



12|22

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2022

Ein schwieriges Jahr neigt sich dem Ende!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

freuen Sie sich auch auf einige ruhige Tage rund um das Weihnachtsfest? Endlich im Kreis der Familie und Freunde durchatmen und die schlechten Nachrichten

einmal ausblenden.

Es war für viele ein schweres Jahr, geprägt von Pandemiefolgen, Krieg, Inflation und der Energiekrise. Die Krisen sind noch da – aber wir sehnen uns nach Normalität. Bei der Zusammenstellung der Themen für diesen VermieterBrief haben wir darauf geachtet, dass wir Ihnen „normale“ Vermieter Themen präsentieren: Aktuelle Urteile zu den Betriebskosten, der Untervermietung, zur Eigenbedarfskündigung und Mietereinwänden gegen die Kündigung.

Auch wenn einige Urteile gegen die jeweiligen Vermieter ergangen sind, sollen die **Beiträge zum Durchatmen** anregen: es gibt noch andere Themen als Krise, Krieg und Klimakatastrophe.

Auf eine Änderung möchte ich Sie besonders aufmerksam machen: Das **Bundeskabinett** hat das „**Jahressteuergesetz 2022**“ beschlossen. Während sich Käufer von Fotovoltaikanlagen ab Januar 2023 freuen dürften, könnte das Verschenken und Vererben von Immobilien steuerlich teuer werden. Der Gesetzentwurf sieht nämlich eine Änderung des Bewertungsverfahrens vor. Alles Wichtige dazu lesen Sie in dieser Ausgabe Ihres VermieterBriefs.

Ich wünsche Ihnen und Ihrer Familie trotz aller Widrigkeiten eine **schöne Adventszeit** und gesegnete Weihnachten.

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Was kommt denn hier in die Tonne? Mieter müssen Kontrollen der Mülltrennung mitbezahlen!

Der Mieter ist verpflichtet, Betriebs- und Nebenkosten zu zahlen, sofern dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist. Welche Kostenarten im Einzelnen umgelegt werden dürfen, ist gesetzlich geregelt. Der BGH hat sich aktuell der Frage gewidmet, welche einzelnen Kosten unter die Betriebskostenart „**Müllbeseitigung**“ fallen können.

### Kosten für Müll-Management

In dem aktuellen BGH-Fall haben Mieter aus Berlin geklagt, die für das „**Behältermanagement**“ im Jahr 2018 etwas mehr als 12 EUR zahlen sollten. Der Dienstleister hatte den Auftrag, die Restmülltonnen der Wohnanlage mit rund 100 Wohnungen regelmäßig zu kontrollieren und

falsch eingeworfenen Abfall bei Bedarf von Hand nachzusortieren.

### BGH: Mieter müssen Kosten tragen

Laut BGH fällt dieser Service unter „Müllbeseitigung“ – und die Kosten dafür können nach der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 5.10.2022, VIII ZR 117/21

Die Karlsruher Richter räumen zwar ein, dass diese konkrete Dienstleistung in der Betriebskostenverordnung nicht ausdrücklich erwähnt ist, der Begriff „**Müllbeseitigung**“ aber **weit auszulegen** sei.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Was kommt denn hier in die Tonne?**  
Mieter müssen Kontrollen der Mülltrennung mitbezahlen!
- 2 | **Bayern als Anwalt der Mieter:**  
Bund soll im Bundesrat zur Reform des Mietspiegels gedrängt werden
- 3 | **Berlin aktuell:**  
Dezember-Entlastung für Gas- und Wärmekunden kommt
- 4 | **Änderungen der Erbschaftsteuer 2023:**  
Neues Gesetz könnte das Erben und Verschenken von Immobilien verteuern!
- 4 | **Ich bleib' hier drin!**  
Konkludente Verlängerung des Mietverhältnisses trotz Vertragsklausel möglich?

- 5 | **Eigenbedarfskündigung des Vermieters:**  
Mit diesen Reaktionen müssen Sie rechnen
- 7 | **Ihr Mieter wünscht sich einen Untermieter:**  
Müssen Sie in jedem Fall zustimmen?
- 8 | **Investieren in eine Fotovoltaikanlage lohnt sich:**  
Ab 2023 soll Umsatz- und Ertragsteuer entfallen!
- ! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

Dass der Dienstleister nur beauftragt wurde, weil ein Teil der Mieter sich beim Mülltrennen nicht an die Vorschriften hielt, spielte für die obersten Richter in Karlsruhe keine Rolle. Es komme allein auf den Bezug der Kosten zur Mietsache an.

