



Hausverwalter 365

ALLES FÜR DIE VERWALTUNG UND
ABRECHNUNG VON IMMOBILIEN

HANDBUCH & RATGEBER

Copyright © 2023

Software und Handbuch - Buhl Data Service GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Die Reproduktion oder Modifikation, ganz oder teilweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Buhl Data Service GmbH untersagt. Lizenz ZDF WISO Software durch ZDF Studios GmbH.

Entwicklung

Buhl Tax Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen

Vertrieb

Buhl Data Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen

Wichtige Hinweise

Die im Buch genannten Software- und Hardware-Bezeichnungen sowie die Markennamen der jeweiligen Firmen unterliegen im Allgemeinen warenzeichen-, marken- oder patentrechtlichem Schutz.

Die im Handbuch und im Programm veröffentlichten Informationen, Daten und Prognosen wurden von Fachleuten mit größter Sorgfalt recherchiert. Dennoch können weder die Buhl Data Service GmbH noch deren Lieferanten für den Inhalt der CD-Programme und des Handbuchs eine Gewährleistung, Haftung oder eine sonstige juristische Verantwortung übernehmen.

Inhalt

A	Liebe Leserin, lieber Leser,	11
	Einrichtungsservice	12
	Noch mehr WISO Hausverwalter Service	13
B	WISO Hausverwalter 365	15
	Über dieses Handbuch	17
	Vor dem Start: Die Installation	19
	Programmstart	21
	Die ersten Schritte	23
	Programmbildschirm	24
	Navigation	25
	Registerkarte „Verwaltung“	26
	Die Funktionsgruppen	27
	Menü-Band	29
	Kalender	31
	Einen neuen Termin anlegen	32
	Eingabemasken	33
	Hilfreiche Assistenten	37
	Datenübernahme	38
	Rechtlich immer auf dem Laufenden	39

A	
B	
C	C Schritt für Schritt zur Betriebskostenabrechnung.....41
D	1. Schritt: Neues Projekt beginnen42
E	2. Schritt: Bankverbindungen erfassen.....43
F	3. Schritt: Gebäude anlegen.....45
G	4. Schritt: Wohnungen anlegen.....60
H	5. Schritt: Mieter erfassen / Mietvertrag erstellen63
I	6. Schritt: Zähler anlegen.....71
J	7. Schritt: Einnahmen und Ausgaben erfassen73
K	8. Schritt: Angaben zu den Abrechnungen ergänzen.....95
L	9. Schritt: Betriebskostenabrechnung(en) erstellen99
M	10. Schritt: Daten für die Steuererklärung vorbereiten 113
N	
O	
P	
Q	
R	
S	
	D Vermieter-Ratgeber..... 115
	Den richtigen Mieter finden 116
	Erst mal im Guten versuchen 119
	Wirksames Zustandekommen von Mietverträgen 124
	Die Arten der Mietverträge..... 127
	Hauptpflichten des Vermieters 130
	Hauptpflichten des Mieters 133
	Die Barrierefreiheit 140
	Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 143
	Gebrauchsüberlassung an Dritte 149

E	Das Gewährleistungsrecht	157
	Mängel.....	157
	Mietminderung	159
F	Miete und Betriebskosten	165
	Betriebskosten im Mietvertrag.....	165
	Die Betriebskostenabrechnung	176
G	Heizkosten und Energieausweis	185
	Änderungen durch die Heizkostenverordnung.....	185
	Verbrauchserfassung	189
	Kostenverteilung	192
	Ermittlung der Brennstoffkosten.....	195
	Abrechnungszeitraum	197
	Energieausweis	197
H	Wechsel der Vertragspartei	201
	Mieterwechsel bei Todesfall.....	201
	Der Vermieter wechselt.....	204
I	Mieterschutz bei Wohnraummiete	205
	Umfang des Mieterschutzes / Ungeschützte Mietverhältnisse	205

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		
H		
I		
J		
K		
L		
M		
N		
O		
P		
Q		
R		
S		

J	Die Mieterhöhung	207
	Einvernehmliche Erhöhung der Miete	207
	Staffelmiete – keine nachträglichen Mieterhöhungen	209
	Indexmiete	212
	Das Mieterhöhungsverlangen	214
	Die Modernisierungsmieterhöhung	222
	Mieterhöhung wegen Modernisierung und ortsüblicher Vergleichsmiete	225
	Der Mieter stellt Bedingungen.....	226
	Sonderkündigungsrecht des Mieters	228
K	Die Kündigung des Mietverhältnisses	229
	Allgemeines zur Beendigung des Mietverhältnisses	229
	Die ordentliche Kündigung	232
	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	241
	Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	243
	Kündigungsfristen.....	248
	Der Kündigungswiderspruch nach der Sozialklausel	249
	Form und Frist eines Kündigungswiderspruchs.....	250
	Kündigung eines Zeitmietvertrags.....	251
	Form der Mitteilung der Befristung	252
	Auskunftsanspruch des Mieters	252
	Ausschluss der ordentlichen Kündigung/feste Mindestlaufzeit	252

L	Die Abwicklung des Mietverhältnisses	255
	Räumungsanspruch des Vermieters /	
	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Wohnraummieters	255
	Das Wegnahmerecht / die Wegnahmepflicht des Mieters	259
	Rückgabe im übergebenen Zustand	260
	Schönheitsreparaturen bei Rückgabe der Mietsache	261
	Die Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis	268
M	Vorkaufsrecht des Mieters	273
	Mitteilung des Vorkaufsfalls	275
	Ausübung des Vorkaufsrechts / Schriftformerfordernis	275
	Kreis der Vorkaufsberechtigten	276
	Verpflichtungen des Vorkaufsberechtigten	276
	Pflichtverletzungen des Vermieters	277
N	Mietrecht und ZPO (Zivilprozessordnung)	279
	Kostenrecht	279
	Die Sicherungsanordnung	280
	Räumungsfrist für Wohnraum (§ 721 ZPO)	281
	Gerichtliche Zuständigkeit	282

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A	O Mietverhältnisse über	
B	Gewerbe- und Geschäftsräume	283
C	Geltung allgemeiner Vorschriften	283
D	Sondervorschriften	284
E		
F	P Die Verwaltung von Wohnungseigentum	295
G	Die Wohnungseigentümergeinschaft	295
H	Gemeinschafts- und Sondereigentum	297
I	Der Verwalter	299
J	Der Verwaltungsbeirat	304
K	Die Eigentümerversammlung	306
L	Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	307
M	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	313
N	Hausgeldinkasso	315
O	Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht	316
P	Außerdem zu beachten	318
Q	Q Gebäudeenergiegesetz (GEG)	319
R	Innovationsklausel	319
S		

R	Datenschutzgrundverordnung	323
	Welche Daten werden vom Vermieter erhoben?	323
	Informationspflicht des Vermieters	324
	Datensicherheit.....	325
	Nur mit Einverständnis.....	325
	Keine unnötigen Daten erheben	326
S	Sanierung-Heizung-Strom:	
	Maßnahmen und Regelungen	327

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A Liebe Leserin, lieber Leser,

schön, dass Sie sich für die Software *WISO Hausverwalter 365* entschieden haben! Wir hoffen, dass die Software Ihre hohen Erwartungen erfüllt. Bevor wir uns damit genauer auseinandersetzen, gibt es ein paar rechtliche Details, über die Sie Bescheid wissen sollten:

Dieses Handbuch wurde sorgfältig und gewissenhaft erstellt. Druck- und Übertragungsfehler sind trotzdem nicht ganz auszuschließen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte übernehmen wir daher nicht.

Dieses Handbuch und die darin beschriebene Software sind urheberrechtlich geschützt.

Alle Softwarebezeichnungen, die in diesem Buch erwähnt werden, sind geschützte Warenzeichen der Hersteller und sind als solche zu betrachten.

Entwicklung, Produktion und Vertrieb:
© Buhl Data Service GmbH 2023
- Alle Rechte vorbehalten -

Redaktionsschluss: 30.04.2023

Einrichtungsservice

Gerne helfen wir Ihnen bei der Installation und Einrichtung von *WISO Hausverwalter 365*, weisen Sie in das Programm ein und beantworten Fragen zu Ihrer neuen Software. Der Einrichtungsservice beinhaltet die Inbetriebnahme der kompletten Stammdaten, einschließlich der Konten, sowie des Moduls Online-Banking.

Ihre Vorteile:

- Sie arbeiten direkt mit Ihren persönlichen Daten
- Individuelle Betreuung bei der Einrichtung von *WISO Hausverwalter 365*, angepasst an Ihre speziellen Bedürfnisse
- Sie sparen Zeit bei der Ersteinrichtung des Programms
- Auf diese Weise werden Fehler bei den Grundeinstellungen von Anfang an vermieden
- uvm.

Diese individuelle Dienstleistung ist kostenpflichtig. Rufen Sie uns an (Mo.-Fr. 9-21 Uhr und Sa. 9-13 Uhr) oder stellen Sie Ihre Anfrage unter kundencenter.buhl.de.

▶ 02735 90 96 66

Wir beraten Sie gern und senden Ihnen jederzeit ein Angebot zu.

■ Noch mehr WISO Hausverwalter Service

Technische Fragen / Support:

Bei technischen Fragen zu *WISO Hausverwalter 365* wenden Sie sich an unseren kompetenten, telefonischen Support.

Sie erreichen uns (Mo.-Fr. 9-21 Uhr und Sa. 9-13 Uhr) unter folgender Nummer oder stellen Sie Ihre Anfrage unter **kundencenter.buhl.de**.

▶ 02735 90 96 66

Kaufberatung:

Bei allen Fragen zu Leistungsumfang, Kosten und möglichen Erweiterungen wenden Sie sich am besten an unseren Beratungsservice. Wir beraten Sie gern.

▶ 02735 90 96 99

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

B WISO Hausverwalter 365

Mit *WISO Hausverwalter 365* können Sie bequem Ihre Einnahmen und Ausgaben erfassen. Und Sie können die Betriebskosten Ihrer Wohn- und Gewerbeeinheiten sicher und tagesgenau abrechnen. Damit bewegen Sie sich auf der sicheren Seite.

WISO Hausverwalter 365 umfasst alle wichtigen Verwaltungsfunktionen. Die Software ist einfach und komfortabel zu bedienen. Sind erst einmal alle Basisangaben erfasst, erzeugt *WISO Hausverwalter 365* mit wenigen Mausklicks alle erforderlichen Auswertungen.

Neben der bequemen Erfassung der Einnahmen und Ausgaben beherrscht *WISO Hausverwalter 365*

- die Erstellung der Betriebskostenabrechnung
- die WEG-Abrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften
- die betriebswirtschaftlichen Abrechnungen (BWA)
- die Erstellung von Wirtschaftsplänen
- die Ausgabe von Vermögensberichten im Rahmen von WEG-Abrechnungen sowie
- die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen.

Darüber hinaus gibt es eine „Eigenverwaltung“ für Eigentümer, Hausverwalter und deren Mitarbeiter.

Bei der täglichen Arbeit unterstützt Sie *WISO Hausverwalter 365* zum Beispiel mit Assistenten, die gezielt alle erforderlichen Informationen erfragen. Das Programm erzeugt die notwendigen Auswertungen für Mieter und Finanzamt. Ihre Korrespondenz erledigen Sie weiter mit Ihrer Textverarbeitung, wobei die integrierte Dokumentenverwaltung Briefe, Rechenblätter und Auswertungen den einzelnen Mieteinheiten zuordnet.

Mit *WISO Hausverwalter 365* können Sie die Umsätze Ihrer Bankkonten direkt online abrufen. Wenn Sie Überweisungen, Lastschriften und den übrigen Zahlungsverkehr per Online-Banking mit „WISO Mein Geld“ erledigen, kann *WISO Hausverwalter 365* über die Import-/Export-Schnittstelle direkt auf Ihre Finanzdaten zugreifen.

Darüber hinaus können Sie steuerlich relevante Daten aus *WISO Hausverwalter 365* in das Steuerprogramm *WISO Steuer-Sparbuch* übernehmen. Damit ist Ihre Steuererklärung schnell und einfach erledigt.

**Info: WISO Hausverwalter: Eine flexible Familie**

WISO Hausverwalter ist im Handel als *WISO Hausverwalter Start* und als *WISO Hausverwalter Plus* erhältlich.

Mit der Start-Version verwalten Sie bis zu zehn Wohneinheiten (zum Beispiel Wohnungen, Garagen oder Stellplätze). *WISO Hausverwalter Plus* hat einen Umfang von bis zu 25 Einheiten.

Wächst die Zahl der vermieteten Objekte, ist *WISO Hausverwalter* flexibel: Mit einem Upgrade der Start-Version auf die Plus-Version kommen bis zu 15 Wohneinheiten hinzu. Noch mehr Erweiterungsspielraum bietet *WISO Hausverwalter Plus* mit dem paketweisen Upgrade um jeweils 25 Einheiten.

Das Schöne dabei: Sämtliche Upgrades können Sie aus dem Programm heraus online einspielen, ohne die vorhandenen Daten aufwendig zu migrieren.

**Info: Das WISO Hausverwalter-Laufzeitmodell**

Ihre Lizenz ist ab der Aktivierung 365 Tage gültig. Während dieser Laufzeit können Sie Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für alle Abrechnungszeiträume erstellen, die vor oder innerhalb des Nutzungszeitraums von 365 Tagen enden. Sie können dabei auch zurückliegende Zeiträume bearbeiten, um etwa Abrechnungen für Vorjahre zu korrigieren.

Um Abrechnungen für Zeiträume zu erstellen, die nach Ablauf der Nutzungsdauer von 365 Tagen enden, benötigen Sie eine neue Programm-Lizenz.

Endet die Nutzungsdauer, steht Ihnen *WISO Hausverwalter 365* nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die Erfassung neuer Buchungen und das Online-Banking sind dann nicht mehr möglich.

Kaufen Sie eine neue Programmversion mit einem Aktualitäts-Garantie-Vertrag, verlängert sich die Lizenz nach 365 Tagen automatisch und Sie brauchen sich um nichts weiter zu kümmern.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Über dieses Handbuch

Dieses Handbuch führt Sie schnell und sicher zum gewünschten Ergebnis. Es verzichtet daher auf lange Beschreibungen aller erdenklichen Funktionen. Bei Bedarf können Sie spezielle oder selten benötigte Funktionen im Hilfesystem zum Programm nachschlagen. Wir starten mit einigen grundsätzlichen Informationen zur Programmbedienung und führen Sie dann Schritt für Schritt zur Nebenkosten- und Hausgeldabrechnung.

Wenn im Handbuch Tasten erwähnt werden, steht deren Bezeichnung in spitzen Klammern.

Mit <Entf> ist etwa die Taste mit der Aufschrift „Entf“ – also „Entfernen“ – auf der Tastatur gemeint. Ist im Text beispielsweise <Alt>+<V> angegeben, müssen Sie die Taste <Alt> gedrückt halten und zusätzlich kurz die Taste <V> betätigen. Wie bei allen Windows-Programmen erfolgt die Bedienung überwiegend über Mausklicks auf grafischen Schaltflächen. Im Buch sind die Namen dieser Schaltflächen in Anführungszeichen dargestellt – etwa als „Hilfe“.



