



05|20

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2020

Ein Ende mit Schrecken oder ein Schrecken ohne Ende?



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

die Covid-19-Pandemie hat die Welt noch immer im Griff. In Deutschland werden das öffentliche Leben und die Wirtschaft zwar langsam wieder hochgefahren – von der **gewohnten Normalität** sind wir aber noch ganz weit **entfernt**.

Gerade die **Gewerbebeeinträchtigungen** waren in den letzten Wochen von den Einschränkungen im besonderen Maß belastet: die meisten Geschäfte, Läden, Restaurants und Friseurgeschäfte waren auf behördliche Anordnung **geschlossen**. Noch ist nicht absehbar, ob die gravierenden **Umsatzeinbußen** in einem überschaubaren Zeitraum „reingeholt“ werden können.

Dazu gingen in den vergangenen Wochen viele **Fragen** aus Ihrem **Gewerbe-Vermieter-Alltag** zur Corona-Situation bei uns ein. Wir **beantworten** sie heute anhand der aktuellen Erfahrungen. Damit Sie im alltäglichen **Umgang** mit Ihren Mietern vorbereitet sind.

Auch eine Frage, die uns aktuell beschäftigt: Werden **Räumungsurteile** in dieser Zeit überhaupt **vollstreckt**? Eine **Umfrage** bei **Gerichtsvollziehern** hat gezeigt, dass auch in diesem Monat im Wesentlichen nicht mit Zwangsräumungen gerechnet werden kann. Dazu hat die 67. Zivilkammer des LG Berlin die rechtliche Argumentation geliefert: Bis zum **30.6.2020** soll die **Räumungsfrist verlängert** werden. Lesen Sie das auf Seite 4.

Für den Notfall gerüstet zu sein, ist für einen Vermieter sicherlich kein schlechtes Konzept. Wenn Sie einen Hausmeister haben, der diese **Notdienst-Bereitschaft** anbietet, ist das prima. Und die Kosten müssten als **Betriebskosten** umlegbar sein – eigentlich. Jetzt kam dazu ein klares „**Nein!**“ aus Karlsruhe. Auf was Sie nach diesem Urteilsspruch achten müssen, schildere ich Ihnen heute.

Gesundheit und Optimismus – das wünsche ich Ihnen in diesen Krisen-Zeiten. Tage des normalen Lebens kommen sicher zurück!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Gemeinsam dem Corona-Virus trotzen: Wie das Gewerbemieter und -vermieter schaffen

Ob auf dem Land oder in der Stadt: Hier wie dort sind Händler, Dienstleister, Kulturtreibende, Produzenten und das Gastgewerbe von der Corona-Krise stark getroffen. Über Nacht sinken die **Umsätze** auf null, aber die monatlichen **Ausgaben** u. a. für Gewerbebetrieben laufen kaum gebremst weiter. Die Unternehmen leiden unter der angeordneten **Schließung**, unter **Stornierungen** durch die Kunden und erleben historisch einmalige **Umsatzeinbrüche**. Die für viele existenzbedrohende Krise beeinträchtigt in der Folge auch die Immobilienwirtschaft.

Corona-Sondergesetze schaffen erste Lösungsansätze für Gewerbebetrieben

Die Bundesregierung schafft mit den Corona-Milderungs-Gesetzen einen neuen Umgang mit den Gewerbebetrieben. Seit dem 1.4.2020 können Mieter und Ver-

mieter gemeinsam eine **Stundung** vereinbaren. Das heißt: Der Gewerbemieter muss im Zeitraum vom **1.4. bis zum 30.6.2020** zunächst **keine Miete** für seinen Laden oder seine Gaststätte zahlen. Allerdings wird seine Miete danach in vollem Umfang fällig und es können zusätzliche Kosten durch **Zinsen** auf ihn zukommen.

Der **Vorteil** für den Mieter liegt auf der Hand: Sein Vermieter darf ihm **nicht kündigen**, wenn er in diesem Zeitraum keine Miete zahlt. Unabhängig davon bieten viele Immobilieneigentümer ihren Mietern entgegenkommende Lösungen an, weil sie sich weiterhin solvente Mieter erhoffen und ihnen durch die Krise helfen wollen.

Was Sie bewegt und Ihre **Fragen** zur Corona-Situation beantworten wir für Ihren Gewerbe-Vermieter-Alltag auf Basis der aktuellen Erfahrungen.

