der WEG über die Einzelansicht eines Eigentümers hinwegsetzen.

Die Videoüberwachung der WEG-Tiefgarage

Wird die Tiefgarage einer WEG videoüberwacht, verstößt das gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Eigentümer – auch wenn es zuvor **Diebstähle**, **Autoaufbrüche** und **Sachbeschädigungen** gab.

Das können die Wohnungseigentümer **nicht mehrheitlich** beschließen.

Fundstelle:
LG München I, Beschluss v. 11.11.2011, 1 S 12752/11 WEG

Mehrere Miteigentümer hatten den WEG-Beschluss angefochten und bekamen letztlich vor Gericht recht. Denn es braucht die **Einstimmigkeit** in der Eigentümerversammlung. Die Kameraüberwachung und Videoaufzeichnung greifen schwerwiegend in das **allgemeine Persönlichkeitsrecht der Miteigentümer** ein. Das kann aber nicht mit Mehrheit beschlossen werden.

Potenzielle Täter könnten ja auch mit **Hinweisschildern** auf die Videoüberwachung und mit installierten **Kameraattrappen** abgeschreckt werden, so der wohlwollende Richter-Tipp.

Mein Tipp

Eine Videoüberwachung in einem Mietshaus ist nur selten erlaubt. Schließlich müssen Sie sich als Vermieter dem Wunsch der Mieter beugen: Falls die Ihrem Wunsch widersprechen, ist Ihnen die Installation von Kameras nicht gestattet. Verweigern Mieter die Zustimmung, müssen Sie als Vermieter erst alle anderen geeigneten Maßnahmen zum Schutz ausschöpfen, die sich im Einzelfall eröffnen.

Volle Ladung über die Allgemeinsteckdose: Stromklau für E-Auto – ein Kündigungsgrund?

Elektrische Ladesäulen in Mehrfamilienhäusern werfen immer mehr **neue Rechtsfragen** auf. In Leverkusen ging es um eine Räumungsklage gegen einen Mieter, der sein Auto unberechtigterweise an einer **Gemeinschaftssteckdose** des Hauses **aufgeladen** hatte.

Und das kam so

In einem Mehrparteienhaus beschwerten sich die Mitmieter bei ihrem Vermieter über ein Mieterpaar, weil dieses sein E-Auto mehrfach an der Allgemeinsteckdose **auflud.** Darüber hinaus verlangten sie von ihm, das Verhalten der **Stromräuber** sofort zu unterbinden und ihnen selbst den **Schaden** in der nächsten Betriebskostenabrechnung entsprechend **auszugleichen**.

Anstatt diesen Forderungen nachzukommen, reagierte der Vermieter jedoch damit, dass er das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich kündigte.

Auf die Entschuldigungsversuche des Mieterpaars sowie das Versprechen, das Fahrzeug künftig an anderer Stelle zu laden und einen Ausgleich von 600 EUR zu bezahlen, ging der Vermieter dabei nicht ein, sondern hielt an der Kündigung fest.

Nachdem sie nach Ablauf der Frist nicht ausziehen wollten, klagte er sogar beim zuständigen Amtsgericht und forderte die Räumung der Wohnung.

Vor Gericht und auf hoher See

So regelt es das Gesetz: Eine **fristlose Kündigung** des Mietvertrags nach § 543 BGB braucht einen „wichtigen Grund". Dazu muss

- eine **schwere Pflichtverletzung** durch den Mieter vorliegen und
- eine **Wiederholungsgefahr** bestehen.

Und so sieht es das Gericht: Weder das eine noch das andere gibt es in diesem „Strom-Thriller" und wies die Klage ab.

Verlierer war der Leverkusener Vermieter, ihm wurde der Stecker gezogen.

Fundstelle:
AG Leverkusen, Urteil v. 17.5.2024, 22 C 157/23

Die Geringfügigkeitsgrenze: Weniger als 50 EUR

Die „**Mehrkosten**" durch das Aufladen für Eigenzwecke und damit die Höhe des Schadens wurde im Verfahren mit weniger als 50 EUR berechnet. Das stufte das Gericht als **geringfügig** ein, was aber wiederum keinen wichtigen Grund für die Kündigung rechtfertigte. Das Laden des Fahrzeugs mit dem Allgemeinstrom berechtigt zwar grundsätzlich dazu, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen. Für die Bemessung der Schwere der Pflichtverletzung muss aber auch

- die **Dauer** und
- die **Menge** des Stroms

Berücksichtigung finden.

