



04|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2018

Ihr Mieter ist tot: Das ist zu tun



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
Traueranzeige, Beerdigung, Leichenschmaus: Nach dem **Tod** eines Angehörigen gibt es viel zu organisieren. An den Vermieter des Verstorbenen denkt in so einer Situation kaum jemand.

Dabei sollten sowohl Sie als auch die Hinterbliebenen zügig **Kontakt** aufnehmen. Oftmals bestehen jedoch Zweifel, welche Schritte unternommen werden sollen. Wir haben dazu **alles Wichtige** für Sie einmal zusammengefasst.

Ein anderes aktuelles Thema: Das **Jobcenter** übernimmt die Miete für Ihren Mieter. Wie müssen Sie sich verhalten, wenn **zu viel gezahlt** und Ihnen gutgeschrieben wird: Behalten, verrechnen oder zurücküberweisen? Wir zeigen Ihnen, wie Sie in dieser Situation rechtssicher reagieren.

Immer wieder beschäftigt die Gerichte bei Mietende das **Renovieren** der Wohnung durch den Mieter. Damit Ihnen ein **Rechtsstreit** erspart bleibt, stellen wir Ihnen eine bemerkenswerte Entscheidung des Landgerichts Berlin vor. Wir sagen Ihnen, auf was Sie bei **Zusatzklauseln** achten müssen.

Und auch die **Untermiete** führt immer häufiger zu Streitigkeiten. Insbesondere nimmt das Privatvermieten an **Touristen** auf Internetplattformen zu. Wenn Ihre Erlaubnis dazu fehlt, können Sie Ihren Mieter nur nach vorheriger **Abmahnung** rechtssicher kündigen. Wir helfen Ihnen dabei, das Richtige zu tun.

Vermieter kann selbstverständlich auch eine Gesellschaft sein. Wie sieht es allerdings bei einer **Eigenbedarfskündigung** aus? Der BGH hat klargestellt, dass auch eine **GbR** als Vermieterin Eigenbedarf anmelden kann. Warum die GbR dennoch mit ihrer Klage gescheitert ist? Das sagen wir Ihnen auf Seite 5.

Der Vermieteralltag ist spannend – wir entspannen Sie gerne bei Ihrer Arbeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Tod des Mieters: Wer jetzt Ihr neuer wird

Ein verstorbener Mieter – und ein Vermieter, der nach der anfänglichen Bestürzung gar nicht weiß, was jetzt aus seinem Mietvertrag wird. Die wichtigste Botschaft lautet: Mit dem Mieter stirbt **nicht** auch automatisch der Mietvertrag!

Beim Tod des Mieters müssen Sie drei Fälle unterscheiden:

1. ob sich der Mietvertrag mit **Mitmietern** fortsetzt;
2. ob es **eintrittsberechtigte** Personen gem. § 563 BGB gibt oder
3. ob lediglich **Erben** nach § 564 BGB das Mietverhältnis fortsetzen dürfen.

Hat Ihr Mieter die Wohnung **nicht** alleine gemietet, setzt sich das Mietverhältnis nach § 563a BGB mit dem verbliebenen

Mieter fort. Weder Mieter noch Vermieter müssen also etwas tun.

Wer nach dem Tod des Mieters in den Mietvertrag eintritt

Eintrittsberechtigte Personen nach § 563 BGB sind der Ehegatte oder Lebenspartner des Mieters, die mit dem verstorbenen Mieter auf Dauer zusammengewohnt haben.

Auch Kinder sind eintrittsberechtigt, die im gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mieter lebten.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 10.12.2014, VIII ZR 25/14