A

Elektronisches Fachbuch und Online-Hilfe

B

Falls Sie im Folgenden die Beschreibung einzelner Programmfunktionen oder Beantwortung von Rechtsfragen vermissen: Der ausführliche Vermieter-Ratgeber wird in elektronischer Form mitgeliefert. Wechseln Sie über das Menü-Band in den Bereich „Hilfe“. Klicken Sie anschließend in der Registerkarte den Eintrag „Programmbedienung“ an.

C

D

E

F

E-Books sind das ideale Medium zum Nachschlagen: Interaktive Navigationshilfen wie Lesezeichen, das verlinkte Inhaltsverzeichnis und die Volltextsuche sorgen für einen schnellen Zugriff auf gerade benötigte Hilfe- und Infotexte!

G

H

I

J

K

L

M

N

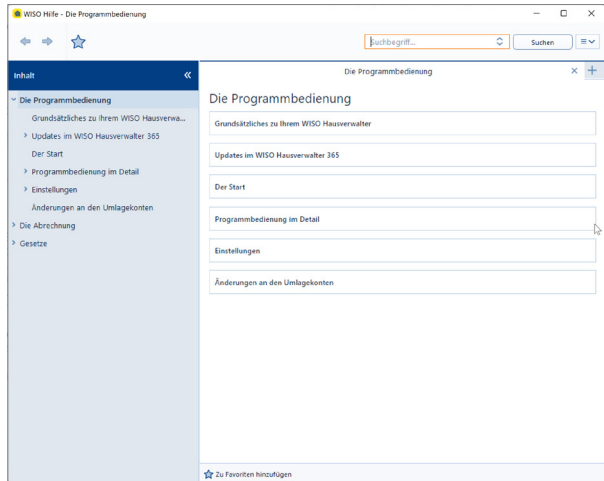
O

P

Q

R

S



Vor dem Start: Die Installation

WISO Hausverwalter 365 läuft unter Windows 10 und 11 (64-Bit) jeweils mit dem aktuellen Featurerelease. Besondere Ansprüche stellt das Programm nicht, aber auf der Festplatte sollten mindestens 1 GByte freier Speicherplatz zur Verfügung stehen. Zudem sollte das System über mindestens 2 GByte Arbeitsspeicher verfügen. Für Softwareaktivierung und laufende Updates benötigen Sie zudem einen Internetzugang. Mit Blick auf die Grafikkarte ist eine Auflösung von mindestens 1280 x 800 Punkte notwendig. Wie Sie die aktuelle Darstellungsart ermitteln und gegebenenfalls umstellen können, ist in der Windows-Hilfe beziehungsweise der Bedienhilfe Ihrer Grafikkarte beschrieben.

WISO Hausverwalter 365 wird von CD-ROM installiert. Legen Sie hierfür die Programm-CD in Ihr Laufwerk. Normalerweise startet das Installationsmenü nach Einlegen des Datenträgers automatisch. Sollte dies nicht geschehen, starten Sie die Installation im Windows-Explorer über einen Klick auf Arbeitsplatz->WISO Hausverwalter 365. Wählen Sie dann im Menü den Punkt „WISO Hausverwalter jetzt installieren“. Für die weitere Installation folgen Sie den Hinweisen auf dem Bildschirm.

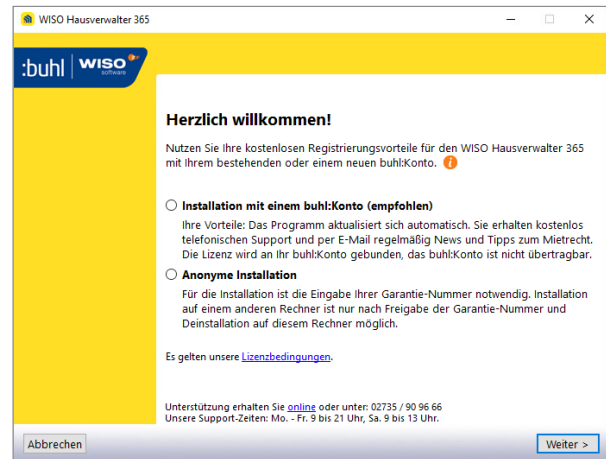
Alternativ finden Sie in der CD-Hülle einen Download-Link der Version.

Die für die Installation nötige Garantie-Nummer finden Sie im Innenteil der DVD-Box hinter der CD. Haben Sie die Software aus dem Internet heruntergeladen, erhalten Sie die Garantie-Nummer direkt vom jeweiligen Anbieter.



Info: Wenn die Installation nicht startet

Startet das Installationsmenü nach Einlegen des Datenträgers nicht automatisch, wechseln Sie im Windows-Explorer in das Hauptverzeichnis des CD-ROM-Laufwerks und starten dort per Doppelklick die Datei start.exe. Wählen Sie dann im Menü des Installationsprogramms „WISO Hausverwalter 365 – Jetzt installieren“.



**Info: Wenn Sie mal den Rechner wechseln – die Sicherungskopie**

Für den Fall, dass Sie den Rechner wechseln, aber weiterhin mit Ihren Daten arbeiten wollen, sollten Sie mit einer Sicherungskopie arbeiten.

Wechseln Sie zunächst in den Menüabschnitt „Verwaltung“ und wählen Sie hier den Punkt „Einstellungen“. Im Abschnitt „Datei“ der Einstellungen legen Sie zunächst fest, in welchem Verzeichnis die Sicherungskopie gespeichert werden soll. Standardmäßig ist der Pfad „...Dokumente\Hausverwalter 365\Sicherung“.

Diese Datei können Sie dann vom alten auf den neuen Rechner mitnehmen und wiederum im Standardordner „...Dokumente\Hausverwalter 365\Sicherung“ ablegen.

Auf diesen Ordner können Sie dann zugreifen, wenn Sie über den Dialog „Datei“ auf „Sicherungskopie wiederherstellen“ klicken.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Programmstart



Um *WISO Hausverwalter 365* zu starten, klicken Sie unter Windows 10 im Startmenü auf die Programmgruppe „*WISO Hausverwalter 365*“. Wählen Sie dann mit der linken Maustaste den Eintrag „*WISO Hausverwalter 365*“. Auch unter Windows

11 finden Sie *WISO Hausverwalter 365* über das Startmenü. Sollte ein entsprechender Eintrag in der Startübersicht fehlen, finden Sie die Software mit wenigen Anschlägen über die Eingabeleiste der Suchfunktion.



WISO Hausverwalter 365
Zuletzt hinzugefügt

Wenn Sie bei der Installation ein Programmsymbol auf dem Desktop angelegt haben, genügt ein Doppelklick darauf.

Anschließend – und bei jedem späteren Start – greift *WISO Hausverwalter 365* auf das Internet zu, um zu prüfen, ob ein Update verfügbar ist. Per Infobox bestimmen Sie, ob Sie die Update-Suche starten oder auf später verschieben wollen. Liegt eine Programmaktualisierung vor, bietet Ihnen *WISO Hausverwalter 365* die Aktualisierung an.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S



Info: Spielwiese Musterfall

Wenn Sie sich mit dem Programm vertraut machen wollen, ohne gleich Ihre realen Daten einzugeben, können Sie auf der Startseite „Erster Start“ den Punkt „Musterfall öffnen“ wählen. *WISO Hausverwalter 365* bietet Ihnen vier verschiedene Musterfälle an, mit denen Sie sämtliche Programmfunktionen nach Belieben durchspielen können. Haben Sie bereits eigene Daten erfasst, lässt sich der Musterfall auch später über die Registerkarte „Verwaltung“ laden, um Funktionen zu testen, ohne Ihre eigenen Daten zu beeinflussen. Wechseln Sie hierzu zum Abschnitt „Verwaltung“ des Menü-Bands und wählen Sie aus der Navigationsleiste den Eintrag „Musterfall“.

Wollen Sie aus dem Musterfall zu Ihren eigenen Daten zurückkehren, schließen Sie auf gleichem Weg den Musterfall wieder. Sind Sie sich nicht sicher, wie das eine oder andere Programmmodul funktioniert oder welche Auswirkung ein einzelner Eintrag hat? Macht nichts: Bei Bedarf lässt sich der Musterfall wieder in den Anfangszustand zurücksetzen. Wählen Sie hierzu einfach aus der Registerkarte „Verwaltung“ den Punkt „Musterfall“ – „Musterfall zurücksetzen“. Das funktioniert, wenn der Musterfall nicht geöffnet ist.



Die ersten Schritte

Wenn Sie *WISO Hausverwalter 365* zum ersten Mal nutzen, können Sie wahlweise Daten aus Vorjahresversionen übernehmen oder mit einem völlig neuen Projekt beginnen. Klicken Sie hierzu im Bereich „Erster Start“ auf die Schaltfläche „Neues Projekt beginnen“. *WISO Hausverwalter 365* blendet daraufhin einen Assistenten ein, der Schritt für Schritt alle wichtigen Daten zur Verwaltungstätigkeit abfragt. Hierzu gehören zum Beispiel Kontaktdaten, Rechnungsangaben oder Zahlungsfristen. Gehen Sie die einzelnen Abschnitte sorgfältig durch. Mit „Weiter“ gelangen Sie zur jeweils nächsten Seite. Am Ende des Parcours können Sie Ihre Angaben noch einmal in einer Zusammenfassung prüfen. Legen Sie das Projekt anschließend mit „OK“ an.

WISO Hausverwalter 365 führt Sie dann in den Abschnitt „Gebäude“ des Verwaltungsbereichs. Nachdem Sie die Grund- und Rechnungsdaten erfasst haben, können Sie im nächsten Schritt die Details zum ersten Gebäude eingeben. Eine genaue Beschreibung hierzu finden Sie im Abschnitt „Gebäude“ weiter hinten im Handbuch.

Weitere Informationen zu den Assistenten in *WISO Hausverwalter 365* finden Sie im Abschnitt „Assistenten“.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Programmbildschirm

Die Benutzerführung von *WISO Hausverwalter 365* lehnt sich optisch an Microsoft Office an. Das gilt sowohl für die Oberflächengestaltung als auch für die Navigation.

Unterhalb der Titelleiste am oberen Bildschirmrand finden Sie die einzelnen Abschnitte des Menü-Bandes. Klicken Sie auf Einträge wie Verwaltung, Assistenten oder Hilfe, um zwischen den Bereichen zu wechseln. Die dazugehörigen Funktionen werden als logische Gruppen in den Registerkarten darunter angezeigt.

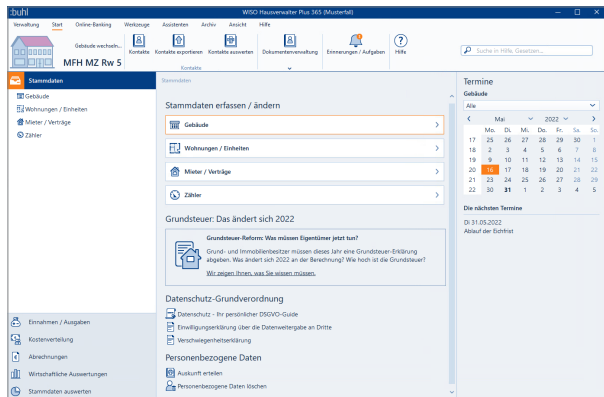
Die Registerkarte „Verwaltung“ erreichen Sie über den gleichnamigen Eintrag im Menü-Band.

Hier finden Sie vor allem die Grundeinstellungen und einige Verwaltungsfunktionen. Zudem können Sie selten genutzte Befehle aufrufen, wie etwa die Stammdaten oder das Update-Modul.

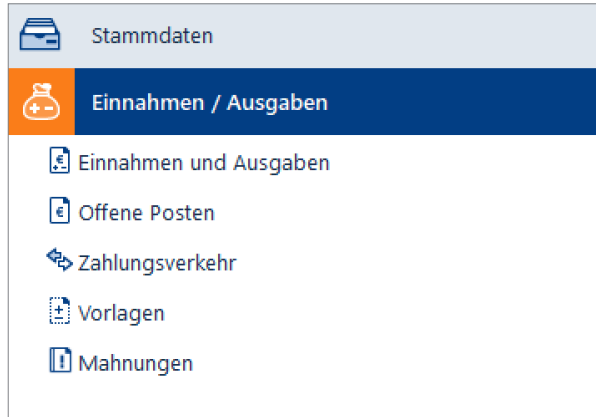
Während das Menü-Band zu den wichtigsten Funktionen führt, können Sie über die Navigationsleiste am linken Fensterrand zwischen den verschiedenen Programm- und Eingabebereichen wechseln. Klicken Sie auf die einzelnen Abschnitte, um die entsprechenden Dialoge aufzurufen.

In der Dachzeile des mittleren Fensterabschnitts finden Sie eine Adressleiste. Sie zeigt Ihnen, in welchem Programmbereich und in welcher Eingabemaske Sie sich gerade befinden. Unterhalb der Dachzeile befindet sich die Eingabemaske von *WISO Hausverwalter 365*.

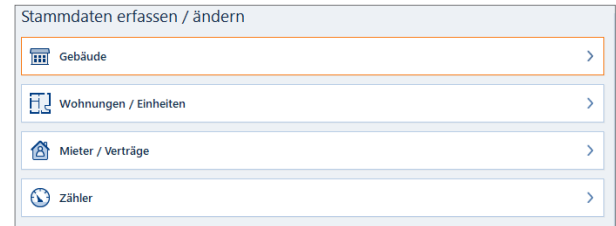
Auf der rechten Seite finden Sie den Kalender. Er zeigt anstehende Termine an.



Navigation



Die Navigationsleiste im linken Teil des Hauptbildschirms führt Sie zu den einzelnen Programmbereichen und Unterpunkten. In der Navigationsleiste sind die Funktionsgruppen als übergeordnete Schaltflächen dargestellt. Klicken Sie auf einen dieser Hauptpunkte, öffnet sich in der Bildschirmmitte die Liste der zu diesem Bereich zugeordneten Übersichten und Assistenten. Über diese gelangen Sie zu den dazugehörigen Eingabemasken und Funktionen.



A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

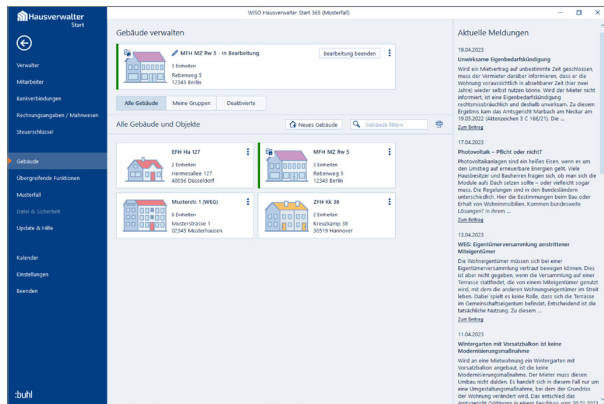
S

Registerkarte „Verwaltung“

Die Registerkarte „Verwaltung“ ist ein Standard aus Microsoft Office. Sie umfasst unter anderem Programmeinstellungen, Stammdaten und grundlegende Verwaltungsfunktionen, die nur selten geändert werden. Zur Registerkarte „Verwaltung“ gelangen Sie über den Eintrag „Verwaltung“ im Menü-Band.

