



11|19

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2019

## Der Jahresendspurt läuft an



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

es ist bereits November – der Countdown hat begonnen. Bis zum Ende des Jahres ist Einiges zu erledigen: Nicht nur die **Betriebskostenabrechnung** für 2018 müssen

Sie noch in diesem Jahr auf den Weg bzw. in den Briefkasten Ihres Mieters bringen.

Sie können in den nächsten Wochen auch intensiv darüber nachdenken, ob Sie Ihre **alte Ölheizung** gegen eine neue, energetisch optimierte **Wärmepumpen-Heizung** austauschen. Denn Sie erhalten einen hohen **Zuschuss** zu Ihrer Investition – alles Wissenswerte dazu lesen Sie in der aktuellen Ausgabe Ihres VermieterBriefs.

Selbstverständlich zählt der Heizkesselaustausch auch als **Modernisierungsmaßnahme**. Die gibt Ihnen die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen. Allerdings haben die BGH-Richter kürzlich klargestellt: In **Härtefällen** kann der Vermieter **nicht mehr Miete** verlangen. Hier erfahren Sie, auf was Sie nach diesem Urteil zu achten haben.

Seit fast einem Jahr haben wir die **verschärfte Mietpreisbremse**. Hatten Sie deswegen bereits Streit mit Ihren Mietern? Hoffentlich nicht. Wir zeigen Ihnen, über welche **Stolpersteine** Sie bei der Neuvermietung fallen können – und wie Sie **Fehler** vermeiden, wenn für Ihre Wohnung die Mietpreisbremse gilt.

Die neue **Grundsteuer** kommt. Das Gesetz wurde beschlossen. Es war aber auch höchste Zeit: Die Verfassungsrichter aus Karlsruhe hatten dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019 gesetzt. Der weist nun darauf hin, dass eine Erhöhung des Steueraufkommens nicht gewollt ist. Es wird trotzdem für viele Eigentümer **teurer**, da sich die **Bemessungsgrenzen** verschoben haben. Die neuesten Infos dazu hier in dieser Ausgabe.

Sie wollen Ihre Wohnung neu vermieten und die Suche einem Makler übertragen? Wir zeigen Ihnen, auf was Sie als **Besteller des Maklers** zu achten haben.

Kommen Sie gut durch den Vermieter-Herbst. Das wünscht Ihnen Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Das ist doch die Härte: Modernisiert und dennoch gibt's nicht mehr Miete

Wenn Sie als Vermieter das Haus auf Vordermann bringen, kann das für Ihre Mieter auch teuer werden. Um im Einzelfall **Härten abzufedern**, gibt es gesetzliche Regeln. Insbesondere sollen Menschen geschützt werden, die sich ihre Wohnung kaum leisten können. Der BGH hat jetzt in einem aktuellen Urteil Mietern den Rücken gestärkt, die nach Modernisierungsarbeiten am Haus die Miete nicht mehr zahlen können. Und die Karlsruher Richter haben auch geklärt: Der Vermieter kann in einem solchen Fall die Mieter nicht einfach auf eine kleinere Wohnung verweisen.

### Gesund verwurzelt in der „alten“ Wohnung

Ob die **Wohnungsgröße angemessen** ist, spielt keine Rolle. Aber: Die Interessen

beider Seiten müssen abgewogen und alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Dabei sind die sog. **Verwurzelung** des Mieters in der Wohnung und auch seine **gesundheitliche Verfassung** mit einzubeziehen.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 9.10.2019, VIII ZR 21/19

### Was unumstößlich bleibt

An einer Tatsache rütteln die BGH-Juristen nicht: Grundsätzlich dürfen Sie als Vermieter **Modernisierungskosten** auf die Miete **draufschlagen**, wenn Sie dabei die gesetzlichen **Grenzen** beachten. Bisher konnten Sie die Jahresmiete um 11 % der anteiligen Kosten erhöhen, seit 1.1.2019 ist eine **Mieterhöhungsquote** von **8%** erlaubt.

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Das ist doch die Härte:

Modernisiert und dennoch gibt's nicht mehr Miete

#### 3 | Fleißige Heinzelmännchen und der Gesetzgeber:

Was Neues auf Sie als Vermieter wartet

#### 4 | Achtung, Gewerberaumvermieter:

Mieträume unrenoviert übergeben? Schönheitsreparaturen entfallen

#### 4 | Warum der Eigenbedarf wegfällt:

Nennen Sie dazu umfassend die Gründe

#### 5 | Netten, solventen, nichtrauchenden Mieter gesucht:

Leicht gemacht mit einem Wohnungsmakler

#### 6 | Falle Mietpreisbremse:

Bei Neuvermietung müssen Sie über die Höhe der alten Miete informieren!