Aktuell in dieser Ausgabe

- | | |
|--|--|
| <p>1 Tod des Mieters:
Wer jetzt Ihr neuer wird</p> <p>3 Arbeitshilfe:
Kündigung bei Tod des Mieters</p> <p>3 Wenn das Jobcenter versehentlich zu viel bezahlt:
Für was Sie das Geld verwenden dürfen</p> <p>4 Renovierungszusatz bei Mietvertragsende:
Vorsicht vor solchen tückischen Nachträgen</p> <p>5 Unerlaubte Untermiete an Touristen:
Warum Sie vorher besser abmahnen sollten</p> <p>5 Immobilienunternehmen beruft sich auf Eigenbedarf:
GbR-Gesellschafter darf Mietern drei Jahre lang nicht kündigen</p> | <p>6 Gartenpflegekosten umlegen:
Was für Bäume und Erstbepflanzungen gilt</p> <p>7 Renitente Mieterin stört Hausfrieden:
Fristlos kündigen ohne vorherige Abmahnung ist möglich</p> <p>8 Zahlungsverzug gegenüber dem alten Vermieter:
Fristlose Kündigung durch neuen?</p> <p>8 Arbeitshilfe:
Mietzahlungsfristentabelle</p> <p>! Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv</p> |
|--|--|

Weitere eintrittsberechtigte Personen sind **Familienangehörige** sowie sonstige **Haushaltsangehörige**, aber nur, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Wann und mit welcher Frist Sie den Mietvertrag kündigen können

Der Vermieter kann mit einer Frist von einem Monat **außerordentlich** kündigen, wenn er nicht damit einverstanden ist, dass eine bestimmte Person in das Mietverhältnis eintritt. Allerdings muss dafür ein **besonderer Grund** vorliegen.

Der BGH hat sich aktuell mit der Frage auseinandergesetzt, was ein derartiger wichtiger Grund des Vermieters sein kann.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17

Wann Sie einem eintretenden Mieter kündigen können

In dem aktuellen Fall bewohnte die Mieterin mit ihrem Lebensgefährten und ihrer Tochter eine Drei-Zimmer-Wohnung. Als die Mutter starb, zog die Tochter aus.

Der Vermieter bestand auf Räumung der Wohnung. Der Lebensgefährte, der gerade eine Ausbildung als Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik machte, erklärte aber, er sei in das Mietverhältnis eingetreten. Dagegen wollte die Tochter nicht in den Mietvertrag eintreten.

Der Vermieter kündigte daraufhin außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB aus wichtigem Grund.

Unzureichende Einkommensverhältnisse genügen nicht unbedingt

Als **Grund** gab er an, dass das **Ausbildungsgehalt** des eintretenden Lebens-

gefährten nicht ausreichen würde, die monatlich zu entrichtende Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer zahlen zu können. Der Mieter widersprach der Kündigung und verlangte darüber hinaus auch noch die **Erlaubnis** des Vermieters zum **Untervermieten** an einen Arbeitskollegen!

Der Vermieter verweigerte verständlicherweise seine Zustimmung, er wollte den Lebensgefährten der verstorbenen Mieterin nicht mehr länger in der Wohnung haben. Aber: Der Lebensgefährte hatte die geschuldete Miete und Nebenkosten stets pünktlich bezahlt.

Das Amtsgericht und das Landgericht gaben noch dem Vermieter recht: Er sei wegen der unzureichenden Einkommensverhältnisse des Lebensgefährten zur Kündigung berechtigt gewesen. Für die Richter war damit das Thema der Untervermietung ebenfalls vom Tisch.

Allein eine befürchtete Zahlungsunfähigkeit reicht noch nicht aus

Die Überraschung folgte jetzt in Karlsruhe: Der BGH hob das Urteil auf.

Begründung des Gerichts: Zwar kann eine objektiv feststehende **finanzielle Leistungsunfähigkeit** eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden ein wichtiger Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses sein. Voraussetzung ist jedoch ein tatsächlicher **Zahlungsverzug**.

Es reicht nach Ansicht der Richter nicht aus, dass die **Vermutung** naheliegt, der eintretende (Neu-)Mieter werde die Miete nicht zahlen. Unzumutbar ist dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur bei **konkreten** Anhaltspunkten und objektiven **Umständen**, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen zukünftig ausbleiben.

Es fehlen aber solche Anhaltspunkte, wenn es für den Mieter noch **Geldquellen** gibt, die sicherstellen, dass die Miete bezahlt wird. So etwa, wenn der Mieter staatliche Unterstützung, sonstige Einkünfte oder vorhandenes Vermögen nachweisen kann.

