VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 03 • März 2025

Berlin, den 25.02.2025

Bürokratieabbau!

Liebe Leserin, lieber Leser,

neulich seufzte ein Vermieter, wie kompliziert doch das ganze Vermietungsgeschäft inzwischen geworden sei, und gerade auch die Abrechnung der Betriebskosten.

Früher habe er die Kosten für die Heizung in seinem 3-Parteien-Haus einfach gedrittelt. Doch vor einigen Jahren hatte er einen Mieter, dem das nicht gepasst hat. Nach einem verlorenen Rechtsstreit sah der Vermieter sich dann gezwungen, Messgeräte installieren und die Abrechnung von einem Dienstleister erstellen zu lassen. Jetzt müsse er sogar schon monatlich die Mieter über deren Verbräuche informieren – obwohl die gar kein Interesse daran haben, sondern die Schreiben ungelesen in den Müll werfen. „Dadurch steigen dann auch noch die Müllkosten", scherzte er.

Spätestens im Sommer dieses Jahres soll die Regierung einen Bericht über die Auswirkungen dieser Vorschriften aus der Heizkostenverordnung vorlegen. Ich bin schon gespannt, was der Bericht sagt. Nicht nur an dieser Stelle wäre Bürokratieabbau angezeigt, um uns Vermieter zu entlasten.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Wohnung mit Garage: So gelingt Ihnen die Mieterhöhung mit dem BGH jetzt rechtssicher!

Haben Sie einen einheitlichen Mietvertrag über eine Wohnung mit Stellplatz oder Garage abgeschlossen und separate Mietbeträge ausgewiesen, dürfen Sie nicht nur den Mietanteil für die Wohnung, sondern auch den Garagenanteil erhöhen. Der BGH sagt, worauf es dabei ankommt *(Beschluss v. 22.10.24, Az. VIII ZR 249/23).*

Bei einem einheitlichen Mietvertrag über eine Wohnung und einen Stellplatz oder eine Garage handelt es sich um ein sogenanntes Mischmietverhältnis, bei dem sowohl von der Fläche als auch vom Mietwert typischerweise der Wohnanteil überwiegt. Daher ist auf einen solchen Vertrag einheitlich das Wohnungsmietrecht anwendbar, woraus der BGH folgert, dass die Gesamtmiete einschließlich des separat ausgewiesenen Betrags für die Garagenmiete nach den Mieterhöhungsregeln der §§ 558 ff. BGB erhöht werden kann.

Ihr Mieterhöhungsverlangen ist dabei formell ordnungsgemäß, wenn Sie

1. eine einheitliche Zustimmung des Mieters zu einer erhöhten Gesamtmiete verlangen und
2. Ihr Mieterhöhungsverlangen entsprechend § 558a BGB hinreichend begründen.

Enthält der örtliche Mietspiegel keine Aussage zur Berücksichtigung von Garagen oder Stellplätzen, können Sie bei Ihrer Begründung zweigleisig vorgehen und sich hinsichtlich des Mietanteils für die Wohnung auf den Mietspiegel und hinsichtlich der Mietanpassung für die Garage auf mindestens 3 Vergleichsmieten für Garagen/Stellplätze stützen. So hatte auch der Vermieter im BGH-Fall sein Zustimmungsverlangen mithilfe des Münchner Mietspiegels und der zusätzlichen Angabe von Vergleichsmieten für Tiefgaragenplätze ordnungsgemäß begründet.

MEIN TIPP

Einheitliche Zustimmung einfordern

Haben Sie einen einheitlichen Vertrag über Wohnung plus Garage abgeschlossen, aber die Mietanteile für Wohnung und Garage getrennt angegeben, verlangen Sie vom Mieter bei Ihrer Mieterhöhung nicht 2 separate Zustimmungen, sondern nur eine Zustimmung zu der neuen Gesamtmiete, die sich jedoch wieder aus 2 separt ausgewiesenen Teilbeträgen für Wohnung und Garage zusammensetzt. Auch Ihre Begründung muss die Erhöhung beider Teilbeträge berücksichtigen.

weiter auf Seite 2 →

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Achten Sie auf die korrekte Parteibezeichnung im Mietvertrag 2
- Gemeinschaftliche Einrichtungen: Jeder Mieter zahlt 3
- Ihr Mieter zahlt die Betriebskostennachforderung nicht – was ist nun besser: warten oder klagen? 3
- Schimmel in der Mietwohnung – zügiges Handeln ist das A und O 4–5
- Ohne konkreten Anlass brauchen Sie die Installationen in Ihrer Mietwohnung nicht überprüfen zu lassen 6
- Mietausfälle in 2024? Beantragen Sie jetzt die Grundsteuerermäßigung 6
- Leserfragen: Ist die Vermietung von Pkw-Stellplätzen umsatzsteuerpflichtig? Betriebskostenabrechnung: Ist ein Prozentsatz ein zulässiger Verteilerschlüssel? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Kündigung und Modernisierung 8

Vertragsvorlagen und Musterschreiben auf neuestem Stand auch unter: www.gevestor-login.de

GeVestor Scharfsicht zahlt sich aus.

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, ortsübliche Vergleichsmieten für Garagen/Stellplätze zu finden, können Sie die Erhöhung der Gesamtmiete dennoch durchsetzen. Dazu addieren Sie einfach Ihre bisherige Garagenmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung und verlangen die Zustimmung zu der so zusammengesetzten neuen Gesamtmiete *(LG Karlsruhe, Urteil v. 13.09.13, Az. 9 S 572/11)*.