Dabei macht es einen Unterschied, ob der Strom für den Betrieb eines Telefons oder für eine energieintensive Baumaschine genutzt wird.

Ebenso keinen wichtigen Kündigungsgrund stellte die aufgebrachte Hausgemeinschaft dar: Sie hatte lediglich verlangt, dass ihre Mitmieter das illegale Stromtanken unterlassen, und wollte den ihnen entstandenen **Schaden** ersetzt haben. Der Hausfrieden sei jedoch wiederhergestellt gewesen, nachdem die Mieter Einsicht gezeigt hatten und den Schaden wiedergutmachen wollten.

Mein Tipp

Wenn Ihr Mieter unberechtigterweise sein Fahrzeug an einer Gemeinschaftssteckdose des Hauses auflädt, sollten Sie ihn wegen dieser Pflichtwidrigkeit vorher unbedingt abmahnen. Vom Ausspruch einer fristlosen Kündigung müssen Sie absehen, wenn das unerlaubte Strombetanken keine „erhebliche" Pflichtverletzung ist – so, wenn der entstandene Schaden beispielsweise gering ist.

Das ist doch die Härte: Wenn Sie trotz Eigenbedarf nicht kündigen dürfen

Der rechtlich bemerkenswerte Fall spielt in Heidelberg: Ausgangspunkt des Rechtsstreits war die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) eines Vermieters, der seine knapp **90-jährige** und **pflegebedürftige Mutter** in der barrierefreien Erdgeschosswohnung unterbringen wollte. Sie war zudem auf einen **Rollator** angewiesen und konnte ihre bisherige Wohnung – **im 3. Stock** eines Mehrfamilienhauses gelegen – daher kaum noch verlassen. Nach erfolgtem Umzug sollte die ältere Dame zudem von ihrem Enkel unterstützt werden, der ebenfalls im Haus wohnte.

Erfolglose Wohnungssuche auch durch Makler

Dem standen die Interessen der Mieterin gegenüber: Die lebte bereits seit 2004 in der EG-Wohnung und war aufgrund ihrer eigenen **schweren Behinderung** und **Pflegebedürftigkeit** zwingend auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen. Trotz intensiver **Suche** – auch mit Hilfe eines Immobilienmaklers – konnte sie keine passende **Ersatzwohnung** in Heidelberg finden. Es blieb ihr also nichts anderes übrig, als der Kündigung zu widersprechen und sich auf einen Härtefall zu berufen.

Der **Härtefall-Grundsatz** besagt Folgendes: Ein Mieter kann von seinem Vermieter verlangen, das Mietverhältnis mit ihm fortzusetzen, wenn die Beendigung für ihn eine **Härte** bedeuten würde. Die darf trotz berechtigter Interessen des Vermieters **nicht** zu **rechtfertigen** sein (§§ 574 f. BGB).

AG pro Vermieter

Zunächst lief es ganz gut für den Vermieter: Das Amtsgericht Heidelberg hielt seine Kündigung wegen Eigenbedarfs für berechtigt und schloss einen Härtefall im Sinne des § 574 Abs. 1 BGB aus. Die Mieterin sollte ausziehen. Das wollte sie aber nicht einfach so hinnehmen und ging in Berufung.

LG contra Vermieter

Das angerufene Landgericht Heidelberg hob das erstinstanzliche Urteil auf: Das zwischen den streitenden Parteien bestehende **Mietverhältnis** sollte nun bis auf Weiteres **fortbestehen**.

Es erkannte zwar die berechtigten Interessen des Vermieters, sah in dem von ihm begehrten Ende des Mietverhältnisses jedoch eine für die Mieterin **unzumutbare Härte**. Die **Gründe** dafür bestehen nicht nur darin, auf eine **barrierefreie** Wohnung angewiesen zu sein, sondern auch in den Schwierigkeiten, eine adäquate, sprich **geeignete Ersatzwohnung** zu finden.