Der BGH legt die Messlatte für Vermieter sehr hoch, um unliebsame Personen am Eintreten in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters zu hindern.



Mein Tipp

Gegen den Eintretenden können Sie sich nur dann mit einer fristlosen Kündigung wehren, wenn Sie konkrete Gründe haben, die für eine unzuverlässige Zahlung der Miete sprechen.

Liegen solche konkreten Gründe vor, müssen Sie innerhalb eines Monats, nachdem Sie von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis erfahren haben, entweder fristlos oder fristgerecht – dann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats – kündigen.

Vermieter hat ein Sonderkündigungsrecht

Wenn **Erben** des Mieters nicht in den Mietvertrag eintreten wollen bzw. nicht bisherige Mitmieter waren, steht dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Der Vermieter kann innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters kündigen.

Zu beachten ist dann die gesetzliche **Kündigungsfrist**, die unabhängig von der bisherigen Mietdauer immer drei Monate beträgt.

Auch die Erben können kündigen

Sofern die Erben den Mietvertrag nicht fortführen wollen, steht ihnen ein **Sonderkündigungsrecht** zu. Das Mietver-

hältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.

Allerdings haben die Erben zu beachten: Diese Kündigung kann nur innerhalb des **ersten Monats**, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters erfahren hat, erfolgen.

Erben übernehmen die Pflichten aus dem Mietvertrag

Wurde das Mietverhältnis von einer der Parteien gekündigt, müssen die Erben die Wohnung oder das Haus bis zum Ende des Mietverhältnisses **räumen**.

Da die Erben in den Mietvertrag eintreten, müssen sie auch die vertraglichen Pflichten übernehmen. Sie müssen somit **renovieren**, sofern es eine wirksame Renovierungsklausel im Mietvertrag gibt. Die bis dahin anfallenden Mieten und Nebenkostennachzahlungen sind **Nachlassverbindlichkeiten**, die die Erben bezahlen müssen.

Auch Mietrückstände oder Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen haben die Erben zu übernehmen. Falls die Kosten aber höher als das hinterlassene Vermögen sind, muss der Erbe nicht auf sein Erspartes zurückgreifen. Die Erben haben die Möglichkeit, ihre **Haftung** auf den Nachlass zu **beschränken**.

Erbe unbekannt? Keine Erben vorhanden? Dann wenden Sie sich an den Nachlassverwalter

Wenn es keine Erben gibt oder die Erben unbekannt sind, ordnet das Nachlassgericht auf Antrag eine **Nachlasspflegschaft** an. Der Vermieter kann seine

Arbeitshilfe:
Kündigung bei Tod des Mieters

Eheleute/Herr/Frau
.....
.....
.....

.....
(Ort/Datum)

Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 564 BGB

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

hiermit kündige ich den zwischen uns bestehenden Mietvertrag über die-Zimmer-Wohnung im-Geschoss in,-Straße Nr. gemäß dem Mietvertrag vom zum bzw. zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Der Mietvertrag wurde am zwischen und geschlossen. Sie sind die Erben des verstorbenen Mieters

Aufgrund § 564 Satz 2 BGB bin ich berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich und ohne Angabe von Kündigungsgründen zu kündigen.

Sie können nach § 574 BGB dieser Kündigung widersprechen und verlangen, dass das Mietverhältnis fortgesetzt wird, wenn die Beendigung des Mietvertrags für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses bei mir eingegangen sein. Sofern Sie Widerspruch einlegen, bitte ich Sie, mir die Gründe unverzüglich mitzuteilen.

Ich bitte Sie, die Wohnung und die zugehörigen Nebenräume fristgerecht, also zum, zu räumen und sämtliche Schlüssel an mich herauszugeben.

Rein vorsorglich widerspreche ich bereits jetzt der Fortsetzung des Mietgebrauchs nach § 545 BGB.

Mit freundlichen Grüßen
.....
(Vermieter/in)

Mietforderung dann gegen den Nachlasspfleger geltend machen. Der soll die Hinterlassenschaft sichern und verwalten. Kann tatsächlich kein Erbe ausfindig gemacht werden, erbt das **Bundesland**, in dem der Erbe seinen letzten Wohnsitz hatte.