Ihr Vorteil: Die Kappungsgrenze für Ihre Mieterhöhung berechnen Sie ebenfalls aus der Gesamtmiete, also aus der Summe von ursprünglicher Wohnungsmiete und ursprünglicher Garagenmiete.

Offengelassen hat der BGH in seiner Entscheidung, ob auch der Richter in einem Gerichtsverfahren die ortsübliche Vergleichs-(gesamt-)miete für eine Wohnung mit Garage aus der Summe der Mietspiegelmiete für die Wohnung plus einer ortsüblichen Garagenmiete berechnen kann oder ob dort auf anderem Weg, wohl durch ein Sachverständigengutachten, eine ortsübliche Miete für das gesamte Mietobjekt bestimmt werden muss. Diese Frage konnte der BGH offenlassen, da im aktuellen Fall die ortsübliche Miete allein für die Wohnung gemäß dem Münchner Mietspiegel bereits höher lag als die Gesamtmiete, die der Vermieter für seine Wohnung mit dem Tiefgaragenstellplatz verlangte.

Wer ist Vermieter und Mieter? Achten Sie auf die korrekte Parteibezeichnung im Mietvertrag

Der Mietvertrag ist die Grundlage der gesamten Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Ihrem Mieter – und das häufig für viele Jahre. Umso wichtiger ist es, hier sorgfältig vorzugehen. Das beginnt bereits bei der Benennung von Vermieter und Mietern im Vertragsformular. Vergewissern Sie sich genau, mit wem Sie den Mietvertrag abschließen.

Immer wieder erlebe ich in der Praxis nachlässig und unvollständig ausgefüllte Mietverträge. Heißt der Mieter „Zehan“ oder „Zaliem“? Handelt es sich um den Vor- oder den Nachnamen? Und ob es sich bei K. Dzialas um Kai, Klaus oder Klaudia handelt, spielt spätestens eine Rolle, wenn Sie einen Mahnbescheid oder eine Klage gegen Ihren Mieter richten wollen.

Mietvertrag nur mit Ausweis

Lassen Sie sich von jedem Mieter, den Sie in den Vertrag aufnehmen, den Pass oder Personalausweis vorlegen. Nehmen Sie den vollständigen Namen mit Vor- und Familiennamen in korrekter Schreibweise in den Mietvertrag auf, dazu das Geburtsdatum und den Geburtsort sowie die bisherige Wohnanschrift. So sind Sie auf der sicheren Seite, falls später ein Rechtsstreit gegen den Mieter notwendig werden sollte.

Stellvertretung ist offenzulegen

Bei mehreren Vermietern und/oder Mietern müssen alle den Mietvertrag unterschreiben. Eine Stellvertretung bei der Unterschrift ist möglich, muss aber kenntlich gemacht werden. Am besten nehmen Sie die Originalvollmacht zu den Mieterakten.

Mehrere Mieter erhöhen Ihre Sicherheit

Nehmen Sie alle erwachsenen Personen als Mieter in den Mietvertrag auf. So haben Sie mehrere Schuldner für Ihre Miete. Jeder muss nämlich für die volle Mietzahlung geradestehen. Und eine Vertragsbeendigung ist nur gemeinschaftlich möglich: Alle Mieter müssen gemeinschaftlich kündigen.

Bei Gesellschaften auf Vertretungsregeln achten

Ist Ihr Mieter eine Gesellschaft oder ein Verein, achten Sie besonders genau darauf, wer Ihr Vertragspartner wird.

Vergewissern Sie sich durch einen Handels- bzw. Vereinsregisterauszug über den Namen des Unternehmens. Ermitteln Sie ebenso welche Personen berechtigt sind, den Mietvertrag für die Gesellschaft oder den Verein zu unterzeichnen. Achten Sie auch darauf, ob eine Einzel- oder Gesamtvertretung besteht. Unterschreibt nur einer von zwei gesamtberechtigten Vertretern den Vertrag, genügt das nämlich nicht. Erst wenn auch der zweite Vertreter unterschreibt oder den Vertrag mittels Vollmacht genehmigt, wird der Mietvertrag wirksam.

Verhandeln Sie mit dem Geschäftsführer einer GmbH, offenbart der Firmenstempel bei der Unterschrift, dass er für die Gesellschaft handelt. Möglich und für Sie empfehlenswert ist es aber häufig, neben der GmbH auch den Geschaftsführer persönlich als Vertragspartei in den Mietvertrag mit aufzunehmen. So haftet er Ihnen zusätzlich mit seinem Privatvermögen.

Entscheiden Sie vorteilhaft, wer Vermieter wird

Auch wer auf Vermieterseite den Vertrag unterzeichnen soll, bedarf genauer Überlegung. Hat das Mietobjekt mehrere Eigentümer, steht es beispielsweise im gemeinsamen Eigentum von Eheleuten, ist es nicht notwendig, dass beide auch Mietvertragspartner sind. Vielmehr können sie vereinbaren, dass nur einer von ihnen die Vermieterrolle übernimmt.

