



01|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2021

Starten Sie mit Zuversicht in 2021!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

ein schweres und entbehrungsreiches Jahr 2020 liegt (endlich) hinter uns. Auch wenn die Pandemie noch nicht vorüber ist, können wir wirklich mit **Zuversicht** ins neue Jahr starten. Die **Einsicht** großer Teile der Bevölkerung und neu entwickelte **Impfstoffe** geben Hoffnung auf die **Rückkehr** in ein „normales“ Leben.

Einsicht hat wohl auch der Gesetzgeber mit den Corona-Betroffenen: Zugelassen ist jetzt eine „**Störung der Geschäftsgrundlage**“. Gewerbetreibende dürfen dann ihre Miete kürzen, wenn ihr Geschäft von Staats wegen zu ist und sie wirtschaftlich „**schwer betroffen**“ sind. Lesen Sie dazu den Aufmacher auf Seite 1.

Für Besitzer von **Eigentumswohnungen** beginnt es auch gleich hoffnungsvoll, weil endlich die **WEG-Novelle** in Kraft ist. Nach 70 Jahren wurde das Wohnungseigentumsgesetz kernsaniert, instand gesetzt und noch modernisiert. Die wichtigsten Änderungen und Neuerungen der Reform haben wir für Sie einmal zusammengefasst.

Was, wenn Ihr Mieter einfach seine Miete kürzt oder die Zahlung komplett einstellt? Dann kann's schnell mit Ihrer „**Liquidität**“ als Vermieter **eng** werden. Ganz besonders dann, wenn Sie das vermietete 1-Zimmer-Apartment von Ihrer Hausbank finanzieren lassen und auf die laufenden **Mieteinnahmen angewiesen** sind.

„Wie schön wäre es doch, wenn man den **Mietausfall versichern könnte**,“ haben Sie schon oft gedacht. Das können Sie auch! Die Versicherungswirtschaft hat Lösungen parat. Wir haben uns aktuell u. a. die **Mietausfallversicherung** genauer angeschaut. Lesen Sie alles Wissenswerte dazu ab Seite 6 in Ihrer Januar-Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen bei der Lektüre viel Vergnügen und von Herzen eine erfolgreiche Vermietertätigkeit in 2021!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Und es geht doch?

### Gewerbe-Mieter dürfen jetzt ihre Miete kürzen

Die Corona-Pandemie zwingt Deutschland bereits zum **zweiten** Mal in den **Lockdown**. Während die Einzelhandelsgeschäfte, Hotels, Bars oder Gastronomiebetriebe **schließen** müssen, werden sie stetig „zur Kasse“ gebeten, denn ihre **Miet- und sonstigen Fixkosten** laufen weiter.

#### Im Frühjahr 2020 sah's noch so aus

Null Chance im **ersten Lockdown** – die **Gerichte untersagten** den Gewerbe-Mietern, ihre Miete zu kürzen.

Etliche Landgerichte haben sich ausdrücklich auf die Seite der Gewerbe-Vermieter gestellt: Die Ladenbesitzer mussten trotz geschlossenem Lokal ihre Miete weiterhin zahlen! Die Richter kannten

keine „Gnade“: Die Mieter stießen mit ihren Einwendungen auf taube Ohren.



#### Fundstelle:

LG Stuttgart, Urteil v. 19.11.2020, 11 O 215/20; LG Frankfurt, Urteil v. 2.10.2020, 2-15 O 23/20; LG Zweibrücken, Urteil v. 11.9.2020, HKO 17/20; LG Heidelberg, Urteil v. 30.7.2020, 5 O 66/20; bejaht: LG Mönchengladbach, Urteil v. 2.11.2020, 12 O 154/20; LG München I, Urteil v. 22.9.2020, 3 O 4495/20

Das Argument der Juristen damals: Die **behördlich** angeordnete Ladenschließung **untersagt** lediglich den **Betrieb** – und zwar losgelöst von der Frage der Beschaffenheit oder Lage der Gewerbetriäume.

Das **Betriebsrisiko** aber liegt beim **Gewerbetreibenden**, nicht beim Vermieter. Die Mietsache an sich hat keinen Mangel, sodass eine Minderung nicht ge-

#### Aktuell in dieser Ausgabe

##### 1 | Und es geht doch?

Gewerbe-Mieter dürfen jetzt ihre Miete kürzen

##### 3 | Zu hoch gepokert:

Keine Maklerkosten für den Ex-Mieter!