Allerdings stellt sich für den Vermieter das Problem: Ist der **Nachlass überschuldet**, bleibt er in den meisten Fällen auf seinen Kosten sitzen. Auch die Durchführung und die Kosten für Räumung und

Renovierung der Wohnung sind dann von ihm zu tragen.

Mein Tipp

Wenn keine Erben vorhanden oder bekannt sind, sollten Sie unmittelbar Anzeige beim örtlich zuständigen Ordnungsamt erstatten. Dieses wird von sich aus die Papiere des Verstorbenen sichten und eine Nachlasspflegschaft beim Amtsgericht beantragen.

Wenn das Jobcenter versehentlich zu viel bezahlt: Für was Sie das Geld verwenden dürfen

Der BGH hatte sich mit folgendem Fall beschäftigt: Die Mieter wohnten in ei-

nem Einfamilienhaus und erhielten vom Jobcenter die Kosten der Unterkunft und

Heizung bezahlt. Das Jobcenter überwies die Miete direkt an den Vermieter.

Nachdem das Mietverhältnis schon beendet war, zahlte das Jobcenter versehentlich eine weitere Monatsmiete an den Vermieter aus. Als das Versehen bemerkt wurde, forderte es den Vermieter zur Rückerstattung auf. Der machte jedoch geltend, dass nur dem Mieter (und nicht dem Jobcenter) der Rückzahlungsanspruch zustehe.

Der Vermieter hatte zudem noch weitere Forderungen gegen den Mieter. Mit diesen Ansprüchen rechnete er auf.

Wer das Geld zurückfordern darf

Der Bundesgerichtshof urteilte gegen den Vermieter und gab dem **Jobcenter** recht.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 31.1.2018, VIII ZR 39/17

Wusste der Vermieter, dass ihm das Geld nicht zusteht, muss er es zurückzahlen

Für die Richter war klar, dass das Jobcenter direkt vom Vermieter die Überzahlung zurückfordern kann, obwohl der Mieter der eigentliche Zahlungsempfänger ist. Entscheidend ist die Tatsache, dass die Zahlungen **direkt** an den Vermieter geleistet wurden.

Zahlt das Jobcenter ohne Rechtsgrund, kann es Rückzahlung verlangen

Weitere Voraussetzung für den Rückzahlungsanspruch ist: Die Zahlung erfolgte **ohne** Rechtsgrund. Das Mietverhältnis war zum Zeitpunkt der getätigten Überweisung durch das Jobcenter bereits **beendet**. Einen Rechtsgrund für die Zahlung gab es daher nicht mehr.

Zudem war dem Vermieter ja bei Gutsschrift der Zahlung **bekannt**, dass der Mietvertrag beendet war, ihm somit der Mietbetrag nicht zustand.

Aus Sicht des BGH hat der Vermieter die Miete auf Kosten des Jobcenters ohne rechtlichen Grund erlangt. Er musste sie deswegen wieder zurückzahlen.



Mein Tipp

Zahlungsrückstände des Mieters werden nach BGH und Bundessozialgericht nicht von der öffentlichen Hand getragen, sondern fallen in die **Risikosphäre** des Vermieters.

Absichern können Sie sich wenigstens mit der **Kaution**. Darauf sollten Sie bei Vertragsbeginn nicht verzichten!

Renovierungszusatz bei Mietvertragsende: Vorsicht vor solchen tückischen Nachträgen

Das Landgericht Berlin hatte sich in dem aktuellen Fall mit den Regelungen in einem älteren Mietvertrag zu beschäftigen.

Im Mietvertrag stand:

„Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem und renoviertem Zustand mit allen ... Schlüsseln zurückzugeben ...“

Die Vertragsparteien hatten später in einem **Nachtrag** die Klausel zu den **laufenden** Schönheitsreparaturen geändert und dort die BGH-Rechtsprechung berücksichtigt. Die Auszugsrenovierungsklausel blieb unverändert.

Bei Mietvertragsende berief sich der Vermieter auf die **Endrenovierungsklausel**

und verlangte vom Mieter Schadensersatz wegen der unterlassenen Renovierung.