### Übrigens: Auch der Aufwand für die Rauchmelder-Überprüfung ist umlegbar

In dem Rechtsstreit ging es auch um die Frage, ob sich die Kosten für die regelmäßige Überprüfung der Rauchmelder

auf den Mieter umlegen lassen, wenn es im Mietvertrag heißt, dass der Mieter die Sonstigen Betriebskosten zu tragen hat, inklusive dem Betrieb von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen. Betriebskosten sind laut Verordnung nämlich Kosten, die dem Eigentümer „durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“. Der Umstand, dass von den Kosten des „Betriebs“ und nicht ausdrücklich von den Kosten der „Wartung“ gesprochen wird, ist laut BGH-Richter unerheblich,

denn der „**Betrieb einer Brandschutzanlage**“ umfasst auch deren **Wartung**. Aber Vorsicht, Kosten für Verwaltung und Instandhaltung gehören nicht dazu!



#### Mein Tipp

Möchten Sie die Betriebs- und Nebenkosten auf den Mieter umlegen, muss dies stets im Mietvertrag vereinbart werden! Achten Sie darauf, diejenigen Kostenarten aufzulisten, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind.

## Bayern als Anwalt der Mieter: Bund soll im Bundesrat zur Reform des Mietspiegels gedrängt werden

Bayern setzt sich in Zeiten hoher Inflation für die Interessen der Mieter ein. Die Regeln zur Erstellung von Mietspiegeln sollen angepasst werden, damit Mieter die Mietzahlungen weiterhin leisten können. „Menschen mit normalem Einkommen, Senioren und Familien müssen sich das Leben auch in Ballungsräumen weiter leisten können“, teilte die Staatskanzlei am 8.11.2022 nach einer Sitzung des Kabinetts in München mit.

Die konkrete Forderung aus München an den Bund lautet, dass qualifizierte Mietspiegel künftig nicht nur die Steigerung der Lebenshaltungskosten durch Berücksichtigung der aktuellen Inflationsrate beachten.

Stattdessen soll der **Mietspiegel** auch durch einen **Mietpreisindex** angepasst werden können. Der Vorteil: Dieser berücksichtigt dann nur die aktuellen prozentualen Erhöhungen der Mieten, welche derzeit weit unter der Inflationsrate liegt. Somit könnten die durch stark steigende Energie- und Heizkosten ohnehin belasteten Mieter vor zusätzlichen erheblichen Mieterhöhungen geschützt werden, sagt die Staatskanzlei in München.

### Mietspiegel müssen aktuell alle zwei Jahre angepasst werden

Die aktuellen Gesetze sehen vor, dass qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre angepasst werden – entweder durch eine neue Datenerhebung oder anhand des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts.

Für die Aktualisierung und Anpassung der Mietspiegel sind die Kommunen zuständig. Diese nutzen meist die Anpassung durch Übernahme des **Verbraucherindex**, weil dies deutlich einfacher und kostengünstiger ist. Das **Problem**: Durch die aktuell hohe Inflation führt eine Indexanpassung zu **heftigen Mietsprüngen**. Recherchen der **DPA** haben ergeben: Bei einem im Juni 2020 erstellten Mietspiegel hat sich bei einer Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex im Juli 2022 bereits eine Steigerung von 11,6 % ergeben.

### Doppelte Belastung bei Indexmietverträgen

Da die CSU in der Opposition ist, soll im Bundesrat **Druck auf die Bundesregierung** ausgeübt werden, um die Voraus-

setzungen zur Änderung der Gesetzeslage zu schaffen.

Bei den Indexmietverträgen werden Mieter in der aktuellen Situation doppelt getroffen: Zum einen müssen die Mieter bereits die stark steigenden Energiekosten tragen. Zusätzlich führt eine Indexmiete im Mietvertrag dazu, dass der Vermieter die Miete gemäß der Erhöhung der Lebenshaltungskosten als Inflationsausgleich erhöhen kann. Die deutlichen Mietsteigerungen und die erhöhten Betriebskosten sind ein tatsächliches und teilweise existenzielles Problem von Mietern. Die Problemspirale durch die Indexmiete haben die Justizminister bereits bei ihrer Sommertagung in diesem Jahr behandelt. Im Juni wurde beschlossen, dass Mieter mit Indexverträgen entlastet werden sollen. Das zuständige Bundesjustizministerium hat aber bislang keinen Gesetzentwurf vorgelegt.