##### 4 | Was der Gesetzgeber noch so alles auf den WEG gebracht hat:

Die Novelle ist da – das erwartet Sie

##### 5 | Besserer Schutz für Mieter:

Kabinett beschließt „Umwandlungsverbot“ für ETWs

##### 5 | Ene, mene, muh – gezählt wirst nicht mehr du:

Zensus auf 2022 verschoben

##### 6 | Die Mietausfallversicherung:

(K)ein Held für alle Fälle?!

##### 8 | Aus der Praxis für die Praxis:

Sie fragen, wir antworten

##### ! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

rechtfertigt ist. So haben wir das auch in der November-Ausgabe 2020 berichtet.

Allerdings hat sich die Stimmung zugunsten der Gewerbe-Mieter gedreht.

## Anders in der 2. Lockdown-Runde

Im Dezember 2020 wurde Deutschland wieder „**dichtgemacht**“ – Geschäfte zu, Hotels, Gastronomie und Kultur bereits seit Wochen geschlossen.

Dabei ist einer der **größten Kostenposten** die monatliche Miete. Vor allem in zentralen Immobilien-Lagen werden jeden Monat **hohe Mietbeträge** fällig. Einzelhändler stehen entsprechend unter Druck.

Jetzt sorgt der Gesetzgeber für **Erleichterung** – jedenfalls aus Mietersicht. Der Bundestag hat eine Regelung **beschlossen**: Danach dürfen Gewerbetreibende die Miete mindern, wenn ihr Geschäft coronabedingt vom Staat geschlossen wurde. Das gilt nun als „**Störung der Geschäftsgrundlage**“. § 313 BGB kann angewendet werden. Die neue Vorschrift im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) gilt seit 31.12.2020 und lautet:

Art. 240 § 7 EGBGB Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Abs. 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

## Nur, wenn wirtschaftliche Folgen unzumutbar sind

Das geht allerdings **nicht automatisch**. Es hat auch nach der neu geplanten Gesetzesanpassung weiterhin **Vorrang**, was **individuell** zwischen Vermieter und Mieter **vereinbart** ist. Zudem ist die Regelung so gefasst, dass nur **wirtschaftlich schwer betroffene** Mieter mindern können. Mieter, die aufgrund der Pandemie **keine** oder weniger **Umsatzeinbußen** haben oder sonst wirtschaftlich gut aufgestellt sind, werden daher i. d. R. nicht verlangen können, ihren Mietvertrag anzupassen.

Es hängt deshalb vom **Einzelfall** ab, ob für den Zeitraum der staatlich angeordneten Betriebsschließung z. B. **angemessen** die Miete gestundet oder die Höhe angepasst, die Gewerbefläche verringert oder der Vertrag aufgehoben wird.

Maßgeblich bleibt

- die konkrete wirtschaftliche **Situation** des Gewerbe-Mieters,
- der Umfang der erlittenen **Umsatzeinbußen**,
- die Höhe und der Zeitpunkt **staatlicher Hilfen**.

Im Sommer 2020 hatte der Sportartikelhersteller „**Adidas**“ für Aufsehen gesorgt, als das Unternehmen die Miete für mehrere Ladengeschäfte in Deutschland kürzen wollte. Auch mit der neuen Regelung dürfte „**Adidas**“ das schwerfallen.

Die **Immobilienwirtschaft** sieht das Gesetz **kritisch**. Nicht nur einzelne **private Vermieter** können durch Mietkürzungen ihrerseits in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, sondern auch größere **institutionelle Anleger** wie Fonds oder Pensionskassen.

Der Branchenverband **ZIA** (Zentraler Immobilienausschuss) **warn**t deshalb immer wieder vor einer **Zahlungsausfallkette**, bei der am Ende sogar Bankkredite Not leiden könnten.

## Mietprozess spezial: Das beschleunigte Gerichtsverfahren

Weiter hat der Bundestag vor: **Mietprozesse** sollen im Zusammenhang mit coronabedingten Beschränkungen oder Schließungen **vorrangig** und **schneller** durchgezogen werden. Hierzu wird in der Einführung zur Zivilprozessordnung folgende Vorschrift eingefügt:

§ 44 EGZPO Vorrang- und Beschleunigungsgebot

(1) Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie sind vorrangig und beschleunigt zu behandeln.

(2) Im Verfahren nach Abs. 1 soll ein früher erster Termin spätestens 1 Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden.