Fundstelle:
LG Heidelberg, Urteil v. 20.6.2024, 5 S 46/23

Justitia wägt ab

Das **Interesse** am Bezug der Wohnung ist für beide Parteien gewichtig. Bei den Bedürfnissen der Mutter des Vermieters ist zu berücksichtigen, dass diese aufgrund ihrer **kognitiven und physischen Verfassung** einen erheblichen Bedarf an der Wohnung geltend macht.

Andererseits ist die derzeitige Mieterin aufgrund ihres **Gesundheitszustands und Pflegebedarfs** auf eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss angewiesen. Ihre **soziale und therapeutische Versorgung** ist außerdem eng mit ihrer jetzigen Wohnung verknüpft, die sie bereits seit 20 Jahren bewohnt.

Im Übrigen hatte sich der Vermieter selbst vier Jahre **erfolglos** auf die **Wohnungssuche** begeben und es nicht geschafft, einen geeigneten Ersatzwohnraum zu finden. Und das selbst mit Hilfe eines beauftragten **Maklers**.

Im Ergebnis ist also ein Überwiegen des Interesses der Mieterin gegenüber dem ihres Vermieters anzunehmen. Das Mietverhältnis muss **auf unbestimmte Zeit fortgesetzt** werden.

Denn ob und ggf. wann die Mieterin eine zumutbare Ersatzwohnung findet, ist unklar, so sprach das Gericht. Das heißt letztendlich für den Vermieter und seine Mutter – Warten, „bis dass der Tod euch scheidet".

Mein Tipp

Die Entscheidung dürfte umstritten sein. Schließlich ist die Möglichkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs die unmittelbare Folge des Rechts auf Eigentum. Dieses Grundrecht muss effektiv gewahrt sein. Letztlich zeigt das Urteil eindrucksvoll, dass die Gerichte auch bei berechtigtem Eigenbedarf die gegenseitigen Interessen des Vermieters und Mieters genau abwägen müssen. Das macht es jedoch für Sie schwierig, abzuschätzen, ob Sie mit Ihrer Eigenbedarfskündigung letztlich vor Gericht erfolgreich sein werden – auch wenn der Eigenbedarf nachgewiesen ist.

Wann der blaue Brief an Ihren Mieter zugeht: Darauf müssen Sie beim Kündigungsschreiben achten!

Damit Sie einen Mietvertrag richtig durch eine Kündigung beenden, muss das Schreiben dem Mieter auch **zugehen** und von ihm zur **Kenntnis** genommen werden.

Ganz entscheidend dabei ist, dass der **form- und fristgerechte Eingang** im Streitfall von Ihnen bewiesen werden kann. Gerne behaupten nämlich die Mieter, nie eine Kündigungserklärung erhalten zu haben. In einem Mietrechtsstreit wird darüber dann **Beweis** erhoben.

Die persönliche Übergabe

Als Vermieter empfiehlt es sich, beim Versand und der Übergabe des Kündigungsschreibens auf „Nummer sicher" zu gehen. Im Idealfall können Sie den Brief **persönlich** Ihrem Mieter **übergeben** und im Gegenzug **bestätigt** er Ihnen den **Empfang** der Kündigung mit seiner Unterschrift.

Allerdings sieht die **tägliche Praxis** anders aus: Die Fronten zwischen Vermieter und Mieter sind zu diesem Zeitpunkt meist schon verhärtet, der Mieter wird eine Kündigungserklärung nicht entgegennehmen – und schon gar nicht ihren Empfang quittieren.

Der Versand auf dem Postweg

Bei der Versendung der Kündigung auf dem normalen Postweg mit **Einwurf** in den **Hausbriefkasten** können Sie den Zugang beim Mieter nicht nachweisen. Daher versenden Sie das Kündigungsschreiben auf keinen Fall auf einfachem Weg per Post!

Einschreiben-Rückschein – eine gute Idee?

Oft wird die Versendung des Kündigungsbriefs als „Einschreiben mit Rückschein" empfohlen. Hier ist aber **Vorsicht** geboten: Ein Einschreiben mit Rückschein geht zu, wenn der angetroffene Mieter die Übergabe des Schreibens **selbst quittiert**. Als Absender erhalten Sie dann den Rückschein mit **Datum** des Zugangs und der **Unterschrift** des Empfängers. Mit dem Rückschein können Sie dann den Zugang selbstständig nachweisen.