### Bei der Mieterhöhung muss der Mietspiegel nicht beigelegt werden

Wenn Sie zur Begründung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichs-

miete auf einen Mietspiegel Bezug nehmen, müssen Sie diesen nicht beifügen. Dies gilt laut BGH aber nur, wenn der **Mietspiegel allgemein zugänglich** ist.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 7.7.2021, VIII ZR 167/20

**Mein Tipp**

Wenn Sie in Ihrem Mietvertrag eine Indexmieterhöhungsklausel vereinbart haben, sollten Sie die Miete gemäß dieser Klausel erhöhen. Einen Nachweis zur ortsüblichen Mieterhöhung mit

Mietspiegel müssen Sie nicht vorlegen. Sie müssen Ihrem Mieter die Erhöhung des Index nachweisen und damit die neue Miete berechnen! Einwendungen gegen diese Methode gibt es nicht. So können Sie die Inflation in Bezug auf die monatliche Miete ausgleichen.

## Berlin aktuell: Dezember-Entlastung für Gas- und Wärmekunden kommt

Zur Abfederung der stark gestiegenen Energiepreise erhalten Gas- und Fernwärmekunden im Dezember einmalig vom Bund finanzierte Soforthilfen. Der Bundestag hat das entsprechende Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG), welches an das Wirtschaftsplangesetz zum ERP-Sondervermögen angehängt wurde, am 10.11.2022 beschlossen. In einer Sondersitzung am 14.11.2022 wurde es auch vom Bundesrat gebilligt. Es ist daher nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten wie geplant am 19.11.2022 in Kraft getreten.

### Entlastung beim Abschlag im Dezember 2022

Die Dezemberhilfen sollen Haushaltskunden und kleinere Unternehmen mit einem Jahresverbrauch bis zu 1,5 Mio. kWh entlasten – als Überbrückung bis zur regulären Einführung der Gaspreisbremse im Jahr 2023. Unabhängig vom Jahresverbrauch **hilfeberechtigt** sind u.a. auch **Wohnraumvermieter** oder Wohnungseigentümergeinschaften. Im Rahmen der **Gasversorgung** bekommen die Anspruchsberechtigten einen einmaligen Entlastungsbetrag für den Monat Dezember gutgeschrieben. Der Entlastungsbetrag beträgt 1/12 des Jahresverbrauchs, den der Erdgaslieferant für die Entnahmestelle im September 2022 prognostiziert hat, mit dem Arbeitspreis in Cent/kWh, der zum 1. Dezember

2022 vereinbart ist. Bei der **Fernwärmeversorgung** erfolgt die Entlastung durch eine pauschale Zahlung i. H. v. 100 + 20% des Betrags der im September 2022 geleisteten Abschlagszahlung.

### Sonderregeln für Mieter

Für Mieter, die keine eigenen Verträge mit den Energielieferanten haben, sondern über Nebenkostenabrechnungen betroffen sind, gelten differenzierte Sonderregelungen: Wurde die monatliche **Abschlagszahlung** in den letzten 9 Monaten **noch nicht erhöht**, muss der Vermieter den Entlastungsbetrag in der **Betriebskostenabrechnung 2022** an den Mieter weitergeben. Wurde in den letzten 9 Monaten der **Abschlag erhöht**, muss der Mieter im Dezember den **Erhöhungsbetrag nicht zahlen**. Wurde in den letzten 9 Monaten **erstmalig** die Zahlung von Betriebskosten vereinbart, muss der Mieter **25%** der im Dezember anfallenden Betriebskosten **nicht bezahlen**. Letzteres gilt nur für die Erdgasversorgung. Ziel ist es, die Haushalte dann zu entlasten, wenn sie unmittelbar von der Kostensteigerung betroffen sind.

Vermieter aufgepasst: Zahlen die Mieter dennoch den vollen Abschlagsbetrag, müssen Sie diesen in der Betriebskostenabrechnung 2022 **verrechnen**, denn die Entlastung muss stets an den Mieter weitergegeben werden.

Übrigens: Die Gas- und Fernwärmeversorgungsunternehmen müssen die Letztverbraucher über die Entlastung **informieren** – ebenso müssen die Vermieter ihre Mieter schriftlich über die Entlastung informieren.

### Mieter: Mehr Schutz bei Nebenkosten?

Sowohl die SPD-Bundestagsfraktion als auch die „Kommission Gas und Wärme“ hatten für Mieter, die ihre Energierechnung nicht begleichen können, einen **Kündigungsschutz gefordert**. Im Abschlussbericht der Kommission ist auch eine zinslose Liquiditätshilfe für Vermieter enthalten, wenn sie für Zahlungen von Betriebskosten zugunsten der Mieter in Vorleistung gehen. Weder der Kündigungsschutz noch die Liquiditätshilfe für Vermieter sind in dem jetzt verabschiedeten Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz enthalten.

