



05|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2021

Berliner Mietendeckel ist gescheitert



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

das Mietrecht schafft es nicht allzu häufig in die Schlagzeilen. **Dieses BVerfG-Urteil** kam jedoch auf jedem Nachrichten-Sender und in jeder Zeitung: Die obersten Verfassungshüter haben den **Mietendeckel in Berlin** für **nichtig** erklärt!

In den vielen Berichten um die Folgen der Entscheidung für die Mieter und Vermieter ist eines aber **untergegangen**: Die Richter mussten sich gar nicht mit der **Frage** beschäftigen, ob ein solcher Mietendeckel mit dem **Grundrecht auf Eigentum** aus Art. 14 des Grundgesetzes vereinbar ist. Wir wissen mit dem Urteil nur, dass die Bundesländer hier **keine** eigene **Gesetzgebungskompetenz** haben – der Bund aber schon.

Damit ist der Mietendeckel erst einmal Geschichte, das Thema aber noch lange nicht vom Tisch. Was passiert nun mit der **Grundidee** nach der Bundestagswahl? Es stimmt ja: In Deutschland gibt es in einigen Regionen zu **wenig bezahlbaren Wohnraum**. Sollen die Vermieter am Ende mit einem **bundesweiten Mietendeckel** die Versäumnisse der Politik im sozialen Wohnungsbau durch Verluste bei ihren Mieteinnahmen schultern? Wir bleiben für Sie an diesem brisanten Thema dran.

Etwas ganz anderes: Haben Sie mit Ihrem Mieter eine „**Teilklausurmiete**“ vereinbart und schon mal versucht, die Miete anzuheben? Das ist nicht so einfach umzusetzen. Wir zeigen Ihnen, wie Sie bei einer **Mieterhöhung** rechtssicher **vorgehen**.

Viele bezeichnen eine Immobilie auch als „**Betongold**“. Der Grund ist klar: Eine Immobilie schützt vor Inflation und bringt in guten Jahren eine Wertsteigerung. Wenn Sie Ihre **Immobilie** verkaufen wollen, die **vermietet** ist, sollten Sie das genau planen. Die wichtigen Punkte dazu haben wir Ihnen heute in Ihrem **VermieterBrief** zusammengestellt.

Gute Verkaufserfolge und viel Spaß bei dieser aktuellen Ausgabe wünscht Ihnen

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Mietendeckel adieu: Schluss mit Berliner Sonderwegen

Nach Monaten der Unsicherheit ist jetzt eines klar: Das umstrittene Berliner **Landesgesetz verstößt** gegen das **Grundgesetz**. Das hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe beschlossen und am 15.4.2021 veröffentlicht.



### Fundstelle:

BVerfG, Beschluss v. 25.3.2021, 2 BvF 1/20,  
2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20

### Worum geht es eigentlich?

Seit mehr als 1 Jahr **bremst** der Berliner Senat den **Anstieg der Mieten** in der Hauptstadt mit dem Mietendeckel, ein bundesweit einmaliges Gesetz eines Landes. Kritiker hatten es von Anfang an für verfassungswidrig gehalten. Die **bundesweite Mietpreisbremse**, die seit 2015 in besonders begehrten und teuren Wohngebieten verhängt werden kann, ging der rot-rot-grünen Landesregierung in Berlin **nicht weit** genug.

Mit dem Mietendeckel-Gesetz hat sie daher **zum 23.2.2020** die **Mieten** für rund 1,5 Millionen Wohnungen **eingefroren**, und zwar auf den Stand von Juni 2019. Laut Senatsverwaltung betrifft das 9 von 10 Mietwohnungen in der Stadt. Ab **2022** sollten Vermieter zumindest die **Inflation ausgleichen** dürfen.

### Inkompetenz des Landes Berlin

Die Verfassungsrichter in Karlsruhe haben das für die Bundesrepublik einmalige Gesetz jetzt gestoppt, und zwar mit folgendem Argument: Macht der Bund von der sog. **konkurrierenden Gesetzgebung** Gebrauch, verlieren die Länder in diesem Zeitpunkt das Recht dazu. Ein Bundesgesetz entfaltet somit eine **Sperrwirkung**, sodass einzelne Bundesländer keine eigene Gesetzgebungskompetenz mehr haben.