## Mein Tipp

### Stunden oder kürzen Sie in gegenseitigem Einvernehmen und fixieren Sie das

Sollte Ihrem Gewerberaum-Mieter eine Existenzkrise wegen der coronabedingten Zwangsschließung drohen, dann regeln Sie aktiv und einvernehmlich mit Ihrem Mieter die Möglichkeit einer Stundung oder einer teilweisen Reduzierung der Miete. Das halten Sie am besten schriftlich fest und regeln z. B. die Rückzahlungsmodalitäten, Verzugszinsen und Dauer.

## Zu hoch gepokert: Keine Maklerkosten für den Ex-Mieter!

Da muss der Mieter ausziehen, kauft sich eine nette kleine Wohnung und will seine Maklerprovision von seinem Ex-Vermieter zurückhaben. „Ja, wo gibt's denn sowas?“, haben Sie sich bestimmt gefragt. Gibt's doch!

Denn nicht immer enden die Mietverhältnisse in bestem Einvernehmen. Vermieter und Mieter trennen sich oft im **Streit**. Sollte die eine Mietvertragspartei pflichtwidrig gehandelt haben, verlangt die andere in vielen Fällen dann **Schadensersatz**.

Mit einem solchen Fall hat es aktuell auch der BGH zu tun bekommen: Ein pflichtwidrig gekündigter Mieter forderte die **Maklerkosten** für seinen Eigentumserwerb – und das von seinem früheren Vermieter.

### Vor die Tür gesetzt

Der Kläger war Mieter einer Wohnung in Berlin. Ihm wurde **wegen Eigenbedarfs** gekündigt. Der Amtsrichter gab der nachfolgenden **Räumungsklage** statt.

Während des laufenden Berufungsverfahrens am Landgericht, das mit einem **Räumungsvergleich** endete, erwarb der Ex-Mieter mithilfe eines Maklers eine **Eigentumswohnung in Berlin** und musste ihm dafür eine **Provision** in Höhe von 29.543,42 EUR zahlen.

Es kam anders als geplant: Der Vermieter hat den in der Mietkündigung behaupteten **Eigenbedarf** nach Auszug **nicht realisiert**. Das wollte sich der „ausgestoßene“ Mieter nicht gefallen lassen und klagte zumindest die **Maklerkosten als Schaden** ein. Doch nicht mit dem Amtsgericht. Das wies sein „Begehren“ ab.

### War der Eigenbedarf bloß vorgetäuscht?

Recht bekam der Ex-Mieter zunächst vom LG Berlin als Berufungsinstanz, und zwar, weil der Vermieter seine **nachvertragliche Treuepflicht** verletzt hat.

Er ist nicht nur bis zum **Ablauf der Kündigungsfrist**, sondern darüber hinaus bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten **Räumungsfrist** verpflichtet gewesen, seinen ausziehenden Mieter darüber zu informieren, dass der **Eigenbedarf** nachträglich **weggefallen** ist. So zumindest die Berliner Zivilrichter.

Dann umfasst der wegen der Pflichtverletzung ersatzfähige **Schaden** auch die fürs Vermitteln der Eigentumswohnung anfallenden Maklerkosten!

### Rechnung ohne den BGH gemacht

Die obersten Zivilrichter in Karlsruhe wiesen die Ansprüche des Mieters „**mangels** eines **erstattungsfähigen** Schadens“ zurück – zum Glück für den Vermieter!

Er **haftet** also **nicht** für die Maklerkosten, die einem Mieter entstehen, der vom Anmieten einer neuen Wohnung absieht und stattdessen Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt.



#### Fundstelle:

BGH, Urteile v. 9.12.2020, VIII ZR 238/18 u. VIII ZR 371/18

Es ist zwar eine noch verständliche Reaktion des Mieters auf die Kündigung des Mietvertrags, dass er **Eigentum** an einer Wohnung oder einem Hausanwesen **erwirbt**. Allerdings liegt es „nicht außer-

halb des zu erwartenden Verlaufs der Dinge, den notwendigen Wohnungswechsel zum Anlass zu nehmen, sein Wohnungsbedürfnis künftig nicht in angemieteten, sondern eigenen Räumen zu befriedigen und dafür den Makler einzuschalten“.

### Maklerkosten gehören nicht dazu

Die im Zuge des Eigentumserwerbs aufgewendeten Maklerkosten sind nicht ersatzfähig. Denn sie sind nicht mehr vom **Schutzzweck** der verletzten Vertragspflicht umfasst. Anders gesagt: Der Schaden muss „in einem **inneren Zusammenhang** mit dem Gebrauchserhaltungsinteresse des Mieters stehen“.

Ob das nun auch für den Fall anzuwenden ist, wenn der Ex-Mieter einen Makler einschaltet, um eine neue Mietwohnung zu finden, hat der BGH hier nicht entschieden.