#### 6 | Arbeitshilfe:

Wie Sie die Klausel im Mietvertrag formulieren können

#### 7 | Auch das noch:

Was Sie Ihrem Wohnungsmieter über die Vormiete sagen sollten

#### 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)

Dass modernisiert wird, müssen Mieter in den meisten Fällen hinnehmen. Sie haben allerdings ein **Sonderkündigungsrecht**. Entstehen durch die Arbeiten viel **Dreck und Lärm**, ist unter Umständen auch eine **Mietminderung** möglich.

### Finanzielle Härte muss gleich auf den Tisch

Menschen, die sich ihre Wohnung aufgrund ihres geringen Einkommens kaum leisten können, schützt das Gesetz in § 559 Abs. 4 BGB außerdem ausdrücklich vor drohender **Mieterhöhung**. Sie ist immer dann **ausgeschlossen**, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeutet und nicht zu rechtfertigen ist, selbst wenn die Vermieter-Interessen berechtigt sind. Betroffene Mieter müssen den **Härteinwand** gleich nach der angekündigten Modernisierung mitteilen. Ob er berechtigt ist, wird allerdings erst später geprüft, wenn die Miete tatsächlich erhöht wird.

### Zeit seines Lebens in 86 Quadratmetern verbracht

Vor dem BGH wurde wieder ein Mietrechtsstreit aus Berlin verhandelt: Der Mieter ist **Hartz-IV-Empfänger**. Er lebt seit seiner Kindheit in der knapp 86 m<sup>2</sup> großen Wohnung, inzwischen alleine. Seine Eltern waren in den 1960er Jahren eingezogen. Monatlich erhält er vom Amt rund 460 EUR **Mietzuschuss**. Die Kaltmiete lag schon vor der Mieterhöhung bei mehr als 570 EUR, dazu kam monatlich ein **Heizkostenvorschuss** von 90 EUR.

Die Vermieterin hat das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929 zwischenzeitlich auf Vordermann bringen lassen: **Fassade** und **oberste Geschossdecke** wurden gedämmt, die **Balkone** auf etwa 5 m<sup>2</sup> vergrößert. Ein vor Jahrzehnten stillgelegter **Fahrradstuhl** ist nun wieder in Betrieb. Die Kosten dafür sollen die Bewohner über entsprechende Modernisierungsmieterhöhungen mittragen.

### Wohnungsgröße bestimmt nicht den „Härtegrad“

Aber: Im Instanzenzug dieses Falls haben die Berliner Richter festgestellt, dass der Mieter nur wenige EUR im Monat an den Kosten für die Modernisierung zu tragen hat. Zum allergrößten Teil ist die Mieterhöhung nicht gerechtfertigt, entschieden sie im November 2018. Dabei tut es aus ihrer Sicht nichts zur Sache, ob der Mann überhaupt eine so **große Wohnung benötigt**. Sinn und Zweck der Härtefallregelung ist gerade, dass Wohnraum nach dem Modernisieren auch für Mieter mit geringem Einkommen **finanzierbar** bleibt.

Dem hat sich der BGH angeschlossen: Seinem Urteil zufolge gelten beim Abwägen im Rahmen des § 559 Abs. 4 BGB **andere Maßstäbe** als bei **Sozialleistungen**. Im Sozialrecht sind **50 m<sup>2</sup>** für einen 1-Personen-Haushalt **angemessen**. Das stellt sicher, dass sich niemand auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet. Davon gehen die Karlsruher Richter aus.

Bei der **BGB-Härtefall-Regelung** dagegen geht es um die Frage: Darf ein Mieter, der auf die Modernisierung keinen Einfluss hat, seinen bisherigen **Lebensmittelpunkt** in der Wohnung **behalten**?

### „GG-Eigentum“ schützt auch Mieter!

Noch auf einen weiteren Aspekt weisen die BGH-Richter in ihrer Urteilsbegründung hin: Nicht nur der Vermieter genießt danach den **Eigentumsschutz** aus Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG), sondern auch der Mieter. Wegen seines **Bestandsinteresses** an der Wohnung kann daher das Gericht einen Härtefall nicht einfach isoliert anhand einer bestimmten Wohnungsgröße prüfen.

### Keine Härte-Regel ohne Ausnahme

Ob der Berliner Mieter allerdings der Mieterhöhung entgeht, ist noch nicht

entschieden. Der Fall geht zurück ans Landgericht nach Berlin. Die Juristen dort müssen klären, ob in diesem Fall nicht doch Ausnahmen zugunsten des Vermieters greifen. In **2 Ausnahmefällen** können sich Mieter nach § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 BGB generell nicht auf eine finanzielle Härte berufen:

1. wenn das Haus nur in einen **„allgemein üblichen“** Zustand versetzt wurde oder
2. wenn der Vermieter zur Modernisierung **gezwungen** war.