### Ab wann gilt die Gas- und Strompreisbremse?

Das Bundeskabinett hat am 25.11.2022 die Strom- und Gaspreisbremse beschlossen, nun müssen noch Bundestag und Bundesrat zustimmen. Die Bremsen sollen vom 1. März 2023 bis 30. April 2024 gelten. Im März sollen rückwirkend die Entlastungsbeträge für Januar und Februar 2023 angerechnet werden.

**Wir bleiben für Sie am Ball!**

## Änderungen der Erbschaftsteuer 2023: Neues Gesetz könnte das Erben und Verschenken von Immobilien verteuern!

Das Bundesfinanzministerium hat einen Gesetzentwurf zum „**Jahressteuergesetz 2022**“ in den Bundestag eingebracht, welches dieses Jahr noch verabschiedet werden soll. Kern dieses Gesetzentwurfs ist u.a. die Anpassung der **steuerlichen Bewertung einer Immobilie** und eine damit einhergehende deutliche **Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungsteuer** durch die „**Änderung des Bewertungsgesetzes**“. Der Anstieg dieser Steuer könnte bis auf das Doppelte heranwachsen. Stimmen Bundestag und Bundesrat dem Gesetzentwurf zu, könnten diese Regelungen bereits zum 1.1.2023 in Kraft treten.

### Änderung des Bewertungsgesetzes

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits im Jahr 2006 ausgeführt, dass sich die Besteuerung an dem **tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie** ausrichten muss, da die Anwendung einheitlicher Steuersätze auf alle Erbschafts- und Schenkungserwerber verfassungswidrig ist. Das Bundesfinanzministerium reagiert mit der geplanten „Änderung des Bewertungsgesetzes“ nun auf dieses Urteil.

Betroffen wären bei einer entsprechenden Gesetzesänderung Immobilien, welche im **Sachwertverfahren** (Einfamilienhäuser) und im **Ertragswertverfahren** (Mietwohnobjekte) bewertet werden. Durch eine entsprechende gesetzliche Änderung der Bewertungsrichtlinien bei einer Schenkung oder Vererbung einer Immobilie könnten Finanzämter zur Frage der Besteuerung erhöhte Werte heranziehen, was bis zu einer Verdoppelung des steuerlichen Wertes führen könnte.

Diese Änderungen könnten schlussendlich zu einem so hohen Steuerwert führen, dass der Verkauf der Immobilie attraktiver erscheinen könnte, als das Erbe anzunehmen. Schließlich sind die Freibeträge, die der Gesetzgeber für Schenkungen und Erbschaften gewährt, schnell erreicht – insbesondere, wenn die Immobilien an andere Familienangehörige als an Kinder und/oder den Ehegatten vererbt oder verschenkt werden.

### Hinweis: Erbschaft- und Schenkungsteuerfreibeträge

Ehegatten/  
Lebenspartner: 500.000,00 EUR

Kinder/ Stiefkinder: 400.000,00 EUR  
je Elternteil  
Enkel, deren Eltern  
verstorben sind: 400.000,00 EUR  
Enkel: 200.000,00 EUR  
Eltern und Großeltern  
eines Verstorbenen: 100.000,00 EUR  
Alle übrigen Erben: 20.000,00 EUR

### Achtung:

Der Schenkungsfreibetrag kann alle 10 Jahre erneut ausgeschöpft werden. Bei größerem Vermögen kann demnach eine Teilschenkung alle 10 Jahre sinnvoll sein.



### Mein Tipp

Wenn Sie eine Immobilie verschenken oder auf den Tod vererben wollen, sollten Sie sich kurzfristig beraten lassen, ob ein **Vorziehen Ihrer Planung** durch die anstehende Gesetzesänderung vorteilhaft ist. Denn wird der Freibetrag überschritten, fallen schnell hohe Steuern an. Allerdings sollten Sie nicht übereilt handeln. Nehmen Sie sich für Ihre Entscheidung genügend Zeit!

## Ich bleib' hier drin! Konkludente Verlängerung des Mietverhältnisses trotz Vertragsklausel möglich?

Grundsätzlich endet das Mietverhältnis mit Ablauf der gesetzten Frist des Mietvertrags. Allerdings erleben es Vermieter immer wieder, dass der Mieter die Wohnung zu diesem Zeitpunkt nicht räumt und weiterhin die Mietsache bewohnt.