Aktuell in dieser Ausgabe

- | | |
|---|---|
| <p>1 Gemeinsam dem Corona-Virus trotzen:
Wie das Gewerbemieter und -vermieter schaffen</p> <p>4 ... und du bist nicht raus:
Räumungsfrist wegen Corona verlängert!</p> <p>5 Das Virus macht's möglich:
Wann Hüpfen und Springen in der Wohnung geht</p> <p>6 Nach wochenlangem Leerstand:
Legionellen-Invasion droht!</p> | <p>6 Die liebe Not mit der Bereitschaft Ihres Hausmeisters:
Nicht mit dem BGH!</p> <p>7 Die Börse verliert – der Immobilienmarkt boomt:
Wann beim Hausverkauf Steuern anfallen</p> <p>! Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv</p> |
|---|---|

Mein Mieter musste seine Gaststättenräume aufgrund behördlicher Auflagen schließen. Gilt nun der Gewerbeeräumung-Mietvertrag nicht mehr?

Es gilt der **Grundsatz: Mietverträge sind einzuhalten!** Gewerbemietverträge (also für Büro- und Praxisräume oder Ladengeschäfte) sind in der Praxis oftmals nicht unbefristet, sondern mit einer **Festlaufzeit** abgeschlossen. Der Mietvertrag kann natürlich stets neu verhandelt werden, etwa können Vermieter und Mieter eine **Mietstundung** vereinbaren.

Er kann auch einvernehmlich aufgehoben werden – beispielsweise durch einen **Mietaufhebungsvertrag** oder bei einer **Räumungsvereinbarung**. Ohne entsprechende **Einigung** der Mietvertragsparteien gilt aber nach wie vor der Grundsatz, dass abgeschlossene Verträge auch einzuhalten sind.

Aber was ist, wenn das Geschäft des Mieters nur Verluste einfährt?

Ihr finanziell überforderter Mieter wird Ihnen sagen: „*Mein Mietvertrag macht keinen Sinn mehr und ein weiteres Festhalten daran überfordert mich finanziell so stark, dass mir die Insolvenz droht.*“ Das ist aber ein Risiko Ihres Mieters; er – und nur er – trägt das **Investitionsrisiko**.

Das gilt nach der Rechtsprechung auch, wenn ein Einzelhändler (wirtschaftlich zwar verständlich) den **Leerstand** der umliegenden Lokale eines Einkaufszentrums mitverantwortlich für seinen Umsatzrückgang macht. Ein Recht zur Kündigung eines Gewerbemietvertrags besteht in den Fällen also nicht.

Mein Mieter beruft sich auf den „Wegfall der Geschäftsgrundlage“. Geht das?

Restaurants, Fitness-Studios, Friseure, aber auch andere Geschäfte mussten auf-

grund behördlicher Anordnung vollständig schließen oder sind erheblich in ihrer Geschäftstätigkeit eingeschränkt. Hier ist zu beachten, dass das **Verwendungs- bzw. Betriebsrisiko** grundsätzlich beim Mieter liegt.

Anders aber, wenn, wie bei dem zeitweisen „**Shutdown**“, Geschäfte und Betriebe gar nicht mehr geöffnet werden durften. Wenn sich Ihr Mieter nun darauf beruft, dass die **Geschäftsgrundlage** seines Mietvertrags nach § 313 BGB „**gestört**“ ist oder er sogar auf dieser Grundlage den Mietvertrag fristlos kündigen möchte, z. B. weil der Gebrauch der Mietsache nicht mehr gewährt wird, dann sollten Sie dieses rechtliche Argument ernst nehmen.

Bei der **Störung der Geschäftsgrundlage** kann der Vertragspartner ein Anpassen des Vertrags verlangen, wenn

- sich **Umstände**, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss **schwerwiegend verändert** haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten,
- sie diese Veränderung **vorausgesehen** hätten und soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht **zugemutet** werden kann.

Momentan ist nicht abzuschätzen, wie gut die Chancen für Mieter stehen, sich auf diese Störung der Geschäftsgrundlage in Zeiten von Corona zu berufen. Denn hier handelt es sich weitgehend um juristisches Neuland. Entwickelt worden sind die Fallgruppen zum sog. **Wegfall der Geschäftsgrundlage** nach dem Ersten Weltkrieg, und hier waren Mieter betroffen von **Krieg, Naturkatastrophen** u.a. Ausgeschlossen erscheint es nach unserer Auffassung nicht, dass Gerichte bezüglich der Corona-Krise im Sinne der Gewerbemieter entscheiden. Denn auch hier handelt es sich um einen Fall, der Krieg oder einer Naturkatastrophe nicht unähnlich ist.

Mit dieser Anspruchsgrundlage könnte dem Mieter eine Minderung seiner Miete – wenn nicht zu 100 %, dann vielleicht zu 50 % – zugesprochen werden. Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte entsprechende Prozesse entscheiden werden. Wir halten Sie informiert.

Muss der Mieter jetzt keine Miete mehr zahlen?

Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie“ vom 27.3.2020 (BGBl I S. 569) schränkt die **Kündigungsmöglichkeiten** der Vermieter ein. Die **Zahlungsverpflichtung** zur monatlichen Miete bleibt aber bestehen. Es gibt somit keine „mietfreie“ Zeit, sondern lediglich das Recht, sanktionslos die Miete nicht zu zahlen. „Miete“ meint hier die **Nettokaltmiete** zuzüglich der laufenden Betriebs- und Nebenkosten.

Kann dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden?

Ihr Mieter zahlt Ihnen keine Miete mehr: Dennoch dürfen Sie ihm als Vermieter **nicht** kündigen, wenn

- der Zahlungsverzug zwischen dem **1.4. und 30.6.2020** eingetreten ist,
- die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht und
- der Mieter den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtzahlung **glaubhaft macht**.

Der beschränkte **Kündigungsausschluss** gilt bis zum **30.6.2022**. Wenn die Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum April bis Juni 2020 allerdings nach dem 30.6.2022 fortbestehen, können Sie auch wegen dieser Rückstände eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs aussprechen.

Wie sieht es mit Zahlungslücken aus vergangenen Tagen aus?

Bestehen im Einzelfall Mietrückstände aus einem früheren Zeitraum (also bis

einschließlich März 2020), sind Sie als Vermieter selbstverständlich zur Kündigung Ihres Mieters berechtigt. Auch eine **fristlose** Kündigung ist dann weiterhin zulässig.

Was muss mir der Mieter konkret mitteilen?

Ihr Mieter muss Sie darüber informieren, dass er infolge der Covid-19-Pandemie zeitweise keine Miete begleichen kann. Vorsorglich sollte er seine Leistungsunfähigkeit **glaubhaft machen**.

Beispiel: So kann die Zahlungsnot nachgewiesen werden

Der Gewerbemieter kann eine **Eidesstattliche Versicherung** abgeben oder behördliche **Schließungsverfügungen** (Gastronomie oder Friseurhandwerk) und/oder Kopien von gestellten **Anträgen** für staatliche Unterstützungen zum Nachweis vorlegen.

Was ist mit den anderen Kündigungsgründen des Vermieters? Sind die in Corona-Zeiten auch ausgeschlossen?

Aus **sonstigen** Gründen darf weiterhin gekündigt werden. Das heißt:

- Dem Vermieter bleibt es unbenommen, das Mietverhältnis während der Geltungsdauer des „Covid-19-Milderungs-Gesetzes“ aufgrund von Mietrückständen zu kündigen, die **in einem früheren Zeitraum aufgelaufen** sind bzw. die **aus einem späteren Zeitraum** resultieren werden.
- Er kann die Kündigung auch aus sonstigen Gründen erklären, etwa wegen **Vertragsverletzung** anderer Art, beispielsweise unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB) oder wegen **Eigenbedarfs** (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- Auch bei **auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen** Mietverhältnissen für Gewerberäume bleibt nach § 580a

Abs. 2 BGB eine ordentliche Kündigung ohne Kündigungsgrund weiterhin möglich. Bereits jetzt existiert in diesen Fällen für Mieter und Vermieter das Risiko, dass der Vertragspartner jederzeit innerhalb der gesetzlichen Fristen kündigen kann. Dieses Risiko hat sich durch die Corona-Virus-Pandemie nicht geändert. Für eine bessere Planbarkeit und Investitionssicherheit werden Gewerberaum-Mietverträge daher üblicherweise für eine bestimmte Zeit geschlossen.

Darf der Gewerberaummieter wegen Schließung mindern?

Nein. Die öffentliche Anordnung zur Schließung von bestimmten Gewerben steht **nicht im Zusammenhang** mit dem einzelnen Mietobjekt. Das ist dann auch keine „mangelhafte“ Mietsache, die den Mieter zum Mindern berechtigt.

Darf der Gewerberaummieter die Miete stunden?

Einen **Stundungsanspruch** für den Mieter gibt es **nicht**, seine Mietzahlungspflicht besteht grundsätzlich in vollem Umfang fort. Sofern Sie eine Vereinbarung mit dem Mieter im Hinblick auf Mietstundungen abschließen wollen, ist das **individuell** zu regeln. Ohne die entsprechende **Einverständniserklärung** des Vermieters ist eine Stundung aber nicht möglich.

In welchem Umfang kann eine Stundung vereinbart werden?

Umfangsmäßig ist eine Stundungsvereinbarung zwischen den Vertragsparteien **frei** verhandelbar.

Wenn Sie Ihrem Mieter eine Stundung gewähren, prüfen Sie zuvor, dass Sie Ihre eigenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern weiterhin bedienen können. Halten Sie notfalls vor der Stundungsvereinbarung **Rücksprache** mit Ihrem Bank- bzw. Steuerberater.