Der Mieter lehnte eine Zahlung ab. Das Landgericht Berlin stellte fest: Der Mieter ist im Recht, dem Vermieter steht **kein** Schadensersatzanspruch zu!



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 27.1.2017, 65 S 338/16

Endrenovierungsklausel macht auch die Schönheitsreparaturklausel unwirksam

Die formularmäßige Übertragung der **laufenden** Schönheitsreparaturen und die formularmäßige Verpflichtung zur **Endrenovierung** beeinträchtigen nach Ansicht der Richter in ihrer Gesamtwirkung den Mieter unangemessen. Die

Formularklauseln waren damit in ihrer Gesamtheit **unwirksam**.

Das Besondere der Entscheidung: Zwei Vertragsklauseln werden gemeinsam rechtlich bewertet. Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei – und damit eine Unwirksamkeit der **Gesamtregelung** – kann sich auch aus dem Zusammenwirken zweier Klauseln ergeben. Dafür reicht es schon, wenn eine dieser Klauseln für sich gesehen unwirksam ist, wie in diesem Fall: Die Klausel zur Endrenovierung.

Endrenovierungsklausel kostete den Vermieter die gesamte Renovierung

Das Landgericht Berlin stellt damit fest, dass eine allgemeine Geschäftsbedin-

gung, die die laufenden Schönheitsreparaturen regelt und für sich gesehen rechtswirksam ist, sodann unwirksam wird. Die unwirksame Endrenovierungsklausel „infiziert“ die für sich genommene wirksame Formulklausel.



Mein Tipp

Seien Sie vorsichtig, wenn Sie einen älteren Mietvertrag an die aktuelle Rechtslage anpassen wollen. Sie soll-

ten dabei keine Endrenovierungszusätze mit aufnehmen, damit die geänderte Renovierungsklausel für das bestehende Mietverhältnis wirksam bleibt.

Unerlaubte Untermiete an Touristen: Warum Sie vorher besser abmahnen sollten

Die Gerichte müssen sich immer wieder damit beschäftigen. Denn die Untervermietung an Touristen nimmt sprunghaft zu. Die Angebote auf den Internetportalen machen Angebot und Nachfrage so einfach. Muss der Vermieter jedoch das Untervermieten seines Mieters an Touristen akzeptieren? Damit beschäftigte sich aktuell das Landgericht Amberg.

Der Vermieter fand heraus, dass die Wohnung ständig an wechselnde Touristen untervermietet wurde. Sein Mieter hatte **nicht** die erforderliche **Erlaubnis** von ihm eingeholt. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos.

Vor dem Amtsgericht Amberg erklärte der Mieter, dass ihn sein Vermieter **vor** einer Kündigung zuerst hätte **abmahnen**

müssen. Nach der Kündigung seines Vermieters nämlich hatte er die Untervermietung auch sofort beendet und keine Touristen mehr in seine Wohnung aufgenommen.

Abmahnen erhöht Ihre Kündigungschancen

Der Amtsrichter in Amberg gab noch der Räumungsklage des Vermieters statt.

Im Berufungsverfahren gab das Landgericht Amberg jedoch dem Mieter recht. Die **Kündigung** wurde für **unwirksam** erklärt.



Fundstelle:

LG Amberg, Urteil v. 9.8.2017, 24 S 299/17

Nach Feststellung des Gerichts hatte der Mieter zwar gegen seine mietvertraglichen Pflichten verstoßen – er hätte die Einwilligung des Vermieters einholen müssen.

Eine Kündigung ist jedoch erst **nach einer erfolglosen Abmahnung** möglich.



Mein Tipp

Bei einer unerlaubten Untervermietung sollten Sie als Vermieter vor Ausspruch einer Kündigung immer zuerst abmahnen. Ohne Abmahnung steigt sowohl bei der fristlosen wie auch bei der ordentlichen Kündigung das Prozessrisiko bei einer späteren Räumungsklage.

Immobilienunternehmen beruft sich auf Eigenbedarf: GbR-Gesellschafter darf Mietern drei Jahre lang nicht kündigen

Der BGH hatte sich aktuell mit der Frage auseinanderzusetzen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine **Personengesellschaft** als Vermieterin eine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen darf.