Ihr Vorteil: Der Ehepartner oder Miteigentümer, der nicht Vermieter wird, kann bei Streitigkeiten mit dem Mieter als Zeuge auftreten. Berücksichtigen Sie aber auch steuerliche Aspekte und die Frage, für wen gegebenenfalls eine Eigenbedarfskündigung in Betracht kommt. Entscheidend ist nämlich die Nähebeziehung der Bedarfsperson zum Vermieter. So wäre etwa eine Kündigung zugunsten von Onkel oder Tante, Neffe oder Nichte des Ehepartners nicht möglich, falls der Ehepartner zwar Miteigentümer, aber nicht auch Vermieter ist.

Betriebskosten für gemeinschaftliche Einrichtungen: Jeder Mieter zahlt – unabhängig vom Maß der Benutzung

Die Vorhaltung und Pflege gemeinschaftlicher Einrichtungen kosten Geld, sei es ein Gemeinschaftsgarten, ein Waschraum oder Aufzug. Und an diesen Kosten dürfen Sie alle Mieter beteiligen, auch wenn der eine oder andere Bewohner sie gar nicht nutzt.

Mancher Mieter verweigert die Bezahlung von Betriebskosten mit dem Argument, dass er eine Einrichtung gar nicht benutzt. Doch wenn Sie mit Ihrem Mieter vereinbart haben, dass er die Betriebskosten trägt, muss er sich auch an den Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen beteiligen. Er zahlt für die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit. Ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht und in welchem Umfang, ist irrelevant.

So dürfen Sie beispielsweise die Kosten für die Hausbeleuchtung oder für einen Aufzug auf alle Mietparteien gleichmäßig verteilen, unabhängig davon, in welchem Maß jeder Einzelne sie nutzt. Eine Kostenverteilung nach exakten Nutzungsanteilen ist in der Praxis nicht umsetzbar, gewisse Ungenauigkeiten bei der Kostenaufteilung sind unvermeidbar und von allen Mietern hinzunehmen *(BGH, Urteil v. 20.09.06, Az. VIII ZR 103/06)*. Und ein Erdgeschossmieter muss sich an den Kosten der Treppenhausreinigung auch dann beteiligen, wenn er nur einen kurzen Teilbereich des Treppenhauses und nicht die Treppen als solche betreten muss, um seine Wohnung zu erreichen *(AG Brandenburg/Havel, Urteil v. 27.05.21, Az. 31 C 295/19)*.

Ihr Mieter zahlt die Betriebskostennachforderung nicht – was ist nun besser: warten oder klagen?

Sie haben Ihrem Mieter die Betriebskostenabrechnung 2023 rechtzeitig im Jahr 2024 zugestellt, doch trotz Zahlungsaufforderung und Fristsetzung warten Sie bisher vergeblich auf Ihr Geld. Ist es nun günstiger, den Mieter auf Zahlung zu verklagen oder noch abzuwarten?

Pro und Contra: So reagieren Sie, wenn der Mieter Ihre Betriebskostennachforderung ignoriert	
Sie mahnen Ihren Mieter ab und erheben bei weiterem Ausbleiben Zahlungsklage.	**Sie warten 12 Monate, bis die Einwendungsfrist des Mieters verstrichen ist. Erst danach mahnen Sie und klagen notfalls bei Gericht.**
Pro: So zeigen Sie Ihrem Mieter, dass Sie Zahlungsverzögerungen nicht dulden und den Gang zum Gericht nicht scheuen. Sie und Ihr Mieter erhalten zügig Klarheit über das Bestehen der Forderung. Sie erhalten zügig einen Zahlungstitel. Zahlt der Mieter noch immer nicht, können Sie gegen ihn die Zwangsvollstreckung betreiben.	**Pro:** Hat Ihr Mieter bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zustellung Ihrer Abrechnung keine Einwendungen erhoben, muss er die Nachzahlung begleichen, selbst wenn die Abrechnung fehlerhaft sein sollte. Sie können also inhaltliche Auseinandersetzungen um die korrekte Abrechnung einzelner Betriebskostenpositionen vermeiden.
Contra: Durch Ihre Klage kann der Mieter sich veranlasst sehen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dieser wird die Abrechnung besonders kritisch prüfen und entdeckt möglicherweise Fehler, die Ihren Nachzahlungsanspruch entfallen lassen. Dann bleiben Sie auf den Gerichtskosten sitzen.	**Contra:** Sie müssen lange auf Ihr Geld warten. Diese Verzögerungstaktik kann den Mieter veranlassen, weitere Zahlungen nur zögerlich zu leisten. Formelle Fehler Ihrer Abrechnung kann Ihr Mieter auch noch nach dem Ende der Einwendungsfrist geltend machen. Inzwischen musste die Abrechnung für das Folgejahr erstellt werden, die dann oft denselben Fehler aufweist, sodass Ihnen im schlimmsten Fall Ansprüche für 2 Jahre entgehen.
Fazit: Ein Abwarten, bis die Einwendungsfrist des Mieters verstrichen ist, lohnt sich für Sie nur, wenn Sie sicher sind, dass Ihre Abrechnung alle formalen Voraussetzungen erfüllt, Sie aber inhaltliche Auseinandersetzungen um die korrekte Berechnung einzelner Kostenpositionen vermeiden möchten.	