### Mein Tipp

#### Prüfen geht vor kündigen

Vor Ausspruch der Kündigung sollten Sie sehr genau prüfen, ob der angegebene Kündigungsgrund besteht und bis zur Räumung der Wohnung tatsächlich bestehen bleibt.

Sollte sich nach Ausspruch der Kündigung herausstellen, dass der Kündigungsgrund wegfällt oder wegfallen wird, dann suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Mieter, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ansonsten laufen Sie Gefahr, Schadensersatz zahlen zu müssen.

# Was der Gesetzgeber noch so alles auf den WEG gebracht hat: Die Novelle ist da – das erwartet Sie

Am 1.12.2020 war es soweit. Die **Reform** des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist mit dem sog. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – kurz „WEMoG“ – in Kraft getreten.

Damit wird das **WEG** nach fast 70 Jahren erstmalig umfassend überarbeitet. Mit den neuen Regeln wird die **energetische Sanierung** erleichtert und ein Anspruch auf den Einbau einer **Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge** geschaffen.

Das sind die wesentlichen Änderungen:

## Der eigene Anspruch auf Umbau

Jeder **Wohnungseigentümer** kann bestimmte Maßnahmen für Modernisierungen und Sanierungen verlangen. Das sind:

- der Einbau einer **Lademöglichkeit** für ein **Elektrofahrzeug**
- der barrierefreie **Aus- und Umbau**
- Maßnahmen zum **Einbruchschutz** und einen **Glasfaseranschluss**.

Und auch **Mieter** von Sondereigentum haben jetzt Anspruch auf Ladesäule, Einbruchschutz und barrierefreies Sanieren, dagegen **nicht** auf **schnelles Internet**.

Umbaumaßnahmen können **mit einfacher Mehrheit** beschlossen werden, ohne dass alle durch die Maßnahmen beeinträchtigten Eigentümer zustimmen müssen.

Die **Kosten** sind jeweils von dem Eigentümer **selbst** zu tragen, der der Maßnahme zugestimmt hat. Allerdings sieht das neue WEG vor, dass **alle Eigentümer** die Kosten tragen müssen, wenn die Maßnahmen mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurden.

## Die Eigentümerversammlung als Zentrum der Macht und die vereinfachte Beschlussfassung

Über **bauliche Veränderungen** in der Wohnanlage ist nun **einfacher** zu beschließen. Das gilt besonders für Maßnahmen, die zu nachhaltiger Kosteneinsparung führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.

Die **Eigentümerversammlung** ist jetzt der zentrale Ort der Entscheidungsfindung. Eigentümern ist es möglich, **digitale Möglichkeiten** zu nutzen und auch **online** an der Versammlung teilzunehmen.

Die **Präsenzversammlungen** zugunsten reiner Online-Veranstaltungen sind allerdings nicht abgeschafft.

Außerdem ist eine Eigentümerversammlung künftig **unabhängig** von der **Zahl** der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beschlussfähig.

Die **Einberufungsfrist** wird von 2 auf **4 Wochen** verlängert. Der Aufruf kann künftig auch in **Textform** – z. B. per E-Mail – erfolgen.

Auch die Eigentümer selbst können die Versammlung einberufen – dann, wenn es dem Verwalter oder Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist. Das können sie auch mithilfe einer elektronischen Beschlussfassung tun.

## Den Verwalter einfacher abberufen

Die Gemeinschaft kann ihren Verwalter künftig **leichter** loswerden. Bisher musste ein **wichtiger Grund** vorliegen, um sich vom Verwalter zu trennen. Das ist entfallen. Nun können die Eigentümer den Verwalter **jederzeit** abberufen.

## Neu: Der IHK-geprüfte und zertifizierte WE-Verwalter

Mit der WEG-Reform wird der „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. Damit kommt der Gesetzgeber jahrzehntelangen Rufen nach einem **Sachkundenachweis** nach.

Ein derartiges Zertifikat ist eine **Qualifikation**, die für die Führung des Verwalteramtes „notwendige rechtliche, kaufmännische und technische Kenntnisse“ betrifft und vor der Industrie- und Handelskammer durch eine **Prüfung nachgewiesen** wird.

## Flexibler und „einfacher“ über Kosten entscheiden

Jetzt können Wohnungseigentümer flexibler darüber entscheiden, **wer die Kosten trägt**. Es wird **mit einfacher Mehrheit** über die Verteilung einzelner Kosten beschlossen. Außerdem können die Eigentümer losgelöst vom Einzelfall Beschlüsse über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten fassen.