Hier sind vor allen Dingen die Wärmedämmmaßnahmen zu hinterfragen: Ist der Vermieter zur **Fassadendämmung** gezwungen oder nicht? Wer seinen **Außenputz erneuert**, der muss auch dämmen – aber **wann** der Hauseigentümer neu verputzen lässt, ist grundsätzlich seine Sache.

**Wichtig** zu wissen: Wenn Sie sich also zu Modernisierungsmaßnahmen entscheiden, müssen die auch den Vorgaben der EnEV entsprechen. Bei der Fassadendämmung heißt das: Wer mehr als nur **kleine Ausbesserungen und Instandhaltungen** vornimmt, ist verpflichtet, die Fassade energetisch zu sanieren. Werden mehr als **10 % der Fassadenfläche** erneuert, muss die hinterher auch EnEV-konform sein, d. h. in der Regel gedämmt werden (§ 9 Abs. 3 EnEV). Ansonsten kann ein **Bußgeld** in Höhe von bis zu 50.000 EUR drohen.



#### Mein Tipp

### Leise rieselt der Putz

Zur Wärmedämmung ist der Hauseigentümer nicht gezwungen. Wenn die dadurch verursachten Kosten zu gravierend für den Mieter sind, dann greift auch hier die Härtefallklausel. Nur wenn der Putz wirklich schon bröckelt und die Fassade Risse bekommt, dürfen Sie auf Kosten des eigentlich überforderten Mieters modernisieren.

# Fleißige Heinzelmännchen und der Gesetzgeber: Was Neues auf Sie als Vermieter wartet

## Das Gebäudeenergiegesetz kommt: Mit Austauschprämie für alte Ölheizungen

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) sollte bereits im Januar erlassen werden, aber das Prozedere zieht sich. Verspätet hat nun das Bundeskabinett einen modifizierten **GEG-Entwurf** gebilligt. Den Primärenergiebedarf von Gebäuden zu minimieren, ist sein Ziel. Es soll ein neues, einheitliches, aufeinander abgestimmtes **Regelwerk für die energetischen Anforderungen** an Neubauten, Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung bieten. Damit werden die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energiegesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengelegt.

Die wichtigsten Änderungen daraus sind:

- **Ölheizkessel** dürfen **ab 2026** grundsätzlich nicht mehr eingebaut werden. Als Anreiz zum Austausch alter Ölheizungen hat das Kabinett eine attraktive Prämie für Vermieter vorgesehen – eine **Austauschprämie** von etwa 40% der Investitionskosten wird geboten.
- Gas- und Ölheizkessel dürfen **30 Jahre** lang betrieben werden. Das gilt für diejenigen Kessel, die 1991 oder später eingebaut wurden.
- Heizkessel aus der Zeit **vor 1991** sind grundsätzlich schon nicht mehr zu betreiben.
- **Ausnahmen** für das Verbot sind möglich, dann wenn ein Haus weder mit Gas noch mit Fernwärme versorgt und die Heizung auch nicht aus erneuerbaren Energien betrieben werden kann.

## Neue Grundsteuer beschlossen: Wie teuer sie wird, bleibt offen

Endlich ist es gelungen: Auch der Bundesrat hat der Grundsteuer-**Reform zugestimmt**. Ein höheres Steueraufkommen soll damit nicht verbunden sein. Die neue Grundsteuer gilt **ab dem 1.1.2025**.

Bislang berechnen die Finanzbehörden die Grundsteuer für Häuser und unbebaute Grundstücke anhand von **Einheitswerten**, die in den alten Bundesländern aus dem Jahr **1964** und in den neuen aus **1935** stammten.

Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Hauptkritikpunkt war der: Die zugrunde gelegten Werte haben die **tatsächliche Wertentwicklung** nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegelt.

Die Länder können aufgrund der sog. Öffnungsklausel entscheiden, ob sie das **Bundesmodell** nutzen oder eine **eigene Berechnungsmethode** entwickeln. Wie teuer die Steuer künftig für Hauseigentümer und Mieter wird, hängt letztlich von den Kommunen ab.

Die **Neubewertung** der 35 Millionen Grundstücke nach neuem Recht erfolgt erstmals **zum 1.1.2022**. Die heutigen Steuermesszahlen werden dabei so abgesenkt, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral ausfällt.

Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Die sog. **Grundsteuer C** soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.