In der 160 Quadratmeter großen Wohnung in Frankfurt am Main lebte seit 1981 ein älteres Ehepaar mit seiner Tochter. Im Januar 2015 trat eine **GbR**, bestehend aus

zwei Gesellschaftern, als Eigentümerin und Vermieterin in das Mietverhältnis ein.

Bereits im Mai 2015 machte einer der Gesellschafter **Eigenbedarf** geltend. Es wurde argumentiert, der Gesellschafter benötige diese Mieträume nahe seinem Büro nach der Ehetrennung als Wohnung. Die Mieter wehrten sich in den Gerichtsinstanzen erfolgreich gegen die

Eigenbedarfskündigung. Sie machten **Härtegründe** geltend. Darüber hinaus bezweifelten sie den tatsächlichen Eigenbedarf der Vermieterin.

Sperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum

Rechtlich problematisch hierbei ist die **Sperrfrist** in § 577a Abs. 1 BGB: Danach

kann ein Erwerber von vermietetem, in Eigentumswohnungen umgewandelten Wohnraum erst nach Ablauf von **drei Jahren** wegen Eigenbedarfs kündigen.

Der Gesellschafter argumentierte, dass hier die Sperrfrist von drei Jahren **nicht** gilt, da er zum Zeitpunkt des Eintritts in den Mietvertrag nicht die Absicht hatte, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln. Der BGH folgte der Argumentation der Vermieterin jedoch nicht und hält die Kündigung wegen Eigenbedarfs für unwirksam.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 21.3.2018, VIII ZR 104/17

Personengesellschaft als Vermieterin kann wegen Eigenbedarfs kündigen

Der BGH stellt zunächst in der Entscheidung fest, dass die GbR als Vermieterin grundsätzlich Eigenbedarf anmelden

kann. In diesem Verfahren musste jedoch gar nicht geprüft werden, ob die Eigenbedarfsgründe überhaupt vorlagen.

Sperrfrist nicht eingehalten

Für den BGH ist die Kündigung unwirksam, weil die **3-Jahres-Sperrfrist** des § 577a Abs. 1 BGB nicht eingehalten war. Dieser neue Paragraph war erst am 1.5.2013 in Kraft getreten. Nach der Begründung des Gesetzgebers sollte unterbunden werden, dass der Kündigungsschutz mit dem „Münchner Modell“ faktisch umgangen wird.

Nach dem **Münchner Modell** erwirbt eine GbR ein mit Mietwohnungen bebautes Grundstück. Sie verzichtet zunächst darauf, die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln und diese dann zu verkaufen. Die Mieter erhalten die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Da **kein** Wohnungseigentum gebildet wird, gilt die Sperrfrist in § 577a Abs. 1 BGB nicht.

3-Jahres-Frist gilt immer beim Erwerb von Wohnraum durch GbR

Der Bundesgerichtshof stellt jetzt fest, dass diese Sperrfristen-Schutznorm auch dann gelte, wenn die GbR bei Kauf der Immobilie nicht beabsichtigt, Wohnraum in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die Sperrfrist gilt für **jede** Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine GbR. Denn nach Einschätzung der Richter wird bereits durch den Erwerb das Verdrängungsrisiko für den Mieter erhöht. Er bedarf daher des besonderen Schutzes.

**Mein Tipp**

Wenn Sie als Mitgesellschafter einer GbR eine Immobilie mit Wohnraum erwerben, müssen Sie die 3-Jahres-Sperrfrist einhalten. Erst dann können Sie eine Kündigung aussprechen.

Gartenpflegekosten umlegen: Was für Bäume und Erstbepflanzungen gilt

Viele Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter drehen sich immer wieder um die Frage, ob Baumfällkosten als Betriebskosten umlegbar sind oder nicht. Zahlreiche Gerichte haben sich des Streitstoffes bereits angenommen. Zuletzt das Amtsgericht Grimma.