In der Registerkarte „Verwaltung“ hinterlegen Sie beispielsweise die Daten zu Verwalter, Mitarbeiter, Bankverbindungen oder Steuerschlüssel. Sie können neue Gebäude erfassen oder die Voreinstellungen zum *WISO Hausverwalter 365* ändern. Im rechten Bereich des dreigeteilten Fensters ist ein Newsticker untergebracht, der aktuelle rechtliche und fachliche Informationen rund um die Immobilie bereitstellt.

Im mittleren Bereich zeigt *WISO Hausverwalter 365* eine grafische Übersicht zu den verwalteten Gebäuden an. Um die einzelnen Objekte besser zu erkennen, können Sie verschiedene Grafiken oder eigene Bilder nutzen. Gebäude, die aus der Verwaltung gefallen sind, lassen sich zur besseren Übersicht deaktivieren. Alle Daten zum Gebäude bleiben dabei selbstverständlich erhalten. Das aktuell bearbeitete Gebäude ist stets an oberster Stelle der Übersicht zu finden. Klicken Sie auf eine der Kacheln, um das Gebäude zu wechseln oder zu öffnen. Wenn Sie mit der rechten Maustaste auf die Kacheln klicken, öffnet sich das Kontextmenü, über das sich das jeweilige Gebäude bearbeiten, deaktivieren, löschen oder umgruppieren lässt. Gruppierungen sorgen bei größeren Objektbeständen für mehr Übersicht.



Unter der Registerkarte „Verwaltung“ sind die wichtigsten Verwaltungsfunktionen zu finden.

Die Funktionsgruppen

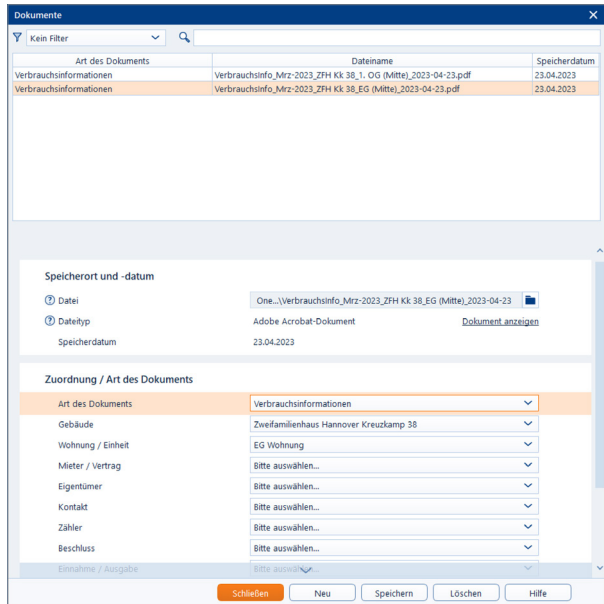
Die Navigationsleiste im linken Teil des Hauptbildschirms führt Sie zu den einzelnen Programmbereichen und Unterpunkten. In der Navigationsleiste sind die Funktionsgruppen als übergeordnete Schaltflächen dargestellt. Klicken Sie auf einen dieser Hauptpunkte, öffnet sich in der Bildschirmmitte die Liste der zu diesem Bereich zugeordneten Übersichten und Assistenten. Über diese gelangen Sie zu den dazugehörigen Eingabemasken und Funktionen.

WISO Hausverwalter 365 umfasst die folgenden Funktionsbereiche. Diese sind über die Navigationsleiste am linken Bildschirmrand zu erreichen:

- **Stammdaten:** Hier finden Sie alle mehr oder weniger feststehenden Angaben zu den verwalteten beziehungsweise vermieteten Gebäuden, den darin befindlichen Wohneinheiten und sonstigen Mietobjekten. Hinzu kommen die aktuellen und archivierten Vertragsdaten. Auch die für verbrauchsabhängige Abrechnungen benötigten Zähler lassen sich hier anlegen und verwalten. Außerdem können Sie auf die Kontaktdaten von Mietern und Eigentümern zugreifen.

- **Einnahmen/Ausgaben:** Hier erfassen Sie die laufenden Zahlungen. Sie können mit offenen Posten (also ausstehenden Zahlungen) arbeiten, die Sie für die zu erwartenden Einnahmen automatisch mithilfe eines Assistenten erstellen. Außerdem lassen sich Vorlagen für regelmäßig wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben definieren, mit denen Sie sich viel Tipparbeit ersparen. Für Überweisungen und Lastschriften steht Ihnen der Zahlungsverkehr zur Verfügung. Und sollte ein Mieter oder Eigentümer einmal nicht zahlen, erstellen Sie für den offenen Posten eine Mahnung.
- **Kostenverteilung:** Die Einnahmen und Ausgaben allein reichen für die Abrechnung in einigen Fällen nicht aus. Die zur korrekten Verteilung der Kosten auf die Mieter/Eigentümer der Wohnungen/Einheiten zusätzlich benötigten Angaben lassen sich hier ergänzen: Sie können beispielsweise Angaben zur Verteilung der Heizkosten machen oder Kosten, die laut Abrechnung auf die Mieter / Eigentümer verteilt werden, konkret zuordnen. Zusätzlich lassen sich die Schätzwerte für den Wirtschaftsplan festlegen.
- **Abrechnungen:** In diesem Bereich erzeugen Sie die Nebenkosten-, Heizkosten- und Hausgeldabrechnungen sowie den Wirtschaftsplan. Darüber hinaus können Sie hier die Entwicklung der Mietkautionen abrufen.

- Wirtschaftliche Auswertungen:** Im Abschnitt „wirtschaftliche Auswertungen“ stellt Ihnen der *WISO Hausverwalter 365* ein professionelles Auswertungswerkzeug für Ihre Einnahmen und Ausgaben sowie eine Übersicht über Außenstände und Zahlungsströme bereit. Zusätzlich stehen Ihnen die erweiterte Einnahmen-Überschuss-Rechnung, die sogenannte Hausabrechnung mit ihren Einzelnachweisen, sowie der Abgleich der Mietforderungen und der Personenkontoauszug zur Verfügung. Werten Sie einzelne Einnahmearten gezielt aus oder unterteilen Sie zum Beispiel umlagefähige und nicht umlagefähige Kostenpositionen. Für mehr Übersichtlichkeit können Sie die Zahlen – etwa für Berichte oder Präsentationen – auch grafisch darstellen.
- Stammdaten auswerten:** Wenn Sie mehrere Wohneinheiten, Verträge und/oder Mieter im Blick behalten wollen, können Sie sich unter „Stammdaten auswerten“ differenzierte Listen anzeigen und drucken lassen. Wenn in Ihren Objekten fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, können Sie hier auch die monatlichen Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser erzeugen. Diese wurde neu überarbeitet und ist nun anhand des Dateinamens einfacher in der Dokumentenverwaltung zu erkennen.



Menü-Band

Ebenso wie die Registerkarte „Verwaltung“ geht auch das Menü-Band auf einen Standard aus Microsoft Office zurück. Da viele Anwender *WISO Hausverwalter 365* und Microsoft Office parallel einsetzen, erleichtert dies die Orientierung. Das Menü-Band ist eine Registerkarte, die Funktionen und Programm-Bereiche als Symbole in logischen Gruppen zusammenfasst. Bei *WISO Hausverwalter 365* umfasst es folgende Abschnitte:

- **Verwaltung:** Hier können Sie Stammdaten ändern, Daten sichern, Updates einspielen oder Programmeinstellungen anpassen.
- **Start:** „Start“ gibt Ihnen Zugriff auf grundlegende Funktionen wie Kontakte oder Dokumentenverwaltung. Hier können Sie per Auswahlmengü zwischen verschiedenen Gebäuden wechseln. Das Symbol „Erinnerungen / Aufgaben“ informiert über aktuelle Ereignisse. Mahnungen und Forderungen sind thematisch in einzelne Register gelistet.
- **Online-Banking:** Im Bereich „Online-Banking“ können Sie neue Umsätze von Ihren Konten abrufen oder Überweisungen erstellen. Hier finden Sie zudem Import-Funktionen, um Transaktionen aus einer Datei oder einem Finanzprogramm wie etwa *WISO Mein Geld* zu importieren.
- **Werkzeuge:** Der Abschnitt „Werkzeuge“ führt Sie zu den wichtigsten Programmhilfen. Hierzu gehören Kalender, Textverarbeitung oder Vorlagen zur Mieterselbstauskunft und das Übergabeprotokoll.

Erinnerungen und Aufgaben

Alle (1)

Forderungen

Offener Posten: 1060 vom 01.04.2022
Offen: 707,00 €

Schmidt
Martha - Miete + NK + HK Apr 2015 - 2. OG (Mitte) - AT
Gebäude: MFH MZ Rw 5

Hilfe OK



Auf dem Menü-Band sind alle wichtigen Funktionen übersichtlich sortiert.

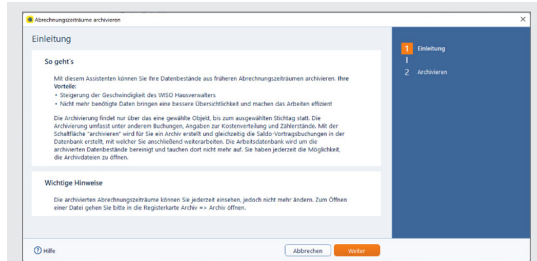
- **Assistenten:** Unter „Assistenten“ sind sämtliche Assistenten von *WISO Hausverwalter 365* versammelt. Mit den Assistenten können Sie zum Beispiel Mieterhöhungen umsetzen, Rücklagen erfassen oder Mieterwechsel dokumentieren. Die einzige Ausnahme ist der Archivierungsassistent, der unter „Archiv“ zu finden ist.



Info: Der Archivierungsassistent

Der Archivierungsassistent ist der einzige Assistent, den Sie unter dem Reiter „Archiv“ finden. Die Archivierung von Vorjahresdaten, die nicht zwingend für das operative Geschäft benötigt werden, entlastet die Software, sorgt für mehr Transparenz und entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Daten, die originär elektronisch erfasst wurden, sind steuerrechtlich so aufzubewahren, dass sie im Nachhinein nicht mehr verändert werden können.

- **Ansicht:** Über „Ansicht“ können Sie Parameter wie die Schriftgröße oder Bildschirmaufteilung verändern.



Genau diesen Job übernimmt der Archivierungsassistent, der in einem eigens eingerichteten Abschnitt des Menü-Bandes zu finden ist. Mit einem Klick auf das Icon „Archivieren“ starten Sie den Archivierungsassistenten. Bestimmen Sie anschließend über das Aufklappenmenü „Einnahmen und Ausgaben“ bis zu welchem Datum die Daten archiviert werden sollen. Sicherheitshalber müssen Sie abschließend noch einmal per Haken bestätigen, dass Sie sich darüber bewusst sind, dass Archivdaten sich nicht mehr verändern lassen. Klicken Sie auf „Jetzt archivieren“, um den Archivierungsprozess zu starten.

Anschließend können Sie die archivierten Daten zwar noch zu Informationszwecken recherchieren, allerdings nicht mehr verändern. Nutzen Sie hierfür das Symbol „Archiv öffnen“. Die Einsicht Ihrer Daten erfolgt dann in einer eigenen Archiv-Programmansicht.

Kalender

Besichtigungen, Wohnungsübergaben, Handwerker – zu jedem Haus gibt es Termine, die es im Überblick zu behalten gilt. Deshalb ist *WISO Hausverwalter 365* mit einem Terminkalender ausgestattet. Er befindet sich im rechten Bereich des Programmfensters. Der obere Abschnitt ist für die Monatsübersicht reserviert, während im unteren Abschnitt die anstehenden Termine gelistet sind. Über das Aufklappenmenü „Gebäude“ können Sie wahlweise die Termine für eine bestimmte Immobilie oder für alle Objekte einblenden.

Termine

Gebäude

Alle
▼

<
April
▼
2023
▼
>

	Mo.	Di.	Mi.	Do.	Fr.	Sa.	So.
13	27	28	29	30	31	1	2
14	3	4	5	6	7	8	9
15	10	11	12	13	14	15	16
16	17	18	19	20	21	22	23
17	24	25	26	27	28	29	30
18	1	2	3	4	5	6	7

Die nächsten Termine

Fr 21.04.2023 08:00 - 09:00
Wohnungsbesichtigung

Fr 21.04.2023 11:00 - 12:00
Handwerkertermin

Di 31.12.2024
Ablauf der Eichfrist

Der Terminkalender informiert über anstehende Ereignisse.

Einen neuen Termin anlegen

Um einen neuen Termin anzulegen, doppelklicken Sie in der Monatsansicht auf den betreffenden Tag. Nutzen Sie die beiden Pfeile in der Dachzeile, um zwischen den einzelnen Perioden zu wechseln.

WISO Hausverwalter 365 blendet daraufhin die Eingabemaske für den Kalender ein. Es handelt sich um eine Monatsansicht.

1. Wählen Sie aus dem Aufklappenmenü „Gebäude“ gegebenenfalls die Immobilie aus, für die der neue Termin angelegt werden soll.
2. Über die Pfeiltasten im oberen Bereich des Dialogs wechseln Sie zwischen den einzelnen Monaten. Klicken Sie auf die Schaltfläche „Heute“, um den aktuellen Tag im Monatskalender anzuzeigen.
3. Doppelklicken Sie den betreffenden Tag, um den Eingabedialog für neue Termine einzublenden. Geben Sie einen Betreff ein, wählen Sie gegebenenfalls ein Gebäude aus und legen Sie die Dauer fest. Die Kalendersymbole helfen mit einer vereinfachten Eingabe speziell bei mehrtägigen Terminen. Sie können zusätzlich einen Ort und eine Notiz erfassen.

Setzen Sie bei Bedarf eine Erinnerung, damit WISO Hausverwalter 365 auf anstehende Termine hinweist.

Klicken Sie abschließend auf „Speichern und Schließen“, um den neuen Termin zu sichern. Schließen Sie nun den Kalenderdialog. Der neue Termin erscheint jetzt in der Terminliste.

The screenshot shows a 'Termin bearbeiten' dialog box with the following details:

- Betreff:** Handwerkertermin
- Gebäude:** Kein Gebäude
- Beginn:** 21.04.2023 11:00
- Ende:** 21.04.2023 12:00
- Ort:** Wohnung 31
- Erinnerung:** 15 Minuten
- Buttons:** Speichern und schließen, Löschen, Abbrechen

Wenige Angaben genügen, um einen neuen Termin zu erfassen.