## Wohngeld-Reform 2020: Mehr Geld für 660.000 Haushalte – davon können auch Sie als Vermieter profitieren

Der Bundesrat hat dem Gesetz zugestimmt: **Mehr Geld** und neue Mietstufe **ab 2020**. Von 2022 an wird der **Zuschuss** dann **alle 2 Jahre** angepasst. Mit der Wohngeldreform 2020 entlastet die Bundesregierung Haushalte mit geringem Einkommen stärker bei den Wohnkosten. Die Wohngeld-Reform bringt für die Leistungsempfänger zunächst Leistungserhöhungen ab dem 1.1.2020.

Durch die Wohngelderhöhung werden nun **mehr Haushalte** als vorher Wohngeld berechtigt sein. Rund 180.000 Haushalte haben jetzt erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch. Der **Zuschuss** wird im Schnitt um etwa **30% angehoben**. Für einen durchschnittlichen 2-Personen-Haushalt gibt es dann beispielsweise 190 EUR statt 145 EUR pro Monat. Zuletzt wurde das Wohngeld zum 1.1.2016 erhöht.

Außerdem wird eine neue **Mietenstufe** eingeführt. Damit werden Haushalte in Städten mit besonders hohen Mieten und angespanntem Wohnungsmarkt gezielter entlastet.



### Mein Tipp

#### „Profitables“ Wohngeld

Als Vermieter von Mietern, die Wohngeld erhalten, profitieren auch Sie von dieser Reform, da ihnen für die Miete eine größere Liquidität zur Verfügung steht. Dass dann die Mietzahlungen vollständig ausfallen, ist damit weniger wahrscheinlich.

## Achtung, Gewerberaumvermieter: Mieträume unrenoviert übergeben? Schönheitsreparaturen entfallen

Aus dem **Wohnraummietrecht** kennen wir die mieterfreundliche Rechtsprechung des BGH: Unwirksam ist das Übertragen der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter durch Klauseln im Mietvertrag, wenn die Wohnung in einem unrenovierten Zustand übergeben wurde und der Mieter dafür keinen Kostenausgleich erhalten hat. Vermieter von **Gewerberaumflächen** konnten bislang darauf vertrauen, dass ihre vertraglichen Regelungen einer gerichtlichen Überprüfung standhalten.

### Das hat sich geändert

Das OLG Dresden sorgt für Furore. Für die Richter **gilt** die BGH-Rechtsprechung zu den unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln auch **für gewerbliche Mietverhältnisse**.

**Fundstelle:**  
OLG Dresden, Beschluss v. 6.3.2019, 5 U 1613/18

Darum wurde vor Gericht gestritten: 2013 hatte eine Firma 4 Wohnungen angemietet, um dort Messegäste, Monteure oder Bauarbeiter unterbringen zu können. Obwohl die Räume in einem **unrenovierten Zustand** übergeben wurden, **ohne** dass die Firma als Mieterin eine **Kostenkompensation** erhielt, sollte sie aufgrund einer Regelung in den

Mietverträgen die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen.

Als die gewerblichen Mietverhältnisse im Januar 2017 endeten, verlangten die Vermieter die vereinbarten Schönheitsreparaturen. Die Mieterin hielt die entsprechende Vertragsregelung für unwirksam und weigerte sich, die Arbeiten auszuführen. Daraufhin veranlassten die Vermieter die Renovierung selbst und klagten gegen die ehemalige Mieterin auf die entstandenen Kosten von ca. 33.600 EUR.

### Schon untere Instanz verneint Pflicht zur Renovierung

Bereits das Landgericht Leipzig wies die Schadensersatzklage der Vermieter ab. Es hielt die Regelungen zur Übertragung der Schönheitsreparaturen für unwirksam, weil die Wohnungen in einem renovierungsbedürftigen Zustand übergeben wurden. Dagegen legten die klagenden Vermieter Berufung ein.

### OLG sagt ebenfalls Nein

Und auch das Oberlandesgericht in Dresden bestätigt: Die Mieterin musste die 4 Wohnungen nicht renovieren. Vielmehr ist die Regelung in den Mietverträgen zur Übertragung der Schönheitsreparatur-

pflicht auf die Mieterin unwirksam und verstößt gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die Berufungs-Richter begründen das so: Die **Rechtsprechung** des BGH zu Wohnraummietverträgen ist auch auf Gewerberaummietverhältnisse **anzuwenden**. Sie besagt: Formularvertraglich dürfen laufende Schönheitsreparaturen nicht abgewälzt werden.

**Fundstellen:**  
BGH, Urteile v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14 und v. 22.8.2018, VIII ZR 277/16

Erschwerend argumentieren sie: Renoviert die Mieterin selbst, gibt sie die Mieträume **in** einem **besseren Zustand** an ihre Vermieterin **zurück**, als sie die bei der Übergabe erhalten hat. Das **benachteiligt** die Mieterin nicht hinnehmbar.