## Verwaltungsbeirat flexibler gestaltet

Wie viele Wohnungseigentümer künftig im Beirat sitzen, kann ein Beschluss der Gemeinschaft nun **flexibel** bestimmen. Die bisherige Festlegung auf **3 Mitglieder** ist entfallen.

Außerdem müssen **ehrenamtliche Beiräte** in Zukunft nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit **haften** – damit sich mehr Eigentümer als Beiräte zur Verfügung stellen.

Und ganz **wichtig**: Der Verwaltungsbeirat erhält nun ausdrücklich die Aufgabe, den Verwalter zu **überwachen**.

## Das Abrechnungswesen

Erhebliche Änderungen gibt es auch im Bereich des Abrechnungswesens. Das Aufstellen von **Wirtschaftsplan** und **Abrechnungen** ist nur noch eine vorbereitende Aufgabe des Verwalters für die Beschlussfassung.

Es wird künftig beim Wirtschaftsplan lediglich über die **Vorschüsse** (also die Einzelergebnisse) beschlossen. Beschlussgegenstand der Abrechnung sind dann **Nachschüsse** sowie das Anpassen der beschlossenen Vorschüsse.

**Neu** hinzugekommen ist die Verpflichtung, nach Ablauf eines Kalenderjahrs einen **Vermögensbericht** vorzulegen. Der unterliegt allerdings nicht der Be-

schlussfassung, sondern ist den Eigentümern lediglich „zur Verfügung“ zu stellen.

### Miet- und Wohnungseigentumsrecht harmonisiert

Durch die WEG-Reform herrscht nun Harmonie zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Das betrifft

- **bauliche Maßnahmen**, die der Sondereigentums-Mieter dulden muss, aber auch
- Vorgaben zur **Betriebskostenabrechnung**.

So gilt die in der Eigentümergemeinschaft geltende **Kostenverteilung** auch fürs Abrechnen der Betriebskosten gegenüber dem Mieter, wenn die Eigen-

tumswohnung vermietet ist. Maßgeblich ist also nicht mehr die mietrechtlich vorgeschriebene Wohnfläche, die Kosten hat der vermietende Wohnungseigentümer nach seinen **Miteigentumsanteilen der WEG** auf seinen Mieter umzulegen.



### Mein Tipp

#### Das WE-Miteinander einfacher gestalten

Die WEG-Reform 2020 bringt eine tiefgreifende Veränderung für die Wohnungseigentumsgemeinschaften. Wie die einzelnen neuen Regelungen dann tatsächlich gehandhabt werden, wird erst die Praxis zeigen.

## Besserer Schutz für Mieter: Kabinett beschließt „Umwandlungsverbot“ für ETWs

Angesichts des großen Wohnungsmangels in den deutschen Groß- und Universitätsstädten will die Bundesregierung das **Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen** deutlich **erschweren**. Das hat das Kabinett am 4.11.2020 gebilligt.

Der Gesetzentwurf erleichtert zugleich die **Mobilisierung von Bauland** in den Kommunen – unter anderem ist daran gedacht, die Möglichkeit auszuweiten, Eigentümer freier Grundstücke zum Wohnungsbau zu verpflichten.

**Ziel** der geplanten Vorschriften zur Umwandlung von Wohnungen ist es, Mieter vor dem Verdrängen aus ihren Quartieren zu schützen. Dafür sollen die Landesregierungen feststellen, dass der **Wohnungsmarkt in bestimmten Gebieten angespannt** ist. Die Länder orientieren sich hier an ihren Feststellungen zur jeweiligen landesspezifischen Mietpreisbremse.

### Bis 2025 befristet

Die Regelungen sollen zeitlich befristet werden, und zwar **bis Ende 2025**.

Die SPD findet den Entwurf des Kabinetts einen „Meilenstein der Wohnungspolitik“, während die Vermieterverbände die Regelung als zu weitgehend ablehnen.

Der Bundesrat hat am 18.12.2020 u. a. eine „Umwandlungsbremse“ befürwortet, die allerdings nur bis 2025 gelten soll. Im Bundestag sind zwischen den Koalitionsfraktionen noch einmal heftige Debatten zu erwarten.

Wir halten Sie dazu auf dem Laufenden.