Trifft der Postbote Ihren Mieter allerdings nicht an und hinterlässt er einen **Benachrichtigungsschein** im Briefkasten, dass das Einschreiben in der Postfiliale abzuholen ist, ist es noch nicht zugegangen. Das geht erst zu, wenn es beim Postamt durch den Mieter **abgeholt** wird.

Im Zweifel wird Ihr Mieter damit rechnen, dass er eine Kündigung erhält, und holt dann Ihr Einschreiben nicht ab. Nach **zwei Wochen** wird Ihnen als Versender das Schreiben dann wieder von der Post **rückübermittelt**. Die Kündigung ist nicht zugegangen!

Einwurf-Einschreiben – alles sicher?

Sie können die Kündigung auch als „Einwurf-Einschreiben" versenden. Dabei wirft der Postbote das Einschreiben in den Briefkasten Ihres Mieters und bestätigt den **Einwurf** auf einem **Auslieferungsbeleg**.

Sie als Absender können sich gegen Entgelt einen schriftlichen **Datenauszug** von der Post zuschicken lassen. Daraus lässt sich entnehmen, wann der Brief eingeworfen wurde.

Allerdings **akzeptieren** nicht alle Gerichte den vom Postboten unterzeichneten Auslieferungsbeleg als **Zugangsnachweis** für ein Kündigungsschreiben – bisher.

In einem Arbeitsrechtsstreit hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) jetzt den Zugang per Einwurf-Einschreiben eines Kündigungsschreibens an den Arbeitnehmer als „**Anscheinsbeweis**" angenommen: Der Anschein des Zugangs der Kündigung zu den **postüblichen Zeiten** gilt an diesem Tag, wenn das Einwurf-Einschreiben von der Deutschen Post in den **Hausbriefkasten** gelegt wird.

Das BAG sieht in dem Auslieferungsbeleg der Deutschen Post AG einen Anscheinsbeweis dafür, dass das Kündigungsschreiben während der **regulären Arbeitszeit des Postboten** eingeworfen wurde.

Fundstelle:
BAG, Urteil v. 20.6.2024, 2 AZR 213/23

Doch Achtung: Der Anscheinsbeweis kann auch „erschüttert" werden, nämlich dann, wenn der Briefempfänger **atypische Geschehensabläufe** darlegt und ggf. **beweist**!

Mein Tipp

Wenn Sie das Kündigungsschreiben per Post versenden wollen oder müssen, sollten Sie die Versendungsvariante des Einwurf-Einschreibens wählen. Der Auslieferungsbeleg dient dann als Anscheinsbeweis für den Zugang. Sicherer ist allerdings der Einwurf des Kündigungsschreibens durch einen Boten, der den Einwurf in den Mieter-Hausbriefkasten mit einem Foto festhält oder den Vorgang als Video aufnimmt.

Alles wird inflationär teuer: Miete über Mietspiegelwerte hinaus erhöhen – ist das möglich?

Mietspiegel stellen alle paar Jahre die ortsübliche Vergleichsmiete fest, an der sich Vermieter bei Mieterhöhungen orientieren.

Doch was ist, wenn zwischen der **Datenerhebung** für den **Mietspiegel** und dem Erhöhen der Miete eine erhebliche **Inflation** eingetreten ist, wie geschehen in den letzten beiden Jahren? Eine Vermieterin in München erhöhte genau mit dem Argument der Inflation die Miete über den Mietspiegel.

Was in München passiert ist

In dem Verfahren versuchte die Vermieterin, eine Mieterhöhung durchzusetzen. Sie wollte die Miete über die vom Mietspiegel 2023 festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete hinaus anheben, weil es zwischen der Datenerhebung für den Mietspiegel und dem Zeitpunkt ihrer Mietanpassung eine erhebliche Inflation gegeben hatte.

So waren die Mieten aus Sicht der Vermieterin erheblich gestiegen. Das wollte sie berücksichtigen.

Ihr Mieter wiederum wies die höhere Miete zurück und zahlte nicht. Die Vermieterin klagte sie vor Gericht ein.