Schimmelschäden in der Mietwohnung – zügiges und umsichtiges Handeln ist jetzt das A und O

Alljährlich gegen Ende der Wintermonate erreichen Auseinandersetzungen über Schimmelschäden in Mietwohnungen ihren traurigen Höhepunkt. Während Vermieter dem Mieter dann schnell unzureichendes Heizen und Lüften vorhalten, verweisen Mieter regelmäßig auf eine mangelhafte Bausubstanz. Eine gerichtliche Klärung ist langwierig, teuer und oft mit erheblichen Risiken verbunden. Wir geben Ihnen hier Tipps und Hinweise, wie Sie Ihre Vermieterinteressen jetzt effektiv sichern.

Die Erfahrung zeigt, dass ungenügendes Heizen und fehlerhaftes Lüften die Bildung von Schimmel in Wohnräumen begünstigt. Dennoch sollten Sie, wenn Sie Schimmel in Ihrer Wohnung feststellen, nicht vorschnell vom Mieterverschulden ausgehen, denn bauliche Schimmelursachen sind in der Praxis gar nicht so selten. Nehmen Sie daher zunächst eine gründliche Untersuchung der Schadensursache vor. So können Sie mit dem Mieter auf sachlicher Grundlage verhandeln und sind vorbereitet, falls es doch zu einem Rechtsstreit kommen sollte.

Denn im Prozess bürden Ihnen die Gerichte eine hohe Beweislast auf. Sie müssen zunächst beweisen, dass der Schimmel nicht durch bauliche Mängel verursacht wurde. Zur Klärung dieser Frage wird das Gericht einen Sachverständigen beauftragen, der schnell 3.000 € und mehr kostet. Geld, das Sie im Prozess vorlegen müssen. Erst wenn der Sachverständige bauliche Ursachen ausschließt, kommt es auf das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters an.

Erforschen Sie die Schadensursache sorgfältig

Sobald Ihnen Schimmelerscheinungen in Ihrer Mietwohnung bekannt werden, führen Sie möglichst zügig eine erste Besichtigung durch, am besten zusammen mit einem Zeugen. Nehmen Sie vor Ort das Schadensbild auf, dokumentieren Sie es auch durch Fotos. Prüfen Sie, ob eine bauliche Schadensursache infrage kommt, beispielsweise ein Rohrbruch, defekte Heizkörper, Undichtigkeiten von Dach, Fassade oder Fenstern. Auch aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Boden oder Restfeuchte im Neu- oder Umbau stellen typische Schimmelursachen dar.

Wärmebrücken und Schimmelgefahr sind keine Mängel

In der Vergangenheit galt ein Schimmelschaden schnell als baulich verursacht, wenn der Sachverständige sogenannte Wärmebrücken in der Wohnung festgestellt hatte.

Wärmebrücken sind Stellen, die besonders schnell auskühlen und an denen es daher leichter zu einer Schimmelbildung kommen kann, beispielsweise Raumecken, Heizkörpernischen mit dünner Außenwand oder auskragende Bauteile wie Balkonplatten und Rollladenkästen.

Ihr Vorteil: Inzwischen hat der BGH jedoch klargestellt, dass Wärmebrücken in Gebäuden, die vor 1978 errichtet wurden, sowie eine dadurch bestehende erhöhte Schimmelgefahr keinen Baumangel darstellen. Denn nach den damals geltenden Bauvorschriften war eine Wärmedämmung nicht vorgeschrieben und Wärmebrücken daher typischerweise vorhanden *(BGH, Urteil v. 05.12.18, Az. VIII ZR 67/18)*.

Sie können daher von Ihrem Mieter verlangen, dass er zur Schimmelvermeidung sein Heiz- und Lüftungsverhalten dem Alter und ordnungsgemäßen bauzeitbedingten Zustand der Mietwohnung anpasst.

Ihr Mieter muss angemessen lüften und heizen

Forschen Sie bei Ihrer Wohnungsbegehung nicht nur nach etwaigen Baumängeln, sondern achten Sie zugleich auf Hinweise zum Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters sowie zu besonderen Feuchtigkeitsquellen. Denn wie der Mieter heizen und lüften muss, um Schimmelbildung zu vermeiden, hängt neben den baulichen Gegebenheiten wesentlich von den individuellen Lebensumständen des Mieters ab.

Als Faustregel mag gelten, dass der Mieter seine Obhutspflicht erfüllt, wenn er die Wohnräume auf 20 °C und die Schlafzimmer auf 16 °C beheizt sowie mindestens 2-mal pro Tag für 5 bis 15 Minuten stoßlüftet. Zusätzlich muss er nach dem Duschen, Baden, Kochen oder Waschen die vermehrte Feuchtigkeit sogleich durch das weit geöffnete Fenster nach draußen entlüften – und keinesfalls durch die geöffnete Zimmertür in die Wohnung hinein.

Folgende Umstände erhöhen jedoch die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Sie erfordern daher ein häufigeres Lüften und sind oft Indizien für eine (Mit-)Verantwortlichkeit des Mieters:

- Die Wohnung ist für die Zahl der Personen, die sie bewohnen, relativ klein. Die Bewohner sind überwiegend auch tagsüber anwesend.
- Der Mieter hält zahlreiche oder große Haustiere oder hat Aquarien aufgestellt.
- In der Wohnung befinden sich viele Pflanzen.
- Der Mieter trocknet seine Wäsche in der Wohnung über der Heizung, auf dem Wäscheständer oder mit einem Trockner, der die feuchte Luft in den Raum abgibt.
- Der Mieter nutzt schweißtreibende und dadurch die Luftfeuchtigkeit erhöhende Sportgeräte (z. B. Laufband, Ergometer, Crosstrainer) in der Wohnung.