## Ene, mene, muh – gezählt wirst nicht mehr du: Zensus auf 2022 verschoben

Der EU-weite Zensus 2021 ist um 1 Jahr **verschoben**. Termin ist nun der

**15.5.2022**. Das hat die Bundesregierung beschlossen, das Gesetz dazu ist am

10.12.2020 in Kraft getreten. Der **Grund**: Mit der Corona-Pandemie haben

die Vorbereitungsarbeiten nicht wie geplant erledigt werden können.

Verwalter von Immobilien dürften erleichtert sein. Die Gebäude- und Wohnungszählung macht eine Menge Arbeit.

Stattdessen soll der EU-weite Zensus alle 10 Jahre. Die letzte Zählung gab es 2011.

### Was abgefragt wird

Neuerdings müssen auch Fragen zur **Netto-Kaltmiete** und **Wohnungsleerstand** beantwortet werden.

Abgefragt werden auch die **Wohnungsgröße** und das **Alter** der Gebäude. Die Auskunft über das Vorhandensein von Bad und WC entfällt. Die **Heizungsart** wiederum wurde im Fragebogen um den verwendeten Energieträger ergänzt. Die Immobilienverwalterbranche sieht die Verschiebung des Zensus auf Mai 2022 in der derzeitigen Pandemie-Situation mit großer Erleichterung.

### Der Zensus beruht auf EU-Vorgaben

Mit der regelmäßigen Abwicklung eines Zensus werden **Vorgaben** der EU **umge-**

**setzt**. Nach der Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9.7.2008 über Volks- und Wohnungszählungen müssen die EU-Mitgliedstaaten regelmäßig **statistische Daten über ihre Bevölkerung und Wohnungssituation** ermitteln und der EU-Kommission übermitteln.

Besonders wichtig für die EU ist seit der letzten Vollerfassung der stark gewachsenen oder geschrumpften Bundesländer: Die Berechnungen der **EU-Fördermittel** und der **Länderfinanzausgleich** beruhen auf den Zensusdaten.

## Die Mietausfallversicherung: (K)ein Held für alle Fälle?!

Das ist der **Albtraum** aller Vermieter: Sein Mieter zahlt nicht, die Wohnung ist verwüstet und er ist weg.

Für solche Fälle gibt es eine **Mietausfallversicherung**. Ob sie sich allerdings tatsächlich lohnt, sollten Sie genau **prüfen!**

Wer in eine Immobilie investiert, plant mit festen Einnahmen.

Doch in diese **Planung** kann es ein erhebliches Loch reißen, wenn ein Mieter plötzlich seine **Miete kürzt**, weil er sie schlicht nicht mehr zahlen kann. Auch die Angst vor **Mietnomaden** ist unter Vermietern verständlicherweise weit verbreitet.

Was kann hier helfen? Die Versicherungswirtschaft hat eine **Lösung**: Die Mietausfallversicherung verspricht, Vermieter genau vor diesen „Immobilien-Gefahren“ zu schützen. Doch was verlockend klingt, kostet bei genauem Hinschauen meist mehr, als es nützt. Denn viele Versicherungen zahlen nur unter bestimmten Bedingungen.

### Wofür kommt die Versicherung auf?

Eine Mietausfallversicherung wird meist **vor dem Abschluss eines Mietvertrags** abgeschlossen. Es gibt einzelne Versicherungsunternehmen, die einen Versicherungsabschluss auch **bei laufenden** Mietverträgen anbieten. Für die gilt dann i. d. R. eine **Karenzzeit** von einigen Monaten.

Die **klassische** Versicherung für Mietausfall deckt **nicht gezahlte Mieten** ab. Dazu zählen meist

- Mietrückstände sowie
- nicht bezahlte Nebenkosten.

Sie kann – je nach Versicherungsgesellschaft – auch auf **Sachschäden** ausgedehnt werden, die z. B. durch die Verwahrlosung der Wohnung entstehen. Darum wird sie oft auch **Mietnomadenversicherung** genannt. Die kommt z. B. auf für:

- Aufräum- und Entsorgungskosten
- Reinigungskosten
- Einlagerungskosten

- Renovierungs- und Sanierungskosten
- entgangene Mieteinnahmen bei Renovierungsarbeiten.

### Mietausfall: Wie viel wird ersetzt?

Die Mietausfallversicherung springt je nach Vertrag für einen Mietausfall von **6 oder 12 Monaten** ein, einige Versicherungsgesellschaften leisten auch für bis zu **24 Monate**. Bei vielen Versicherungen ist die Leistung i. d. R. auf einen **Höchstbetrag** gedeckelt, z. B. bis maximal auf 5.000 EUR, 10.000 EUR oder 20.000 EUR.