Der **Bund** hat mit den §§ 556 bis 561 BGB von seiner Zuständigkeit bereits Ge-

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Mietendeckel adieu:**  
Schluss mit Berliner Sonderwegen
- 2 | **Arbeitshilfe:**  
Ihr Nachzahlungsanspruch als Berliner Vermieter im Bestandsmietverhältnis
- 2 | **Not all inclusive:**  
Richtig die Miete erhöhen bei einer Teilklausurmiete
- 4 | **Arbeitshilfe:**  
Das muss das Mieterhöhungsschreiben enthalten – eine Checkliste
- 4 | **Wichtig für Ihre Sicherheit:**  
Rauchmelder müssen gewartet werden, aber wer trägt die Kosten?
- 5 | **Kauf bricht nicht Miete:**  
So verkaufen Sie eine vermietete Wohnung am besten
- 6 | **Knigge für die Mietwohnung:**  
Das darf Ihr Mieter auf seinem Balkon
- ! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

brauch gemacht und die sog. **Mietpreisbremse** bundesweit eingeführt. Eine **Öffnungsklausel** für einzelne darüber hinausgehende Miethöhe-Länderregelungen sehen die Vorschriften **nicht** vor. Damit sind die Bundesländer außen vor. Denn der Berliner Mietendeckel und die bundesgesetzliche Mietpreisbremse regeln im Wesentlichen dieselbe Sache, nämlich den Schutz der Mieter vor überhöhten Mieten bei freiem ungebundenen Wohnraum. Im Übrigen **widerspricht** der Berliner Mietendeckel den BGB-Regelungen.

### Das ist nicht vom Tisch

Nach dem Aus für den Mietendeckel müssen viele betroffene Mieter-Haushalte in der Hauptstadt fürchten, dass jetzt **Nachzahlungen** auf sie zukommen – einmal der auf Grundlage des BGB vereinbarten Mieten und auch der Differenz zwischen der Mietendeckel-Miete und der Vertragsmiete. Das kann für den einen oder anderen Mieter wirtschaftlich schwierig werden. Und ausgeschlossen sind **Kündigungen** nicht, wenn er mit dem Rückzahlen ins Schlingern kommt.

### Spuk endgültig vorbei?

Das Thema „Mietendeckel“ ist damit aber noch nicht vom Tisch. Es stehen Wahlen vor der Tür. Die Parteien haben teilweise bereits angekündigt, es in den Bundestagswahlkampf einzuführen. Das Ziel: Den Mietendeckel bundesweit zu regeln. Der Bund hätte zumindest die gesetzgeberische Kompetenz. Wir bleiben für Sie am Ball.



#### Arbeitshilfe:

#### Ihr Nachzahlungsanspruch als Berliner Vermieter im Bestandsmietverhältnis

Absender: Vermieter/Vermieterin

Anschrift des Mieters/der Mieterin

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

#### Nachzahlung aufgrund der Verfassungswidrigkeit des sog. Mietendeckels

Ihre Wohnung \_\_\_\_\_

Sehr geehrte(r) \_\_\_\_\_,

mit seinem am 15.4.2021 veröffentlichten Beschluss (2 BvF 1/20; 2 BvL 4/20; 2 BvL 5/20) hat der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln, sog. Mietendeckel) für nichtig erklärt, weil dem Land Berlin dafür die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Da der sog. Mietendeckel von Anfang an unwirksam ist, sind die Vorschriften des BGB in Kraft geblieben.

Soweit Vermieter die Miete zum 1.3.2020 auf die Stichtagsmiete zum 18.6.2019 abgesenkt haben und soweit sie die Miete zum 23.11.2020 bzw. Dezember 2020 auf die Kappungsgrenze abgesenkt haben, müssen die Mieter die Miete nachzahlen. Eine besondere Frist sieht das Gesetz hierfür nicht vor.

Mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ hatten wir uns aufgrund des Inkrafttretens des MietenWoG mit einer vorläufigen Absenkung der Mietzahlung für die oben genannte Wohnung einverstanden erklärt und gleichzeitig auf die mögliche Verfassungswidrigkeit des Gesetzes sowie darauf hingewiesen, die Differenzbeträge zwischen vertraglich geschuldeter und zulässiger Miete gemäß MietenWoG Bln zurückzuerlangen, sollte die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des MietenWoG Bln durch das Verfassungsgericht festgestellt werden.

Da nunmehr die Nichtigkeit des MietenWoG feststeht, hat das gleich zwei unmittelbare Konsequenzen für Sie:

- Sie sind ab dem 1.5.2021 wieder dazu verpflichtet, die folgende Miete für Ihre Wohnung zu zahlen:
 

Nettokaltemiete:	_____ EUR
Vorauszahlungen auf die Betriebskosten:	_____ EUR
<b>Bruttowarmmiete:</b>	<b>_____ EUR</b>
- Gleichzeitig sind Sie gehalten, die seit dem 1.3.2020 bzw. 1.12.2020 einbehaltene Differenzmiete zwischen vertraglich vereinbarter und zulässiger Miete nach MietenWoG Bln an den Vermieter nachzuzahlen. Wir bitten daher um Zahlung eines Gesamtbetrags von \_\_\_\_\_ EUR bis \_\_\_\_\_ 2021.