### Mein Tipp

#### Wie steht's im Gewerberaummietvertrag geschrieben?

Wenn Sie Gewerberäume in unrenoviertem Zustand vermietet haben, sollten Sie die Klauseln in Ihrem Mietvertrag dringend überprüfen – möglicherweise muss Ihr Mieter keine Schönheitsreparaturen leisten.

## Warum der Eigenbedarf wegfällt: Nennen Sie dazu umfassend die Gründe

Hat ein Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt und ist der dann weggefallen, muss er die Gründe dafür „substanziiert“ nennen. Denn ist der Eigenbedarf **vorgetäuscht**, umfasst der Schaden:

■ die **Umzugskosten** des Mieters und

■ die **Mietdifferenz** für den Zeitraum von 24 Monaten.

**Fundstelle:**  
AG Waiblingen, Urteil v. 15.1.2019, 9 C 1106/18

Dem liegt zugrunde: Im September 2016 erhielt die Mieterin einer Wohnung eine Eigenbedarfskündigung von ihrer Vermieterin. Die lebte zu diesem Zeitpunkt mit ihren Kindern und ihrem Ehemann in den USA. Sie wollte nunmehr wieder

nach Deutschland zurückkehren. Nachdem die Mieterin die Wohnung im Juni 2017 geräumt hatte, wurde sie umgehend von Nachmietern bezogen.

Als die Ex-Mieterin davon erfuhr, verlangte sie von der Vermieterin **Schadensersatz** wegen **vorgetäuschten Eigenbedarfs**. Die Vermieterin stellte sich der Klage entgegen und argumentierte: Ein Umzug war nicht möglich gewesen, da ihr Ehemann in den USA schwer erkrankt war und sie ihn gepflegt hatte.

### Wenn der Eigenbedarf wegfällt

Der Amtsrichter in Waiblingen entschied zugunsten der Mieterin. Ihr steht nach § 280 Abs. 1 BGB ein Schadensersatz wegen vorgetäushtem Eigenbedarf zu. Er sieht das so: Unterbleibt die Eigennutzung einer wegen Eigenbedarfs gekündigten Mietwohnung, muss der auf Schadensersatz in Anspruch genommene Vermieter ganz genau darlegen, weshalb

der **Eigenbedarf** nach Auszug des Mieters wieder **entfallen** ist.

### Das ist zu beweisen

Dem ist die Vermieterin aus den USA nicht nachgekommen. Sie hat trotz Aufforderung durch das Gericht nicht **substanziert** vorgetragen, **wann** der Ehemann erkrankte und inwieweit die Erkrankung der **Pflege** durch sie bedurft hatte, sodass der geplante Umzug nicht realisiert werden konnte.

### Der Schaden: Umzugskosten und 24-Monate-Mietdifferenz

Gerichtlich wurde der **Schadensersatz** festgelegt: die **Umzugskosten** sowie die **Mietdifferenz** für die neu bezogene Wohnung des Ex-Mieters für einen Zeitraum von 24 Monaten.

Aber: Das gilt nur dann, wenn die neue Wohnung hinsichtlich

- Größe,
  - Lage und
  - Ausstattung
- mit der alten **vergleichbar** ist.



### Mein Tipp

#### Entfällt Ihr Eigenbedarf, begründen Sie das bitte sehr genau

Sollte Ihr Eigenbedarf nach einer entsprechenden Kündigung wegfallen, ist es strategisch von Vorteil, wenn Sie das dem Mieter mitteilen und die Gründe dazu erläutern, bevor der Sie auf Schadensersatz in Anspruch nimmt. Sollte er dennoch ein Gerichtsverfahren anstrengen, müssen Sie durch Vorlage von Schriftstücken oder das Benennen von Zeugen genau darlegen und das Gericht davon überzeugen, weshalb Ihr Eigenbedarf nach Ausspruch der Kündigung weggefallen ist.

## Netten, solventen, Nichtrauchernden Mieter gesucht: Leicht gemacht mit einem Wohnungsmakler

Makler können Ihnen bei der Suche nach neuen Mietern helfen. Nutzen Sie dabei ihre **Marktkenntnis** für sich. Beauftragen Sie aber einen Makler zur Mietersuche, gilt das **Bestellerprinzip**: Wer den Makler bestellt, muss ihn auch zahlen. Mieter müssen nur noch in **Ausnahmefällen** die Maklerprovision übernehmen.