Der Mietausfall wird i. d. R. erst dann ersetzt, wenn trotz Klage, Urteil oder Vollstreckung die **Miete nicht eingetrieben** werden kann. **Aber**: Wenn der **Mieter verschwindet** und **nicht mehr auffindbar** ist, muss der Versicherer i. d. R. nicht zahlen!

Im Schadensfall muss der Vermieter zudem häufig eine **Selbstbeteiligung** von 3 Monatsmieten tragen oder sich mit

rund 20% beteiligen. Der Vermieter, der keine oder nur eine geringe Kautionsvereinbarung hat, zahlt an dieser Stelle schon drauf.

### Was kostet das?

Eine **einfache** Mietausfallversicherung ist schon im Preisbereich von 50 bis 100 EUR pro Jahr am Markt zu finden. Deutlich teurer wird es, wenn **Schäden durch Mietnomaden** mit abgedeckt werden sollen.

Je nach Fall können die Kosten rund 2 bis 5% der Jahreskaltmiete ausmachen. Es kommt dabei stets auf die individuelle Versicherung an, wie teuer die Rechnung am Ende wird. Die **Prämie** hängt insbesondere vom **Umfang der Vermietung** sowie von den vereinbarten **Leistungen** ab.

### Die Konditionen und Versicherungspflichten

Nahezu jede Versicherungsgesellschaft stellt bestimmte **Anforderungen**, die erfüllt sein müssen, damit die Mietausfallversicherung abgeschlossen werden kann bzw. greift. So z. B.:

- Die **Bonität** des Mieters muss erst durch den Versicherer geprüft werden.
- Der Vermieter muss die **Solvenz** des Mieters vor Vertragsschluss prüfen. Z. B. durch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder eine Bonitätsauskunft.
- Soll die Versicherung für einen bestehenden Mietvertrag abgeschlossen werden, gilt oft eine **Karenzzeit** von mehreren Monaten. Zudem muss das Mietverhältnis ungekündigt und alle Mieten müssen bisher vollständig und fristgerecht gezahlt worden sein.

### Achtung Datenschutz!

Der Datenschutz ist bei Abschluss einer Mietausfallversicherung unbedingt zu beachten. Das bedeutet: Der Vermieter

kann Mieter-**Informationen** und -Auskünfte nur aus gutem Grund und **mit dessen Einwilligung einholen**. Zudem darf er die Daten auch nur mit dessen Zustimmung an andere – also an das Versicherungsunternehmen – **weitergeben**.

### Weitere Vermieterpflichten, damit die Versicherung am Ende zahlt

Hinzu kommen oft bestimmte Pflichten, die der Vermieter **im Schadensfall** erfüllen muss, damit die Versicherung tatsächlich auch einspringt.

Ein **Beispiel** für die Pflichten bei einer **Mietnomadenversicherung**: Der Vermieter muss

- den Schadensfall unverzüglich melden,
- den Schaden mindern,
- Mietvertrag sowie Wohnungsübergabeprotokoll bei Bezug des Mietobjekts und Beendigung des Mietvertrags vorweisen können,
- die Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen können,
- unverzüglich Klage auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts betreiben,
- den Schaden dokumentieren.

### Die Schadensregulierung kann dauern

**Wichtig zu wissen:** Die Regulierung von Schäden kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Nach Angaben des Bundes der Versicherten zahlen manche Versicherer erst, wenn die Miete trotz Urteil und Vollstreckung nicht eingetrieben werden kann. Jeder Vermieter weiß aus der Praxis, das kann dauern!

### Mietfactoring oder Mietausfallversicherung: Den Unterschied müssen Sie kennen

Ein weiteres Angebot zur **Haftungsübernahme** für Mietausfälle ist für Vermieter ein **Mietfactoring**. Das ist keine

Versicherung im engeren Sinn. Beim Mietfactoring **verkauft** der Vermieter sämtliche **offenen Mietforderungen** – also Mietrückstände, aber auch offene Nebkostennachzahlungen an eine sog. **Factoring-Gesellschaft**.

Grundlage für das Mietfactoring ist ein Vertrag, der sich jeweils auf das einzelne Mietverhältnis bezieht. Er kann vor, aber auch nach Abschluss des Mietvertrags noch vereinbart werden. Der Vermieter stellt hierfür einen **Antrag** bei einem Factor, der eine **Risikoanalyse des Mieters** durchführt. Danach entscheidet er, ob er den Antrag annimmt oder ablehnt.