Mieterhöhung kassiert – Grenzen gesetzt

Die Argumentation der Vermieterin ging aber nach hinten los: Nach dem **Index** für Netto-Kaltmieten in Bayern sind die Mieten um etwas mehr als **3 %** gestiegen – das ist kein außergewöhnlich starker Anstieg. Die hohe **Inflation**, also der starke **Anstieg der Verbraucherpreise** insgesamt, taugt ebenfalls nicht für eine Begründung, über die Werte des Mietspiegels hinauszugehen.

Fundstelle:
LG München I, Beschluss v. 17.7.2024, 14 S 3692/24

Das Landgericht München I setzt deutliche Grenzen: Die **allgemeine Inflationsrate** wird mithilfe der Preisentwicklung eines **Warenkorbs** von rund 700 verschiedenen Waren und Dienstleistungen ermittelt.

Von daher ist ihr keine belastbare Aussage über die Entwicklung der Mietpreise allein zu entnehmen. Außerdem sieht es durch einen sog. **Stichtagszuschlag**, wie er in diesem Fall angesetzt wurde, die befreiende Wirkung des Mietspiegels gefährdet.

Mein Tipp

Beim Berechnen einer Mieterhöhung sollten Sie sich grundsätzlich an den Mietspiegel halten. Die hohe Inflation der letzten Jahre führt selbstverständlich zu einem Wertverlust auch bei den Mieten. Dennoch dürfte eine Mieterhöhung oberhalb des Mietspiegels mit dem Argument der Inflation schwierig durchzusetzen sein. Die Entscheidung des LG München könnte jedoch Signalwirkung haben, auch wenn es sich nicht um ein höchstinstanzliches Urteil handelt!

Wenn ein Haus verkauft wird: Wem gehört eigentlich das Heizöl?

Auch ein Vermieter kauft oder verkauft seine Immobilie. Dabei kann es dann vorkommen, dass in den Tanks noch Heizöl lagert. In der Praxis stellt sich häufig die Frage, wem das Heizöl gehört, wenn das Haus verkauft wird.

Heizölvorrat als Zubehör des Hauses

Wenn ein Grundstück mit einem Haus bebaut ist, das über eine **Ölheizung** verfügt und mit einem zugehörigen **Heizöltank** ausgestattet ist, dann ist der **Heizölvorrat** grundsätzlich **Zubehör des Hauses** (§ 97 Abs. 1 Satz 1 BGB). Demzufolge kann das Heizöl nicht als selbstständige Sache angesehen werden, sondern immer nur als ein Zubehör.

Das ist bereits vor vielen Jahren so entschieden worden. In dem damaligen Fall stritten die Kaufvertragsparteien darüber, ob das im Tank befindliche Heizöl – immerhin 22.000 Liter – mitverkauft wurde oder nicht. Das Heizöl war zwar **im notariellen Kaufvertrag nicht erwähnt** worden. Es ist aber nach § 311c BGB vom Kaufvertrag **mitumfasst**, weil es als Zubehör anzusehen ist.

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

Wenn's im Kaufvertrag nicht steht

In der Praxis läuft es meistens so: Der notarielle Vertrag zum Hausverkauf enthält **keine Regelung** über das Heizöl im Tank. Es wird dann davon ausgegangen, dass das vorhandene Heizöl **mitverkauft** und damit automatisch in das Eigentum desjenigen übergeht, der das Haus kauft. Der ehemalige Besitzer kann später nicht auf eine Extra-Zahlung pochen.

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

Sinnvoll ist es allerdings, das vorhandene Heizöl in einem gesonderten **Passus im Kaufvertrag** aufzunehmen. Zum einen kann der Hausverkäufer den Kaufpreis möglicherweise erhöhen, zum anderen erhält der Käufer Kenntnis darüber, wie viele Liter Brennstoff noch zur Verfügung stehen.

Auffüllen des Tanks bedingt notwendig

Soweit Verkäufer und Käufer eines Hauses das nicht **abweichend** vertraglich **geregelt** haben, braucht der Verkäufer vor der Übergabe des Hauses die Tanks nicht eigens zu füllen.

Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn durch das Nichtbefüllen unmittelbar ein **Schaden** für das Haus **drohen** würde, etwa durch das **Leerlaufen** der Heizungsanlage oder durch **Frostschäden** wegen der Nichtbeheizbarkeit. In diesem Fall muss der Verkäufer ggf. eine angemessene Menge Heizöl nachtanken.