Möglich sind Stundungen

- der gesamten Miete,
- nur der Nettokaltmiete oder
- Teile der Nettokaltmiete.



Mein Tipp

Wenn nur die Nettokaltmiete zurückgestellt wird

Ihr Mieter sollte wenigstens die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen weiter leisten. Das ermöglicht Ihnen selbst, die laufenden Bewirtschaftungskosten zu bedienen, vermeidet hohen Verwaltungsaufwand und Missverständnisse und bewahrt Ihren Mieter vor möglicherweise hohen Nachforderungen bei der nächsten Betriebskostenabrechnung.

Dürfen Handwerkerleistungen für Renovierungs- oder Instandsetzungsarbeiten beauftragt werden?

Das Ausüben von Handwerkerarbeiten wurde bisher nicht beschränkt, sodass diese Leistungen auch beauftragt werden können. Hygiene- und Abstandsregelungen nach den SARS-CoV-2-Arbeitschutzstandards sind einzuhalten.

Darf den Handwerkern der Zutritt zur Mietsache verweigert werden?

Grundsätzlich nein. Der Mieter hat i. d. R. ein eigenes Interesse an der Handwerkerleistung. Den Zutritt verweigern dürfte aber wohl der Mieter, der unter behördlich angeordneter **Quarantäne** in seinen Räumen steht. Bei Mietern, die zur **Risikogruppe** gehören, hängt es von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der Dringlichkeit der handwerklichen Tätigkeit ab. Geeignete zusätzliche **Schutzmaßnahmen** wie das Tragen von Masken oder zusätzliche Reinigungs- und Desinfektionsmaßnahmen sind auf jeden Fall einzuhalten.

Darf der Mieter die Rückgabe der Räume verweigern?

Nein. Der Mieter bleibt weiterhin zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet, wenn das Mietverhältnis beendet wird. Im Einzelfall sind möglicherweise individuelle **Schutzmaßnahmen** oder **Abläufe** der Rückgabe mit dem Mieter zu treffen. Die Rückgabepflicht bleibt aber bestehen.

Wer haftet, wenn der Ex-Mieter nicht rausgeht?

Wenn der bisherige Mieter die Mietsache nicht räumt, obwohl er zur Rückgabe verpflichtet ist, haftet er für Schäden, die dem Vermieter durch die verspätete Rückgabe entstehen, z.B. wenn der gegenüber dem neuen Mieter schadensersatzpflichtig wird.

Denn: Sie sind als Vermieter gegenüber Ihrem neuen Mieter zur Übergabe der Mietsache verpflichtet. Ist Ihnen das unmöglich, da Sie selbst die Mietsache noch nicht zurückerhalten haben, haften Sie dem neuen Mieter für Schäden, die ihm wiederum wegen der verspäteten Übergabe entstehen, so z. B. für die Lagerkosten für Einrichtungsgegenstände.

Wie sind Daten zu schützen?

Vermieter verarbeiten „unübliche“ Daten der Mieter (z. B. über den Gesundheitszustand, Quarantäne, die wirtschaftliche Situation). Dann müssen Sie als Vermieter für sich klären, wie Sie diese Daten „**verarbeiten**“ und insbesondere, wann Sie sie **löschen**. Der betroffene Mieter ist auf jeden Fall von der Datenerhebung und Datenverarbeitung zu **informieren** (Art. 6, 17 DSGVO).

Kann ich die Kautions für den Mietausfall nutzen?

Grundsätzlich kann die Kautions nur **nach Ende** des Mietverhältnisses für noch offene Zahlungsansprüche verwendet werden.

Etwas anderes gilt für **unstrittige** und **gerichtlich festgestellte** Ansprüche: Hier ist das Aufrechnen mit der Kautions grundsätzlich möglich.

Allerdings steht es dem Vermieter frei, mit seinem Mieter im Rahmen einer Stundungsvereinbarung auf die Situation zu reagieren und für den Fall, dass die Rückstände bis zu einem bestimmten Zeit-

punkt nicht beglichen sind, mit der Kautions aufrechnen darf. Das setzt allerdings eine ausdrückliche **Vereinbarung** voraus, die **schriftlich** abzuschließen ist.

Wer hilft finanziell den Vermietern bei Liquiditätsausfällen in Corona-Zeiten?

Der Gesetzgeber hatte bei den aktuellen Corona-Gesetzen den finanziellen Schutz der Immobilieneigentümer – und somit der Vermieter – nicht berücksichtigt. Geschützt werden ausdrücklich die Mieter – das **Liquiditätsrisiko** wird auf die Vermieter abgewälzt.

Für bestehende **Kredite** sehen die Corona-Gesetze die Stundung monatlicher Raten (Zins und Tilgung) vor. Das setzt allerdings voraus, dass es sich bei den Krediten um sog. **Verbraucherdarlehen** handelt. Ob die Immobilienfinanzierung ein Verbraucherdarlehen ist, bleibt im Einzelfall zu entscheiden.

Die **KfW-Bank** bietet derzeit zinsgünstige Kredite an. Ein Unterstützungsprogramm für Immobilieneigentümer – und somit Vermieter – ist allerdings nicht auf den Weg gebracht.

... und du bist nicht raus: Räumungsfrist wegen Corona verlängert!

Wenn der Mieter seine Miete über einen längeren Zeitraum nicht zahlt oder sonst in grober Weise gegen seine mietvertraglichen Verpflichtungen verstößt, kündigt der Vermieter den Mietvertrag und beantragt bei Gericht eine Räumung, wenn sich sein Mieter weigert zu gehen.

Mit dem Räumungsurteil in der Hand ist es für den Vermieter nach einem langen Rechtsstreit wichtig, möglichst zeitnah die Mietsache räumen zu lassen. Grund-

sätzlich funktionieren solche Räumungen durch den Gerichtsvollzieher auch – außer in Corona-Zeiten!

Längere Räumungsfristen in Berlin

Die 67. Zivilkammer am Landgericht Berlin sieht das so: Richterliche Räumungsfristen in Wohnraummietsachen müssen wegen der Corona-Pandemie mindestens **bis zum 30.6.2020** verlängert werden.



Ersatzwohnraum fehlt

Zuvor hatte das Amtsgericht Berlin-Mitte (Urteil v. 11.12.2019, 123 C 61/19) eine Räumungsfrist bis zum 31.3.2020 bewilligt.

Der Mieter hatte im noch laufenden Berufungsverfahren vor der LG-Zivilkammer **beantragt**, die Räumungsfrist bis zum 30.6.2020 zu verlängern, und das damit

begründet, wegen der Corona-Krise keinen Ersatzwohnraum auf dem Berliner Markt anmieten zu können.

Frist hinreichend lang bemessen?

Diesem Mieter-Antrag hat das Landgericht jetzt entsprochen. Denn nach § 721 Abs. 3 Satz 1 ZPO kann eine Räumungsfrist **auf Antrag verlängert** werden.

Für den Erfolg eines solchen Verlängerungsantrags ist wesentlich, „ob die in einem Urteil gewährte Räumungsfrist hinreichend lang bemessen ist, um einem Mieter die Erlangung eines Ersatzwohnraums zu ermöglichen“.

Die vom Amtsgericht bis zum 31.3.2020 gewährte Räumungsfrist war für den beklagten Mieter aufgrund seines Antragsvorbringens **nicht hinreichend lang bemessen**, um sich Ersatzwohnraum beschaffen zu können.

Ungewisser Zeitpunkt fürs Anmieten von Ersatzwohnraum

Aus Sicht der LG-Richter kommt erschwerend hinzu, dass der Senat von Berlin Verordnungen zur Eindämmung des Corona-Virus erlassen hat, die das **öffentliche Leben im Land Berlin** weitgehend **beschränkt** und zum Erliegen gebracht haben. Vor diesem Hintergrund ist das erfolgreiche Beschaffen von Ersatzwohnraum, das in Berlin wegen **des örtlichen angespannten Wohnungsmarktes** ohnehin besonders erschwert ist, für einen zur Räumung verpflichteten Mieter derzeit unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Zu welchem Zeitpunkt die Anmietung von Ersatzwohnraum wieder erfolgreich sein wird, ist für die Berliner Richter ungewiss.

Diese Berliner Sicht wird man derzeit auf **ganz Deutschland** übertragen können. Dann ist damit zu rechnen, dass Zwangsräumungen von Mietwohnungen bis zum 30.6.2020 nicht umgesetzt werden.

Das ist nur bei Gefahr für Leib oder Leben anders

Etwas anderes gilt nur ausnahmsweise dann, wenn der Verbleib des Mieters in der Wohnung eine Gefahr für Leib oder Leben begründet oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung der Mietsache notwendig machen.

Mein Tipp

Lassen Sie mit Weitsicht räumen

Sie sollten bei laufenden Räumungsangelegenheiten direkt mit dem Gerichtsvollzieher Kontakt aufnehmen, um eine Räumung bis nach dem 30.6.2020 zu verschieben. Das erspart Ihnen eine gerichtliche Niederlage, wenn der Mieter Räumungsschutz wegen der Corona-Krise in Anspruch nimmt.

Das Virus macht's möglich: Wann Hüpfen und Springen in der Wohnung geht

Fitness-Studios sind geschlossen, Sport in den Vereinen ist nicht möglich. Viele Mieter haben deshalb ihr Training in die eigenen vier Wände verlegt. Für die Nachbarn kann das nervenaufreibend belasten. Was dann tun?

Ruhezeiten sind zum Einhalten da

Grundsätzlich gilt: Es gibt **Ruhezeiten**, an die sich alle im Haus halten sollten. In den einzelnen Ländern und Gemeinden können sich die zwar unterscheiden. Im Allgemeinen kann man aber sagen:

- Von 22 Uhr bis 7 Uhr herrscht **Nachtruhe**.
- Zusätzlich gibt es eine **Mittagspause** von 13 Uhr bis 15 Uhr.

- An **Samstagen** gilt neben der Mittagspause eine Ruhezeit von 19 Uhr bis 8 Uhr.
- **Sonn- und Feiertage** gelten vielerorts als generelle Ruhetage.

Darüber hinaus sind diese Zeiten auch in **Hausordnungen** geregelt.

Toleranz geboten

Durch die Ausgangsbeschränkungen sind momentan sehr viele Menschen zu Hause. Das bedeutet: Die **Lärmbelastung in Mehrfamilienhäusern** ist insgesamt größer geworden. Auch wenn der Drang des Mieters nach Sport noch so groß ist, er sollte ihn nicht während der Ruhezei-

ten ausleben. Allerdings müssen derzeit alle Seiten toleranter sein.

1 Stunde Sport ist angemessen

Das **60-Minuten-Fitness-Programm** in der Mietwohnung ist in der derzeitigen Situation sicher angemessen. Die Mieter sollten dies aber immer mit ihren Nachbarn abklären. Möglich wäre z.B., sich auf **feste Zeiten** zu einigen, an denen das Training absolviert werden kann. Es kommt darauf an: **Yoga** etwa ist nicht so lärmintensiv wie beispielsweise ein **Work-out**, bei dem viel gesprungen oder auf der Stelle gelaufen wird. Auch das **Hanteltraining** ist naturgemäß leiser als **Seilspringen**.

Grundsätzlich gilt: Der Mieter sollte es mit seinem Home-Training nicht übertreiben.

Im Zweifel muss er sein Fitness-Programm den derzeitigen Umständen anpassen. Es ist schließlich auch nicht verboten, die sportliche Betätigung nach draußen zu verlegen.

Kinderlärm ist privilegiert

Auch Kinder halten sich jetzt mehr in der Wohnung als üblich auf – schließlich sind Kitas, Kindergärten und Schulen geschlossen, die Spielplätze eingeschränkt zu nutzen. Den **Bewegungsdrang** können vor allem **kleine Kinder** kaum kontrollieren.

Das Problem für lärmgeplagte Nachbarn: Kinderlärm gilt im Mietrecht als privilegiert. Das heißt: Kinder dürfen laut sein. Allerdings gibt es hier durchaus **Grenzen**. Ballspielen in der Wohnung geht sicher nicht. Beim Lärm spielt es auch immer eine Rolle, wie **hellhörig** das Haus insgesamt ist.

Nach wochenlangem Leerstand: Legionellen-Invasion droht!

Nachdem infolge der Corona-Pandemie Schulen, Kindertagesstätten, Sporteinrichtungen und viele Gewerbeeinheiten geschlossen waren, hat jetzt aktuell der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) vor einer **Infektion** durch Legionellen gewarnt. **Trinkwasserleitungen** sollten umfänglich gespült werden, bevor die Einrichtungen wieder in Betrieb gehen.

Legionellen können schwere Lungenerkrankungen hervorrufen. Die Bakterien sind natürlicher Wasserbestandteil und in geringer Anzahl ungefährlich, können sich aber in Wasserleitungen stark vermehren und diese gesundheitsgefährdend verkeimen, wenn dort kein ausreichender Wasseraustausch mehr stattfindet.

gen vorhandene abgestandene Trinkwasser soll noch so lange ablaufen, bis das Wasser klar und kühl ist, um die Hygiene in der Trinkwasserinstallation zu sichern.

Mein Tipp

Kontrolle ist besser

Bei einer Betriebsunterbrechung von mehr als 4 Wochen ist eine mikrobiologische Kontrolluntersuchung auf Keime und Legionellen sogar empfohlen!

Bei Installationen in Gebäuden, die länger als **7 Tage stillgelegt** waren, ist laut Norm DIN EN 806-5 das Wasser nach Inbetriebnahme **an allen Entnahmestellen** vollständig zu erneuern.