Eingabemasken

Haben Sie eine Eingabemaske aufgerufen, erscheint diese in der Mitte des Bildschirms. In den Eingabezeilen geben Sie die erforderlichen Daten direkt per Tastatur ein. Über Aufklappmenüs können Sie auf vorbereitete Listeninhalte zugreifen. Ein Mausklick auf Rechtspfeile öffnet zusätzliche Eingabemasken.

Persönliche Daten

Anrede *	Herr	
Briefanrede *	Sehr geehrter Herr	
Vorname	Gunther	
Name *	Verwalter	
Ggf. Firmenname		

In vielen Eingabemasken werden bereits erfasste Daten in einer Tabelle über den Eingabefeldern dargestellt. Um einen erfassten Datensatz anzusehen oder zu bearbeiten, wählen Sie in der Liste den gewünschten Datensatz per Mausklick aus.

Stammdaten Mieter / Verträge (Mehrfamilienhaus mit Schankwirtschaft Marzahn Rebenweg 5, 'Zum fröhlichen Hopfen')

Kein Filter

Wohnung	Mieter	Von	Bis
EG (Mitte) ...	Erna u. Friedhelm Zapfhahn	01.01.2005	
1. OG ...	Erna u. Friedhelm Zapfhahn	01.01.2005	
2. OG ...	Hubertus von der Vogelweide	01.08.2004	31.05.2012
2. OG ...	Martha Schmidt	01.06.2012	

Sie können die Ansicht der Liste vergrößern oder verkleinern. Stellen Sie dazu den Mauszeiger auf den unteren Rand der Liste. Sobald der Mauszeiger als Doppelstrich dargestellt wird, klicken Sie die linke Maustaste und halten diese gedrückt. Wenn Sie die Maus nun vertikal bewegen, zeigt ein dunkler Balken die mögliche neue Begrenzung der Liste an. Lassen Sie die Maustaste los, um das Ende der Liste an der Position des Balkens zu fixieren.



Info: Anpassung der Ansicht

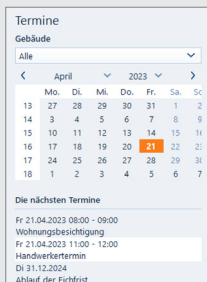
Sie können Eingabemasken grundsätzlich in eine „Übersicht“ und die eigentliche „Eingabe“ trennen. Weil es mehr Platz in den Eingabemasken gibt, erhöht sich dadurch die Übersichtlichkeit.

Wechseln Sie hierfür in die Registerkarte „Ansicht“ und aktivieren Sie den Punkt „Tabellen und Eingabemasken getrennt anzeigen“ mit einem Haken. Von der Übersicht gelangen Sie dann über das Stift-Symbol zur Eingabemaske des Eintrags.



Info: Datumsangaben per Kalender

Bei Datumseingaben unterstützt Sie ein Kalender, der Ihnen das mühsame und fehleranfällige Eintippen erspart. Ein Mausklick auf das Kalendersymbol neben dem Datumsfeld öffnet ihn. Ganz oben im Kalenderfenster können Sie das gewünschte Jahr einstellen. Wenn Sie in einem Eingabefeld ein einfaches Datum eingeben müssen, markieren Sie einfach den entsprechenden Tag im gewünschten Monat. Klicken Sie anschließend auf „Übernehmen“, um das Datum zu übernehmen. Wenn ein Eingabefeld einen Zeitraum verlangt, stellen Sie im oberen Fensterbereich des Kalenders die Jahre ein und markieren anschließend das Start- und Enddatum. *WISO Hausverwalter 365* zeigt den Zeitraum im Kalender unterhalb der Eingabefelder für die Jahreszahlen an. Ist dieser Zeitraum richtig, übernehmen Sie ihn durch einen Klick auf „Übernehmen“.



Sind die Daten erfasst, dann können Sie mit einem Klick auf „Speichern“ gesichert werden, ohne die Eingabemaske zu schließen.

Speichern

Klicken Sie mit der Maus hingegen auf „Schließen“, verlassen Sie die Eingabemaske. Gegebenenfalls fragt *WISO Hausverwalter 365*, ob Sie Ihre Eingaben speichern möchten – sofern Sie dies nicht bereits getan haben. Klicken Sie bei der Sicherheitsabfrage auf „Nein“, gehen nicht gespeicherte Eingaben verloren.

Schließen

Die Schaltflächen „Neu“ und „Kopieren“ sind in vielen Eingabemasken vorhanden. Klicken Sie auf „Neu“, wird ein neuer Datensatz angelegt. Klicken Sie auf „Kopieren“, werden bereits eingegabene Daten gespeichert und stehen als neuer Datensatz für die weitere Bearbeitung zur Verfügung.

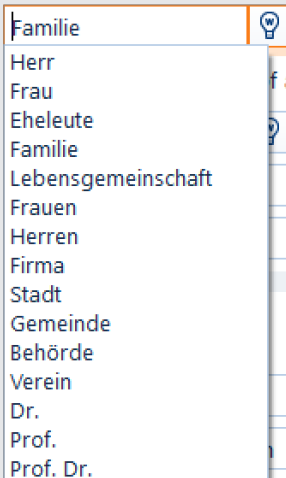
Neu

Kopieren



Info: Vorschlagslisten

Für einige Eingabefelder bietet *WISO Hausverwalter 365* Eingabevorschläge an. Dann finden Sie am rechten Rand des Eingabefeldes eine Schaltfläche. Wenn Sie darauf klicken, öffnet sich eine Liste, aus der Sie einen der Einträge per Mausklick auswählen und in das Eingabefeld übernehmen können.



A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S



Info: Suchen, filtern und sortieren

Wenn Sie auf der Suche nach einem bestimmten Eintrag sind, sollten Sie die Such- und Sortierfunktionen nutzen. Diese stehen Ihnen in allen Tabellenansichten zur Verfügung:

Klicken Sie auf einen Spaltenkopf, um eine Tabelle alphabetisch nach der betreffenden Spalte zu sortieren. Ein erneuter Klick dreht die Sortierfolge um.

Um gezielt auf einzelne Datensätze zuzugreifen, können Sie in das Suchfeld oberhalb der Tabelle einen Suchbegriff eingeben. Klicken Sie anschließend auf das Lupensymbol.

Wollen Sie nur Datensätze zu einem bestimmten Kriterium (zum Beispiel Zahlungen im Nebenkostenabrechnungszeitraum) anzeigen lassen, nutzen Sie am besten den Filter oberhalb der Tabelle, der in einigen Listen verfügbar ist. Entspricht keiner der Filter Ihren Wünschen, können Sie sich anhand aller möglichen Tabellendaten einen „benutzerdefinierten Filter“ anlegen. Wählen Sie hierzu im Aufklappenmenü den Eintrag „Benutzerdefiniert“. *WISO Hausverwalter 365* öffnet daraufhin einen Unterdialog, über den Sie die Einnahmen und Ausgaben nach mehreren Kriterien parallel durchforsten können. Über benutzerdefinierte Filter können lange Buchungslisten effektiv durchsucht werden.

Kein Filter

Kein Filter

Aktuelle Mieter

Ehemalige Mieter

Aktuelle Eigentümer

Ehemalige Eigentümer

Mitarbeiter

Sonstige

Benutzerdefiniert

Kontakt	Straße	PLZ	Hannover	Ort	Telefon
Becken und Schlüssel	Kornstraße 38	30519		Hannover	
Efriede Hermanns	Hoher Weg 25	89040		Ulm	
Erna u. Friedhelm ...	Rebenweg 5	12345		Berlin	+49 (30) 99999555
Ferdinand Vermieter	Ferienhausweg 15	12345		Berlin	+49 (30) 1234567
Giisela Frohnatur	Kreuzkamp 38	30519		Hannover	+49 (511) 1288546
Giisela und Reinhar...	Harnesallee 127	40106		Düsseldorf	+49 (211) 5456498
Grüner Diamant	Kreuzkamp 3	30519		Hannover	
Hermann Rauch	Aschebahn 55	12345		Berlin	
Hermann und Elise ...	Kreuzkamp 38	30519		Hannover	+49 (511) 554423

Filter

Aktiv	Wertebereich/Text	Vergleichen
<input checked="" type="checkbox"/> Kontakt	<input type="text" value="001"/>	<input type="text" value="Ganzes Feld"/>
<input type="checkbox"/> Straße	<input type="text"/>	<input type="text" value="Teil des Feldinhaltes"/>
<input type="checkbox"/> PLZ	<input type="text"/>	<input type="text" value="Teil des Feldinhaltes"/>
<input type="checkbox"/> Ort	<input type="text"/>	<input type="text" value="Teil des Feldinhaltes"/>
<input type="checkbox"/> Telefon	<input type="text"/>	<input type="text" value="Teil des Feldinhaltes"/>

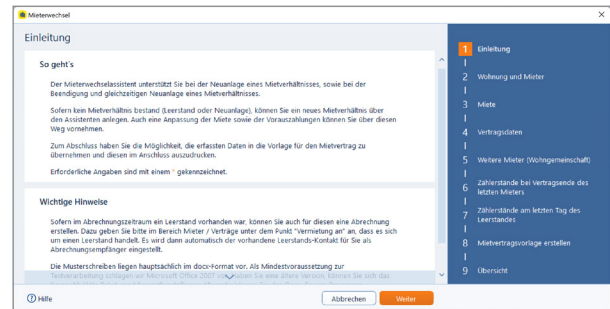
Hilfreiche Assistenten

Damit Sie bei komplexen Angaben nichts Wichtiges übersehen und keine Fehler machen, stellt Ihnen *WISO Hausverwalter 365* Assistenten zur Seite. Diese sind übersichtlich an einer Stelle versammelt: Sie haben einen Ehrenplatz im Menü-Band und sind im Abschnitt „Assistenten“ zu finden.

Assistenten fragen Informationen schrittweise ab. Nach dem Start eines Assistenten erhalten Sie zunächst eine Übersicht. Der rechte Fensterabschnitt informiert Sie, an welcher Stelle des „Interviews“ Sie sich gerade befinden. Der gerade aktive Abschnitt ist farblich markiert.

Abschnitte, die Sie bereits bearbeitet haben, sind mit einem Häkchen versehen. Über die Schaltflächen „Weiter“ und „Zurück“ können Sie zwischen den einzelnen Abfragedialogen wechseln, ohne Datenverluste zu befürchten: Gespeichert werden die Eingabungen allerdings erst, wenn Sie im letzten Schritt auf „OK“ klicken.

Falls Sie eine Frage nicht verstehen oder unsicher sind, fordern Sie über die „Hilfe“-Schaltfläche die benötigten Hintergrundinformationen an. In vielen Assistenten gibt es am Ende eine Zusammenfassung. Falls Ihnen ein Fehler auffällt, können Sie auch dann noch problemlos Änderungen vornehmen. Gehen Sie hierfür mit „Zurück“ zum betreffenden Eingabedialog. Möchten Sie hingegen sämtliche Eingaben verwerfen, klicken Sie einfach auf „Abbrechen“.



Datenübernahme

WISO Hausverwalter 365 kann Daten aus WISO Hausverwalter 2020 übernehmen. Wählen Sie hierzu auf der Startseite „Erster Start“ die Schaltfläche „Daten aus Vorjahresversionen in den WISO Hausverwalter 365 übertragen“.

 Daten aus Vorjahresversionen in den WISO Hausverwalter Start 365 übertragen >

Der Datenübernahmeassistent führt Sie Schritt für Schritt durch den Importprozess. Damit ist sichergestellt, dass Sie die erfassten Daten lückenlos in die neue Programmversion übernehmen.

Bestehende Dokumente lassen sich ebenfalls in die neuen Verzeichnisse importieren. Bei Einnahmen und Ausgaben kann das Datenvolumen begrenzt werden. Beachten Sie hierzu die Hinweise am Bildschirm.

Ab der Version WISO Hausverwalter 365 (2021) sind keine Datenübernahmen mehr notwendig, weil Sie mit Ihren Daten immer in derselben Datenbank arbeiten. Auch nach Updates und neuen Programmversionen.



Rechtlich immer auf dem Laufenden

Damit Sie über aktuelle Änderungen im Mietrecht und interessante Möglichkeiten rund um die Vermietung immer informiert sind, finden Sie in der Registerkarte „Verwaltung“ die Rubrik „Aktuelle Meldungen“. Hier werden Ihnen die aktuellen Informationen vom Vermieter-Blog „Vermieter-Web“ als kurze Übersicht angeboten. Ein Klick auf „Zum Beitrag“ führt Sie direkt zum vollständigen Text der Meldung auf vermieder-web.de. Hierzu wird Ihr Webbrowser gestartet und die entsprechende Seite aufgerufen.

Aktuelle Meldungen

19.04.2023

Unwirksame Eigenbedarfskündigung

Wird ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, muss der Vermieter darüber informieren, dass er die Wohnung voraussichtlich in absehbarer Zeit (hier zwei Jahre) wieder selbst nutzen könne. Wird der Mieter nicht informiert, ist eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich und deshalb unwirksam. Zu diesem Ergebnis kam das Amtsgericht Marbach am Neckar am 19.05.2022 (Aktenzeichen 3 C 166/21). Die ...

[Zum Beitrag](#)

17.04.2023

Photovoltaik – Pflicht oder nicht?

Photovoltaikanlagen sind ein heißes Eisen, wenn es um den Umstieg auf erneuerbare Energien geht. Viele Hausbesitzer und Bauherren fragen sich, ob man sich die Module aufs Dach setzen sollte – oder vielleicht sogar muss. Die Regelungen sind in den Bundesländern unterschiedlich. Hier die Bestimmungen beim Bau oder Erhalt von Wohnimmobilien. Kommen bundesweite Lösungen? In ihrem ...

[Zum Beitrag](#)

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

C Schritt für Schritt zur Betriebskostenabrechnung

Mit *WISO Hausverwalter 365* gelangen Sie ganz einfach zur Nebenkosten-, Hausgeld- und Heizkostenabrechnung. Gehen Sie hierzu einfach nach dem folgenden Schema vor:

1. Neues Projekt beginnen, Daten des Vermieters/ Verwalters eingeben und Angaben zu Rechnungen und Mahnungen machen.
2. Bankverbindungen erfassen.
3. Gebäude anlegen.
4. Wohnungen anlegen.
5. Mieter erfassen / Mietvertrag erstellen.
6. Zähler anlegen.
7. Einnahmen und Ausgaben erfassen.
8. Angaben zu den Abrechnungen ergänzen.
9. Betriebskostenabrechnung(en) erstellen.
10. Daten für die Steuererklärung vorbereiten.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

1. Schritt: Neues Projekt beginnen

Direkt nach dem Start öffnet der *WISO Hausverwalter 365* die Startseite „Erster Start“. Hier werden Ihnen verschiedene Möglichkeiten zum Einstieg angeboten. Sofern Sie nicht bereits in der Vergangenheit mit dem *WISO Hausverwalter 365* gearbeitet haben, wählen Sie die Schaltfläche „Neues Projekt beginnen“.