Dabei muss er die Tanks **nicht vollständig** auffüllen, sondern nur so viel Heizöl bestellen, dass der Käufer des Hauses nach Übergabe selbst genügend Heizöl tanken kann und die Heizung zuvor keinen Schaden genommen hat.

Vorhandenes Heizöl abpumpen?

Nach dem Verkauf eines Hauses darf der Verkäufer überschüssiges Heizöl nicht mehr abpumpen, weil es sich beim Heizöl üblicherweise **nicht** um **vorübergehend gelagerte Brennstoffvorräte** handelt, sondern um **Zubehör**, das „dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks – nämlich dem Heizen – zu dienen bestimmt ist".

Das Abpumpen von einmal getanktem Heizöl ist nach dem Verkauf des Hauses nur noch dann zulässig, wenn Käufer und Verkäufer das **ausdrücklich vereinbart** haben. Andernfalls macht sich der Verkäufer wegen **verbotener Eigenmacht** schadensersatzpflichtig.

Mein Tipp

Möchten Sie von diesen Grundsätzen abweichen, können Sie mit dem Käufer eine anderweitige Vereinbarung treffen. So können Sie festlegen, dass Sie das Heizöl bis auf eine notwendige Mindestmenge abpumpen dürfen.

Oder Sie tanken aufgrund aktuell niedriger Preise noch einmal voll und lassen sich das vom Käufer im notariellen Kaufvertrag gesondert bezahlen. Sie sollten darin möglichst viele Details regeln. Lassen Sie im Vertrag aufnehmen, welches Zubehör und welche auch nicht wesentlichen Bestandteile Sie mitverkaufen.

Aus der Praxis – für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

Ihre Frage: Unser Mieter hat mitgeteilt, dass er die Wohnungsschlüssel im Sommerurlaub verloren hätte und möchte nun neue ersetzt haben. Wir haben eine Schließanlage. Haftet er für den Verlust?

Unsere Antwort: Ihr Mieter muss für den verlorenen Schlüssel nur dann haften, wenn das auf einer **schuldhaften** Verletzung seiner Obhutspflicht beruht. Die ergibt sich als **Nebenpflicht** aus seinem Mietvertrag und beinhaltet, dass er **sorgfältig** mit dem Schlüssel umgehen und ihn vor **Verlust** schützen muss. Erst wenn der Mieter gegen diese Pflicht verstößt, haftet er für den Verlust.

Ist Ihrem Mieter hinsichtlich des Schlüsselverlusts aber **kein Vorwurf** zu machen, müssen Sie für die **Kosten** des Ersatzes und des Schlossaustauschs aufkommen.

Sie dürfen die komplette **Schließanlage** nur dann auf Kosten des Mieters austauschen, wenn das wegen bestehender **Missbrauchsgefahr durch Dritte**, die in den Besitz des Schlüssels gekommen sind, aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Das ist z. B. dann **nicht** der Fall, wenn der Schlüssel in einen **Fluss** gefallen ist.

Fundstelle:
LG Mannheim, Urteil v. 14.10.1976, 4 S 30/76

Außerdem müssen Sie den Mieter auf die Gefahr des **ungewöhnlich hohen Schadens bei Diebstahl** des Schlüssels hinweisen, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht werden muss (hier: bei Nichtrückgabe eines Hotelzimmerschlüssels). Den Vermieter trifft insofern eine **Warnpflicht**.

Fundstelle:
AG Wolfratshausen, Urteil v. 30.7.2013, 8 C 1056/12

Muss Ihr Mieter für den Verlust des Haustür- oder Wohnungsschlüssels aufkommen, sind Sie nicht berechtigt, **fiktiv** – also auf Grundlage eines **Kostenvoranschlags** – die Kosten für den Austausch der Schließanlage abzurechnen. Vielmehr müssen Sie den Austausch **tatsächlich** vornehmen. Erst wenn das getan ist, entsteht Ihnen als Vermieter nämlich ein **Vermögensschaden**.

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

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2024
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt, Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor Lars Haller (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

www.haufe.de/immobilien

eco zoom natureOffice.com/DE-077-923050
CO2e-bilanzierte Aktivitäten
CO2e-Emissionen ausgeglichen
FSC www.fsc.org MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C114015
9 783809 221289 24009
Mat.-Nr. 06398-5213