Dabei sollten mehrere Wasserhähne gleichzeitig geöffnet werden, damit das Wasser mit ausreichend Druck durch die Verteilungen fließt. Das in den Leitun-

Mein Tipp

Leitungen erstmal gründlich spülen

Weisen Sie Ihre Mieter vor Öffnung der Ladenlokale und sonstigen Gewerberäume darauf hin, dass die Wasserleitungen zunächst durchgespült werden sollen.

So können Sie eine Legionellen-Infektion verhindern!

Die liebe Not mit der Bereitschaft Ihres Hausmeisters: Nicht mit dem BGH!

Schluss damit: Der BGH beendet die Diskussionen um die **Umlagefähigkeit** einer für den Hausmeister vorgesehenen **Notdienstpauschale**.

In der Vergangenheit sahen das die Gerichte höchst unterschiedlich: Die einen bejahten sie im Interesse der Mieter, die anderen lehnten die Notdienstbereitschaft kategorisch ab.

Das meint der BGH grundsätzlich dazu

Nun stellen die Karlsruher Bundesrichter klar: Die Notdienstpauschale darf in der Betriebskostenabrechnung **nicht** auf den Mieter **umgelegt** werden!

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 18.12.2019, VIII ZR 62/19

Das heißt für Sie als Vermieter: Die Notdienstpauschale für den Hausmeister gehört **nicht** zu den **umlagefähigen** Betriebskosten. Zahlen Sie also an den Hausmeister eine Pauschale, um im Notfall erreichbar zu sein, zählt das zu den **Verwaltungskosten**. Und die Verwaltungskosten sind grundsätzlich vom **Vermieter zu tragen**, so der 8. Zivilsenat am Bundesgerichtshof.

Darum ging es in dem Rechtsstreit

Die Vermieterin hatte in dem konkreten Rechtsfall für das Jahr 2016 in der Betriebskostenabrechnung eine Notdienstpauschale in Höhe von ca. 1.200 EUR ausgewiesen. Die zahlte sie dem Hausmeister für seine **Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen** wie z. B. bei Heizungsausfall oder auch Wasserrohrbrüchen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten.

Zahlungstreik der Mieter

Die Mieter sollten sich aufgrund der Kostenumlage mit ca. 100 EUR beteiligen. Damit waren sie ganz und gar **nicht einverstanden** und weigerten sich, den auf sie verteilten Betrag an ihre Vermieterin zu zahlen.

Zahlungsklage der Vermieterin

Die Vermieterin klagte vor dem zuständigen Amtsgericht – doch ohne Erfolg. Bereits das entschied: Eine Notdienstpauschale gehört zu den vom Vermieter zu tragenden **Verwaltungskosten** und damit **nicht** zu den umlagefähigen **Betriebskosten**.

Der BGH hat mit seinem Urteilsspruch jetzt sämtliche Vorinstanzen bestätigt und sagt endgültig **Nein** zur Umlagefähigkeit der Notdienstpauschale.

Gibt die Betriebskostenverordnung etwas her?

Auch der rechtlichen Argumentation, dass die Notdienstpauschale unter die Betriebskostenposition „**Kosten des Hauswarts**“ (§ 2 Nr. 14 BetrKV) fällt,

erteilen die Karlsruher Richter eine Abfuhr. Der Hauswart nimmt im Störungsfall die **Meldung** der Mieter entgegen und veranlasst evtl. erforderliche **Reparaturmaßnahmen** durch Dritte. Diese Tätigkeit ordnet der BGH eindeutig dem **Verwaltungsbereich** zu, damit zählt sie zu den Verwaltungskosten.

Mein Tipp

„Hausverwaltungsarbeiten“ oder nicht?

Sofern Sie Ihrem Hausmeister ein Entgelt für seine Notdienstbereitschaft zahlen, legen Sie das nicht in der Betriebskostenabrechnung auf Ihre Mieter um. Das dürfen Sie nicht. Vereinbaren Sie einen insgesamt höheren Stundensatz auch für Noteinsätze.

Die Börse verliert – der Immobilienmarkt boomt: Wann beim Hausverkauf Steuern anfallen

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten, rechnen Sie mit bestimmten **Nebenkosten**, z.B. für den Makler. Aber wie sieht es mit den **Steuern** aus? Wann hält das Finanzamt beim Hausverkauf die Hand auf?

Schwierigkeiten, einen Käufer zu finden, gibt es in wirtschaftlich starken Regionen nicht. Die **Nachfrage** nach Häusern oder Wohnungen ist vielerorts noch immer hoch, sodass sich Objekte mit **Gewinn** veräußern lassen. Ihre Freude an dem Geldsegen kann sich allerdings trüben, wenn der **Fiskus** seine Hand aufhält.

Grundsätzlich gilt die **Steuerfreiheit** bei Geschäften innerhalb der **privaten** Vermögenssphäre. Doch es gibt eine **Ausnahme**: Wird die Immobilie **innerhalb** von **10 Jahren** nach dem Erwerb verkauft, kann der Gewinn einkommensteuerpflichtig sein.