Alle Daten, die Sie über den Assistenten erfassen, können Sie später auch auf den Verwaltungsseiten der Registerkarte „Verwaltung“ eintragen.

Hierzu gehören etwa Angaben zu Ihrer Person oder Ihren Mietobjekten. Geben Sie zuerst Ihre Kontaktdaten ein und klicken Sie anschließend auf „Weiter“:

- **Telefon, Fax, E-Mail, Internet:** Im zweiten Schritt folgen die Kommunikationsdaten.
- **Zahlungsverkehr:** Sollen im Rahmen der Vermietung/Verwaltung Rechnungen mit ausgewiesener Umsatzsteuer erstellt werden, müssen diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Hierfür sind insbesondere die Steuernummer oder die Umsatzsteueridentifikationsnummer sowie eine fortlaufende Rechnungsnummerierung notwendig.

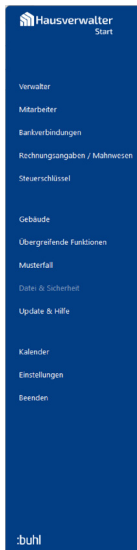
- **Zahlungsfristen:** Immer wieder kommt es vor, dass Mieter oder Eigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Nach einer angemessenen Frist sollte daher eine Mahnung erfolgen. Die Fristen und etwaigen Mahnkosten können hier erfasst werden.

Keine Sorge: Auf Vollständigkeit kommt es bei den ersten Angaben nicht unbedingt an. Sie können die Stammdaten später jederzeit ergänzen.

Sind alle Angaben eingetragen, fasst der Assistent alle Informationen zusammen, bevor sie gespeichert werden.

2. Schritt: Bankverbindungen erfassen

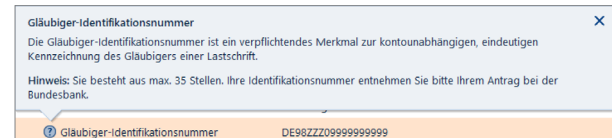
Nachdem Ihre Stammdaten erfasst sind, sollten Sie die Bankverbindungen eingeben, die Sie für die Verwaltung/Vermietung verwenden.



Auch wenn Sie für jedes Gebäude ein eigenes Konto nutzen, können Sie diese unter dem Punkt „Bankverbindungen“ anlegen. Am einfachsten gelangen Sie zu dem Abschnitt über die Navigationsleiste der Registerkarte „Verwaltung“. Die eingegebenen Konten werden später bei den Gebäuden zur Auswahl angeboten.

Neben Kontoinformationen wie Kontonummer, Bankleitzahl oder dem Namen des Kreditinstituts sollten Sie die Informationen zum europäischen Zahlungsraum (Single European Payment Area (SEPA)) erfassen. Anders als im privaten Umfeld konvertieren die Banken bei Geschäftskonten keine veralteten Zahlungsinformationen ins neue SEPA-Format. Wichtige Informationen sind vor allem die International Bank Account Number (IBAN) und der Business Identifier Code (BIC).

Zudem sollten Sie jedem Konto auch eine „sprechende“ Bezeichnung geben. *WISO Hausverwalter 365* macht anhand der angegebenen Daten einen passenden Vorschlag. Diese Bezeichnung wird später überall dort verwendet, wo Konten ausgewählt werden. Sie erscheint zudem in kontenbezogenen Auswertungen.



Zusätzlich können Sie im Abschnitt „Online-Banking“ für jedes Konto bestimmen, ob es sich um ein „Online-Konto“ handelt. Wird das Konto online geführt, können später die Umsätze direkt von der Bank, aus *WISO Mein Geld* oder aus einer Datei eingelesen werden. Ein Assistent hilft dann, die Buchungsdaten in die Einnahmen- / Ausgaben-Rechnung zu übernehmen. Anschließend werden die abgerufenen Umsätze im jeweiligen Konto gespeichert.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S



Info: Hilfe und Infothek

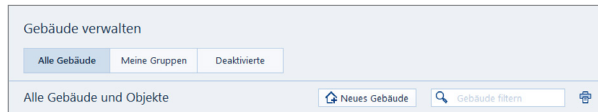
Falls Sie Fachinformationen oder Hilfe zur Bedienung der Software benötigen, finden Sie diese im Abschnitt „Hilfe“ des Menü-Bands.

Zusätzlich bietet Ihnen *WISO Hausverwalter 365* Hilfen zu den einzelnen Eingabebereichen innerhalb der verschiedenen Eingabemasken an. Diese erreichen Sie durch Anklicken des kreisförmigen Symbols mit dem Fragezeichen. Ein erneuter Klick auf das Fragezeichen und der eingeblendete Hilfetext verschwindet wieder.

3. Schritt: Gebäude anlegen

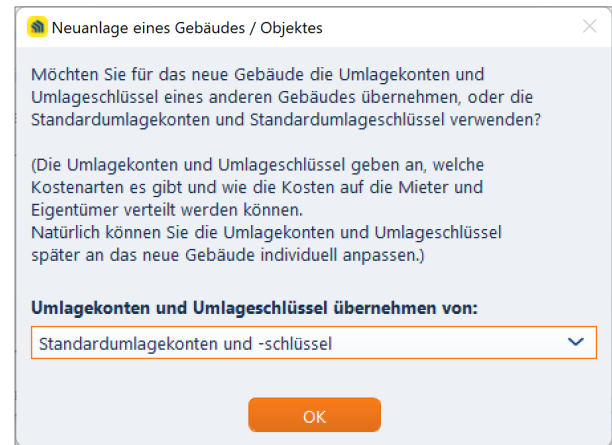
Um Ihnen die Orientierung bei der Eingabe zu erleichtern, sind die Eingabeassistenten beim *WISO Hausverwalter 365* teilweise miteinander verknüpft. Auf diese Weise entsteht ein durchgehender Arbeitsprozess, der alle erforderlichen Angaben zusammenfasst. Der Vorteil: Sie können alle relevanten Daten in einem Zug erfassen, ohne dabei zwischen verschiedenen Programmbereichen zu springen.

Natürlich lassen sich die Assistenten auch weiterhin einzeln aufrufen. Wechseln Sie hierfür über das Menü-Band in die Registerkarte „Verwaltung“ und gehen Sie anschließend über die Navigationsleiste zum Punkt „Gebäude“.



Klicken Sie im Eingabebereich auf die Schaltfläche „Neues Gebäude“. *WISO Hausverwalter 365* führt Sie direkt in die Eingabemaske für Gebäude.

Zunächst fragt Sie das Programm, welche Umlageschlüssel (Verteilungsarten) und Umlagekonten (Einnahme- und Kostenarten) übernommen werden sollen. Haben Sie noch kein Gebäude angelegt, übernehmen Sie einfach die Standardumlagekonten und -schlüssel.





Info: Mehrere Gebäude anlegen

Vermieten oder verwalten Sie mehrere Gebäude, bei denen die gleichen Umlageschlüssel und Umlagekonten verwendet werden, sollten Sie zunächst ein Gebäude anlegen. Passen Sie dann die Umlageschlüssel und -konten an. Bei den folgenden Gebäuden können Sie die Vorgaben dann einfach übernehmen.

Tragen Sie anschließend die Grunddaten zur Immobilie ein. Vergeben Sie eine aussagekräftige Bezeichnung für das Gebäude, z. B. 2-Familienhaus Berlin - Stettiner Str. 17. *WISO Hausverwalter 365* schlägt automatisch eine Kurzbezeichnung vor. Diese können Sie mit einer eigenen Bezeichnung überschreiben. Vergeben Sie Kurzbezeichnungen, mit der Sie Gebäude eindeutig identifizieren. Denken Sie daran, dass Sie bei *WISO Hausverwalter 365* überwiegend mit Kurzbezeichnungen arbeiten.

Optional können Sie eine Gebäudenummer vergeben und Gebäudefotos hinterlegen. Verwalten Sie mehrere Gebäude, erleichtert dies die Orientierung. Klicken Sie hierzu einfach auf den Link „Symbol ändern“ im Feld „Symbol“. Wählen Sie dann im Unterdialog die Schaltfläche „Bild öffnen“.



Zu jedem Gebäude können Bilder hinterlegt werden.

Wählen Sie anschließend aus dem Aufklappmenü „Art der Verwaltung“ das Verwaltungsverfahren aus:

- **Mieterverwaltung:** Das Gebäude hat nur einen Eigentümer. Daher werden nur Neben- und Heizkostenabrechnungen benötigt.
- **WEG-Verwaltung:** Es wird nur die Hausgeldabrechnung (auch WEG-Abrechnung genannt) zur Verteilung der Kosten auf die Eigentümer benötigt. Die Wohnungen werden von den Eigentümern selbst genutzt oder von Ihnen vermietet. (WEG steht für Wohnungseigentümergeinschaft.)
- **Mieter- und WEG-Verwaltung:** Es werden Abrechnungen für Mieter und Eigentümer des Objekts benötigt.

Angaben zu Abrechnung und Vermögensbericht

Abrechnungsrelevante Angaben

① Fläche

② Heizfläche

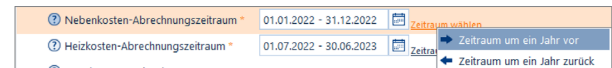
③ Anzahl der Räume

④ Anteil der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln

⑤ Nicht alle Einheiten besitzen den gleichen Umlageschlüssel? Tragen Sie die Abweichung einfach hier ein.

In diesem Abschnitt werden die Abrechnungszeiträume für die Betriebs- und Heizkosten eingetragen. *WISO Hausverwalter 365* geht zunächst davon aus, dass Betriebs- und Heizkostenperioden denselben Zeitraum umfassen. Sollten beide Abrechnungs-

perioden voneinander abweichen, setzen Sie per Mausklick eine Markierung in das entsprechend bezeichnete Kästchen und geben den abweichenden Zeitraum ein. Sie können den Zeitraum wahlweise manuell eintragen oder den interaktiven Kalender verwenden. Den Kalender rufen Sie mit einem Mausklick auf das Symbol neben dem Eingabefeld auf. Über den Link „Zeitraum wählen“ können Sie auf dem schnellsten Weg zwischen den Perioden springen.



Angaben zur Heizanlage

Im nächsten Schritt geht es darum, die Angaben zur Heizungsanlage detailliert zu erfassen. Diese sind später für Abrechnung und Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten relevant. Klicken Sie hierfür auf das Symbol in der Zeile „Angaben zur Heizungsanlage“. Geben Sie im folgenden Unterdiallog zunächst die Bezeichnung und Betriebszeiten der Heizungsanlage ein. Das dürfte das komplette Jahr sein. Wählen Sie jetzt per Aufklappmenü die Art der Heizkostenabrechnung aus.

Hier haben Sie grundsätzlich die Wahl zwischen vier Varianten:

1. Sie überlassen die Verbrauchserfassung einem externen Ableser/Ablesedienst.
2. Sie begnügen sich mit einer „anteiligen Aufteilung ohne Heizkostenverteiler.“

3. Sie sorgen selbst mit „Wärmeverbrauchszählern“ für eine verbrauchsabhängige Abrechnung.
4. Sie müssen keine Heizkostenabrechnung erstellen, da es keine zentrale Versorgung gibt.

Bei der anteiligen und verbrauchsabhängigen Abrechnung können Sie wählen, ob nur Heizkosten, nur Warmwasserkosten oder beides abgerechnet werden sollen. Geben Sie anschließend die Vorgaben für die Verteilung der Warmwasserkosten ein.

Vermietern von Einliegerwohnungen und von Gebäuden mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr, erlaubt der Gesetzgeber die vereinfachte Variante 2. In diesem Fall können Sie bei den Heizkosten einen Umlageschlüssel (zum Beispiel nach Quadratmetern oder Personen und Tagen) auswählen. Bei den Warmwasserkosten dürfen Sie zwei verschiedene Schlüssel miteinander kombinieren. Für welches Verhältnis Sie sich entscheiden, bleibt Ihnen überlassen.

Bei der verbrauchsabhängigen Ermittlung der Kostenaufteilung mit Heizkostenverteilern schreibt der Gesetzgeber den Aufteilungsmaßstab vor. Grundsätzlich dürfen zwischen 30 und 50 Prozent der Kosten nach Flächen umgelegt werden. Erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1994, wird mit Öl oder Gas versorgt und die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung sind gedämmt, müssen 30 Prozent der Kosten nach der Wohn-/Nutzfläche umgelegt werden.

Ermittlung der Brennstoffkosten / Verteilung der Heizkosten

Anzahl Heizanlagen

Das Gebäude hat eine Heizanlage in Betrieb

Heizanlage 01.01.2011 seit dem 01.01.2011

ⓘ Angaben zur Ermittlung der Brennstoffkosten für alle Brennstoffkostenkonten des Gebäudes

ⓘ Zuordnung der Werte des externen Ablesers / Ablesedienstes auf die Mieter / Eigentümer

Dies gilt für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1.1.2009 beginnen.

Unabhängig von der Art der Abrechnung müssen die Angaben zu den Brennstoffkosten ergänzt werden, wenn es sich um einen lagerfähigen Brennstoff handelt.

Bei der verbrauchsabhängigen Verteilung kombinierter Heiz- und Warmwasseranlagen muss zusätzlich noch der auf die Warmwasseraufbereitung entfallende Teil des Brennstoffverbrauchs ermittelt werden. Existieren keine Wärmemengenzähler, so muss der Verbrauch nach einer in der Heizkostenverordnung festgelegten Formel ermittelt werden.

Erfolgt die Abrechnung durch einen externen Ableser oder Ablesedienst, müssen die ermittelten Anteile der Nutzer noch den Mietern/Eigentümern zugeordnet werden.

Unabhängig von der Art der Verteilung müssen die Kosten bereits bei den Einnahmen/Ausgaben erfasst worden sein.

Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern (HKV)

Heizkostenverteiler sind Geräte zur verbrauchsabhängigen Berechnung der Heizkosten. Grundsätzlich gibt es zwei HKV-Arten:

- Bei einem Verdunster handelt es sich um ein mit spezieller Flüssigkeit gefülltes Glasröhrchen, in dem je nach Temperatur des Heizkörpers mehr oder weniger Flüssigkeit verdunstet. Eine Messskala an der Vorderseite ermöglicht das Ablesen des Verbrauchswertes. Nachteile: Die Röhrchen müssen jährlich ausgetauscht werden. Außerdem sind sie für moderne Niedertemperaturkessel nicht zugelassen.
- Bei einem elektronischen Heizkostenverteiler berechnen zwei Sensoren den Unterschied zwischen Raumluft- und Heizkörpertemperatur. Über mehrere Messschritte wird daraus der Verbrauch abgeleitet und über ein integriertes Display angezeigt. Für die Stromversorgung sorgt die eingebaute Batterie, die bei modernen Geräten rund zehn Jahre lang hält. Vorteile: Messfehler und Manipulationen sind weitgehend ausgeschlossen. Das Ablesen am Stichtag ist nicht erforderlich, weil die Werte frei definierbarer Zeitpunkte im Gerät automatisch gespeichert werden. Das obligatorische Speichern von Monatswerten erleichtert Zwischenabrechnungen bei einem Mieterwechsel.



Hinweis: Energieanteil der Warmwasserbereitung

Erwärmt die Heizungsanlage auch das Warmwasser, müssen die dadurch verursachten Ausgaben zunächst von den reinen Heizkosten abgetrennt werden. Im Idealfall erfasst ein separater Wärmezähler an der Heizungsanlage die für die Wassererwärmung erforderliche Energiemenge. Ist das nicht der Fall, kann der Energieanteil aus der Menge des erwärmten Wassers zurückgerechnet werden.

Nur wenn die Menge des erwärmten Wassers wegen technischer Gründe nicht durch Wärme- oder Wasserzähler gemessen werden kann, dürfen ausnahmsweise pauschal 18 Prozent der Gesamtkosten für die Warmwassererwärmung angesetzt werden.

Die erforderlichen Angaben zur Ermittlung der anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten machen Sie im Abschnitt „Kostenverteilung“ in der Navigationsleiste. Wählen Sie hier den Unterpunkt „Angaben zur Heizkostenabrechnung“.

Klicken Sie zunächst auf „Neu“ und anschließend auf die Schaltfläche neben „Ermittlung der Brennstoffkosten“, um unter anderem den Warmwasseranteil zu erfassen. Übernehmen Sie das gesamte Warmwasservolumen auf Basis aller Zählerstände und schon weist *WISO Hausverwalter 365* den Anteil der Warmwasseraufbereitung an den Brennstoffen aus. Um die entsprechende Kostenaufteilung kümmert sich *WISO Hausverwalter 365* anschließend selbstständig.

Bei einem Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums sind die Kosten grundsätzlich nach Gradtagszahlen auf den Vor- und den Nachmieter zu verteilen, sofern keine Zählerstände zum Stichtag des Mieterwechsels vorliegen.

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, in dem Mietvertrag zu vereinbaren, dass die Kosten zeitanteilig aufzuteilen sind. Falls Sie die zeitanteilige Aufteilung wünschen, wechseln Sie zu den Gebäude-Stammdaten in den Bereich „Angaben zur Heizanlage“ und wählen Sie unter „Verteilung bei Mieterwechsel“ die Option „Zeitanteilig“ anstatt „nach Gradtagszahlen“.

Im Abschnitt „Angaben zu den Brennstoffen“ ist das Brennstoffkonto für die spätere Heizkostenabrechnung anzugeben. Vorhandene Konten lassen sich einfach per Auswahlmennü zuweisen. Wenn Sie ein neues Konto anlegen oder ein bestehendes ändern wollen, klicken Sie auf das Symbol „Brennstoffkonten verwalten“.

Ein Unterdialog wird eingeblendet. Vergeben Sie zunächst die Grunddaten wie Kontonummer, Bezeichnung und Kategorie. Anschließend können Sie im unteren Abschnitt den Wärmeerzeuger, die Brennstoffart und die Verrechnungseinheit festlegen.

WISO Hausverwalter 365 ist in der Lage, einer Heizanlage mehrere Brennstoffarten zuzuweisen. Eigentümer und Verwalter können so effiziente Kombinationslösungen ordnungsgemäß abrechnen. Hierfür ist zuerst für jeden Brennstoff ein eigenes Konto zu eröffnen. Anschließend lässt sich der Brennstoff unter „Angaben zu den Brennstoffen“ per Tabelle der Heizanlage des jeweiligen Gebäudes zuweisen.

Brennstoffkonto	Brennstoffart	Brennstoffeinheit	Lagerung
4500 - Brennstoffkosten Heizanlage	Erdgas H	m³	<input type="checkbox"/>
[nicht ausgewählt]			<input type="checkbox"/>
4500 - Brennstoffkosten Heizanlage			<input type="checkbox"/>

Die restlichen Ein- und Ausgabefelder dienen der steuerlichen Zuordnung des Kontos. Gehen Sie also mit Bedacht vor, wenn Sie das Konto beispielsweise der Umsatzsteuervoranmeldung oder der Einkommensteuererklärung zuordnen. Fehler können zu falschen Abrechnungsergebnissen führen. Speichern Sie die Angaben und beenden Sie den Dialog mit „Schließen“.

**Hinweis:**

Ist das Konto bereits bebucht, lässt sich die Brennstoffart nicht mehr ändern!

Konten und Umlageschlüssel

Im nächsten Schritt legen Sie die Konten und Umlageschlüssel fest. Sie bestimmen wie die Kosten auf die Mieter/Eigentümer umgelegt werden.

Klicken Sie hierfür auf das jeweilige Symbol am Ende jeder Zeile.

Bankkonten: Wählen Sie zunächst aus den bereits erfassten Bankkonten jene aus, die für das Objekt benötigt werden. Bei den Bankkonten wird zwischen Konten für laufende Einnahmen/

Ausgaben und Konten für Rücklagen im Rahmen der WEG-Verwaltung (zum Beispiel für Instandhaltung) unterschieden. Ist das benötigte Bankkonto noch nicht erfasst, können Sie den Schritt mit einem Klick auf die Schaltfläche rechts von der Auswahl nachholen.

Umlageschlüssel: *WISO Hausverwalter 365* arbeitet mit den unterschiedlichsten Verteilungsmaßstäben. Die Schlüssel können dabei anteilig (zum Beispiel nach der Wohnfläche), abhängig vom Verbrauch (Wasser und Ähnliches), fest (beispielsweise die jährliche Wartung) oder auf Personen (etwa Personen x Tage) bezogen sein. Vorhandene Umlageschlüssel können meist ohne Veränderungen verwendet werden.

Finanz- und Verrechnungskonten: Im Abschnitt „Finanz- und Verrechnungskonten“ können Sie dem Gebäude Konten zuordnen, die beispielsweise für die Verrechnung von Rücklagen, Brennstoff oder sonstigen Kosten hilfreich sind.

Einnahme- und Umlagekonten: Im Bereich „Einnahmekonten“ sind die Einnahmekonten zu dem Gebäude gelistet. Im Bereich „Umlagekonten“ verwalten Sie die Konten für die Umlage der Nebenkosten.

WISO Hausverwalter 365 ist zusätzlich mit einigen vordefinierten Einnahme- und Umlagekonten (Kostenarten) ausgestattet. Sie können jederzeit neue Konten anlegen und nicht benötigte Konten deaktivieren. Für jedes Umlagekonto (Kostenart) ist der Umlageschlüssel festzulegen.

Für Abrechnungen mit Umsatzsteuerausweis kann in den betreffenden Konten ein Umsatzsteuersatz hinterlegt werden, der automatisch bei der Erfassung der Einnahmen und Ausgaben zum Einsatz kommt.

Mietweiterleitung: Im Abschnitt „Mietweiterleitung“ werden Kosten- und Verrechnungskonten zur Abbildung rund um das Thema Mietweiterleitung festgelegt.

Rücklagen

Im Abschnitt „Rücklagen“ definieren Sie die Rücklagen, die im Rahmen der WEG-Abrechnung einzuziehen sind. Während im Unterpunkt „Rücklagen“ neue Rücklagenarten angelegt werden, dient die Zeile „Rücklagenkonten“ der Verwaltung vorhandener Rücklagen. Sie können den Rücklagen beispielsweise ein Bankkonto zuweisen oder erläuternde Notizen hinterlegen. Mit *WISO Hausverwalter 365* können Sie mehrere Rücklagen anlegen, buchen und verwalten.

Steuerliche Angaben

Die „steuerlichen Angaben“ sind ohne Relevanz für die Abrechnung, aber eventuell wichtig bei steuerlichen Fragen wie etwa die Abschreibungsberechnung. Wollen Sie die Informationen erfassen, blenden Sie den Bereich mit einem Klick auf den Link „anzeigen“ ein. Falls Sie die Daten zur Hand haben, können Sie das Anschaffungs- und Fertigstellungsdatum sowie das Baujahr ausfüllen. Ansonsten lassen Sie diese Felder einfach frei. Wird das Gebäude nur teilweise mit Umsatzsteuer vermietet, wird

vom Finanzamt ein Vorsteueraufteilungssatz festgelegt. Tragen Sie in diesem Fall den abziehbaren Anteil der Vorsteuer ein.

Zusatzinformationen

Die „Zusatzinformationen“ werden ebenfalls nicht zwingend benötigt, lassen sich jedoch mit einem Klick auf „anzeigen“ einblenden. Hier können Sie einen Ansprechpartner oder Verwalter für das Gebäude sowie einen Hausmeister erfassen.

Wählen Sie den Ansprechpartner einfach aus dem Aufklappenmenü aus oder ergänzen Sie die Person über das Symbol am Ende der Zeile.

Bei dem Datum der Verwaltungsübernahme tragen Sie das Datum ein, ab dem Sie das Gebäude verwalten.

Der „Hausmeister“ ist rein informativ und hat keine Auswirkung auf die Abrechnung. Falls Sie einen Hausmeister angeben, wählen Sie diesen aus der Liste aus oder legen Sie einen neuen Kontakt an.

Dokumentenverwaltung

Im Bereich „Dokumentenverwaltung“ können Sie wahlweise neue Schriftstücke zum Gebäude erstellen oder vorhandene zuweisen. Klicken Sie auf den Link „erzeugen“, um mithilfe der integrierten Textverarbeitung und etwaiger Vorlagen ein neues Dokument zu erstellen. Nutzen Sie hingegen den Link „erfassen“ um ein bereits vorhandenes Dokument, zum Beispiel im Word-

Format, dem Gebäude zuzuordnen. In beiden Fällen helfen Ihnen Assistenten bei der Umsetzung.

Mehr Komfort: Sie können Dokumente auch zu einzelnen Buchungen oder Vorlagen hinterlegen. In den Dialogen werden dabei die letzten drei Dokumente direkt angezeigt. Ohne den Umweg über die Dokumentenverwaltung können Sie so auf aktuelle Informationen schneller zugreifen.

Zulässige Umlage-Alternativen

Ist nichts anderes vereinbart, sind Betriebskosten laut Gesetz grundsätzlich „nach der Wohnfläche“ (Quadratmeter) umzulegen. Im Mietvertrag dürfen Sie aber auch andere Verteilschlüssel vereinbaren, beispielsweise nach der Personenzahl oder der Anzahl der Mietwohnungen. Die unterschiedlichen Varianten dürfen dabei auch kombiniert werden. Die Verteilung muss aber auf jeden Fall nach „billigem Ermessen“ erfolgen. Mit anderen Worten: Es muss gerecht zugehen. Ungerecht wäre zum Beispiel eine Müllgebühren-Abrechnung, bei der die alleinstehende Witwe genauso viel bezahlen muss wie eine fünfköpfige Familie. In diesem Fall könnte die Mieterin eine Änderung des Umlageschlüssels verlangen.

Wird der individuelle Ge- oder Verbrauch einzelner Mieter erfasst, müssen Sie als Vermieter auch für eine verursachungsgerechte Aufteilung der Kostenarten sorgen. Um Missverständnisse von vornherein auszuschließen, sollten Sie die einzelnen Betriebskosten, den Abrechnungszeitraum und das Umlageverfahren im Mietvertrag festschreiben. Nachträgliche Änderungen sind nur

in schriftlicher Form zulässig und das auch nur für zukünftige Abrechnungszeiträume. Steht eine Wohnung leer, so sind die zeitanteiligen Kosten vom Vermieter zu tragen. Nur für Sozialwohnungen gelten Sonderregeln.

WISO Hausverwalter 365 unterstützt alle gängigen Umlageverfahren. Falls es im Einzelfall erforderlich sein sollte, können Sie eigene Umlageschlüssel definieren, die sogar von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich sein dürfen. In der Regel genügen jedoch die im Programm vorhandenen Verteilungsverfahren.

Zur Verfügung stehen folgende Umlage-Grundtypen:

- Anteiliger Schlüssel: Die Kosten werden anhand der Anteilswerte prozentual auf die einzelnen Wohnungen verteilt.
- Anzahl Schlüssel: Die Kosten werden anhand der Anzahl der Nutzungen auf die Wohnungen verteilt. In diesem Fall müssen Sie in der jeweiligen Wohnung die einzelnen Nutzungen durch die Mieter erfassen.
- Verbrauchsabhängiger Schlüssel: Die Kosten werden anhand des gemessenen Verbrauchs auf die Wohnungen umgelegt. Der Verbrauch wird mithilfe von Zählern festgestellt. Für diese Zähler sind Ablesungen zu erfassen. Den Verbrauch ermittelt *WISO Hausverwalter 365* dann automatisch aus den abgelesenen Stichtagswerten.
- Personen x Tage: Die Kosten werden in diesem Fall anhand der Nutzer in den einzelnen Wohnungen verteilt. Um die Verteilung korrekt abzubilden, werden die Personen mit der Anzahl der Tage im Nutzungszeitraum multipliziert.

Die Summe aller Nutzer in den Zeiträumen bildet die Berechnungsgrundlage, mit der die Nutzerzahl in der einzelnen Wohnung verglichen wird.

Neben diesen allgemeinen Schlüsseln gibt es anteilige Schlüssel mit dem Zusatz „(Spezieller anteiliger Schlüssel)“. Bei diesen Schlüsseln werden die Werte direkt aus den in der Wohnung/ Einheit hinterlegten Werten (z. B. Wohnfläche) übernommen, ohne dass sie erneut erfasst werden müssen. Nur wenn sich im Zeitablauf eine Änderung ergibt, sind zusätzliche Angaben erforderlich.

Des Weiteren gibt es zwei spezielle Schlüsseltypen, für die jeweils nur ein Schlüssel existiert:

- Betrag: Hier ergeben sich die Kosten aus einzelnen Rechnungen, die direkt einem Mieter oder Eigentümer zugeordnet werden können. Ein gutes Beispiel sind die Kosten für Kleinreparaturen, die vertraglich häufig den Mieter belasten. Die Kosten erscheinen nur auf der Abrechnung des betreffenden Mieters oder Eigentümers.
- Laut Abrechnung: Beim Schlüssel vom Typ „Laut Abrechnung“ ist die Kostenzuordnung extern vorgegeben. So schickt Ihnen beispielsweise ein Energieversorger eine Rechnung für das gesamte Haus. Die Berechnung der Anteile lassen Sie von einem externen Anbieter durchführen, der Ihnen anschließend nur die einzelnen Summen für jede Partei mitteilt. Diese Summen werden dann im Programm den betreffenden Parteien zugeordnet, bis die gesamten Kosten verteilt sind.

Haben Sie einen dieser beiden Schlüssel einem Konto zugeordnet, können Sie dem betreffenden Konto keinen weiteren Schlüssel zuordnen.