Berücksichtigen Sie auch folgende Hinweise auf ein fehlerhaftes Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters:

- Vor Einzug der Mieter sind in der Vergangenheit keine Schimmelprobleme aufgetreten.
- Die Fenster sind zugestellt und lassen sich nicht weit öffnen.
- Die Möbel sind ohne Wandabstand an baualtersbedingt ungedämmten Außenwänden aufgestellt.

- In dem Raum, in dem Feuchtigkeitsschäden entstanden sind, war der Heizkörper dauerhaft ausgeschaltet. Der Mieter hat diesen Raum durch die offen stehende Zimmertür „beheizt“.
- Ein Vergleich der Heizkostenabrechnungen zeigt, dass die Wohnung, in der es jetzt erstmals zu Feuchtigkeitsschäden gekommen ist, deutlich weniger beheizt wurde als vergleichbare Wohnungen innerhalb des Gebäudes oder deutlich weniger als in den vorangegangenen Jahren.

MEIN TIPP

Verzögerte Anzeige prüfen

Versuchen Sie, bei Ihrer Besichtigung zu erfahren, wo und wann der Mieter erste Schimmelerscheinungen wahrgenommen hat. Hat er nämlich bereits früh Anzeichen von Feuchtigkeit bemerkt, aber mit der Mängelanzeige gewartet, bis sich großflächig Schimmel gebildet hat, verliert er insoweit sein Mietminderungsrecht und macht sich schadenersatzpflichtig. Etwaige Mehrkosten für die jetzt umfangreichere Schadensbeseitigung muss er Ihnen erstatten (§ 536c Abs. 2 BGB).

So gehen Sie nun klug weiter vor

Haben Sie einen baulichen Mangel als Feuchtigkeitsursache festgestellt, lassen Sie diesen sowie die Feuchteschäden unverzüglich beseitigen. Damit reduzieren Sie finanzielle Verluste, die Ihnen durch berechtigte Mietkürzungen oder Schadenersatzansprüche des Mieters entstehen können.

Liegt die Feuchtigkeitsursache ausschließlich im Verantwortungsbereich des Mieters, ist er zu einer Mietminderung nicht berechtigt, stattdessen muss er Ihnen den entstandenen Schaden ersetzen. Dann dürfen Sie von ihm entweder die fachgerechte Schimmelbeseitigung verlangen oder Ersatz der Kosten für eine von Ihnen beauftragte Schimmelsanierung. Mindert er unberechtigt die Miete, dürfen Sie ihm bei einem ausreichenden Mietrückstand das Mietverhältnis kündigen.

MEIN TIPP

Den Mieter schriftlich aufklären

Informieren Sie Ihren Mieter bereits im Mietvertrag schriftlich über das Baualter der Wohnung sowie etwaige bauliche Besonderheiten, z. B. durch eine Fenstermodernisierung, und die daraus folgenden Notwendigkeiten für angemessenes Lüften und Heizen sowie einen gegebenenfalls einzuhaltenden Wandabstand bei der Möblierung der Außenwände und verpflichten Sie ihn zur Einhaltung dieser Regeln.

Eine Übersicht zum richtigen Heizen und Lüften finden Sie in unserem Download-Portal unter www.gevestor-login.de

Gutachten bringt Ihnen Klarheit

Lassen sich die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden trotz eingehender Prüfung von Ihnen nicht aufklären, ist die Hinzuziehung eines Sachverständigen sinnvoll. Auf diese Weise erhalten Sie schnell Klarheit über die Ursache der Schäden. Einen privaten Gutachter nennen Ihnen die Handwerkskammern und die IHK. Der Gutachter kann Ihnen auch wertvolle Hinweise geben, ob und welche baulichen Maßnahmen erforderlich sind, um zukünftige Schimmelbildung zu verhindern. Alternativ können Sie beim Amtsgericht ein selbstständiges Beweisverfahren beantragen. Durch einen gerichtlich bestellten Gutachter wird dann verbindlich geklärt, was die Ursache der Feuchtigkeitsschäden ist. Durch dieses Verfahren wird die Verjährungsfrist Ihrer Schadenersatz- und Mietzahlungsansprüche unterbrochen. Eine anschließende Klage erübrigt sich häufig.

MEIN TIPP

Modernisierung erwägen

Statt einen teuren und riskanten Rechtsstreit zu führen oder darauf zu vertrauen, dass die Mieter in Zukunft gewissenhafter lüften, prüfen Sie, ob sich bauliche Maßnahmen für Sie lohnen. Technische Lösungen von Fenstern mit Lüftungssystemen bis zu Wandheizungen lassen sich bereits kostengünstig nachrüsten. Und im Fall einer Modernisierung beteiligen Sie noch den Mieter an den Kosten.

Übersicht: Wer bei Schimmelschäden was beweisen muss

Mieter

Beweis, dass Schimmelschäden in den gemieteten Räumen aufgetreten sind (regelmäßig unproblematisch)

ja → **Vermieter**

Vermieter

Beweis, dass die Ursache der Schäden nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegt, insbesondere:

- keine baulichen Mängel vorhanden sind,
- keine von außen eindringende oder im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden ist und
- das Gebäude dem Stand der Technik zur Bauzeit entspricht

ja → **Mieter**

nein ↓

Beweis, dass den Mieter ein Mitverschulden an der Schimmelbildung trifft, er also unzureichend geheizt oder gelüftet hat und ihm das klar sein musste

nein ↓ Keine Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter; der Mieter darf mindern

ja ↓ Kostenteilung bzw. Reduzierung der Minderungsquote

Mieter

Beweis, dass der Mieter die Schimmelschäden nicht schuldhaft durch falsches Heizen und Lüften verursacht hat

nein ↓ Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter und kein Recht des Mieters zur Mietminderung

ja ↓ Keine Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter; der Mieter darf mindern

Ohne konkreten Anlass brauchen Sie die Installationen in Ihrer Mietwohnung nicht überprüfen zu lassen

Eine generelle Verpflichtung, die Installationen im Mietobjekt, etwa für Elektrizität, Gas oder Wasser, regelmäßig durch eine Fachfirma überprüfen zu lassen, besteht nicht. Nur bei konkreten Anhaltspunkten für Schäden oder Fehlfunktionen müssen Sie der Sache auf den Grund gehen.

Als Vermieter sind Sie zur Instandhaltung der Mieträume verpflichtet. Daraus folgt jedoch nicht, dass Sie die Installationen in der Mietwohnung anlasslos im regelmäßigen Turnus prüfen lassen müssten. Nur wenn Sie einen konkreten Grund haben, an der ordnungsgemäßen Funktion der Installationen zu zweifeln, Unregelmäßigkeiten auftreten, etwa ungewöhnliche oder wiederholte Störungen, insbesondere bei älteren Anlagen, oder der Mieter Ihnen einen Mangel anzeigt, müssen Sie eine fachkundige Überprüfung veranlassen *(BGH, Urteil v. 15.10.08, Az. VIII ZR 321/07)*.

Ihr Vorteil: Auch wenn DIN-Normen oder Unfallverhütungsvorschriften eine turnusmäßige Prüfung empfehlen, etwa einen E-Check alle 4 Jahre oder eine Gasdruckdichtigkeitsprüfung alle 12 Jahre, folgt daraus keine generelle Prüfpflicht. Falls Sie sich allerdings im Interesse der Verkehrssicherheit für derart empfohlene Prüfungen entscheiden, dürfen Sie die hierdurch entstehenden Kosten bei entsprechender Vereinbarung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf Ihre Mieter umlegen, wenn dies vereinbart ist *(BGH, Urteil v. 14.02.07, Az. VIII ZR 123/06)*.

MEIN TIPP

Unregelmäßigkeiten immer prüfen lassen

Führen Sie jährliche Begehungen der Gemeinschaftsflächen Ihrer Immobilien durch, um sichtbare Schäden und Gefahrenstellen erkennen und beseitigen zu können. Innerhalb der Mieträume brauchen Sie die Installationen nur aus konkretem Anlass durch Fachhandwerker prüfen zu lassen. Handeln Sie dann jedoch zügig. Falls Sie sich für turnusmäßige Prüfungen entscheiden, halten Sie sich an die Empfehlungen in technischen Regelwerken und nutzen Sie Ihre Möglichkeiten zur Betriebskostenumlage.

Hatten Sie Mietausfälle in 2024? Dann ist Ihr Antrag auf Grundsteuerermäßigung jetzt wichtiger denn je

Im letzten Jahr vor der Grundsteuerreform haben noch einmal viele Kommunen ihre Grundsteuer angehoben. Umso wichtiger ist es für Sie, eine Ihnen zustehende Grundsteuerermäßigung in Anspruch zu nehmen, falls Sie im Jahr 2024 erhebliche Einnahmenverluste mit Ihrer Immobilie erlitten haben. Wichtig: Ihren Antrag müssen Sie spätestens bis zum 31.03. stellen – danach gehen Sie leer aus.

Unter folgenden 2 Voraussetzungen steht Ihnen der Grundsteuer-Rabatt für 2024 zu:

① Im Jahr 2024 hatten Sie eine Ertragsminderung von mehr als 50% gegenüber der Jahresrohmiete zu verzeichnen. Als Jahresrohmiete gilt dabei die nach dem Stand der Mietverträge bei Jahresbeginn prognostizierte Jahresnettomiete. Bei Leerstand errechnet sich die Jahresrohmiete nach der ortsüblichen Vergleichsmiete.

② Den Rückgang Ihrer Einnahmen haben Sie nicht selbst verursacht. Das ist der Fall, wenn Mietausfälle durch Naturereignisse wie etwa Hochwasser oder Sturmschäden verursacht sind. Auch Leerstände wegen zu geringer Nachfrage und pflichtwidrige Mietkürzungen Ihrer Mieter sind für Sie unverschuldet.

MEIN TIPP

Belege archivieren

Bewahren Sie sämtliche Belege auf, mit denen Sie die Ursachen des Mietausfalls sowie Ihre intensiven Vermietungsbemühungen nachweisen können. Die Finanzämter stellen hier hohe Anforderungen.

Ermäßigung von 25–50%

Betrugen Ihre Mieteinnahmen weniger als 50% der Jahresrohmiete, werden Ihnen bei fristgerechter und begründeter Antragstellung 25% der Grundsteuer 2024 erlassen. Hatten Sie während des gesamten vergangenen Jahres überhaupt keine Mieteinnahmen in Ihrer Immobilie, profitieren Sie von einer Erstattung in Höhe von 50%.

MEIN TIPP

Zukünftige Herabsetzung beantragen

Ist für Sie bereits erkennbar, dass Sie mit Ihrer Immobilie auch künftig nur geminderte Einnahmen erzielen können, etwa als Folge eines Teilabrisses oder einer Nutzungsänderung, beantragen Sie eine Reduzierung des Grundsteuerwerts. Denn eine nachträgliche Erstattung kommt nicht in Betracht, wenn die Einnahmeverluste vorhersehbar waren und durch eine Anpassung des Grundsteuerwerts hätten berücksichtigt werden können.

Ist die Vermietung von Pkw-Stellplätzen immer umsatzsteuerpflichtig?

Frage: *Ich vermiete sowohl Wohnungen als auch Büroräume. Auf demselben Grundstück vermiete ich Tiefgaragenstellplätze mit separaten Verträgen. Stimmt es, dass die Vermietung der Stellplätze umsatzsteuerpflichtig ist?*

Dr. Mahlstedt: Grundsätzlich ist die Vermietung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, also auch von Wohnungen oder Büros, steuerfrei (§ 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz (UStG)). Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen ist davon jedoch ausgenommen und regelmäßig umsatzsteuerpflicht (§ 4 Nr. 12 S. 2 UStG).

Steuerfrei ist die Stellplatzvermietung jedoch ausnahmsweise dann, wenn sie lediglich eine Nebenleistung zu einer steuerfreien Leistung darstellt. Wenn Sie also Stellplätze an Ihre Wohnungs- oder Büromieter vermieten, ist die Stellplatzvermietung als Nebenleistung ebenfalls umsatzsteuerfrei. Ob es sich zivilrechtlich um einheitliche Mietverträge handelt oder ob Sie Wohnung bzw. Büro und Stellplatz in separaten Verträgen vermieten, spielt keine Rolle.

Vermieten Sie Stellplätze jedoch an andere Personen als Ihre eigenen Wohnungs- oder Büromieter, fällt die Umsatzsteuer an.

Bitte beachten Sie: Die Vertragsparteien beider Mietverträge müssen identisch sein, nur dann gilt die Stellplatzvermietung als Nebenleistung. Würden Sie beispielsweise einen Stellplatz an die inzwischen volljährige Tochter Ihres Wohnungsmieters vermieten, unterläge dies der Umsatzsteuer. Auch wenn die Tochter noch weiterhin gemeinsam mit dem Wohnungsmieter, ihrem Vater, in derselben Wohnung lebt, wäre die Voraussetzung der identischen Mietpartei nicht erfüllt.

Betriebskostenabrechnung: Ist ein Prozentsatz ein zulässiger Verteilerschlüssel?

Frage: *Mein Mieter hält meine Betriebskostenabrechnung wegen eines unzulässigen Verteilerschlüssels für unwirksam. Alle Kosten, die nicht entsprechend dem Verbrauch abgerechnet werden, lege ich nach Wohneinheiten um. So steht es auch im Vertrag. Da das Gebäude über 5 Wohneinheiten verfügt, sind das 20% der Gesamtkosten für jede Wohnung. Das habe ich dem Mieter auch schriftlich mit der ersten Betriebskostenabrechnung vor 4 Jahren erläutert. Jetzt plötzlich rügt er durch den Mieterverein, dass der Verteilerschlüssel „20%" unwirksam sei. Das kann doch nicht sein, oder doch?*

Dr. Mahlstedt: Ja und nein. Haben Sie in Ihrer Betriebskostenabrechnung als Verteilerschlüssel lediglich einen Bruchteil oder Prozentsatz angegeben, genügt dies tatsächlich nicht den formellen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung. Denn aus der Angabe „20%" kann der durchschnittliche Mieter nicht entnehmen, nach welchem Umlagemaßstab, bei Ihnen also „Wohneinheiten", die Abrechnung vorgenommen wurde *(BGH, Urteil v. 19.11.08, Az. VIII ZR 295/07)*.

Allerdings hat der BGH in dem genannten und in weiteren Urteilen entschieden, dass bei der Beurteilung einer Betriebskostenabrechnung auch Erläuterungen außerhalb der Abrechnung zu berücksichtigen sind, die dem Mieter rechtzeitig vorliegen, sei es aus dem Mietvertrag oder aus früheren Abrechnungen *(Urteil v. 11.08.10, Az. VIII ZR 45/10)*.

Da in Ihrem Mietvertrag die Kostenumlage nach Wohneinheiten genannt ist und Sie dem Mieter zusätzlich erläutert haben, dass dies bei 5 Wohneinheiten einem Anteil von 20% an den Gesamtkosten entspricht, können Sie von Ihrem Mieter die geforderte Nachzahlung verlangen.

MEIN TIPP

Klare Verteilerschlüssel

Um zukünftige Auseinandersetzungen zu vermeiden, rate ich immer dazu, in jeder Betriebskostenabrechnung auf unverständliche Verteilerschlüssel, etwa durch Prozentsätze oder Abkürzungen, zu verzichten.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline", keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Klimaschutz sticht Denkmalschutz

Möchte ein Grundstückseigentümer auf dem Dach seines denkmalgeschützten Hauses eine Solaranlage installieren lassen, ist das öffentliche Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien regelmäßig höher zu bewerten als der Denkmalschutz. Nur in besonderen Ausnahmefällen darf die denkmalrechtliche Erlaubnis abgelehnt werden *(OVG NRW, Urteile v. 27.11.24, Az. 10 A 2281/23 und Az. 10 A 1477/23)*.

Mietpreisbremse bei Staffelmiete

Der Vermieter darf die Mietpreisbremse unter Berufung auf eine höhere Vormiete überschreiten. Maßgeblich ist die vom Vormieter tatsächlich geschuldete Miete. War mit dem Vormieter eine Staffelmiete vereinbart, können Mietstaffeln, die wegen der Vertragsbeendigung nicht mehr zur Geltung gelangt sind, folglich nicht als Vormiete berücksichtigt werden *(BGH, Urteil v. 18.12.24, Az. VIII ZR 16/23)*.

Kein Eigenbedarf für Vater des Lebensgefährten

Der Vater des nicht ehelichen Lebensgefährten ist kein Familienangehöriger, sodass eine Eigenbedarfskündigung für ihn nicht möglich ist *(LG Flensburg, Urteil v. 19.07.24, Az. 1 S 16/24)*.

Unwirksame Mieterhöhung bei zu kleiner Schrift

Ein Mieterhöhungsverlangen, welches teilweise so klein geschrieben ist, dass es trotz erheblicher Anstrengungen nicht mehr gelesen werden kann (hier: Schriftgröße unterhalb der Größe 6), ist formell unwirksam *(LG Darmstadt, Urteil v. 28.05.24, Az. 8 S 7/23)*.

Teilkündigung von Nebenräumen

Eine Teilkündigung von Nebenräumen zur Schaffung neuen Wohnraums gemäß § 573b BGB ist auch dann möglich, wenn die Räume zu einem unbekannten früheren Zeitpunkt bereits einmal als Wohnraum genutzt wurden, jedoch aktuell nicht als Wohnraum ausgebaut sind *(AG Berlin-Wedding, Urteil v. 12.03.24, Az. 16 C 298/23)*.

Wann geht Ihre Kündigung bei Versendung durch die Post zu?

Wird ein Kündigungsschreiben von einem Bediensteten der Deutschen Post AG in den Hausbriefkasten des Empfängers eingeworfen, besteht ein Beweis des ersten Anscheins, dass dies zu den üblichen Postzustellzeiten erfolgte *(BAG, Urteil v. 20.06.24, Az. 2 AZR 213/23)*.

Schreiben, die Ihrem Mieter durch Einwurf in seinen Briefkasten zugestellt werden, gehen ihm zu, sobald üblicherweise mit der nächsten Briefkastenleerung gerechnet werden kann. Wird ein Brief zu den üblichen Postzustellzeiten eingeworfen, geht er dem Mieter daher noch am selben Tag zu. Erfolgt der Einwurf später, beispielsweise erst spätabends gegen 21 Uhr, gilt der Brief erst am nächsten Tag als zugegangen.

Das Bundesarbeitsgericht hat für eine Arbeitnehmerkündigung nun entschieden, dass bei einem Briefeinwurf durch einen Postbediensteten von einem Einwurf zu den üblichen Postzustellzeiten und damit von einem Zugang der Kündigung noch am selben Tag auszugehen ist, sofern der Empfänger keinen ausnahmsweise atypischen Geschehensablauf darlegen kann. Für Zustellungen in Mietangelegenheiten gilt sachlich nichts anderes.

BGH: Einfache Modernisierung reicht für die Mietpreisbremse

Hat der Vermieter eine vor der Neuvermietung durchgeführte Modernisierung fehlerhaft als umfassende Modernisierung angesehen und dem Mieter eine entsprechende vorvertragliche Auskunft erteilt, darf er nach einer Rüge des Mieters geltend machen, dass zumindest eine einfache Modernisierung erfolgt und aus diesem Grund ebenfalls eine Überschreitung der Mietpreisbremse zulässig ist *(BGH, Urteil v. 27.11.24, Az. VIII ZR 36/23)*.

Vereinbaren Sie bei einer Neuvermietung eine Miete oberhalb der Mietpreisbremse, müssen Sie Ihren Mieter vorab darüber informieren, auf welche Ausnahme Sie diese stützen. Haben Sie eine Modernisierung durchgeführt, kommen die Ausnahmen der umfassenden Modernisierung (556f Satz 2 BGB) oder der einfachen Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Abs. 2 BGB) in Betracht.

In der Praxis lässt sich die Abgrenzung oft nicht sicher treffen. Doch der BGH hat jetzt entschieden, dass in der Auskunft über eine umfassende Modernisierung zugleich die Information liegt, dass modernisiert wurde. So bleibt Ihnen eine Überschreitung der Mietpreisbremse jedenfalls in dem Maß möglich, wie Sie auch in einem bestehenden Mietverhältnis eine Modernisierungsmieterhöhung erreichen könnten.

MEIN TIPP

Ursprungszustand dokumentieren

Dokumentieren Sie den Wohnungszustand vor Modernisierung. Die Gerichte fordern hierzu konkrete Nachweise, um die Instandsetzungs- von den Modernisierungskosten abgrenzen zu können *(LG Berlin II, Urteil v. 28.06.24, Az. 65 S 198/23)*.

Die nächste Ausgabe von „VermieterRecht aktuell" erscheint am 25.03.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Optimale Hausordnung - unerlässlich für ein störungsfreies Miteinander im Haus
- Verteilerschlüssel "Personenzahl" – so berücksichtigen Sie Veränderungen richtig
- Mietpreisbremse: Ein Verstoß lässt sich durch nachträgliche Vereinbarung heilen