**Fundstelle:**

AG Grimma, Urteil v. 20.10.2017, 2 C 928/16

Im aktuellen Fall hat der Vermieter Kosten für das Fällen eines **gesunden** Baumes in Höhe von 96,41 EUR in der Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Gartenpflegekosten sind nach der Betriebskostenverordnung umlegbar

Die Richter hatten zu prüfen, ob die Baumfällkosten unter die Position „Kos-

ten der **Gartenpflege**“ fallen (§ 2 Nr. 10 der BetrKV). Hierzu zählen grundsätzlich die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der **Erneuerung** von **Pflanzen** und Gehölzen, der Pflege von **Spielplätzen** einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, **Zugängen** und **Zufahrten**, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen.

Nur laufende Kosten sind als Betriebskosten umlegbar

Darüber hinaus ergibt sich aus § 1 der BetrKV, dass Betriebskosten dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks **laufend** entstehen.

Sind Baumfällkosten also **laufende** Kosten im Sinne dieser Regelung?

Laufend heißt: Die Kosten müssen regelmäßig anfallen

Das Amtsgericht Grimma hat jetzt geurteilt, dass sowohl die **Baumfällkosten** als auch die Kosten für eine **Erstbepflanzung** nicht unter § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV fallen, da es sich **nicht** um laufende Kosten handelt.

„**Laufende**“ Kosten sind es dann, wenn sie für den Mieter überschaubar und erwartbar sind. Ein Baum hätte aber eine Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten, so das Argument des Amtsrichters. Werden solche Kosten plötzlich als Betriebskosten angesetzt, sind sie für den Mieter **überraschend** und **unkalkulierbar**.

Dabei müssen die Kosten, um als laufende Kosten zu gelten, zwar **nicht jährlich**, jedoch **regelmäßig** anfallen, z. B. „nur“ alle fünf bis sieben Jahre.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 11.11.2009, VIII ZR 221/08

Das ist bei Baumfällarbeiten nicht der Fall, da diese Arbeiten in Anbetracht der langen Lebensdauer von Bäumen außerordentliche Maßnahmen darstellen.

Gerichte urteilen nicht einheitlich

Baumfällkosten sind **nicht** als Betriebskosten umlegbar.

Fundstelle:
zuletzt AG Garmisch-Partenkirchen, Urteil v. 17.10.2016, 5 C 449/15

Andere Gerichte haben jedoch auch gegenteilig geurteilt: Das Amtsgericht Sinzig hat die Umlagefähigkeit bejaht.

Hier wurde ein Baum notwendigerweise gefällt, da **Gefahr** für ein Wohnhaus bestand.

Fundstelle:
AG Sinzig, Urteil v. 18.2.2004, 14 C 879/03

Das Amtsgericht Düsseldorf hat ebenfalls die Umlegbarkeit bejaht: Der Baum war

im Verhältnis zur Gartenfläche **zu groß** geworden und musste deshalb gefällt werden.

Fundstelle:
AG Düsseldorf, Urteil v. 19.7.2002, 33 C 6544/02

Mein Tipp

Wenn ein Baum auf Ihrem Grundstück eine Gefahr darstellt, weil er krank oder brüchig ist, können Sie die Baumfällarbeiten als Betriebskosten in der Abrechnung umlegen.

Renitente Mieterin stört Hausfrieden: Fristlos kündigen ohne vorherige Abmahnung ist möglich

Mit einer unangenehmen Mieterin hatte es der Vermieter einer Wohnung in München zu tun. Die Mieterin störte seit Langem den Hausfrieden: Beim Verlassen und bei Betreten des Anwesens ließ sie grundsätzlich die Hauseingangstür offen stehen, sie tyrannisierte die Mitbewohner durch Lärm, ließ regelmäßig das Licht im Keller brennen. Es gab noch weitere Vorfälle: Sie beschimpfte und beleidigte die Nachbarn, sie goss Wasser aus ihrer Wohnung in den Hausflur. Es bestand zudem der Verdacht, dass sie einen Teppichvorleger der Nachbarin entwendet hatte.

Die Mieterin sah das ganz anders: Sie hätte sich nicht unangemessen verhalten, außerdem hätte der Vermieter sie vor Ausspruch der Kündigung abmahnen müssen.