Für Umlageschlüssel vom Typ „Anzahl Schlüssel“ oder „Anteiliger Schlüssel“ kann die Anzahl der Nachkommastellen zwischen 0 und 6 eingegeben werden.

Standard-Verteilschlüssel der wichtigsten Umlagekonten (ohne Heizkosten)

Umlagekonto	Umlageschlüssel
Allgemeinstrom	Wohnfläche
Aufzugskosten	Anzahl der Nutzungen
Gartenpflege	Anzahl der Gartenzugänge
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Wohnfläche
Gebäudeversicherungen	Wohnfläche
Grundsteuer	Wohnfläche
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche
Hausmeister	Wohnfläche
Hausreinigung	Wohnfläche
Kabel-TV/Hausantenne	Anzahl der Anschlüsse
Kanalgebühren	Personen x Tage
Mahngebühren	Betrag
Material Kleinreparaturen	Betrag

Wenn Sie sich bei der Erfassung Ihrer Gebäude-Stammdaten für den eingebauten „Standardkontenplan“ entschieden haben, arbeitet *WISO Hausverwalter 365* mit den folgenden Umlageverfahren:

Umlagekonto	Umlageschlüssel
Müllabfuhr	Personen x Tage
Niederschlagswasser	Wohnfläche
Rücklastschriftgebühren	Betrag
Schornsteinfeger	Heizfläche
Sonstige Kosten	Wohnfläche
Straßenreinigung	Wohnfläche
Warmwasserversorgung	Verbrauch
(Sofern nicht in Heizkostenabrechnung)	Personen x Tage
Wartung Heizungsanlage	Heizfläche
Waschraumnutzung	Anzahl der Nutzungen
Wasserversorgung	Personen x Tage
Winterdienst	Wohnfläche

Umlageschlüssel nutzen und ändern

Falls Sie eines der vom Programm vorgesehenen Umlageverfahren ändern möchten, wechseln Sie über den Abschnitt „Verwaltung“ im Menü-Band in das betreffende Gebäude. Wechseln Sie jetzt über die Navigationsleiste in den Bereich „Stammdaten“ – „Gebäude“. Gehen Sie in der Eingabemaske zum Bereich „Konten und Umlageschlüssel“, um den Umlageschlüssel einer bestimmten Kostenart zu ändern. Mit einem Klick auf die Schaltfläche neben dem Feld „Umlagekonten und Festlegung der Verteilung“ öffnen Sie die Liste der Umlagekonten. Angenommen, Sie wollen die Hausmeisterkosten künftig nicht mehr auf Basis der Wohnfläche, sondern nach der Anzahl der Wohnungen verteilen. Klicken Sie in diesem Fall in der Liste auf die Zeile „4040 Hausmeister“. Im unteren Teil des Fensters öffnen sich daraufhin die Kontodetails, zu denen auch die Felder „Umlageschlüssel 1“ und „Umlageschlüssel 2“ gehören.

Über das Auswahlménú des Felds „Umlageschlüssel 1“ ersetzen Sie den bisherigen Umlageschlüssel durch einen anderen Schlüssel Ihrer Wahl (zum Beispiel „Einheit“, wenn nach der Zahl der Wohneinheiten abgerechnet wird). Wenn Sie eine Mischkalkulation mit zwei verschiedenen Umlageschlüsseln bevorzugen, vergeben Sie über die Prozentangaben in den „Anteil“-Feldern die gewünschte Gewichtung beider Umlageschlüssel. Bevor Sie den Anteil des zweiten Schlüssels eingeben können, müssen Sie zunächst die bisherigen 100 % des ersten Schlüssels nach unten korrigieren. Mit „Schließen“ oder „Speichern“ übernehmen Sie Ihre Änderungen in die Gebäude-Stammdaten. Das geänderte Umlageverfahren gilt sowohl für die aktuelle Nebenkostenperiode als auch für alle folgenden Abrechnungszeiträume.



Info: Hausmeisterkosten: Keine Doppelbelastung

Bei den Kosten für Hausmeistertätigkeiten entstehen leicht Fehler: Wenn Sie sein Gehalt auf Ihre Mieter umlegen, dann dürfen Sie Kosten für Arbeiten wie Schneeräumen, Gartenpflege und Treppenhausreinigung nicht noch einmal in Rechnung stellen: Solche Tätigkeiten gehören zu den Aufgaben eines Hausmeisters und sind bereits mit dem Gehalt abgegolten.

Eigene Umlageschlüssel anlegen

Falls Ihnen die vom Programm mitgelieferten Umlageschlüssel nicht genügen, können Sie eigene Schlüssel definieren. Angenommen, Sie wollen die Kosten Ihrer neuen Sauna nach der Anzahl der Nutzungen verteilen: Wechseln Sie zunächst über das Menü-Band in das Register „Start“. Wählen Sie anschließend mithilfe des Aufklappménús ein Gebäude aus. Wechseln Sie über die Navigationsleiste zum Punkt „Stammdaten“ – „Gebäude“. Gehen Sie dann zum Abschnitt „Konten und Umlageschlüssel“ und klicken Sie auf die Schaltfläche neben dem Feld „Umlageschlüssel“. Klicken Sie jetzt auf „Neu“ am unteren Rand der Eingabemaske, um den neuen Schlüssel zu erfassen.

Vergeben Sie als Erstes eine Bezeichnung für den Schlüssel (zum Beispiel „Saunanutzung“), wählen den Schlüsseltyp „Anzahl Schlüssel“ aus dem Menü des Feldes „Typ“ und geben als Maßeinheit „Anz.“ an. Mit „Speichern“ und „Schließen“ übernehmen Sie den neuen Umlageschlüssel in die Stammdaten des ge-

wählen Gebäudes. Da im Standardkontenplan keine Saunakosten vorkommen, legen Sie anschließend noch das dazugehörige Umlagekonto an:

- klicken Sie auf den Rechtspfeil neben dem Feld „Umlagekonten und Festlegung der Verteilung“,
- markieren Sie eine vergleichbare Kostenart (beispielsweise „4070 Gartenpflege“),
- klicken auf die Schaltfläche „Kopieren“,
- tragen in die Felder „Bezeichnung“ und „Kurzbezeichnung“ den Text „Saunanutzung“ ein und wählen als „Umlageschlüssel 1“ schließlich Ihren zuvor angelegten Schlüssel „je Saunanutzung“.

Nach einem Mausklick auf „Speichern“ steht Ihnen die zusätzliche Kostenart „4071 Saunakosten“ sowohl bei der Buchung Ihrer Ausgaben als auch bei den jährlichen Nebenkostenabrechnungen zur Verfügung.

Einzelnutzungen erfassen

Damit das Programm am Jahresende nutzungsabhängige Schlüssel berücksichtigen kann (z. B. für Sauna, Waschraum oder Lastenaufzug), müssen Sie zuerst deren Einzelnutzungen erfassen.

Wechseln Sie zunächst über den Eintrag „Verwaltung“ oder „Start“ im Menü-Band zur Gebäudeauswahl und wählen Sie hier das betreffende Gebäude aus. Wechseln Sie anschließend in den Abschnitt „Assistenten“ im Menü-Band. Klicken Sie hier auf

das Symbol „Anteile Umlageschlüssel“. Der Assistent für Umlageschlüssel wird eingeblendet. Wählen Sie hier den Umlageschlüssel (z.B. „Saunanutzung“), bestimmen Sie den Stichtag und das Datum. Klicken Sie anschließend auf „Weiter“, um die Anzahl der Nutzungen und bei Bedarf einen Kommentar einzugeben. Den Rest erledigt das Programm automatisch.

Schriftverkehr: Die Dokumentverwaltung

Die Dokumentenverwaltung finden Sie im Menüband im Bereich „Start“. Klicken Sie hier auf das Symbol „Dokumente“.



Info: Elektronische Notizen

Sie können zu allen Stammdaten, mit Ausnahme der Beschluss-Sammlung, Notizen erfassen. Den Eingabebereich für Notizen finden Sie im Abschnitt „Zusatzinformationen“ der jeweiligen Eingabemaske. Klicken Sie hier auf den Link „anzeigen“, um das Eingabefeld anzuzeigen.

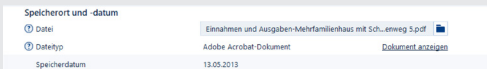


Info: Dokumentenverwaltung

WISO Hausverwalter 365 ist mit einem integrierten Dokumentenmanagementsystem für den Schriftverkehr ausgestattet. Damit können Sie den von Ihnen erfassten Daten verschiedene Dokumente zuordnen. In vielen Eingabemasken genügt hierfür ein Klick auf den/die Querverweise im Abschnitt „Dokumentenverwaltung“. Alternativ erreichen Sie die Dokumentenverwaltung über den Abschnitt „Start“ im Menü-Band. Klicken Sie hier auf das Symbol „Dokumente“.

Um Dokumente, die auf der Festplatte des Computers gespeichert sind, zu übernehmen, klicken Sie auf die Schaltfläche „Neu“ und anschließend auf das Symbol neben der Eingabezeile „Datei“. Die Windows-Dateiauswahl wird geöffnet. Jetzt können Sie das gewünschte Dokument auswählen und mit einem Klick auf „Öffnen“ übernehmen.

Um die Zuordnung eines Dokuments abzuschließen, klicken Sie auf die Schaltfläche „Speichern“.



Info: Dokumente bearbeiten

Die Eingabemaske „Dokumente“ listet die erfassten Dokumente auf. Über die Filterfunktion wählen Sie bequem die Dokumente aus, die Ihren Kriterien entsprechen. Unterhalb der Liste können Sie Angaben zu dem Dokument machen und es so Gebäuden, Wohnungen und Mietern zuordnen.

Um ein Dokument zu öffnen, wählen Sie es in der Liste aus und klicken im unteren Fensterteil auf den Link „Dokument anzeigen“ Windows öffnet das Dokument mit dem passenden Programm, wie etwa Word für Textdokumente oder Excel für Tabellen.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

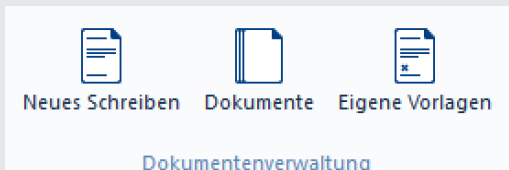
R

S



Info: Neue Datenfelder für Musterbriefe und eigene Vorlagen

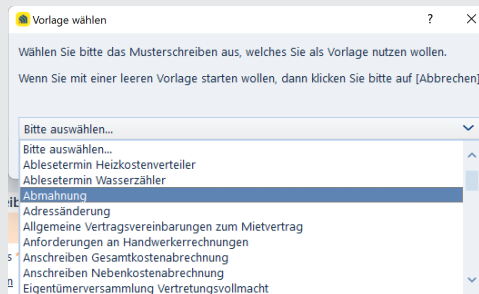
Die Zahl der Datenfelder, die auf den Dokumenten platziert werden können, ist bei *WISO Hausverwalter 365* kontinuierlich gestiegen. Den Vorlageneditor finden Sie im Menü-Band im Abschnitt „Dokumentenverwaltung“ des Registers „Start“.



Wählen Sie hier das Icon „Eigene Vorlagen“.

Erstellen Sie jetzt im Dialog „Vorlagen für Schreiben“ zunächst mit „Neu“ eine neue Dokumentenvorlage.

- Wählen Sie jetzt über das Aufklappmenü des Auswahlfensters die passende Vorlage aus. Klicken Sie danach auf „OK“, um die Vorlage zu übernehmen.



- Jetzt können Sie die Vorlage bis ins kleinste Detail Ihren Wünschen anpassen. Klicken Sie hierfür auf den Link „Vorlage bearbeiten“.

WISO Hausverwalter 365 öffnet das Dokument im Hintergrund in der Textverarbeitung. Gleichzeitig wird ein Auswahldialog eingeblendet, aus dem Sie variable Datenfelder als Platzhalter auswählen können.



- Kontrollieren Sie, ob die Platzhalter an der korrekten Stelle der Korrespondenz erscheinen. Die Datenfelder werden im weiteren Verlauf mit den vorhandenen Stammdaten gefüllt. Eine detaillierte Übersicht zu den nutzbaren Datenfeldern finden Sie in der Online-Hilfe.

4. Schritt: Wohnungen anlegen

 Wohnungen / Einheiten >

Um eine Wohnung anzulegen, wählen Sie zuerst das betreffende Gebäude in der Registerkarte „Verwaltung“ unter „Gebäude“ aus. Wechseln Sie anschließend in der Navigationsleiste zum Abschnitt „Stammdaten – Wohnungen/Einheiten“.

Wenn Sie nicht alle Wohnungen, die zu dem betreffenden Gebäude gehören, erfassen, müssen Sie die Basiswerte für die Umlageschlüssel im Bereich „Gebäude“ hinterlegen, damit *WISO Hausverwalter 365* eine korrekte Abrechnung erstellen kann.

Geben Sie zuerst an, auf welcher Etage sich die Wohnung befindet. Zusätzlich kann die Wohnung mithilfe der Lage beschrieben werden. Die Art der Wohnung/Einheit lässt sich aus der Vorschlagsliste auswählen oder frei eingeben.

Vergeben Sie danach eine eindeutige Bezeichnung für die Wohnung (zum Beispiel „1. Obergeschoss links“, oder „Wohnung 21“) und zusätzlich eine Kurzbezeichnung. Das Programm schlägt aus den bisher erfassten Angaben einen Wert vor, den Sie jederzeit verändern können. Über die Kurzbezeichnung können Sie die Wohnung später eindeutig identifizieren, Sie wird im Programm bei allen Auswahlfeldern und in den Tabellen angezeigt. Die ausführliche Bezeichnung wird hingegen lediglich in Anschreiben und Abrechnungen verwendet.

Abrechnungsrelevante Angaben

Abrechnungsrelevante Angaben

① Fläche

② Heizfläche

③ Anzahl der Räume

④ Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln

⑤ Nicht alle Einheiten besitzen den gleichen Umlageschlüssel? Tragen Sie die Abweichung einfach hier ein.

In der Regel sind die Wohn- und Heizfläche identisch, sodass Sie in beide Felder denselben Wert eingeben können. *WISO Hausverwalter 365* bietet jedoch die Möglichkeit, unterschiedliche Werte zu erfassen. Dies ist zum Beispiel dann hilfreich, wenn zur Wohnung eine unbeheizte Terrasse gehört. Diese wird zwar anteilig zur Wohnfläche hinzugerechnet, muss aber bei der Heizfläche unberücksichtigt bleiben. Die Anzahl der Räume ist nur abrechnungsrelevant, wenn Sie einem Konto den Umlageschlüssel „Räume“ zuordnen. Andernfalls ist die Angabe nur von informellem Wert.