### Die wichtigsten Eckdaten

- **Leistungsumfang:** Ähnlich der Mietausfallversicherung, allerdings können je nach Mietfactoring-Anbieter auch Anwalts- und Gerichtskosten mit eingeschlossen werden.
- **Karenzzeit:** Es ist oft üblich, dass die Leistungen des Mietfactorings im Schadensfall meist erst 3 Monate später greifen.
- **Laufzeit:** Die Verträge werden meist für 6, 12 oder 18 Monatsmieten geschlossen.
- Durch **Sondervereinbarungen** sind längere Laufzeiten möglich.
- **Kosten:** Die Absicherung eines 12-monatigen Mietausfalls kostet rund 5% der Netto-Jahresmiete. Die festgestellte Bonität des Mieters kann die Höhe der Kosten jedoch im Einzelfall beeinflussen.
- Im **Schadensfall** erhält der Vermieter den ausstehenden Betrag als Einmalzahlung sowie folgende offene Mietforderungen fortlaufend. Im Unterschied zur Mietausfallversicherung ist hierfür i. d. R. keine gerichtliche Klage oder ein abgeschlossenes Mahnverfahren vorausgesetzt.

## Wo Mietfactoring noch hilft

Selbstverständlich hat nahezu jeder Vermieter den Wunsch, die eigene Immobilie in einem ordentlichen Zustand an seinen Mieter zu übergeben. Um diesem Bestreben nachzukommen, behebt er etwaige Mängel in kurzer Zeit.

Da umfangreiche **Mängelfallen** mit größeren **Mietminderungen** einhergehen, ist der Vermieter i. d. R. bemüht, die Wohnung bei Mängelanzeigen durch seinen Mieter unter die Lupe zu nehmen.

## Was der Factor trägt

Kürzt der Mieter seine Miete und erhebt Mängel-Einwände und verweist der Vermieter darauf, dass die Mieter-Bearbeitungen nicht der Wahrheit entsprechen, setzt das Mietfactoring ein. Denn in diesen Fällen **übernimmt** der Factor insgesamt **80%** der Mietrückstände.

Die verbleibenden **20%** werden beim Mietfactoring als **Sicherungseinbehalt** zurückgehalten, bis der strittige Sachverhalt geregelt ist.



### Mein Tipp

#### Besser Mietkaution als ausfallversichert

Ob die Versicherung im Einzelfall tatsächlich einspringt, hängt von sehr hohen formalen Hürden ab. Daher ist es für Sie als Vermieter wichtig, auf die Zahlung einer Kautionsgegenüber Ihrem Mieter zu drängen und ggf. das Mietfactoring als Alternative zusätzlich zu prüfen.

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

An dieser Stelle erhalten Sie praxisrelevante Antworten auf aktuelle Fragen aus Ihrem Vermieteralltag. Damit Sie im alltäglichen Umgang mit Ihren Mietern vorbereitet sind.

**Ihre Frage:** Darf mein Mieter Wäsche in der Wohnung trocknen oder kann ich ihm das als Vermieter verbieten?

**Unsere Antwort:** Rechtlich ist hier vieles noch ungeklärt. Solange durch das Wäschetrocknen aber **keine Gefahren** für die Mietsache (wie Schimmelpilzbildung, Feuchtigkeitsschäden) ausgehen, dürfen Sie das wohl **nicht** vollständig **verbie-**

**ten.** Ein **pauschales Verbot im Mietvertrag** wird i. d. R. unwirksam sein (LG Düsseldorf, Beschluss v. 18.4.2008, 21 C 38/08). Wäsche trocknen gehört zum „**vertragsgemäßen Gebrauch**“ einer Wohnung.

Würde der Mieter die Wäsche im **Keller** oder auf dem **Balkon** zum Trocknen aufhängen, darf er dabei andere Mieter nicht beeinträchtigen. Auch ein **Eingriff in die Bausubstanz** (wie durch das Anbringen von Haken oder Bohrungen an den Außenwänden) können Sie untersagen. In der **Hausordnung** dürfen Sie Vorgaben zur Wäsche und zum Trocknen für die

entsprechenden Gemeinschaftsräume aufnehmen.

**Ihre Frage:** Wie lange darf sich der Mieter Zeit lassen, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung zu erheben?

**Unsere Antwort:** Nicht nur der **Vermieter** ist an eine **Jahresfrist** gebunden, um die Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Auch der **Mieter** ist verpflichtet, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung innerhalb 1 Jahres zu erheben (§ 556 Abs. 3 BGB; BGH, Urteil v. 11.5.2015, VIII ZR 209/15).

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2021  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,  
Joachim Rotzinger, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