Nur höchst vorsorglich möchte ich Sie darauf hinweisen, dass der fehlende Ausgleich des vorgenannten Betrags dazu führt, dass Sie sich mit der Zahlung der Miete in Verzug befinden. Grundsätzlich kann bereits der Zahlungsverzug mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen (§§ 569 Abs. 3 Ziff. 1, 543 Abs. 2 Ziff. 3, 573 BGB).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Vermieter/Vermieterin

## Not all inclusive: Richtig die Miete erhöhen bei einer Teilinklusionmiete

Sie war eine Zeitlang sehr beliebt – die **Teilinklusionmiete**. Hier werden einige **Kostenarten** aus dem Katalog der Be-

triebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt und jährlich mit den von ihm darauf geleisteten Vorauszahlungen **ab-**

**gerechnet**, der andere **Teil** ist mit der Miete **abgegolten**. Darüber erfolgt also keine Abrechnung. In den meisten Fällen

sind das die **Grundbesitzabgaben** der Städte und Gemeinden (wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Abfallbeseitigung, Abwasser), die in die Teilinklusive miete eingerechnet werden.

**Schwierig** wird es für die Vermieter, wenn sie die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen wollen. Dann stellen sich die **Fragen**: Ist die Basis meiner Mieterhöhung die Teilinklusive miete oder kann ich die in der Teilinklusive miete enthaltenen Kostenarten herausrechnen und die um diesen Wert verminderte Miete als Grundlage nehmen? Was ist mit der Kappungsgrenze?

### Bruttokaltmiete steht im Mietvertrag – Nettomiete im Mietspiegel

Damit musste sich der BGH im Jahre 2005 auseinandersetzen: Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete, den er mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist. Entschieden hat er, dass das anhand der zuletzt **auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten** zu beurteilen ist.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 26.10.2005, VIII ZR 41/05

Sie dürfen als Vermieter also den „**Betriebskostenanteil**“ aus der Teilinklusive miete **herausrechnen**. Dadurch schaffen Sie eine Vergleichbarkeit mit der Mietstruktur des örtlichen Mietspiegels, der nur Nettomieten ausweist. Die bereinigte Miete bildet die Basis für die Mieterhöhung.

### Erhöhen der Teilinklusive miete bleibt unterhalb der ortsüblichen Nettomiete

Für diese Fallproblematik sagt der BGH Folgendes: Beim Erhöhen einer Teilinklusive miete nach § 558 BGB braucht der Vermieter **im Mieterhöhungsverlangen** zur Höhe der in der Miete ent-

haltenen Betriebskosten **keine Angaben** zu machen, wenn auch die von ihm beanspruchte erhöhte Teilinklusive miete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 10.10.2007, VIII ZR 279/06

Wenn sich für Sie diese Fragen stellen: Sie möchten sich **nicht** die Mühe machen, den **Betriebskostenanteil abzuziehen**? Selbst wenn Sie unter Beachten der Kappungsgrenze eine Mieterhöhung durchführen, liegt die neue Teilinklusive miete noch **unterhalb der Grenze des Mietspiegels**? Dann müssen Sie im Mieterhöhungsverlangen den Betriebskostenanteil nicht gesondert ausweisen!

### Ein Beispiel dazu

Sie wollen die Miete unter Abzug des in der Teilinklusive miete enthaltenen Betriebskostenanteils erhöhen. Folgende **Eckdaten**:

Der Mieter zahlt eine Bruttowarmmiete in Höhe von 600 EUR. Die Wohnung ist 79 m<sup>2</sup> groß. Der Heiz- und Betriebskostenanteil beträgt 74,37 EUR im Monat: Bei einer Wohnungsgröße von 79 m<sup>2</sup> beträgt somit die monatliche Teilinklusive miete 6,65 EUR je m<sup>2</sup>.

Rechnet man noch den in der Teilinklusive miete enthaltenen Betriebskostenanteil heraus, zahlt der Mieter aktuell eine monatliche Nettokaltmiete von 5,62 EUR je m<sup>2</sup>. Das ergibt sich so: In der Teilinklusive miete sind die Positionen Straßenreinigung, Müllabfuhr, Versicherung und Grundsteuer enthalten. Für diese Betriebskosten belaufen sich die Ausgaben auf 1,03 EUR je m<sup>2</sup> und Monat – somit für 79 m<sup>2</sup>: 81,37 EUR.

Die Teilinklusive miete pro Monat und m<sup>2</sup> beträgt somit 6,65 EUR abzüglich Betriebskosten in Höhe von 1,03 EUR: Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und Monat ist dann 5,62 EUR.

Begründen Sie als Vermieter in diesem Beispielfall die jetzige Mieterhöhung mit Verweis auf den Mietspiegel und rechnen dem Mieter die neue Miete wie folgt vor:

Die Miethöhe entspricht nicht mehr dem Entgelt, das in der Gemeinde bzw. vergleichbaren Orten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird (§ 558 Abs. 2 BGB).

Die ortsübliche Netto-Vergleichsmiete für die Beispiel-Wohnung liegt derzeit zwischen 7,10 EUR und 9,30 EUR je m<sup>2</sup>. Sie verweisen im Mieterhöhungsschreiben auf den aktuellen Mietspiegel der Stadt bzw. der Gemeinde.

Gemäß § 558b BGB können Sie daher die Nettokaltmiete beispielsweise um 50 EUR erhöhen, das entspricht einer Mietanhebung von 11,25%. Die neue Mietzahlung für den Mieter setzt sich bei der Beispiel-Wohnung so zusammen:

Nettokaltmiete alt	443,98 EUR
Mieterhöhung	50,00 EUR
Nettokaltmiete neu	493,98 EUR
Betriebskostenanteil	81,37 EUR
<b>Teilinklusive miete</b>	<b>575,35 EUR</b>

### Neues vom BGH

Und wieder ging es ums Erhöhen der Miete bei einer Teilinklusive miete, die beim BGH in Karlsruhe landete. Dem Streit liegt das zugrunde:

Der Mieter mietete von der Vermieterin mit Mietvertrag vom 10.12.1980 eine – damals öffentlich geförderte – 77 m<sup>2</sup> große Wohnung in Köln. Nach dem damaligen Mietvertrag waren neben der Grundmiete lediglich die Kosten für Heizung, Wasser, Entwässerung, Aufzug und Treppenreinigung gesondert umzulegen (somit eine Teilinklusive miete).

In den Jahren 2016 und 2017 verlangte die klagende Vermieterin eine Erhöhung

der Grundmiete (netto kalt), der der Mieter jeweils zustimmte.

Mit Schreiben vom 27.8.2018 verlangte sie die Zustimmung ihres Mieters zu einer Erhöhung der Grundmiete von 408,56 EUR um 19,36 EUR ab 1.11.2018. Die darin angegebenen Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten sollten unverändert bleiben. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in dem Mieterhöhungsbegehren anhand des Mietspiegels mit 8,42 EUR je m<sup>2</sup> angegeben. Die gewünschte erhöhte Grundmiete ist in dem Erhöhungsverlangen mit 5,56 EUR je m<sup>2</sup> angegeben.

Zwischen den Parteien stand außer Streit, dass die begehrte erhöhte Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

Da der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmen wollte, klagte die Vermieterin. Das Amtsgericht Köln hat das Zustimmungsverlangen zu der begehrten Mieterhöhung abgewiesen. Das Landgericht hingegen hat das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und der Klage der Vermieterin stattgegeben.

### Das letzte Wort hat der BGH

Auch vor den BGH-Richtern fand der Mieter keine Gnade.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 108/20



#### Arbeitshilfe:

#### Das muss das Mieterhöhungsschreiben enthalten – eine Checkliste

- ✓ konkrete Anrede aller betroffenen Mieter
- ✓ Datum
- ✓ die Angabe, ab wann die neue Miete gilt
- ✓ den neuen Mietbetrag bzw. die Differenz zur alten Miete
- ✓ eine Begründung der Mieterhöhung
- ✓ eine Frist, zu welchem Zeitpunkt die Miete erhöht wird
- ✓ Vermieter können die Miete erst zu Beginn des dritten Kalendermonats erhöhen. Kommt das Schreiben z. B. am 23.2. an, ist eine Erhöhung zum 1.5. möglich.
- ✓ beim Anpassen an die ortsübliche Vergleichsmiete: Die Bitte um Zustimmung des Mieters – am besten mit einer beigelegten Zustimmungserklärung. Der Vermieter sollte dem Mieter außerdem klar machen, dass Schweigen als Ablehnung gewertet wird.

Zunächst stellen sie fest: Das **Mieterhöhungsschreiben** der Vermieterin vom 27.8.2018 ist bereits **formell ordnungsgemäß**, da es den Begründungsanforderungen nach § 558a BGB gerecht wird. Die begehrte erhöhte (Grund-)Miete wird unter **Bezugnahme** auf den **Mietspiegel** erläutert.

Das Schreiben führt insbesondere aus, dass sich die **Grundmiete** – bei unveränderten Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten – von bisher 408,56 EUR ab dem 1.11.2018 auf 427,92 EUR **erhöhen** soll.

Wie schon im Urteil vom 10.10.2007 (VIII ZR 279/06) war es **nicht** notwendig, dass die in der Grundmiete enthaltenen **Betriebskosten** im Mieterhöhungsschrei-

ben **herausgerechnet** werden mussten, da die verlangte Erhöhung die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete (= 8,42 EUR je m<sup>2</sup>) nicht übersteigt.



#### Mein Tipp

#### Transparenz schaffen

Damit Ihr Mieterhöhungsbegehren bei einer Teilklausivmiete transparent ist, sollten Sie dennoch den Betriebskostenanteil bei der Mieterhöhung herausrechnen und so den Nettomietbetrag vor und nach der gewünschten Mieterhöhung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel darstellen.

## Wichtig für Ihre Sicherheit:

# Rauchmelder müssen gewartet werden, aber wer trägt die Kosten?

In München stritten ein Vermieter und sein Mieter vor Gericht, weil er die Wartungskosten für den Rauchwarnmelder bei den Betriebskosten umlegen wollte – der Mieter aber die Zahlung verweigerte. Grundlage für das Mietverhältnis ist ein

schriftlicher **Mietvertrag** aus dem Jahr 2001.

Darin hatten die beiden Mietparteien in § 3 **Vorauszahlungen für Betriebskosten** vereinbart.

Die genaue **Klausel** lautet: „*Sonstige Betriebskosten wie für Anlagen, Einrichtungen, Nebengebäude, Garagen.*“ Eine weitere Ziffer in dem Vertrag ist so formuliert: „*Werden öffentliche Grundstücksabgaben neu eingeführt oder ent-*

stehen umlagefähige Betriebskosten nach der Berechnungsverordnung neu, so können diese Kosten vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“

### Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind drin

Der Vermieter hatte über die Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 abgerechnet. Die Abrechnung wies insgesamt einen Nachzahlungsbetrag von rund 300 EUR aus, welchen der Vermieter zunächst vor dem Amtsgericht München einlegte. Darin enthalten waren 16,35 EUR für „Rauchwarnmelder“. Im Mietvertrag wird diese Position bei der Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten nicht genannt. Der Mieter meint nun, dass die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder nicht auf ihn umgelegt werden können, da eine vertragliche Vereinbarung dazu fehlt.

### Amtsrichter: Pro Vermieter

Zunächst ging es gut an: Das Münchener Amtsgericht spricht dem Vermieter einen Betrag zu, worin die Position „Rauchwarnmelder“ enthalten ist.

### Berufungsgericht: Keine Kostenumlage

Anders das Landgericht München I: Es hat das erstinstanzliche Urteil nun bezüglich der Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder abgeändert und die Klage in diesem Punkt abgewiesen.



**Fundstelle:**  
LG München I, Urteil v. 15.4.2021,  
31 S 6492/20

Die Berufungsrichter sehen das so: Betriebskosten können nur dann auf den Mieter **umgelegt** werden, wenn das vorher im Einzelnen **vereinbart** wurde.

Da dem Mieter **deutlich** gemacht werden muss, welche Betriebskosten auf ihn **abgewälzt** werden, ist es erforderlich, auch die „**sonstigen Betriebskosten**“ im Einzelnen zu benennen.

In dem schwelenden Münchener Streit steht im Mietvertrag eine **Öffnungsklausel für neue Kostenarten**. Darum sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag als Betriebskosten ausnahmsweise umlagefähig.

### Warum die Klage verloren ging?

Dennoch ist die Umlagefähigkeit der RWM-Wartungskosten gescheitert, weil der Vermieter **vorher** keine entsprechende **Erklärung abgegeben** hat: Die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden. Das bedarf jedoch einer vorherigen ausdrücklichen Erklärung vonseiten des Vermieters!



### Mein Tipp

#### Schon vorab informieren

Sollten bei Ihnen neue Betriebskosten entstehen, die im Mietvertrag nicht explizit genannt sind, wie beispielsweise die Reinigung einer Dachrinne oder die Wartungskosten für Rauchwarnmelder, dann weisen Sie bereits beim Durchführen der Maßnahmen den Mieter schriftlich darauf hin, dass z.B. die Wartungsarbeiten an den Rauchwarnmeldern durchgeführt und die entsprechenden Kosten dann bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt werden.

## Kauf bricht nicht Miete: So verkaufen Sie eine vermietete Wohnung am besten

Das stellt Eigentümer vor besondere Herausforderungen: Der **Verkauf** einer **vermieteten** Wohnung. Denn das bestehende Mietverhältnis wirkt sich nicht nur auf den **Verkaufspreis** aus, auch die **Käuferzielgruppe** ist eine andere als bei einem unvermieteten Objekt. Dazu kommt: Mieter weigern sich häufig auszuziehen und erschweren so den gesamten **Verkaufsprozess**.

Auf diese **Besonderheiten** sollten Sie achten:

### Die Herausforderung

Eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Haus lassen sich nicht zu denselben Konditionen wie etwa eine freie Immobilie verkaufen. Der **Grund** dafür ist: Sie können nicht ohne Weiteres dem Bestandsmieter kündigen – Sie haben eine Eigentumsgarantie an Ihrer Mietwohnung. Eine rechtmäßige **Kündigung** ist nur bei berechtigtem Interesse, beispielsweise **bei Eigenbedarf** des Vermieters, möglich.

Um Mieter **bei** einem **Eigentümerwechsel** zu schützen, gilt nach § 566 BGB der **Grundsatz**: Kauf bricht nicht Miete. Das heißt: Ein Käufer, der die Wohnung nicht für seinen Eigenbedarf nutzt, übernimmt automatisch den bestehenden Mietvertrag und damit auch den Mieter des vorherigen Eigentümers.

Aber Sie haben die Möglichkeit mit dem Mieter einen **Mietaufhebungsvertrag** auszuhandeln und eine damit verbundene, attraktive **Abfindung** anzubieten. So

wird das Mietverhältnis in beidseitigem Einverständnis beendet.

### Die Käuferzielgruppe: Kapitalanleger

Beim Verkauf einer vermieteten Wohnung stoßen Eigentümer häufig auf eine geringere **Nachfrage** am Immobilienmarkt als beim Verkauf einer leerstehenden Wohnung. Dementsprechend musste der **Ankaufspreis** bisher oft niedriger angesetzt werden. Doch dieser **Trend** ist aktuell rückläufig: Bei einem derzeit niedrigen **Zinsniveau** horten immer weniger Menschen ihr Vermögen auf der Bank. Verlockender ist die Investition in sichere **Sachwerte** mit hohen **Renditeerwartungen** – wie bei Immobilien.

Denn Immobilien gelten nach wie vor als eine der sichersten Kapitalanlagen. Für **Kapitalanleger** wie Investoren oder Immobiliengesellschaften sind vermietete Wohnungen meist kein Hindernis. Ganz im Gegenteil: Sie beabsichtigen nicht, die Immobilie selbst zu nutzen, sondern wollen durch die Wertsteigerung des Objektes über die Jahre eine möglichst hohe **Rendite** erzielen und dadurch ihr **Vermögen** vermehren.

Ein weiterer **Vorteil**: Bei einer bereits vermieteten Wohnung ersparen sich die An-

leger die Suche nach einem geeigneten Mieter.

### Die Käuferzielgruppe: Investoren

Für Kapitalanleger stehen beim Kauf einer Immobilie weniger emotionale Gründe im Vordergrund. Viel wichtiger ist für sie der **Wertzuwachs**.

Entsprechend rational verläuft der Verkaufsprozess: Anleger lassen sich im Vorfeld detailliert über den aktuellen Wert und die berechenbare zukünftige Wertsteigerung des Objektes aufklären.

In die **Berechnung** fließen u. a. folgende Posten ein:

- die Höhe der Mieteinnahmen im Vergleich zum Kaufpreis,
- anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und
- die Höhe der Miete im Vergleich zum ortsüblichen Mietspiegel.

Eigentümer, die sich nicht mit der **Kalkulation von Renditen** auskennen, geraten dabei schnell ins Schleudern. Dadurch besteht die Gefahr, dass sie auf eine **Verkaufssumme** unterhalb des tatsächlichen Verkehrswertes heruntergehandelt werden. Deswegen lohnt es sich, beispielsweise einen erfahrenen **Makler** mit

der Vermittlung einer vermieteten Wohnung an Kapitalanleger zu betrauen.

### Die Vermarktung

Da vermietete Wohnungen auf dem Immobilienmarkt eher einen Sonderfall darstellen, werden sie in **Online-Portalen** nicht immer bei den freien Wohnobjekten angezeigt, sondern u. a. in der Rubrik **„Anlageobjekte“**.

Außerdem ist zu beachten: Kapitalanleger interessieren sich mehr für **Zahlen** als für das Wohnambiente. Daher ist es wichtig, diese **gründlich vorzubereiten** und **souverän zu präsentieren**. Es kann im Einzelfall sogar sein, dass der Kaufinteressent nicht einmal eine Besichtigung des Kaufobjekts einfordert.

### Das Bieterverfahren prüfen

Das Bieterverfahren erweist sich als innovative Verkaufsstrategie beim Immobilienverkauf, bei der die potenziellen Käufer ähnlich wie bei einer Auktion **Gebote abgeben**. Üblicherweise gibt es im Vorfeld keinen festgelegten Mindestpreis, damit die Bieter ihre Entscheidung möglichst unbeeinflusst treffen. Diese innovative Möglichkeit der Vermarktung sollte der Eigentümer einer vermieteten Immobilie auf jeden Fall in Betracht ziehen.

## Knigge für die Mietwohnung: Das darf Ihr Mieter auf seinem Balkon

Wir können gerade in Corona-Zeiten nicht so richtig verreisen. Da ist ein Balkon in der Mietwohnung doch für viele tröstlich. Sein **Nutzen** bringt allerdings auch **Ärger**. Es ist zwar so: Der **Balkon** gehört zur Mietsache und damit zum Herrschaftsbereich des Mieters. Doch nicht alles, was dem Mieter gefällt, kommt auch beim Nachbarn oder seinem Vermieter gut an. Es fragt sich: Was ist erlaubt und was nicht?

### Das Dekorieren des Balkons

Als Bewohner hat der Mieter das Recht, den Balkon **frei** nach seinen **Vorstellungen** zu nutzen. Gleichzeitig handelt es sich aber auch um einen offenen Raum. Deshalb ist der Balkon nicht nur Privatsache, sondern ebenfalls Teil des **gemeinschaftlichen** und **öffentlichen Raums**. Daher dürfen Vermieter und Nachbarn bei der Gestaltung des Balkons mitreden.

Als **Faustregel** gilt: Der Mieter darf den Balkon, z. B. mit Möbeln, Holzböden, Rasenteppich und Co., dekorieren, solange er damit nicht das **Erscheinungsbild** des Hauses erheblich **beeinträchtigt** oder Nachbarn **stört**.

Problematisch sind daher

- große **Fahnen**, wenn sie das Fenster der darunter liegenden Wohnung verdecken oder

- Dekoraktionen, die Geräusche verursachen wie etwa **Windspiele**, klingende Traumfänger oder
- eine **Deko**, die bei Wind gegen Rohre schlägt.
- Ein No-Go ist das **Bohren von Löchern** in die Fassade für die gewünschte Deko.

Denn dabei handelt es sich um bauliche Veränderungen, für die der Mieter immer die Zustimmung des Vermieters benötigt!

### Hausmüll: Der Balkon ist kein Zwischenlager

Sollte der Mieter den **Hausmüll** oder sonstigen **Unrat** auf dem Balkon lagern, ist der Ärger vorprogrammiert, wenn der Nachbar sich über üble Gerüche oder Ungeziefer beschwert. Wer sein Grundstück zu einer **Müllhalde** verkommen lässt, muss nicht nur für die Entsorgungskosten aufkommen, sondern auch mit einem Bußgeld rechnen.



#### Fundstelle:

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 8.6.2005, 5/33 Ns 8910 Js 219753/03

### Wäschetrocknen auf dem Balkon

Das Trocknen von Wäsche und das Aufstellen eines **Wäscheständers** gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Daran ändert auch eine **Hausordnung** nix, in der das Wäschetrocknen auf Balkon oder Terrasse untersagt wird.

Das Anbringen von Verankerungen im Mauerwerk für die **Wäscheleinen** hat der Mieter aber zu unterlassen. Er greift in die Bausubstanz des Gebäudes ein.

### Das Rauchen auf dem Balkon

Natürlich darf der Mieter auf seinem Balkon rauchen. Das kann ihm nicht generell verboten werden. Es gilt aber das gegenseitige **Gebot der Rücksichtnahme**. Fühlt sich der Nachbar durch die Emissionen gestört,

hat er einen Unterlassungsanspruch gegen den störenden Mitbewohner, wenn der Rauch in seine vier Wände eindringt. Dann muss der "mindestens **stundenweise**" auf das Rauchen verzichten.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 16.1.2015, V ZR 110/14

Möglicherweise sind **jahreszeitlich** unterschiedliche **Regelungen** zu treffen, da der gestörte Mieter seinen Balkon während der kalten Jahreszeit nicht oder kaum nutzen wird.

Das Rauchen muss der Raucher-Mieter aber nicht unterlassen, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen **Beeinträchtigungen** nur **unwesentlich** sind.

### Grillen als Dauer-Event

Im **Mietvertrag** oder in der **Hausordnung** kann das Grillen auf dem Balkon **verboten** oder eingeschränkt werden. Findet sich dazu nichts im Mietvertrag, darf Ihr Mieter auf seinem Balkon dem Grillen fröhnen. Vorausgesetzt er beachtet immer das **Gebot** der gegenseitigen **Rücksichtnahme**.

Wenn aber der Qualm und Rauch der kokelnden Holzkohle konzentriert in die Wohnung des Nachbarn zieht, kann der auf **Unterlassen** der Grillaktion klagen. Ratsam ist daher: Der Mieter informiert die Hausbewohner rechtzeitig und benutzt lieber einen Gas- oder Elektrogrill.

### Das Feiern auf dem Balkon

Ihrem Mieter können Sie nicht versagen, Freunde zu sich einzuladen und ein geselliges Beisammensein zu genießen. Auch **Partys** darf er feiern, solange er sich an einige **Regeln** hält. Sollte die Party bis in die Nacht ausgedehnt werden, könnte er Ärger mit der nachbarlichen Nachtruhe bekommen.

Die **Nachtruhe** ist ein Begriff des Schallemissionsschutzes und in einigen Landes-

Emissionsschutzgesetzen geregelt. Sämtliche **Aktivitäten**, die geeignet sind, die nächtliche Ruhe zu **stören**, sind zwischen 22.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens nicht statthaft. Sofern sich Ihr Mieter an diese Vorgaben nicht hält, können Sie als Vermieter eine **Abmahnung** schriftlich aussprechen. Bei wiederholten Verstößen kann auch das Mietverhältnis gekündigt werden. Eine Party gehört nach 22.00 Uhr in die Wohnräume, Musik und Unterhaltung sollten nicht über **Zimmerlautstärke** gehen. Stören lärmende Gäste die Nachtruhe, muss der Mieter mit polizeilichem Besuch und einem Bußgeld rechnen.