Der Gesetzgeber schreibt für diese Fälle in **§ 545 BGB**, dass sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit konkludent auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter die Wohnung weiterhin bewohnt. Um das zu verhindern, findet sich in vielen

Mietverträgen eine entsprechende Regelung: „Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Regelung gem. § 545 BGB findet keine Anwendung.“

## Streit zwischen Vermieterin und Mieterin in Dresden

Vor dem OLG Dresden wird genau um diese Frage gestritten: Verlängert sich das Mietverhältnis dadurch, dass die Mieterin nicht auszieht? Die streitenden Parteien sind Mieterin und Vermieterin einer Ladeneinheit. Im Mietvertrag ist vorgesehen, dass die Anwendung von § 545 BGB ausgeschlossen ist. Im Sommer 2019 war die Mieterin mit zwei Monatsmieten rückständig geworden, woraufhin die Vermieterin ihr außerordentlich kündigte. Nach der Kündigung zahlte die Mieterin die Beträge nach, gab die Ladeneinheit aber nicht heraus.

Die Vermieterin begehrte die Räumung, setzte eine Nachfrist bis Mitte 2020 und erklärte hilfsweise noch eine ordentliche Kündigung, falls die vorher erklärte außerordentliche Kündigung nicht wirksam sei. Zudem begehrte sie Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB, der eine Entschädigung durch den Mieter in Höhe der vereinbarten Miete vorsieht, sollte die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben werden. Die Mieterin zahlte nicht, woraufhin die Vermieterin Klage einreichte.

### Kein Erfolg für die Vermieterin in erster Instanz

Das in erster Instanz zuständige Landgericht Leipzig wies die Klage zunächst ab. Argument der Richter: Das Mietverhältnis sei zwar im Sommer 2019 wirksam gekündigt worden, dann aber kon-

kludent verlängert worden. § 545 BGB war tatsächlich wirksam ausgeschlossen, jedoch haben die Parteien durch ihren Schriftwechsel aus Sicht der Richter zu erkennen gegeben, dass das Mietverhältnis zu den alten Konditionen fortgesetzt werden sollte.

Darüber hinaus habe die Vermieterin auch keine Bemühungen gemacht, die Räumung der Mietsache zu erwirken.

### Vor dem OLG Dresden kommt die Vermieterin zu ihrem Recht

Diese rechtliche Beurteilung des Landgerichts Leipzig fand am OLG Dresden keine Bestätigung. Die dortigen Richter entschieden, dass die **außerordentliche Kündigung** der Vermieterin **wirksam** war und dass das Mietverhältnis **nicht verlängert** wurde.



#### Fundstelle:

OLG Dresden, Urteil v. 10.8.2022, 5 U 743/22

Nach Auffassung der OLG-Richter haben die Parteien § 545 BGB im Mietvertrag wirksam ausgeschlossen. Die Richter stellten klar, dass ein solcher Ausschluss im Mietvertrag als Allgemeine Geschäftsbedingung tatsächlich zulässig ist.

Das OLG bestätigte zwar, dass unabhängig von § 545 BGB eine konkludente Verlängerung des Mietverhältnisses in Betracht kommen kann. Dies setzt im Einzelfall allerdings voraus, dass das **Mietverhältnis weitergelebt** wird und

dem **übereinstimmenden Willen** von Vermieter und Mieter entspricht.

### Zahlung der Miete reicht nicht aus

Die Zahlung und Entgegennahme der Miete allein genügt nicht, da sie nach dem Gesetz ohnehin geschuldet wird. Ein Weiterleben mit übereinstimmendem Willen der Parteien konnte das OLG in diesem Fall nicht sehen:

Die Vermieterin forderte die Mieterin mehrfach auf, die Mietsache zu räumen, wodurch kaum deutlicher erklärt werden kann, dass sie mit dem Weiternutzen durch die Mieterin nicht einverstanden war. Der Klägerin wurde im Ergebnis Recht gegeben, die beklagte Mieterin wurde zur Räumung aufgefordert.



#### Mein Tipp

Sie können § 545 BGB einerseits bereits im **Mietvertrag** wirksam ausschließen und andererseits sollten Sie in einer **Kündigung** den Widerspruch gegen § 545 BGB aussprechen. Der Vermieter muss in einer anschließenden schriftlichen Korrespondenz darauf achten, dass er stets seinen Willen zum Ausdruck bringt, dass das Mietverhältnis **nicht fortgesetzt** werden und der Mieter ausziehen soll. Denn ansonsten könnte sein Verhalten zu einer konkludenten Verlängerung des Mietvertrags führen.

## Eigenbedarfskündigung des Vermieters: Mit diesen Reaktionen müssen Sie rechnen

Wenn das Mietverhältnis aufgrund von Eigenbedarf gekündigt wird, kann der Mieter der Kündigung **widersprechen** und von Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Kündigung für den Mieter selbst, seine Familie

oder andere Angehörige seines Haushalts eine **Härte** bedeutet, gem. § 574 BGB.