Der Verwalter der Immobilie führte ebenfalls zum Verhalten der Mieterin aus: Er berichtete, dass drei bis vier Beschwerden in der Woche über die Mieterin von anderen Mitbewohnern bei ihm eingingen.

Das Amtsgericht München hatte eine aufwendige Beweisaufnahme durchgeführt und viele Zeugen dazu gehört, bevor das Urteil gesprochen wurde.

Fundstelle:
AG München, Urteil v. 14.9.2017, 418 C 6420/17

Gericht sieht grobe Vertragsverletzungen

Das Amtsgericht sah es als erwiesen an, dass die Mieterin den Fußabstreifer der Nachbarin entwendet und die Nachbarn beleidigt hatte, ebenso, dass sie von ihrer darüber liegenden Wohnung eimerweise Wasser auf die Terrasse geschüttet hatte, als die Nachbarinnen dort saßen. Auch die offen gelassene Haustür und das brennende Licht im Keller wurden der Mieterin als schwere Verstöße gegen die Hausordnung vorgeworfen.

Das Amtsgericht hielt es bei diesen **nachhaltigen** und **schweren** Vertragsverstößen nicht für notwendig, die Mieterin vor

Ausspruch einer Kündigung abzunehmen. Durch die zahlreichen Vertragsverletzungen und ihr massives **Fehlverhalten** sei die Vertrauensgrundlage zwischen Vermieter und Mieterin so schwerwiegend erschüttert worden, dass sie auch durch eine Abmahnung nicht wieder hätte hergestellt werden können.

Die Kündigung des Vermieters war wirksam – die renitente Mieterin musste die Wohnung räumen.

Mein Tipp

Sollte Ihr Mieter mit seinem Verhalten erheblich gegen die Pflichten aus Mietvertrag und Hausordnung verstoßen, zögern Sie nicht mit dem Ausspruch einer Abmahnung.

Die Abmahnung hat zwei Funktionen: Der Mieter soll gewarnt werden, wiederholt gegen seine vertraglichen Pflichten zu verstoßen; gleichzeitig wird der Verstoß dokumentiert.

Zahlungsverzug gegenüber dem alten Vermieter: Fristlose Kündigung durch neuen?

Das Landgericht Düsseldorf musste den Fall klären, ob sich ein neuer Vermieter auf den Zahlungsverzug des Mieters beim alten Vermieter berufen und wegen dieser „Altlasten“ fristlos kündigen darf.

Rückständige Miete beim alten Vermieter: Kein Kündigungsgrund

Die Richter gaben dem Vermieter keine Chance.



Fundstelle:

LG Düsseldorf, Urteil v. 23.8.2017, 23 S 92/16

Der neue Vermieter darf nicht wegen der Zahlungsverzögerungen gegenüber dem alten Vermieter fristlos kündigen.

Die Begründung: Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann sich nicht auf zurückliegende Zeiträume stützen, welche das Vertragsverhältnis zwischen dem Mieter und seinem früheren Vermieter betreffen.

Damit wiederholter Zahlungsverzug vorliegt, muss der Vermieter abwarten, bis der Mieter ihm gegenüber zu spät oder gar nicht zahlt.



Arbeitshilfe:

Bis wann Ihr Mieter zahlen muss und Sie ihm kündigen können

Monat	Mietüberweisung erforderlich bis zum 3. Werktag ohne Samstag	Kündigung möglich bis zum 3. Werktag einschließlich Samstag
Januar 2018	04.01.2018	04.01.2018
Februar 2018	05.02.2018	03.02.2018
März 2018	05.03.2018	03.03.2018
April 2018	05.04.2018	05.04.2018
Mai 2018	04.05.2018	04.05.2018
Juni 2018	05.06.2018	04.06.2018
Juli 2018	04.07.2018	04.07.2018
August 2018	03.08.2018	03.08.2018
September 2018	05.09.2018	04.09.2018
Oktober 2018	04.10.2018	04.10.2018
November 2018	05./06.11.2018 ¹	03./05.11.2018 ¹
Dezember 2018	05.12.2018	04.12.2018

¹ 06.11.2018 bei Mietüberweisung bzw. 05.11.2018 bei Kündigung in Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland



Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2018

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
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 Hackenjós,
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:
Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen

