VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 05 • Mai 2025

Berlin, den 29.04.2025

Böse Überraschung!

Liebe Leserin, lieber Leser,

fast jedes Mietvertragsformular enthält am Ende den Paragrafen „Sonstige Vereinbarungen". Hier ist Platz für Regelungen, die im übrigen Vertragstext vom Ersteller des Formulars noch nicht berücksichtigt wurden.

So vereinbarte ein Vermieter mit seinem Mieter unter den sonstigen Vereinbarungen eine Indexmiete. Als er aber die Miete anpassen wollte, erlebte er vor dem Landgericht Berlin ein böses Erwachen: Die Klausel sei überraschend und damit unwirksam. Eine Indexmiete werde bei den Regelungen zu „Miete und Nebenkosten" erwartet. Unter sonstigen Vereinbarungen sei sie ohne eine besondere Hervorhebung als überraschend anzusehen.

Mich verwundert das Urteil. Es überzeugt mich nicht, zumal die Regelung an letzter Stelle der sonstigen Vereinbarungen unmittelbar über der Unterschrift des Mieters stand. Mit unserem anwaltsgeprüften Mietvertrag von **VermieterRecht aktuell** erleben Sie keine böse Überraschung. Wir haben der Indexmietvereinbarung eine eigene Überschrift gewidmet.

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Vorsicht: Bei Schlüsseleinwurf in den Briefkasten droht Ihnen ab jetzt eine schnelle Verjährung

Der BGH hat mit einem aktuellen Urteil das Risiko für Vermieter leider deutlich erhöht, dass am Ende der Mietzeit Schadenersatzansprüche gegen den Mieter durch Verjährung verloren gehen. Bereits wenn der Mieter unabgesprochen die Schlüssel zum Mietobjekt in Ihren Briefkasten wirft, kann dadurch der Beginn der kurzen, 6-monatigen Verjährungsfrist ausgelöst werden, wie ein Vermieter gewerblicher Räume jetzt schmerzlich erfahren musste *(Urteil v. 29.01.25, Az. XII ZR 96/23).*

Der Gewerbemieter hatte den Kündigungstermin um wenige Tage verpasst, wodurch sich das Mietverhältnis um ein weiteres Jahr verlängerte. Bereits 6 Monate vor dem offiziellen Mietende beendete der Mieter jedoch die Nutzung und warf die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters. Dieser teilte dem Mieter mit, dass die Rückgabe der Schlüssel ausdrücklich gegen seinen Willen erfolgt und er nicht empfangsbereit sei.

Erst nach dem offiziellen Mietende untersuchte er sodann die Mieträume, forderte den Mieter zur Beseitigung festgestellter Schäden auf und verlangte, nachdem der Mieter nicht reagierte, Schadenersatz. Doch der Mieter berief sich auf Verjährung, und die Richter gaben ihm Recht.

Bitte beachten Sie: Ihre Schadenersatzansprüche können nach diesem Urteil verjähren, noch ehe das Mietverhältnis sein offizielles Ende gefunden hat.

Mit Schlüsseleinwurf beginnt die kurze Verjährung

Die Richter argumentieren, dass der Mieter mit dem Schlüsseleinwurf seinen Besitz an den Mieträumen vollständig aufgegeben hat und der Vemieter ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit hatte, die Mieträume ungestört auf Schäden zu untersuchen. Der Vermieter habe die Räume auch willentlich wieder in Besitz genommen, denn er habe die Schlüssel nach dem Auffinden im Briefkasten ja behalten. Mit seiner Erklärung, nicht empfangsbereit zu sein, habe er lediglich seine Mietzahlungsanspüche bis zum Ende der Mietzeit sichern wollen.

Viele Fragen bleiben offen

Nicht deutlich wird in der Entscheidung, ob die Richter den Beginn der Verjährung an den Schlüsseleinwurf in den Briefkasten knüpfen oder ob es darauf ankommt, wann Sie als Vermieter oder Verwalter die Schlüssel im Briefkasten tatsächlich finden. Spielt es

weiter auf Seite 2 →

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Mietzahlung durch Lastschriftverfahren – das sollten Sie dabei besser beachten 2
- Ihr Mieter missachtet die Hausordnung – das brauchen Sie sich nicht gefallen zu lassen 3
- Die Betriebskostenumlage dürfen Sie auch ohne Zustimmung optimieren .. 4–5
- Maklerkosten: BGH klärt, wie weit der Halbteilungsgrundsatz gilt 6
- Änderungen in der Statik müssen immer offenbart werden 6
- Wohneinheiten ohne Baugenehmigung: Versprechen Sie beim Immobilienverkauf nichts, was Sie nicht halten können 6
- Leserfragen: Kann ich dem Mieter trotz einer Eigenbedarfskündigung noch die Miete erhöhen? Miete oder Betriebskosten – wie berücksichtige ich die Zahlung des Mieters richtig? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Haftung, Verwirkung und Grundsteuer 8

→ Fortsetzung von Seite 1

eine Rolle, ob Sie für längere Zeit ortsabwesend sind, sich etwa auf Geschäftsreise, im Urlaub oder im Krankenhaus befinden, und daher keine faktische Möglichkeit haben, den Zustand der Räume zeitnah zu untersuchen?

Ausdrücklich offen lässt der BGH auch die Frage, in welchem Zeitraum vor dem offiziellen Mietende der Mieter überhaupt berechtigt ist, die Räume zurückzugeben und wie lange vor Mietende Sie zur Entgegennahme verpflichtet sind. Unklar bleibt ebenfalls, wann die Verjährungsfrist beginnt, wenn der Mieter Ihnen die Rückgabe der Räume nebst Schlüsseln anbietet, Sie die Rücknahme aber ablehnen. Auch jetzt noch soll gelten, dass Sie als Vermieter nicht verpflichtet sind, die Schlüssel „auf Zuruf" jederzeit entgegenzunehmen *(BGH, Urteil v. 12.10.11, Az. VIII ZR 8/11)*.

Ihr Vorteil: Der BGH stellt in seinem Urteil klar, dass Sie durch den Rückerhalt der Räume weder etwaige Mietzahlungsansprüche verlieren noch dadurch Schadenersatzansprüche wegen Pflichtwidrigkeiten des Mieters vor Ende der Mietzeit ausgeschlossen sind.

MEIN TIPP

Versuchen Sie bei einer aufgedrängten Schlüsselrückgabe zunächst, noch einen gemeinsamen Rückgabetermin mit dem Mieter zu vereinbaren. Gelingt das nicht, kann ich Ihnen nach dem jetzigen BGH-Urteil nur raten, die Mieträume schnellstmöglich auf Schäden zu untersuchen und Ihre Ansprüche gegen den Mieter geltend zu machen. Notieren Sie sich den Zeitpunkt und die Umstände der Schlüsselauffindung und behalten Sie die kurze Verjährung im Blick.

Mietzahlung durch Lastschriftverfahren – das sollten Sie dabei besser beachten

Häufig regeln Mietverträge, dass die Mietzahlung im Lastschriftverfahren vorgenommen wird. Lesen Sie hier, worauf es bei der Vereinbarung einer entsprechenden Klausel im Vertrag wie auch beim Geldeinzug vom Konto des Mieters für Sie als Vermieter oder Verwalter ankommt.

Eine Formularklausel, die den Mieter verpflichtet, dem Vermieter für die Mietzahlungen eine Einzugsermächtigung bzw. ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen, ist auch in Wohnungsmietverträgen grundsätzlich zulässig.

So ist Ihre Vereinbarung zur Mietzahlung rechtens

Ihre Vereinbarung zur Mietzahlung im Wege des Lastschriftverfahrens

- muss deutlich benennen, welche Forderungen vom Lastschriftverfahren erfasst sind, und
- darf das Recht des Mieters, das Lastschriftverfahren aus wichtigem Grund zu kündigen, nicht ausschließen.

Typischerweise lassen Sie sich ein Lastschriftmandat jedenfalls für die monatlichen Mieten sowie Betriebskostenvorauszahlungen erteilen. Häufig wird die Lastschrift zusätzlich auf Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen erstreckt. Nicht einbezogen ist meist die Mietkaution, da diese von Anfang an auf einem separaten Kautionskonto anzulegen ist.

Sie sind für pünktlichen Einzug verantwortlich

Hat der Mieter Ihnen ein Lastschriftmandat erteilt, sind Sie für den pünktlichen Einzug der Mietzahlungen verantwortlich. Unterläuft Ihnen dabei ein Fehler, können Sie diesen Ihrem Mieter nicht als Zahlungsverzug anlasten.

Mit dem Lastschrifteinzug dürfen Sie die Rechte des Mieters aber nicht beschränken. Widerspricht der Mieter etwa Ihrer Betriebskostenabrechnung, dürfen Sie vor einer Klärung den nach Ihrer Ansicht geschuldeten Betrag nicht einfach einziehen. Stimmt der Mieter Ihrer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zu, dürfen Sie ebenfalls nicht eigenmächtig die Lastschrift erhöhen *(LG Stuttgart, Urteil v. 26.10.11, Az. 13 S 41/11)*, sondern müssen das gesetzlich vorgesehene Klageverfahren einhalten. Und macht Ihr Mieter eine Mietminderung geltend, müssen Sie auch dies bei Ihrer Lastschrift berücksichtigen, selbst wenn Sie die Mietkürzung für unberechtigt halten. Bei Verstößen gegen diese Pflichten kann Ihr Mieter Schadenersatz fordern und das Lastschriftverfahren kündigen.

Mieter muss vor allem für Kontodeckung sorgen

Die wichtigste Pflicht des Mieters bei erteiltem Lastschriftmandat besteht darin, für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Kann wegen einer Unterdeckung die Abbuchung nicht erfolgen, kommt der Mieter in Zahlungsverzug. Außerdem muss er Ihnen die Rücklastschriftgebühr erstatten.

Möchte der Mieter eine Mietminderung geltend machen oder Einwendungen gegen einen angekündigten Zahlungseinzug erheben, muss er Ihnen dies so rechtzeitig mitteilen, dass Sie den Einzug entsprechend anpassen können.

Zahlungen, die vom Lastschriftverfahren nicht erfasst sind, muss der Mieter selbstständig veranlassen. Hat er beispielsweise nur für die monatlichen Mietzahlungen eine Einzugsermächtigung erteilt, muss er selbst daran denken, Ihnen die Mietkautionsraten pünktlich zu überweisen. Versäumt er dies und kommt dadurch mit 2 Kautionsraten in Verzug, dürfen Sie ihm fristlos kündigen *(AG Frankfurt/Main, Urteil v. 25.04.24, Az. 33067 C 42/23)*.

Ihr Mieter missachtet die Hausordnung – das brauchen Sie sich nicht gefallen zu lassen

In der April-Ausgabe von *VermieterRecht* aktuell haben wir Ihnen gezeigt, welche Regelungen Sie sinnvollerweise in einer Hausordnung treffen und wie Sie diese rechtssicher mit Ihrem Mieter vereinbaren. Lesen Sie nun, wie Sie Ihren Mieter in die Schranken weisen, wenn er sich nicht an die Hausordnung hält.

Häufig erfahren Sie von Verstößen gegen die Hausordnung, weil sich andere Hausbewohner über Ihren Mieter beschweren. Gehen Sie hier nicht übereilt vor. Verlassen Sie sich nicht auf einzelne Beschwerden, solange Sie deren Berechtigung und Stichhaltigkeit nicht einschätzen können. Mit lediglich auf Vermutungen gestützten Maßnahmen gegen Ihren Mieter werden Sie keinen Erfolg haben *(LG München I, Urteil v. 07.02.24, Az. 14 S 10625/23)*.

Klären Sie den Sachverhalt zunächst weitmöglichst auf

Versuchen Sie zunächst, sich durch Beobachtungen vor Ort und Gespräche mit anderen Hausbewohnern ein eigenes Bild von den behaupteten Störungen zu machen und den Sachverhalt sorgfältig zu ermitteln. Verlangen Sie außerdem, dass Beschwerden schriftlich eingereicht und die behaupteten Vorfälle konkret nach Art, Ort, Zeit und Dauer benannt werden. Ein Protokoll über einen längeren Zeitraum, etwa bei Ruhestörungen, ist zwar nicht zwingend erforderlich, aber oft hilfreich. Geben Sie auch dem beschuldigten, störenden Mieter Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mahnen Sie den Mieter ab

Sind Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung nachgewiesen, fordern Sie den Störer zu einem ordnungsgemäßen Verhalten auf. Bleibt dies ohne Erfolg, sollten Sie den störenden Mieter förmlich abmahnen. Damit handeln Sie nicht nur im eigenen Interesse, sondern auch im Interesse der übrigen Hausbewohner. Denn diese dürfen erwarten, dass Sie im Haus für Ruhe und Ordnung sorgen – und dies notfalls sogar gerichtlich durchsetzen.

MEIN TIPP

Mietergespräche

Nutzen Sie die Möglichkeiten eines klärenden Gesprächs. Manchem Mieter ist gar nicht bewusst, dass sein Verhalten andere Hausbewohner stört. Oder es zeigt sich, dass durch geänderte Lebensumstände und Nutzungsbedürfnisse manche Bestimmungen, etwa zur Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, veraltet sind und aktualisiert werden sollten.

Bedenken Sie, dass wiederholte Missachtungen der Hausordnung auch den Hausfrieden erheblich belasten können. Kommt beispielsweise ein Mieter seinen Reinigungspflichten nicht nach, fühlen sich im Laufe der Zeit häufig weitere Mieter ausgenutzt und stellen ihrerseits die sorgfältige Reinigung ein. Setzen sich die Verstöße des Mieters trotz Abmahnung fort, mahnen Sie zu Ihrer Sicherheit mehrmals ab.

Bitte beachten Sie: Werden Sie in Ihrer Abmahnung konkret. Benennen Sie genau, welches Verhalten des Mieters Sie nicht tolerieren und wann er sich in welcher Weise pflichtwidrig verhalten hat. Zeigen Sie ihm auch auf, welches Verhalten Sie in Zukunft von ihm erwarten. Ihre förmliche Abmahnung muss zudem den Hinweis enthalten, dass der Mieter bei einer Fortsetzung seines Fehlverhaltens mit einer Kündigung des Mietverhältnisses rechnen muss.

Besonders wichtig ist, dass Sie den Zugang der Abmahnung beim Mieter (ebenso wie bei einer Kündigung) im Fall eines späteren Rechtsstreits beweisen können. Nutzen Sie am besten einen Boten/Zeugen oder ein Einwurf-Einschreiben für die Zustellung.

Sie können auf Unterlassung klagen

Kommt es trotz Abmahnung zu weiteren Verstößen, dürfen Sie Ihren Mieter beim Amtsgericht auf Unterlassung der Störung und Einhaltung der Hausordnung verklagen (§ 541 BGB). Eine solche Unterlassungsklage ist sinnvoll, wenn Sie den Mietvertrag nicht beenden, sondern nur erreichen möchten, dass der Mieter das pflichtwidrige Verhalten unterlässt, er beispielsweise die unerlaubte Tierhaltung beendet.

Fordern Sie Schadenersatz

Wenn Ihr Mieter gegen die Hausordnung verstößt und Ihnen dadurch ein Schaden entsteht, muss er Ihnen diesen ersetzen.

BEISPIEL

Führen nächtliche Ruhestörungen eines Mieters dazu, dass andere Mieter die Miete kürzen, muss der Ruhestörer Ihnen den Mietausfall ersetzen. Entsorgt der Mieter hausordnungswidrig Feuchttücher und Hygieneartikel im WC und verursacht dadurch nachweisbar eine Verstopfung, können Sie von ihm die Reparaturkosten verlangen.

Ihr letztes Mittel: die Kündigung

Missachtet Ihr Mieter trotz wiederholter Abmahnungen die Hausordnung weiterhin so gravierend, dass dadurch der Hausfrieden nicht nur geringfügig beeinträchtigt, sondern empfindlich gestört wird, bleibt Ihnen als letzte Möglichkeit die Kündigung. Am besten kündigen Sie fristlos und hilfsweise ordentlich. Nur bei einmaligen oder seltenen Bagatellverstößen wäre jede Kündigung unverhältnismäßig und damit unwirksam.

Fazit: Reagieren Sie bei Verstößen gegen die Hausordnung zügig und konsequent, um eine nachhaltige Hausfriedensstörung, Schäden am Mietobjekt und wirtschaftliche Einbußen möglichst zu vermeiden.

Wie Sie im Übrigen auf Pflichtverletzungen Ihres Mieters optimal reagieren, lesen Sie in der heutigen Sonderausgabe von **VermieterRecht aktuell**.

Die Betriebskostenumlage dürfen Sie optimieren – in diesen 6 Fällen sogar ohne die Zustimmung Ihres Mieters

Betriebskosten dürfen Sie Ihrem Mieter regelmäßig nur bei einer entsprechenden Vereinbarung separat neben der Grundmiete berechnen. Doch keine Regel ohne Ausnahmen. Lesen Sie hier, in welchen Fällen Sie eine ursprünglich getroffene Vereinbarung zu den Betriebskosten nachträglich ändern dürfen, sogar gegen den Willen Ihres Mieters. Nutzen Sie diese Möglichkeiten zu Ihrem Vorteil.

Selbst wenn Sie mit Ihrem Mieter bisher keine Vereinbarung zur Betriebskostenumlage getroffen haben, können Sie ihn künftig jedenfalls für verbrauchsabhängige und neue Betriebskosten separat zahlen lassen.

Fall 1: Heiz- und Warmwasserkosten müssen Sie nach Verbrauch abrechnen

Für die Heiz- und Warmwasserkosten schreibt die Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung mit dem Ziel der Energieeinsparung verbindlich vor. Lassen Sie daher die erforderlichen Messgeräte für Heizung und Warmwasser in Ihren Mietobjekten installieren und rechnen Sie die Heiz- und Warmwasserkosten in Zukunft unter Berücksichtigung der gemessenen Verbräuche mit Ihren Mietern ab.

Ihr Vorteil: Die erstmalige Installation der Verbrauchsmessgeräte stellt eine Modernisierung dar, auf die Sie nach entsprechender Ankündigung eine Modernisierungsmieterhöhung stützen können. Die laufenden Kosten der Anmietung der Messgeräteausstattung sowie der Verbrauchsmessung und Abrechnung zählen zu den Betriebskosten, die Sie auf Ihre Mieter umlegen dürfen.

Bitte beachten Sie: Diese Betriebskosten dürfen Sie nicht zusätzlich zu der bisher vom Mieter gezahlten Miete verlangen. Vielmehr müssen Sie die bisherige Gesamtmiete um den darin enthaltenen Anteil für die Heiz- und Warmwasserkosten bereinigen. Die Differenz zur bisherigen Miete zahlt der Mieter dann als Vorauszahlung, über die Sie jährlich abrechnen. Diese Umstellung müssen Sie dem Mieter vor Beginn der 1. Abrechnungsperiode in Textform mitteilen. Einzelheiten hierzu finden Sie im Kasten auf Seite 5.

Fall 2: Führen Sie weitere Verbrauchsabrechnungen ein

Nicht nur bei Heizung und Warmwasser ist eine Messung des Verbrauchs üblich. Auch der Kaltwasserverbrauch wird häufig individuell erfasst. Ebenso nimmt die Messung und Abrechnung der Müllverursachung nach Gewicht oder Volumen zu.

Haben Sie in Ihrer Immobilie die technischen Voraussetzungen für die Erfassung des Verbrauchs oder der Verursachung bestimmter Betriebskostenarten geschaffen, dürfen Sie den Mieter entsprechend verbrauchsabhängig an diesen Betriebskosten beteiligen (§ 556a BGB). Es spielt dabei keine Rolle, ob diese Betriebskosten bisher in der Grundmiete enthalten waren oder ob Sie diese nach einem anderen Verteilungsschlüssel, etwa der Wohnfläche oder der Personenzahl, abgerechnet haben.

Auch hier informieren Sie den Mieter, dass Sie in Zukunft die entsprechenden Kosten unter Berücksichtigung von gemessenen Verbräuchen abrechnen werden. Dabei brauchen Sie keine 100%ige Verbrauchsabrechnung vorzunehmen, sondern können beispielsweise einen gemischten Umlageschlüssel aus Verbrauch und Wohnfläche zugrunde legen. Soweit diese Betriebskosten bisher in der Grundmiete enthalten waren, rechnen Sie diese heraus und verlangen Sie sie als separate Vorauszahlung, über die Sie dann jährlich abrechnen (siehe Kasten).

Ihr Vorteil: Nachdem Sie einen Verteilerschlüssel für die verbrauchsorientierte Abrechnung bestimmt haben, dürfen Sie diesen ohne die Zustimmung des Mieters noch ändern, wenn sich herausstellt, dass der gewählte Maßstab der Korrektur bedarf *(BGH, Urteil v. 06.04.16, Az. VIII ZR 78/15)*.

Bitte beachten Sie: Für Gewerbemietverhältnisse gilt § 556a BGB nicht. Hier können Sie auf eine verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung nur umstellen, wenn Sie diese Möglichkeit bereits im Mietvertrag vorgesehen haben oder sich nachträglich mit Ihrem Gewerbemieter einigen.

Fall 3: Neue Betriebskosten muss oft Ihr Mieter zahlen

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass im Laufe des Mietverhältnisses einzelne Betriebskostenarten erstmals entstehen.

BEISPIEL

Der Vermieter beauftragt erstmals einen Gärtner mit der Pflege der Außenanlagen oder stellt einen Hausmeister ein.

Diese neu entstehenden Betriebskosten sind von Ihrem Mieter immer dann zu zahlen, wenn

- die Umlegbarkeit der betreffenden Betriebskostenart in Ihrem Mietvertrag bereits vereinbart ist oder
- Ihr Mietvertrag allgemein darauf verweist, dass der Mieter die Betriebskosten bzw. die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung zu tragen hat, oder
- Ihr Mietvertrag eine sogenannte Öffnungsklausel enthält, die die Umlegbarkeit neu entstehender Betriebskosten ausdrücklich regelt.

MEIN TIPP

Umfassende Umlagevereinbarung treffen

Vereinbaren Sie in Ihren Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung. Nehmen Sie keine Streichungen im Betriebskostenkatalog vor, selbst wenn derzeit einzelne Betriebskostenarten in Ihrer Immobilie nicht anfallen. Damit halten Sie sich die Möglichkeit offen, später doch einmal entstehende Kosten ebenfalls umzulegen.

Ihr Vorteil: Enthält Ihr Mietvertrag eine Vereinbarung zur Betriebskostenumlage, dürfen Sie Ihrem Mieter die entsprechenden Betriebskosten ab sofort berechnen, selbst wenn Sie die Abrechnung einzelner oder aller Betriebskosten in der Vergangenheit jahrelang versäumt haben *(KG Berlin, Urteil v. 01.06.23, Az. 8 U 23/23 und BGH, Urteil v. 13.02.08, Az. VIII ZR 14/16)*.

Fall 4: Nach einer Modernisierung sind Folgekosten umlegbar

Modernisierungsmaßnahmen führen mitunter zu neuen Betriebskosten, etwa der Anbau eines Aufzugs zu neuen Strom- und Wartungskosten.

Solche neuen Betriebskosten können Sie Ihrem Mieter in Rechnung stellen, wenn schon Ihr Mietvertrag eine entsprechende Umlegbarkeit regelt (siehe oben Fall 3). Aber hier geht noch mehr: Selbst wenn Ihr Mietvertrag die Umlage sämtlicher oder dieser besonderen Betriebskosten noch nicht vorsieht, können Sie den Mieter mit den Folgekosten der Modernisierung belasten, sofern der Mieter zur Duldung der Modernisierung verpflichtet ist *(BGH, Urteil v. 27.06.07, Az. VIII ZR 202/06)*. Kündigen Sie Ihrem Mieter die neuen Betriebskosten und deren zukünftige Umlage in Ihrer Modernisierungsvereinbarung an.

Fall 5: Verteilungsschlüssel für Heizkosten dürfen Sie einseitig ändern

Haben Sie einen Verteilungsschlüssel für die einzelnen Betriebskostenarten vereinbart, sind Sie im Allgemeinen daran gebunden. Eine Änderung ist Ihnen dann nur mit Zustimmung aller betroffenen Mieter möglich.

Abweichend von diesem Grundsatz dürfen Sie die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in bestimmten Fällen einseitig, also ohne Zustimmung der Mieter, neu regeln (§ 6 Abs. 4 HeizkostenV). Das Gesetz erlaubt die einseitige Änderung der Kostenverteilung, wenn Sie

- bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie durchgeführt haben,
- eine Vorerfassung nach Nutzergruppen einführen oder
- sonstige sachgerechte Gründe geltend machen können, etwa eine zunächst fehlerhafte Einschätzung des Wärmebedarfs des Gebäudes.

Fall 6: Passen Sie die Umlage bei Eigentumswohnungen an

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, dürfen Sie den Umlageschlüssel für Ihre Betriebskosten an die Hausgeldabrechnung Ihrer Hausverwaltung angleichen. Voraussetzung ist, dass Sie im Mietvertrag nicht ausdrücklich einen anderen Umlageschlüssel vereinbart haben.

Und wenn Ihre Eigentümergemeinschaft eine sachgerechte Änderung des einen oder anderen Verteilerschlüssels beschließt, dürfen Sie auch in der Abrechnung Ihrem Mieter gegenüber zukünftig den geänderten Verteilerschlüssel anwenden (§ 556a Abs. 3 BGB).

Ihr Vorteil: Falls Ihnen eine Änderung der Betriebskostenumlage aufgrund der hier genannten Voraussetzungen nicht möglich ist, lohnt immer der Versuch, mit dem Mieter eine gesonderte Vereinbarung über die Kosten zu treffen.

Das Muster einer Vereinbarung zur Änderung der Mietstruktur finden Sie im Downloadbereich unter **www.gevestor-login.de**

So stellen Sie rechtssicher auf die verbrauchsgerechte Abrechnung um

1. Sie lassen in allen Wohn- und Gewerbeeinheiten der Immobilie die technischen Voraussetzungen zur Erfassung der individuellen Verbräuche installieren.
2. Sie informieren Ihre Mieter, dass Sie ab der nächsten Abrechnungsperiode die Heiz- und Warmwasserkosten bzw. weitere Betriebskosten nach den gemessenen Verbräuchen auf die Mieter verteilen werden. Dabei erläutern Sie genau, in welcher Weise die Kostenverteilung zukünftig erfolgen wird, beispielsweise eine Umlage zu 70% nach Verbrauch, zu 30% nach Quadratmetern Wohnfläche. Eine Umstellung innerhalb eines Abrechnungszeitraums oder gar rückwirkend ist nicht zulässig (§ 556a Abs. 2 S. 2 BGB).
3. Die Information muss dem Mieter in Textform zugehen, z. B. also per Brief oder E-Mail.
4. Waren die Betriebskosten bisher in der vom Mieter zu zahlenden Grundmiete enthalten, berechnen Sie die Höhe dieser Kosten und setzen die Grundmiete ab dem Beginn der nächsten Abrechnungsperiode entsprechend herab. Den Betrag, um den sich die Miete ermäßigt, schuldet der Mieter Ihnen dann als Vorauszahlung, über die Sie jährlich verbrauchsabhängig abrechnen. Diese Berechnung nehmen Sie ebenfalls in die Mieterinformation auf.

Berechnungsbeispiel:

Heiz- und Warmwasserkosten der gesamten Immobilie 2024:	7.500 €
Gesamtfläche der Immobilie:	500 m²
Fläche der konkreten Wohnung:	80 m²
Anteil ((80 m² / 500 m²) x 100):	16,0%
Heiz- und Warmwasserkostenanteil der konkreten Wohnung pro Jahr (16% von 7.500 €):	1.200 €
Heiz- und Warmwasserkostenanteil der konkreten Wohnung pro Monat (1.200 € / 12):	100 €
Bisherige monatliche Miete:	950 €
Neue monatliche Kaltmiete (950 € – 100 €):	850 €
Neue monatliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser:	100 €

Maklerkosten: BGH klärt, wie weit die Verpflichtung zur Teilung der Provision reicht

Für Maklergebühren beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses gilt seit Dezember 2020 der Halbteilungsgrundsatz: Der Makler kann vom Käufer und vom Verkäufer nur in gleicher Höhe Maklergebühren verlangen, sofern es sich bei dem Käufer um einen Verbraucher handelt (§§ 656c, 656d BGB). Doch was genau gilt als Einfamilienhaus? Und was gilt, wenn nicht der Verkäufer selbst, sondern seine Ehefrau den Maklervertrag abgeschlossen hat?

Verkauft wurde in dem vom BGH entschiedenen Fall ein Einfamilienhaus mit einem Anbau, in dem sich ein Büro und eine Garage befanden. Der Anbau verfügte über einen eigenen Eingang und eine eigene Hausnummer.

Der BGH urteilt, dass das Gesamtobjekt als Einfamilienhaus im Sinne des Maklerrechts gilt und der Halbteilungsgrundsatz damit anwendbar ist. Es genügt, dass das Objekt erkennbar den Wohnzwecken eines einzelnen Haushalts dient. Dass weitere Räumlichkeiten von untergeordneter Bedeutung vorhanden sind, ändert an dieser Einordnung nichts. Im entschiedenen Fall betrug die Bürofläche etwa 1/5 der Gesamtfläche der Immobilie. Die Maklerkosten sind auch dann hälftig zu teilen, wenn ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung verkauft wird.

Im Übrigen gilt der Halbteilungsgrundsatz auch dann, wenn der Maklervertrag nicht mit einer Kaufvertragspartei, sondern mit einem Dritten, hier der Ehefrau des Verkäufers, abgeschlossen wird. Denn der vom Gesetz verfolgte Schutz von Verbrauchern vor einer ungleichen Belastung mit Maklerkosten ist hier in gleicher Weise berührt *(BGH, Urteil v. 06.03.25, Az. I ZR 32/24)*.

Änderungen in der Statik müssen immer offenbart werden

Die Frage, welche Umstände der Verkäufer einer Immobilie dem Käufer ungefragt mitteilen und welche er nur auf eine konkrete Nachfrage hin offenlegen muss, ist immer wieder Gegenstand von gerichtlichen Auseinandersetzungen. Auf statisch relevante Veränderungen muss der Verkäufer von sich aus hinweisen *(OLG Zweibrücken, Urteil v. 27.09.24, Az. 7 U 45/23).*

Der Verkäufer eines Wohnhauses hatte, während er die Immobilie noch selbst nutzte, eine tragende Trennwand entfernen lassen, um sein Wohnzimmer zu vergrößern. Stattdessen wurde die Decke jetzt von Eisenträgern und Baustützen getragen. Diese Konstruktion war verblendet und nicht ohne Weiteres erkennbar. Ein statischer Nachweis dieser baulichen Änderung lag nicht vor.

Als die Käufer bei eigenen Umbauarbeiten diese Konstruktion bemerkten, verlangten sie die Rückabwicklung des Kaufs und hatten damit Erfolg.

Die Statik einer Immobilie ist sowohl für den Bestand des Gebäudes als auch für Leib und Leben der Bewohner so wesentlich, dass der Immobilienverkäufer auf Veränderungen der Statik unaufgefordert hinweisen muss.

Wohneinheiten ohne Baugenehmigung: Versprechen Sie beim Immobilienverkauf nichts, was Sie nicht halten können

Das kommt in der Praxis immer wieder vor: Im Souterrain oder im Dachgeschoss einer Immobilie werden Flächen zu Wohnräumen umgebaut, ohne für diese Änderung die erforderliche Baugenehmigung einzuholen. Beim Verkauf der Immobilie kann dies für Verkäufer schnell zur Haftungsfalle werden *(OLG Naumburg, Urteil v. 06.11.23, Az. 12 U 84/23).*

Beim Verkauf eines Mehrfamilienhauses wurde im Kaufvertrag, wie dies allgemein üblich ist, die Sachmängelhaftung ausgeschlossen. Dem notariellen Kaufvertrag war eine Liste beigefügt, aus der die aktuellen Mieter sowie die tatsächlichen Mieterträge ersichtlich waren. Angegeben waren hier 8 Mietparteien. Tatsächlich verfügte die Immobilie jedoch lediglich über 7 genehmigte Wohnungen. Für die 8., im Dachgeschoss befindliche und ebenfalls vermietete Wohnung konnte der Verkäufer keine Baugenehmigung vorlegen.

Der Käufer verlangte eine Rückzahlung des anteiligen Kaufpreises und hatte damit Erfolg. Das Argument der Richter: Die in den Vertrag aufgenommene Mieterliste zeigt, dass sich die Parteien über den Verkauf einer Immobilie mit 8 Wohneinheiten geeinigt haben. Dass demgegenüber nur 7 Einheiten genehmigt sind und damit legal vermietet werden können, stellt einen Mangel dar, der den Käufer berechtigt, den Kaufpreis zu mindern.

Bitte beachten Sie: Auch in der Angabe konkret erzielter Mieterträge kann eine Beschaffenheitsvereinbarung liegen, für deren Richtigkeit der Verkäufer einzustehen hat *(BGH, Urteil v. 05.11.10, Az. V ZR 228/09)*.

Kann ich dem Mieter trotz einer Eigenbedarfskündigung noch die Miete erhöhen?

Frage: *Ich habe meinem Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt. Da das Mietverhältnis aber wegen der 9-monatigen Kündigungsfrist noch 8 Monate läuft und man ja auch nie weiß, ob der Mieter mit Erfolg Widerspruch einlegt, möchte ich noch die Miete erhöhen. Spricht etwas dagegen?*

Dr. Mahlstedt: Es ist zwar rechtlich zulässig, aber nicht ganz risikolos, im zeitlichen Zusammenhang mit einer Kündigung die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen. Denn das könnte Zweifel an Ihrer Selbstnutzungsabsicht schüren. Oder die Mieterhöhung wird als Verzicht auf die Kündigung und ein Angebot zur Fortsetzung des Mietverhältnisses zu einer angepassten Miete ausgelegt *(AG Bielefeld, Urteil v. 17.06.24, Az. 411 C 34/24)*. Machen Sie daher in Ihrem Mieterhöhungsschreiben jedenfalls unmissverständlich klar, dass Sie an der ausgesprochenen Kündigung festhalten.

Der finanzielle Vorteil einer Mieterhöhung noch während der Kündigungsfrist ist darüber hinaus nicht so groß, wie Sie vielleicht meinen. Unter Berücksichtigung der dem Mieter zustehenden Bedenkzeit von 2 Monaten profitieren Sie allenfalls 5 Monate lang von einer sofortigen Mieterhöhung. Denn wenn der Mieter die Räume nach Ablauf der Kündigungsfrist gegen Ihren Willen weiter nutzt, können Sie von ihm ohnehin eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Marktmiete verlangen *(BGH, Urteil v. 18.01.17, Az. VIII ZR 17/16)*. Und sollte der Mieter Widerspruch einlegen und ein Gericht daraufhin die Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen, können Sie ebenfalls verlangen, dass das Gericht hierbei eine Mietanpassung bis zur Marktmiete anordnet *(LG Berlin, Urteil v. 07.12.23, Az. 67 S 20/23)*.

Miete oder Betriebskosten – wie berücksichtige ich die Zahlung des Mieters richtig?

Frage: *Mein Mieter schuldet mir monatlich 700 € Miete und 150 € Betriebskostenvorauszahlung. Drei Monate lang hat er aber statt 850 € kommentarlos nur 600 € gezahlt. Das habe ich erst bei der Betriebskostenabrechnung bemerkt und deshalb dort nur 9 x 150 € an Vorauszahlungen berücksichtigt. Nun schreibt mir der Mieterverein, der Mieter habe 12 x 150 € vorausgezahlt. Statt die von mir errechnete Nachzahlung zu erhalten, soll ich nun 25 € Guthaben an den Mieter auszahlen. Das kann doch nicht sein.*

Dr. Mahlstedt: Ein Betriebskostenguthaben an den Mieter auszahlen brauchen Sie angesichts der bestehenden Mietrückstände tatsächlich nicht. Möglicherweise hat Ihr Mieter den Mieterverein unvollständig informiert.

Zahlt ein Mieter nicht die volle Miete, sind Vermieter häufig unsicher, wie sie die Zahlung verbuchen sollen. Das dürfen Sie nicht selbst entscheiden, sondern es gibt eine gesetzliche Regelung, die allerdings nicht so einfach zu verstehen ist (§ 366 BGB). Danach gilt:

① Der Mieter bestimmt, wofür er zahlt. Hätte er Ihnen beispielsweise mitgeteilt, dass er die Bruttomiete um 30% mindert, müssten Sie seine Zahlung anteilig auf Nettomiete und Betriebskosten verbuchen.

② Fehlt eine Zahlungsbestimmung des Mieters, kann sich mitunter aus den Umständen eine klare Zuordnung ergeben. Zahlt der Mieter etwa zu Monatsbeginn den Betrag von einer Monatsmiete, ist dies als Zahlung für diesen Monat zu verbuchen, auch wenn aus früheren Monaten noch Mietbeträge offen sind.

③ Zahlt der Mieter, wie bei Ihnen, kommentarlos zwar pünktlich zu Beginn des Monats, aber zu wenig, müssen Sie seine Zahlung zunächst auf die Betriebskostenvorauszahlung und nur den Restbetrag auf die Grundmiete verbuchen *(BGH, Urteil v. 21.03.18, Az. VIII ZR 84/17)*.

Insoweit hat der Mieterverein Recht, dass Ihr Mieter 12 x 150 € als Betriebskostenvorauszahlung geleistet hat. Allerdings brauchen Sie das errechnete Guthaben nicht an den Mieter auszuzahlen, sondern dürfen es mit seinen Mietschulden von 3 x 250 € aufrechnen und die restlichen 725 € fordern.

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

Hessisches Grundsteuergesetz: verfassungsgemäß

Das hessische Grundsteuergesetz, welches anders als das Bundesmodell allein auf die Grundstücks- und Gebäudegröße abstellt, ist verfassungsgemäß *(FG Hessen, Urteil v. 23.01.25, Az. 3 K 663/24)*.

Wohnung und Stellplatz: 2 separate Verträge

Schließen die Parteien am selben Tag einen Wohnungsmietvertrag und mit einem separaten Formular einen Stellplatzmietvertrag ab und ist zusätzlich geregelt, dass der Stellplatz unabhängig von der Wohnung und mit abweichenden Fristen gekündigt werden kann, handelt es sich um 2 voneinander unabhängige Verträge. Eine separate Kündigung des Stellplatzes ist dann möglich *(AG Hamburg-Altona, Urteil v. 02.05.24, Az. 318a C 115/24)*.

Energieberater: Haftung für entgangene Fördergelder

Entgehen dem Bauherrn wegen einer Falschberatung durch eine Energieberatung staatliche Fördergelder, muss das Beraterunternehmen dem Bauherrn den entstandenen Schaden ersetzen *(LG Berlin II, Urteil v. 18.02.25, Az. 30 O 197/23)*.

Ortsübliche Vergleichsmiete: kein selbstständiges Beweisverfahren

Stimmt der Mieter einer Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter kein selbstständiges Beweisverfahren zur Einordnung seiner Mietwohnung innerhalb der Mietspiegelspanne beantragen. Der Zweck eines selbstständigen Beweisverfahrens, eine aufwendige gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden, kann hier nämlich nicht erreicht werden *(LG Berlin II, Beschluss v. 23.10.24, Az. 64 T 71/24)*.

Winterdienstkosten: ohne Vereinbarung umlegbar

Die Kosten des Winterdienstes trägt der Mieter, auch wenn diese nicht ausdrücklich in der Umlagevereinbarung genannt sind. Der Winterdienst ist nämlich Teil der im Vertrag genannten Straßenreinigung *(AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 05.02.25, Az. 4 C 5067/24)*.

Vorsicht, Haftung: Mieter baut das Gemeinschaftseigentum um!

Führt der Mieter Ihres Wohnungs- oder Teileigentums ohne Genehmigung bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durch, etwa die Installation eines Balkonkraftwerks oder einen Außenwanddurchlass für eine Lüftungsanlage, sollten Sie dem nicht tatenlos zusehen. Denn die Gemeinschaft kann auch von Ihnen den Rückbau verlangen *(BGH, Urteil v. 21.03.25, Az. V ZR 1/24)*.

Sie haften gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft für Beschädigungen am Gemeinschaftseigentum, die Ihr Mieter vorgenommen hat, wenn Sie

- ihm die bauliche Veränderung erlaubt haben,
- mit der baulichen Veränderung rechnen mussten, weil sie im Hinblick auf die vom Mieter angekündigte Nutzungsabsicht vorhersehbar war, oder
- nicht eingeschritten sind, nachdem Sie von den Umbaumaßnahmen Ihres Mieters erfahren haben.

Weisen Sie Ihren Mieter darauf hin, dass für bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, unbedingt ein vorheriger Gestattungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich ist.

Schützen Sie Ihre Mietforderungen ganz einfach vor einer Verwirkung

Kürzt Ihr Mieter unberechtigt die Miete, brauchen Sie nicht unbedingt sofort eine gerichtliche Klage zu erheben. Untätig bleiben sollten Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit aber auch nicht *(LG Wiesbaden, Urteil v. 04.09.24, Az. 3 S 13/24)*.

Ein Mieter kürzte wegen verschiedener angeblicher Mängel Monat für Monat geringfügig seine Mietzahlung. Als der Vermieter schließlich nach fast 2 Jahren wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis kündigte, wehrte sich der Mieter mit dem Argument, der Anspruch des Vermieters auf die volle Miete sei inzwischen verwirkt und die Kündigung daher unbegründet.

Das Wiesbadener Gericht gab jedoch dem Vermieter Recht und der Mieter musste die Wohnung räumen. Eine Verwirkung tritt nicht allein durch Zeitablauf ein. Hinzutreten müssen besondere Umstände, die beim Mieter das berechtigte Vertrauen wecken, der Vermieter werde seine Ansprüche nicht mehr geltend machen (sogenanntes Umstandsmoment). Hier hatte der Vermieter aber mehrfach eine Mietminderung abgelehnt und den Mieter zur Zahlung aufgefordert.

MEIN TIPP

Minderung zurückweisen

Weisen Sie eine unberechtigte Mietminderung Ihres Mieters zurück und bestehen Sie auf einer vollständigen Mietzahlung. So schützen Sie sich vor einer Verwirkung Ihrer Ansprüche. Die 3-jährige Verjährungsfrist müssen Sie aber trotzdem immer im Blick behalten.

Die nächste Ausgabe von „VermieterRecht aktuell" erscheint am 27.05.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Heiße Mieträume – bewahren Sie bei diesem Thema einen kühlen Kopf
- Sie beauftragen einen Rechtsanwalt – in diesen Fällen trägt Ihr Mieter die Kosten
- Betriebskosten und Umsatzsteuer – Antworten auf die wichtigsten Fragen