### Wer bestellt, der zahlt

Wenden Sie sich als Vermieter an einen Makler und erteilen ihm den Auftrag, einen Mieter für Ihre Wohnung zu suchen, müssen Sie ihn bezahlen. Der **Mieter** trägt die Maklerprovision nur, wenn er **selbst** den Makler beauftragt hat.

Das sind die Einzelheiten zum **Bestellerprinzip**, die Sie kennen sollten:

- Der Wohnungssuchende, der sich auf ein **Inserat** hin beim Makler meldet, darf nicht zur Provisionszahlung verpflichtet werden.
- Einungsvermittler darf einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach einer **Suchanfrage** des Wohnungssuchenden nur anbieten, wenn er vom Vermieter dazu den **Auftrag eingeholt** hat.
- Der Vermieter ist auch dann sog. **Besteller** des Maklers, wenn der Wohnungssuchende einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche an denungsvermittler wendet. Auch in diesem Fall ist der Mieter nicht provisionspflichtig, weil der Makler nicht ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem künftigen

- Mieter tätig geworden ist, sondern auch im Interesse des Vermieters.
- Die zulässige **Maklergebühr** für Wohnräume beträgt max. **2 Monatsmieten** zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben beim Berechnen der Monatsmiete unberücksichtigt.
- Die zulässige Maklergebühr bei einem Mietvertrag mit **Staffelmiete** berechnet sich so: Die Miete des ersten Monats ist maßgebend.

Der Wohnungsmakler hat **keinen Provisionsanspruch**, wenn

- Sie ihn nicht beauftragt haben;
- ein Maklervertrag fehlt oder für Sie nicht erkennbar war, dass die Vermittlung provisionspflichtig sein soll;

- Sie der Provisionsforderung vor Abschluss des Maklervertrags ausdrücklich widersprochen haben;
- die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung oder eine preisgebundene Wohnung (z. B. Sozialwohnung) ist;
- durch den Mietvertrag das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird;
- der Wohnungsvermittler die Mieträume selbst verwaltet oder (Vor-)Mieter ist.

### Sie schalten einen Makler ein? Welche Vorteile das für Sie hat

Als Vermieter sollten Sie trotz des Bestellerprinzips an die **Vorteile** denken, die Ihnen der Auftrag an einen Makler zur Mietersuche bringt:

- Das Maklerangebot für Vermieter beinhaltet meist die **Werbungskosten** für Anzeige, Gestaltung, Fotos und ein aussagekräftiges Exposee.

- Er ist ständiger **Ansprechpartner** für Mietinteressenten.
- Er nimmt Ihnen zeitintensive **Besichtigungstermine** ab.
- Er kann eine **Vorauswahl** für geeignete Mieter treffen.

### Maklergebühren sind absetzbar

Als Vermieter können Sie die Maklergebühr als **Werbungskosten** in der Anlage V Ihrer Steuererklärung absetzen, indem Sie die Provision von Ihren Mieteinnahmen abziehen. Entsprechende **Zahlungsbelege** sollten Sie dem Finanzamt allerdings als Nachweis vorlegen.

### Maklerprovision auf die Miete umlegen?

Die Umlage auf die Miete ist nicht erlaubt! Sonst würden Sie mit dieser Vorgehensweise das gesetzlich verankerte **Bestellerprinzip umgehen**.

### Wann fällt die Maklerprovision an?

Die Kosten für den Makler werden für Sie als Vermieter dann **fällig**, wenn

- Sie ihn **selbst** mit der Vermittlung Ihrer Wohnung beauftragt haben und
- tatsächlich ein **Mietvertrag zustande kommt**.

Dazu müssen Sie den Makler **in Textform** beauftragen, sonst verliert er den Anspruch auf seine Provision.



#### Mein Tipp

### Beauftragen Sie einen Wohnungsmakler und fixieren Sie das schriftlich

Wenn Sie einen neuen Mieter über einen Makler suchen wollen, müssen Sie einen schriftlichen Maklervertrag abschließen, in dem alle Rechte und Pflichten und auch die Höhe der Provision genau geregelt sind.

## Falle Mietpreisbremse: Bei Neuvermietung müssen Sie über die Höhe der alten Miete informieren!

Bei Neuvermietungen in Gebieten der Mietpreisbremse müssen Sie darüber informieren, ob Sie sich auf eine der **4 Ausnahmeregelungen** berufen (z. B. Vormiete, Neubau oder Modernisierung). Das müssen Sie bereits **vor** der Unterschrift des Mietinteressenten im Mietvertrag unaufgefordert und in **Textform** tun (§ 556g Abs. 1a BGB). Diese Auskunft sollte im Mietvertrag aufgenommen werden, damit später nicht darüber gestritten werden muss, ob Sie Ihrer Informationspflicht nachgekommen sind.

### Nachholen ist möglich

Kommen Sie dieser Pflicht als Vermieter nicht nach, können Sie nur die **Mindest-**



#### Arbeitshilfe:

#### Wie Sie die Klausel im Mietvertrag formulieren können

*Die nachfolgende Klausel gilt nur, soweit die Wohnung im Gebiet liegt, in der die Regelungen nach den §§ 556d ff. BGB gelten (Mietpreisbremse).*

*Die in diesem Mietvertrag vereinbarte Miete beruht auf einer Ausnahme von § 556d BGB, über die nachfolgend informiert wird.*

- Vormiete im Sinne des § 556e Abs. 1 BGB: Die Vormiete betrug 1 Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses ... EUR (Nettomiete).*
- Modernisierung im Sinne des § 556e Abs. 2 BGB: In den letzten 3 Jahren vor Beginn dieses Mietverhältnisses wurde eine Modernisierung im Sinne des § 555b BGB durchgeführt, die geeignet ist, eine Modernisierungsmiet-erhöhung durchzuführen.*
- Neubau nach § 556f Satz 1 BGB: Die Wohnung, die Gegenstand dieses Mietvertrags ist, wurde vor dem 2.10.2014 weder genutzt noch vermietet. Eine Nutzung oder Vermietung erfolgte erst nach dem 1.10.2014.*
- Umfassende Modernisierung nach § 556f Satz 2 BGB: Bei diesem Mietvertrag handelt es sich um das 1. Mietverhältnis nach umfassender Modernisierung.*

*(Zutreffendes bitte ankreuzen)*

**miete** verlangen (d.h. die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10%). Haben Sie nur gegen das **Texterfordernis** verstoßen, können Sie das mit der Wirkung nachholen, dass Sie sich nach Heilung für die Zukunft wieder auf die Ausnahme berufen können.

Für den Fall aber, dass die Auskunft gar nicht erfolgt ist oder nicht bewiesen wird, dass Sie beispielsweise mündlich entsprechende Informationen mitgeteilt haben, sieht das Gesetz eine **ingeschränkte Heilungsmöglichkeit** vor. Holen Sie die Information nach, können Sie sich erst nach Ablauf von **2 Jahren** nach der form-

gerechten Information wieder auf die Ausnahme **berufen**. Der Verstoß gegen die Informationspflicht wirkt sich bei Ihnen dann als Bestrafung aus.

**Beispiel:** Sie vermieten am 1.11.2019 eine Neubauwohnung für 14 EUR pro m<sup>2</sup> und vergessen zu informieren, dass es ein Neubau im Sinne der Mietpreisbremse ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8 EUR pro m<sup>2</sup>. Der Mieter rügt die Miete am 15.11.2019. Sie holen die Informationen in Textform am 1.12.2019 nach. Bis Ende November 2021 beträgt dann die Miete 8,80 EUR pro m<sup>2</sup>. Anschließend können Sie sich

wieder auf die Neubau-Ausnahme berufen und 14 EUR pro m<sup>2</sup> verlangen.

### Mein Tipp

Sie sollten in Zukunft genau darauf achten, dass Sie über entsprechende Ausnahmen im Hinblick auf die Miethöhe schriftlich informieren, wenn Ihre Wohnung in einem Gebiet der Mietpreisbremse liegt. Der Umfang der Informationspflicht ist gering, so dass Sie der Auskunft bereits mit Einsetzen eines Kreuzchens im Mietvertrag nachkommen.

## Auch das noch: Was Sie Ihrem Wohnungsmieter über die Vormiete sagen sollten

Der Wohnungsmieter kann **Auskunft** über die Höhe der **Vormiete** von Ihnen verlangen (§ 556g Abs. 3 BGB). In Berlin stritten sich Vermieter und Mieter darüber, ob es ausreicht, die Miethöhe mitzuteilen, oder ob dazu Belege vorgelegt werden müssen.

In dem aktuellen Fall **klagten** Berliner Mieter gegen ihre Vermieterin auf **Auskunft** über die Höhe der Vormiete. Anlass war der: Die vereinbarte Miete von 1.300 EUR lag deutlich über der zulässigen Miete von 806 EUR. Die Vermieterin berief sich auf eine **Ausnahmeregelung**, wonach eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden darf, wenn die vom vorherigen Mieter 1 Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses geschuldete Miete höher als die zulässige Miete war (§§ 556e Abs. 1, 556g Abs. 1a BGB). Die Vermieterin behauptete nun, die Vormiete haben ebenfalls bei 1.300 EUR gelegen. Belege dazu führte sie aber nicht an.

Die Mieter klagten daraufhin.

### Auskunftsklage zunächst abgewiesen

Das Amtsgericht Berlin-Neukölln wies die Auskunftsklage ab. Mit der Angabe der Vormiete hat die Vermieterin ihre Auskunftspflicht erfüllt. Einen Anspruch auf **Belegvorlage** hat der Amtsrichter **nicht** gesehen.

Die Mieter gingen in Berufung.

### Schwarz auf weiß: Belege sind vorzulegen

Das Landgericht Berlin entschied dann aber zugunsten der Mieter und hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf: Den Mietern steht nach § 556g Abs. 3 BGB ein Anspruch auf Auskunft über die Höhe der Vormiete **einschließlich Belegvorlage** zu!

Die Mieter können die Vorlage **geschwärtzter Vertragsdokumente** wie den Mietvertrag und das Mieterhöhungsverlangen, das Vormietverhältnis betreffend, verlangen.

 **Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 26.9.2019, 65 S 55/19

### Das Argument: Unnötige Prozesse vermeiden

Die Berliner Juristen des Landgerichts argumentieren damit: Der Mieter muss letztlich **ins Blaue hinein** einen risikobehafteten **Feststellungsprozess** führen, wenn es genügt, dass der Vermieter lediglich die Höhe der Vormiete ohne Belege angeben muss.

Im Prozess muss der Vermieter dann die Auskunft erteilen, die er auch zuvor außergerichtlich ohne Probleme hätte erteilen können.

### Mein Tipp

Macht Ihr Mieter seinen Anspruch auf Auskunft über die Vormiete geltend, sollten Sie ihm entsprechende Belege vorlegen. Damit sind Sie auf der sicheren Seite.

## 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:** Kann der Vermieter den Verteilerschlüssel durch einseitige Erklärung ändern, z. B. bei Müllentsorgungskosten von Wohnfläche auf Personenzahl?

**Unsere Antwort:** Grundsätzlich darf der Vermieter **nicht einseitig** ändern, außer bei Einführung der Verbrauchs- oder Verursachererfassung (z. B. Einbau von Kaltwasserzählern oder jede Mietpartei bekommt ihre eigene Mülltonne). Nur ausnahmsweise wird eine Änderungsverpflichtung des Vermieters angenommen, wenn der **bisherige** Verteilungsschlüssel **grob unbillig** ist.

**Ihre Frage:** Hat ein Mieter Anspruch auf Einsicht der Zahlungsbelege zu einer Nebenkostenabrechnung?

**Unsere Antwort:** Mieter müssen grundsätzlich die in einer Nebenkostenabrechnung aufgeführten Betriebskosten auch

überprüfen können. Sie dürfen daher unter Umständen auch Zahlungsbelege einsehen.

Es gilt der **Grundsatz**, dass dem Mieter die Einsichtnahme in **alle** der Abrechnung zugrundeliegenden **Belege** von Ihnen gewährt werden muss, soweit dies erforderlich ist, um die Abrechnung zu überprüfen oder Einwendungen vorzubereiten. Ein begründetes Misstrauen der Abrechnung insgesamt gegenüber oder bezüglich einzelner Kosten ist dagegen nicht notwendig.

Der Mieter muss nach Meinung der Gerichte überprüfen können, dass Sie als Vermieter **Rechnungsbeträge** in voller Höhe **beglichen** haben, also, dass Sie einzelne Betriebskosten nicht gekürzt oder von Preisnachlässen profitiert haben.

Berliner Richter gehen sogar so weit für den Fall, dass der Vermieter die Einsicht in die Zahlungsbelege verweigert, dem Mieter zeitweise das Recht zusteht, die Nachzahlung der Betriebskosten zu verweigern (LG Berlin, Urteil v. 13.2.2019, 65 S 196/18).

**Ihre Frage:** Kann der Mieter einfach einen Wohnungsschlüssel ohne Wissen des Vermieters nachmachen lassen?

**Unsere Antwort:** Das darf der Mieter eigentlich nicht. Es gilt grundsätzlich: Bei jeder **Schlüssel-Kopie** muss der Mieter seinen Vermieter immer über das Nachmachen des Schlüssels **informieren**. Ohne Fairness des Mieters geht es nicht. Schließlich gibt es keinen effektiven Schutz gegen das Nachmachen von Schlüsseln, selbst wenn auf dem Schlüssel eine Nummer aufgeprägt ist. **Seriöse Schlüsseldienste** kopieren solche Schlüssel nur bei Vorlage der sog. **Sicherungskarte**, die sich in der Regel bei dem Vermieter befindet. Verboten ist das Nachmachen solcher geschützten Schlüssel allerdings nicht.



### Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

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

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2019  
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 Hackenjós,  
Dominik Hartmann, Markus  
Reithwiesner, 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