Ab wann die Spekulationsfrist läuft

Die sog. **Spekulationsfrist** beginnt am Tag der Anschaffung der Immobilie. Dieser **Stichtag** ist i. d. R. identisch mit dem Tag, an dem Sie den **Kaufvertrag** vor dem Notar **abschließen**.

Beispiel: Ab wann nicht mehr spekuliert wird

Ein Haus, das am 31.3.2010 gekauft wurde, kann ab dem 1.4.2020 veräußert werden, ohne dass darauf Einkommensteuer anfällt.

Wie hoch die Steuer dann ist, ist individuell unterschiedlich. Beim Haus- oder Wohnungsverkauf gilt Ihr **persönlicher Steuersatz** beim Festsetzen der Einkommensteuer. Dadurch können im Einzelfall weit mehr als 25 % Steuern fällig werden,

die beim Verkauf von Aktien oder Fonds als Abgeltungssteuer anfallen.

Achten Sie auf diese Ausnahmen

Allerdings werden nicht bei jedem Verkauf Steuern fällig. **Selbst genutzte** Immobilien bleiben beim Finanzamt außen vor. Der Verkauf ist dann **steuerfrei**, wenn der Eigentümer im Jahr des Verkaufs und in den 2 vorausgegangenen Jahren sein Haus oder die Wohnung selbst bewohnt hat. Dann greift die 10-Jahres-Frist nicht.

Anders bei **vermieteten** Immobilien: Wenn die innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist verkauft werden, fallen auf den Gewinn Steuern an. Wobei hier die **Dauer der Vermietung** tatsächlich eine Rolle spielt. Das zeigt ein **Fall aus Baden-Württemberg**. Ein Eigentümer hatte

seine Wohnung rund 8 Jahre lang durchgehend selbst genutzt, danach 7 Monate vermietet und die Wohnung anschließend verkauft.

Flugs setzte das Finanzamt einen **Veräußerungsgewinn** an. Dagegen klagte der Ex-Immobilienbesitzer – und bekam am Ende vom höchsten deutschen Finanzgericht – dem Bundesfinanzhof recht. Der urteilte salomonisch: **Eine kurzfristige Vermietung im Jahr des Verkaufs ist unschädlich!**



Fundstelle:

BFH, Urteil v. 3.9.2019, IX R 10/19

Was aber Folgendes voraussetzt: Der Steuerpflichtige muss die Immobilie **zusammenhängend** – im Veräußerungsjahr zumindest an einem Tag, im Vorjahr durchgehend und im 2. Jahr vor der Veräußerung zumindest einen Tag lang **zu eigenen Wohnzwecken genutzt** haben.

Das gilt im Erbfall

Der Verkauf des Hauses, in dem die **Eltern gelebt** haben, kann für ihre **Kinder** steuerfrei sein. Ziehen die Kinder selbst

ein, gibt es im Erbschaftsteuerrecht eine besondere **Steuerbefreiung**. Wird das Grundstück verkauft, ist es meist steuerfrei, weil die 10-jährige Spekulationsfrist abgelaufen ist.

Kosten vom Verkaufspreis abziehen

Den **Veräußerungsgewinn** zu ermitteln, ist sehr einfach: Da ist die Differenz zwischen dem **Verkaufspreis** und den Kosten, die beim Verkauf entstanden sind. Zu den **Kosten**, die geltend gemacht werden können, zählen z. B.

- Maklergebühren,
- Notargebühren,
- Kosten für den Grundbucheintrag,
- die Grunderwerbsteuer,
- eventuelle Kosten für das Wertgutachten eines Sachverständigen und
- die Anzeigenkosten.

Die Grenze zum gewerblichen Immobilienhandel

Wer innerhalb kurzer Zeit mehrere Immobiliengeschäfte tätigt, kann schnell beim Finanzamt in den Verdacht geraten, einen gewerblichen Grundstückshandel zu betreiben.

Gerichte betrachten den Verkauf von **bis zu 3** Immobilien noch als **private** Veräußerung.

Allerdings liegt im Einzelfall ein gewerblicher Grundstückshandel auch schon dann vor, wenn **von Anfang an** eine **Verkaufsabsicht** bestand. Darauf weist beispielsweise die Tatsache hin, dass schon vor der Bebauung eines Grundstücks Käufer für die entstehenden Wohnungen gesucht werden.

Wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen, gilt die 10-Jahres-Frist nicht. Dann ist der Verkauf der Immobilie ein **betrieblicher Vorgang**, der der **Einkommen- und Gewerbesteuer** unterliegt.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2020
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
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