Im Falle einer **gesundheitsbedingten Räumungsunfähigkeit** des Mieters kann dieser erfolgreich mit einem **Wider-**

**spruch** gegen die Eigenbedarfskündigung vorgehen. Dies führt bei einer prognostizierten Verschlechterung des Gesundheitszustands sogar so weit, dass das Mietverhältnis auf **unbestimmte Zeit** fortgesetzt wird.

So entschied z.B. das Landgericht Heilbronn in einem Verfahren. Der Mieter teilte in dem Verfahren mit, dass er räumungsunfähig sei und aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sei, sich um die Wohnungssuche zu kümmern. Der Mieter litt u. a. an der Lungenkrankheit COPD, Herzproblemen und einer Depression.

Der Mieter teilte seinen Befund einer Amtsärztin mit, die darlegte, dass sich der Gesundheitszustand und die allgemeine Lebenssituation durch einen Umzug erheblich verschlechtern würde.

In dieser Situation entschied das Landgericht Heilbronn zugunsten des Mieters, da es sowohl die Räumungsunfähigkeit des Mieters als erwiesen ansah, als auch, dass zukünftig eher eine Verschlechterung der gesundheitlichen Situation zu erwarten sei. Das Mietverhältnis war deshalb ausnahmsweise gem. § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

**Fundstelle:**  
LG Heilbronn, Urteil v. 7.4.2022, 3 S 22/21

### Mieter ist in der Beweispflicht

Auch im Fall einer gesundheitsbedingten Räumungsunfähigkeit muss der **Mieter darlegen**, welche Gesundheitsbeeinträchtigungen dazu führen, dass eine Räumung für ihn nicht möglich ist und sich der Gesundheitszustand auch in absehbarer Zeit nicht verbessern oder sogar verschlechtern wird.

Wenn der **Vermieter** diese Behauptungen **bestreitet**, wird in einem gerichtlichen Verfahren ein **Sachverständigen-gutachten** eingeholt werden, in dem die Behauptungen des Mieters geprüft werden. Sollte der Sachverständige feststellen, dass bei einem Umzug in eine geeignete Ersatzwohnung eine Verschlechterung des Gesundheitszustands nicht zu erwarten ist, muss der Mieter die Wohnung räumen.

### BGH zum Härtegrund des Gesundheitszustands

Auch der BGH hat bereits festgestellt, dass eine Erkrankung des Mieters, in Verbindung mit weiteren Umständen, einen Härtegrund i. S. d. § 574 BGB darstellen kann. In bestimmten Fällen kann auch allein die im Fall eines Wohnungswechsels bestehende ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des erkrankten Mieters einen solchen Härtegrund darstellen.

**Fundstelle:**  
BGH, Beschluss v. 30.11.2021, VIII ZR 81/20

### Härtegrund aufgrund schwerer Behinderung des Mieters oder eines Angehörigen

Wenn in der von einer Eigenbedarfskündigung betroffenen Mietwohnung ein **schwerbehinderter Mieter oder** ein schwerbehinderter **Haushaltsangehöriger** (Kind, Partner) lebt, kann dies auch ein erheblicher Grund für die Fortsetzung des Mietverhältnisses sein.

Gerade in diesem Fall kann dann auch ein Widerspruch gem. § 574 BGB für den Mieter erfolgreich sein. Liegt nämlich eine besondere Härte vor, wäre die Kündigung wegen Eigenbedarfs unmöglich und es kommt nach § 574a BGB zu einer unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses.

### Wie wird festgestellt, ob eine besondere Härte aufgrund einer Behinderung vorliegt?

Bei der Frage, ob eine besondere Härte vorliegt, muss dies der Mieter vortragen und im Streitfall beweisen.

Bei einer Behinderung wird das Gericht nur selten ohne **Sachverständigen-gutachten** entscheiden können, ob eine unzumutbare Härte im Fall eines Umzugs vorliegt. Die Bestellung eines Sachverständigen-gutachtens verursacht meist hohe Gutachterkosten, die die ohnehin

sehr hohen Prozesskosten nochmals deutlich erhöhen.

Sollte sich aus dem Sachverständigen-gutachten dann im Streitfall ergeben, dass ein Umzug für den Mieter oder dessen Haushaltsangehörige sehr wahrscheinlich schwere psychische Schäden zur Folge hat, wenn er aus der gewohnten Wohnung und dem bekannten Umfeld herausgerissen wird, hat der Widerspruch Erfolg. Das Gericht wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortsetzen und den Räumungsanspruch des Vermieters abweisen.

### So urteilte das Landgericht Lübeck in einem Verfahren:

Der dortige Mieter und sein mehrfach körperlich und geistig behindertes Kind mussten nicht umziehen. Die Verschlechterung des Gesundheitszustands des Kindes durch den Wohnungswechsel sah der dortige Sachverständige in einem Gutachten als sehr wahrscheinlich an. Dieser Beurteilung folgten auch die Lübecker Richter.

**Fundstelle:**  
LG Lübeck, Urteil v. 21.11.2014, 1 S 43/14

### Fehlen von geeignetem Ersatzwohnraum als besondere Härte

Das Gesetz nennt als Härtegrund bereits in § 574 Abs. 2 BGB fehlenden angemessenen Ersatzwohnraum als unzumutbare Bedingung. Voraussetzung für die Berücksichtigung des Härtegrundes bei einem Widerspruch ist jedoch, dass der Mieter ein **Bemühen vorträgt** und **nachweisen** kann.

Sobald der Mieter eine Eigenbedarfskündigung erhält, muss er nach einer neuen Wohnung suchen. Dabei muss er **konkrete Maßnahmen** zum Auffinden von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum ergreifen und seine Bemühungen hierzu vortragen. Maklerbeauftragungen, fehlende Internetangebote (Ausdrucke mit

Datum aus dem Immobilienportal), Suchanzeigen, Ablehnungen von Vermietern etc. müssen als Beweisstücke vorgelegt werden. Allein der Verweis auf eine angespannte Wohnungslage oder fehlende passende Wohnungen genügt nämlich nicht, um einen Härtegrund zu begründen.

### Mein Tipp

Wenn Sie eine Eigenbedarfskündigung aussprechen und der Mieter wegen besonderer Härtegründe widerspricht, sollten Sie es sich im Einzelfall

gut überlegen, ob Sie tatsächlich eine Räumungsklage einreichen. Wenn Ihnen die Erkrankung oder Schwerbehinderung des Mieters oder Haushaltsangehörigen bekannt ist, lohnt sich oft der Räumungsprozess für Sie nicht!

## Ihr Mieter wünscht sich einen Untermieter: Müssen Sie in jedem Fall zustimmen?

Gründe für den Wunsch des Mieters nach einer Untervermietung können ganz unterschiedlich sein. Vielleicht muss er beruflich für einige Zeit in eine andere Stadt oder sogar ins Ausland ziehen. Oder ein Familienmitglied ist ausgezogen und der Mieter weiß nicht, was er mit den vielen Zimmern anfangen soll. Eines ist allerdings sicher: Bevor er mit einem Untermieter einen Vertrag aufsetzt, muss er Sie als **Vermieter** i. d. R. **um Erlaubnis** fragen. Ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters besteht nicht immer.

Mieter sind ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen bzw. sie weiter zu vermieten. Dies ist in § 540 Abs. 1 BGB geregelt. Der Vermieter hat zunächst ein berechtigtes Interesse daran, dass nur diejenigen Personen in der Wohnung leben, die auch im Mietvertrag stehen. Denn diese hat sich der Vermieter als seine Vertragspartner ausgesucht – und keine anderen.

### Anspruch auf Gebrauchsüberlassung an Dritte

Entsteht allerdings für den Mieter **nach Abschluss des Mietvertrags** ein **berechtigtes Interesse**, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu gem. § 553 BGB verlangen. Dieses berechtigte Interesse kann z. B. in der Erzielung von Untermieteinnahmen bestehen, um die

Miete zu zahlen, wenn der Mieter zeitweilig an einem anderen Ort lebt.

### Aufnahme von Angehörigen

Noch einfacher ist die Aufnahme von Familienangehörigen in der eigenen Wohnung. Ehepartner, gemeinsame Kinder oder die eigenen Eltern darf der Mieter **ohne vorherige Zustimmung** des Vermieters in die Wohnung einziehen lassen. Für Lebensgefährten benötigt er zwar die Zustimmung des Vermieters, diese ist jedoch regelmäßig zu erteilen.

### Anspruch auf Überlassungserlaubnis besteht nicht immer

Ausnahmen liefert § 553 BGB gleich mit: Wenn in der Person eines Dritten ein triftiger Ablehnungsgrund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann, muss der Vermieter nicht zustimmen.

Doch auch der **Zeitpunkt** ist wichtig, wann das berechtigte Interesse des Mieters entstanden ist. Mit dieser Frage beschäftigte sich das Landgericht Berlin in einem aktuellen Fall. Das Gericht hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein Mieter vom Vermieter auch dann eine Gebrauchsüberlassung von Teilen der angemieteten Wohnung verlangen kann, wenn bereits **vor Abschluss des Mietvertrags** ein mögliches Interesse bestand – in diesem Fall ein mehrjähriger Auslandseinsatz.

### Darum ging es vor Gericht

Die Berliner Mieter klagten vor dem Amtsgericht auf Zustimmung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der angemieteten Wohnung an eine dritte Person, da sie im Ausland arbeiteten. Der Vermieter erhob Widerklage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, Zahlung der Miete sowie Feststellung, dass er keine Zustimmung schuldet. Das **Amtsgericht Berlin** entschied zugunsten der Mieter. Die Richter waren der Auffassung, das berechtigte Interesse der Mieter an der Untervermietung sei erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden, da die Kläger bei Vertragsabschluss noch nicht hätten sicher sein können, dass ihr Berufsleben künftig im Ausland verbracht wird.

### In zweiter Instanz für den Vermieter

Das Landgericht Berlin sah dies jedoch anders und sah zulasten der Mieter keinen Anspruch auf Erlaubniserteilung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung.

 **Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 30.6.2022, 67 S 35/22

Aus Sicht der Richter darf der Vermieter die Gebrauchsüberlassung an Dritte anbieten, wenn die Mieter bereits **bei Abschluss des Mietvertrags** latent den Willen hatten, die Wohnung unterzuvermieten. Einen solchen Untervermietungswillen konnte bei den klagenden

Mietern bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses festgestellt werden.

### Besuch statt Untermiete

Keine Erlaubnis benötigt der Mieter, wenn er in der Wohnung **Besuch aufnimmt**. Selbst wenn Freunde einige Tage zu Besuch einziehen, ist der Mieter nicht verpflichtet, den Vermieter zuvor hierüber zu informieren. Wann aus dem Besuch aber ein Untermietverhältnis wird, ist nicht klar geregelt. Die Rechtsprechung geht im Schnitt davon aus, dass **nach drei Monaten Schluss** ist. Dann wird der Besuch zum Untermieter und

der Vermieter muss um Zustimmung gebeten werden.

### Wohnung ist kein Feriendomizil

Die Wohnung darf allerdings nicht immer wieder an wechselnde Feriengäste vermietet werden – selbst wenn der Vermieter einer Untervermietung grundsätzlich zugestimmt hat. Diese Genehmigung gilt nämlich nicht für die wiederholte Überlassung der Wohnung an unterschiedliche Menschen, auch wenn der Vermieter auf das Kennenlernen des Untermieters verzichtet hat. Wenn der Mieter die Wohnung regelmäßig als Ferienwohnung an-

bietet, benötigt er zuvor eine **spezielle Erlaubnis** des Vermieters.



### Mein Tipp

Wenn Ihr Mieter Ihre Zustimmung zur Untervermietung einfordert, sollten Sie sich über die Bedingungen und vor allem über die Person des Untermieters ein genaues Bild machen. Sofern die Person des geplanten Untermieters für Sie nicht tragbar ist oder die Umstände von Ihnen nicht eingeschätzt werden können, sollten Sie die Genehmigung nicht erteilen.

## Investieren in eine Fotovoltaikanlage lohnt sich: Ab 2023 soll Umsatz- und Ertragsteuer entfallen!

Das Bundeskabinett hat im „**Jahressteuergesetz 2022**“ Verbesserungen für Fotovoltaikanlagen ab 1.1.2023 beschlossen. Der Gesetzentwurf muss noch vom Bundestag verabschiedet werden. Zwei wichtige Änderungen sind für den Erwerb einer Fotovoltaikanlage geplant:

### Anschaffung „brutto für netto“

Bislang verzichteten viele Betreiber von Fotovoltaikanlagen auf die eigentlich praktische Kleinunternehmerregelung, die sie von der Umsatzsteuerpflicht be-

freit, um dadurch Bürokratie einzusparen. Denn als sogenannte Kleinunternehmer hätten sie auch den Vorsteuerabzug auf die Anschaffungskosten der Anlage nicht nutzen können und volle Umsatzsteuer auf den Kaufpreis zahlen müssen, was einen finanziellen Nachteil induziert.

Eine solche Regelung ist künftig nicht mehr nötig: Ab 2023 soll für die Lieferung, den Erwerb und die Installation von Fotovoltaikanlagen und Stromspeichern ein **Null-Steuersatz bei der Umsatzsteuer** gelten.

### Ertragsteuerbefreiung

Für Einnahmen aus dem Betrieb von Fotovoltaikanlagen bis zu einer Bruttolenneistung von 30 Kilowatt (kW) auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien, bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (z. B. Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Immobilien) soll ab dem 1.1.2023 eine **Ertragsteuerbefreiung** gelten. Die Steuerbefreiung gilt unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms.

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2022  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Miriam Kluge (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:  
Isabel Blank, 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](http://www.haufe.de/immobilien)