### Bepflanzungen auf dem Balkon

Ob Pflanzen in Terracotta- oder Plastiktöpfen, ob Sommerblumen- oder Kräuterkästen, entsprechende Vorgaben nach Ihren Vorstellungen können Sie im Mietvertrag **nicht** wirksam vereinbaren.

Anders dagegen die **Verkehrssicherungspflicht**: Danach ist es Ihnen möglich, beispielsweise den Aufstellungsort von Pflanzgefäßen zu bestimmen. Denn Sie haben als Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass Passanten ebenso wie Fahrzeuge nicht durch **herabfallende Balkonkästen** oder -töpfe gefährdet oder geschädigt werden. Deshalb haben Blumenkästen oder -töpfe nichts außerhalb der **Balkonbrüstung** oder auf **Fensterbänken** zu suchen.



#### Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 3.7.2012, 65 S 40/12

Auch mit seinem wild an der **Hauswand** wuchernden **Efeu** verhält sich Ihr Mieter pflichtwidrig. Das ist ein Eingriff in die Bausubstanz.

### Balkon-Umbauten

Bei der Verschönerung des Balkons ist für den Mieter nicht alles erlaubt, was gefällt. Vorab muss immer geprüft werden, ob durch die Maßnahmen in die **Bausub-**

**stanz** des Gebäudes eingegriffen oder ob das äußere **Erscheinungsbild** des Hauses nachhaltig gestört wird. Ist das eine oder das andere gegeben, fallen die Maßnahmen nicht mehr unter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Dann gilt grundsätzlich in solchen Fällen: Der Mieter muss sich für seine Umbauten vorab die **Erlaubnis** des Vermieters **einholen**. Verweigert der seine Zustimmung, bleibt nur der Klageweg.

Bei diesen „**Umbauten**“ müssen Sie von Ihrem bauwilligen Mieter gefragt werden:

- fest installierte Sonnenmarkisen
- Verfliesung des Balkonbodens
- der individuelle Anstrich der Balkonwände
- die Installation einer Außensteckdose
- das Verankern von Wäscheleinen
- das Einkleiden des gesamten Balkons mit einem Katzenschutznetz
- die Totalverhüllung des Balkons mit Vorhängen.

Auf der sicheren Seite ist Ihr Mieter dann, wenn es sich lediglich um „Einrichtungen“ handelt. Hauptmerkmal der **Einrichtung** ist, dass sie ohne großen Auf-

wand entfernt werden kann, da sie nicht in die Bausubstanz eingreift.

Zu nennen ist hier:

- der Sichtschutz am Balkongeländer (bis zur Höhe der Brüstung)
- die mobile Parabolantenne auf dem Balkon, wenn die Antenne nur geringfügig optische Beeinträchtigungen verursacht
- ein loser verlegter Holzbelag auf dem ursprünglichen Balkonboden etc.

**Große Gefahr: Himmellaternen**

Der Anblick aufsteigender Himmellaternen ist immer wieder ein Erlebnis, doch der Mieter sollte dieser Versuchung widerstehen! Aufgrund der hohen Risiken ist die Benutzung in ganz Deutschland **verboten**. Es drohen **Strafgelder** bis zu 50.000 EUR.

Erst jüngst hat das Oberlandesgericht Frankfurt einen Bräutigam und die Brautmutter zu **Schadenersatz** gegenüber einer Gebäudeversicherung verurteilt. Die bei einer Hochzeitsfeier gezündeten Himmellaternen verursachten einen Brandschaden in Höhe von 300.000 EUR!

**Frühlingsgefühle auf dem Balkon**

Darf der Mieter ungeniert auf Balkonien seinen Frühlingsgefühlen freien Lauf lassen? Während er beim freizügigen **Sonnenbad** i. d. R. nicht mit ernsthaften Konsequenzen rechnen muss, gehören **sexuelle Handlungen** nicht auf den Balkon! In einem Fall in Bonn hatte eine Mieterin auf der gut einsehbaren **Terrasse** eindeutig sexuelle Handlungen vorgenommen. Ihr Vermieter reagierte mit Abmahnung – die gerichtliche Überprüfung gab ihm recht!

 **Fundstelle:**  
AG Bonn, Urteil v. 17.5.2006, 8 C 209/05

 **Service & more**

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

<b>IMPRESSUM</b>	Haufe-Lexware GmbH & Co. KG Ein Unternehmen der Haufe Group SE Munzinger Str. 9 79111 Freiburg	Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide	Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9 79111 Freiburg
	Telefon: 0761 / 8 98-0	Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe	Telefon: 0761 / 8 98-0
<b>Der VermieterBrief</b>	E-Mail: info@haufe-lexware.com		Satz: Fronz Daten Service, 47608 Geldern
<b>Copyright © 2021 Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG</b>	Internet: www.haufe.de/immobilien	USt-IdNr. DE 812398835	Druck: rewi druckhaus, 57537 Wissen
Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt, Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg Redaktion: Rechtsassessorin Andrea Hirt (V.i.S.d.P.) Petra Krauß (Assistenz)			