Unter „Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln“ legen Sie die Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlagearten fest. Klicken Sie hierfür auf die Schaltfläche. In der folgenden Eingabemaske erfassen Sie zu jedem Umlageschlüssel den Anteil für die aktuell gewählte Wohnung oder Einheit. Um die Daten einzugeben, wählen Sie den gewünschten Umlageschlüssel aus der Liste und geben im unteren Bereich den Wert (die Werte) ein. Die einzige Ausnahme: Wenn es sich bei dem Umlageschlüssel

um einen verbrauchsabhängigen Schlüssel, einen Schlüssel laut Abrechnung oder einen Betragsschlüssel handelt, werden die entsprechenden Werte später vom Programm in den jeweiligen Bereichen abgefragt. Haben Sie alle Werte erfasst, verlassen Sie die Maske mit einem Klick auf „Schließen“.

Wird für ein Umlagekonto (Kostenart) laut Mietvertrag für die Wohnung / Einheit ein anderer Umlageschlüssel verwendet, als beim Gebäude hinterlegt ist, kann eine abweichende Zuordnung vorgenommen werden. Klicken Sie hierzu auf die Schaltfläche „Nicht alle Einheiten besitzen den gleichen Umlageschlüssel?“. Hier kann für jedes Umlagekonto der zugeordnete Umlageschlüssel (abweichend vom Standardschlüssel im Gebäude) zeitraumbezogen erfasst werden. Dies sollte jedoch nur in Ausnahmefällen geschehen, da die Abrechnungen damit schwerer nachzuvollziehen sind. Zudem können Probleme bei der Verteilung auftreten.

Um die Daten einzugeben, wählen Sie zunächst ein Umlagekonto aus der Liste. *WISO Hausverwalter 365* zeigt Ihnen zunächst die Daten des Standard-Umlageschlüssels für das Gebäude an.

Um die Zuordnung zu ändern, markieren Sie das Kästchen „Sollen wegen Schlüsseländerungen ...“. Anschließend erscheinen weitere Eingabefelder auf dem Bildschirm. Jetzt können Sie angeben, ab wann ein Umlageschlüssel gelten soll. Den Schlüssel selbst wählen Sie aus der Liste, die sich nach dem Anklicken eines der beiden Eingabefelder „Umlageschlüssel“ öffnet.

Angaben zu den Mietern und Verträgen

Angaben zum Mieter / Vertrag

Hauptmieter * Gisela und Reinhard Immerfroh

Vertragsbeginn * 01.06.2013

Vertragsende tt.mm.jjjj

Soll das Umlage-Ausfall-Wagnis für sozialen Wohnraum (2 % der Betriebskosten) berechnet und ausgewiesen werden? Ja Nein

Weitere Mieter 0

Im Bereich „Grunddaten“ erfassen Sie die Höhe der Miete und der Vorauszahlungen für die Wohnung. Klicken Sie hierzu auf die Schaltfläche neben der Feldbezeichnung.

Geben Sie an, ab wann die Miete gelten soll, beziehungsweise seit wann sie bereits gilt. Da sich die Miete im Zeitverlauf ändern kann, ist es wichtig, ein „Startdatum“ zu erfassen. Im Zweifel geben Sie hier einfach das Datum der Verwaltungsübernahme oder den ersten Tag des Abrechnungszeitraums an. Im nächsten Feld wählen Sie die Zahlungsweise aus. In der Regel lautet diese „monatlich“.

Falls eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung vorliegt (zum Beispiel bei einem Ladenlokal oder sonstigen Gewerbeflächen), wählen Sie die Option „Ja“. Daraufhin blendet *WISO Hausverwalter 365* ein zusätzliches Feld ein, indem Sie den für die Vermietung relevanten Mehrwertsteuersatz auswählen. Für die korrekte Abrechnung sind dann bei Einnahmen und Ausgaben die Angaben zur Umsatz- beziehungsweise Mehrwertsteuer erforderlich. Sie sollten die Option nur aktivieren, wenn wirklich eine gewerbliche Vermietung mit Umsatzsteuer-Option vorliegt.

A

Geben Sie in den nächsten Feldern die Kaltmiete, Neben- und Heizkostenvorauszahlung sowie gegebenenfalls eine gesonderte Garagen- und Stellplatzmiete an. Sollten sonstige regelmäßige Zahlungen (wie z. B. Wegerecht oder Nutzungsgebühren) zur Miete gehören, können Sie diese auch erfassen.

B

C

D

E

F

G

H

Zusatzinformationen

I

Hier können Sie zusätzliche Informationen zur Ausstattung der Wohnung eingeben. Diese sind rein informativ und nicht relevant für die Abrechnung.

J

K

L

M

N

O

P

Q

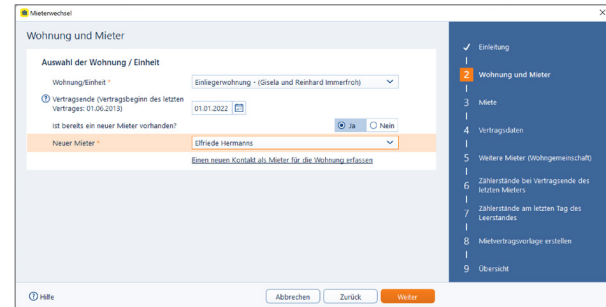
R

S

5. Schritt: Mieter erfassen / Mietvertrag erstellen

Beim Aufsetzen des Mietervertrags sollten Sie gründlich vorgehen und sich nicht auf das erst beste Vertragsmuster verlassen. Mit *WISO Hausverwalter 365* sind Sie auf der sicheren Seite.

Wollen Sie die Daten eines bereits bestehenden Vertrags erfassen, sollten Sie den Punkt „Stammdaten“ – „Mieter / Verträge“ wählen und dort die Daten direkt eingeben. Wollen Sie hingegen einen neuen Mieter erfassen und für diesen gleichzeitig einen Mietvertrag erstellen, sollten Sie hierfür den Assistenten nutzen. Sie finden ihn im Abschnitt „Assistenten“ im Menü-Band. Klicken Sie hier auf das Symbol „Mieterwechsel“. Bestimmen Sie im Assistenten als Erstes die betreffende Wohnung. Geben Sie gegebenenfalls das Vertragsende des vorangegangenen Mietverhältnisses an. Anschließend wählen Sie im Feld „Neuer Mieter“ entweder über das Aufklappmenü einen bestehenden Kontakt aus oder legen über den Link darunter einen neuen Kontakt als Mieter für die Wohnung an.



Wenn Sie im nächsten Dialog die Frage „Möchten Sie eine neue Mierte festlegen“ mit „Ja“ beantworten, wird das Folgefenster „Mierte“ eingeblendet. Es zeigt die bei der Wohnung definierte Mierte an. Sie können die Angaben ändern oder bestehen lassen. Wenn Sie „Nein“ auswählen, wird die bisherige Mierte zur Information angezeigt. In diesem Fall verwendet *WISO Hausverwalter 365* die in der Wohnung hinterlegten Daten.

Beantworten Sie die Frage nach der Staffelmiete nur dann mit „Ja“, wenn eine entsprechende Regelung im Mietvertrag vorliegt. Ist dies der Fall, wird eine zusätzliche Tabelle eingeblendet, in der Sie die Schritte und das jeweilige Anpassungsdatum erfassen können. *WISO Hausverwalter 365* wird die Anpassungen zum gewünschten Termin automatisch berücksichtigen.

Falls eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung vorliegt (zum Beispiel bei einem Ladenlokal oder sonstigen Gewerbeflächen), setzen Sie hier einen Haken. Es wird ein zusätzliches Feld eingeblendet, indem Sie den für die Vermietung relevanten Mehrwertsteuersatz auswählen können.

Geben Sie im nächsten Feld an, ab wann die Miete gelten soll, beziehungsweise seit wann sie bereits gilt. Der Zeitpunkt ist meist mit dem Vertragsbeginn des neuen Mieters identisch. Im nächsten Feld wählen Sie die Zahlungsweise aus. In der Regel sind es „monatliche“ Zahlungen. Liegt der Mieterwechsel innerhalb des Monats, können Sie mit dem nächsten Haken festlegen, dass für den Wechsel zwischen dem 14. und 16. des Monats die Miete nicht auf den Tag genau, sondern für einen halben Monat berechnet werden soll.

Kontrollieren Sie anschließend in den nächsten Feldern die Kaltmiete, Neben- und Heizkostenvorauszahlung sowie eventuell die gesonderte Garagen- und Stellplatzmiete. Sollten sonstige regelmäßige Zahlungen (wie z. B. Wegerecht oder Nutzunggebühren) zur Miete gehören, können Sie diese ebenfalls erfassen. Mit „Weiter“ gelangen Sie zur Seite „Vertragsdaten“.



Info: Umsatzsteuer

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind normalerweise von der Umsatzsteuer befreit. Falls Sie Räume an gewerbliche Mieter vermieten, kann es im Einzelfall sinnvoll sein, sich freiwillig der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Im Gegenzug darf die in den Ausgaben enthaltene Mehrwertsteuer (= „Vorsteuer“) von der Steuer abgezogen werden. Für den Mieter ändert sich durch die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nichts. Die Möglichkeit zur Umsatzbesteuerung besteht nur, wenn der Mieter seinerseits diese als Vorsteuer wieder geltend machen kann. In diesem Fall bekommt der Mieter also die zusätzlich zur Miete und den Betriebskosten erhobene Umsatzsteuer vom Finanzamt erstattet.

Falls Sie sich für die Umsatzsteuer entschieden haben, setzen Sie einen Haken vor der Option „Handelt es sich um eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung“. WISO Hausverwalter 365 berücksichtigt dann in der Nebenkostenabrechnung die Umsatzsteuer und unterstützt Sie bei der Erstellung korrekter Umsatzsteuervorauszahlungen und -erklärungen.

Falls eine gewerbliche Nutzung der Einheit vorliegt, wählen Sie bitte die entsprechende Variante (mit oder ohne Umsatzsteuer). Es werden dann weitere Angaben erfasst, die sich auf eine abweichende Fristenregelung bei Kündigung beziehen. Anschließend werden Sie nach zwei Datumswerten gefragt.

- **Vertragsbeginn:** Dieser Wert ist das abrechnungsrelevante Datum. Geben Sie hier den Tag ein, ab dem der Mieter die Wohnung gemietet hat und Miete sowie Vorauszahlungen bezahlt.
- **Vertragsende:** Dieser Wert liegt beim Vertragsabschluss nicht vor und kann freigelassen werden. Ausnahme: Der Vertrag wurde auf Zeit geschlossen.

Vermieten Sie sozialen Wohnraum, können Sie zudem auswählen, dass das Umlage-Ausfall-Wagnis automatisch berücksichtigt werden soll.

Im nächsten Feld geben Sie die aktuelle Anzahl der „Personen im Haushalt“ an. Die Eingabe erfolgt mit einer Nachkommastelle, da in manchen Fällen Kleinkinder auf Basis individueller Vereinbarungen mitunter auch als „halbe“ Person angesetzt werden. Die Anzahl der Personen wird für die Berechnung des Umlageschlüssels Personen x Tage verwendet, der standardmäßig für einige Kosten zum Einsatz kommt.

Falls Sie eine Kautionsvereinbarung mit dem Mieter vereinbart haben, können Sie diese in den nächsten beiden Feldern eingeben. In der Regel beträgt die Kautionsvereinbarung ein Vielfaches der monatlichen Kaltmiete (höchstens das 3-fache!). Die vereinbarte Kaltmiete wird vom Programm automatisch ausgefüllt, sodass Sie nur noch den Faktor eintragen müssen (z. B. „2“). Falls Sie einen anderen Betrag vereinbart haben, können Sie diesen eingeben und bei den Monaten 1x angeben. Wenn Sie keine Kautionsvereinbarung haben, brauchen Sie nichts zu verändern. Die beiden folgenden Felder sind nicht abrechnungsrelevant.

Erfassen Sie jetzt die Bankverbindung des Mieters (z. B. für Lastschriftinzug). Entweder wählen Sie diese aus der Liste aus oder legen über den Link eine neue Bankverbindung an. Die Bankverbindung des Eigentümers ist bereits eingetragen und kann in der Regel so übernommen werden. Mit einem „Ja“ bei der Frage zum Lastschriftinzug können Sie künftig fällige Mieten direkt vom Konto Ihres Mieters einziehen.

Im Abschnitt Zusatzinformationen stehen lediglich zwei Angaben im Fokus:

- **Vertragsdatum:** Dieser Wert ist keine Pflichtangabe und auch nicht relevant für die Abrechnung. Hier wird das Datum erfasst, an dem der Vertrag unterschrieben wurde.
- **Einzugsdatum:** Dieser Wert ist ebenfalls rein informativ und identisch mit dem Vertragsbeginn, daher ist dieser Wert automatisch eingetragen.



Tipp:

Die von WISO Hausverwalter 365 erzeugten Vertragsformulare entsprechen dem aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung und werden bei gesetzlichen Änderungen aktualisiert. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte für jeden Einzelfall kann dennoch nicht übernommen werden. Bevor Sie das Dokument Ihrem Mieter zur Unterschrift vorlegen, sollten Sie es daher noch einmal prüfen.

Vermieten Sie an eine Wohngemeinschaft – zum Beispiel an Studenten? Dann können Sie im nächsten Schritt die weiteren Mieter erfassen.

Für jeden Mitmieter, der in dieser Liste erfasst ist, kann später bei der Abrechnung eine Kopie erstellt werden.

Zähler	ZM	Alter Stand	Vom	Neuer Stand	Verbrauch
<input checked="" type="checkbox"/> Kaltwasser Badezimmer (Kaltwasser)	<input type="checkbox"/>	98.369	31.05.2022	98.369	0,000
<input checked="" type="checkbox"/> Kaltwasser Küche (Kaltwasser)	<input type="checkbox"/>	103.546	31.05.2022	103.546	0,000
<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser Badezimmer (Warmwasser)	<input type="checkbox"/>	102.894	31.05.2022	102.894	0,000
<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser Küche (Warmwasser)	<input type="checkbox"/>	99.604	31.05.2022	99.604	0,000

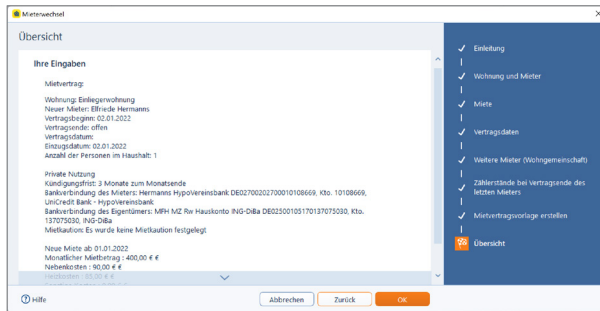
Wenige Handgriffe genügen, um einen Mietvertrag aus einer Vorlage zu erstellen.

Für alle zur Wohnung gehörenden Zähler erfolgt bei Mietbeginn und bei Auszug die Eingabe der aktuellen Zählerstände. Tragen Sie hier also die Zählerstände ein und verlassen die Eingabemaske jeweils mit Klick auf „Weiter“.

Als Nächstes können Sie einen Mietvertrag aus einer Vorlage erstellen. Wählen Sie aus den angebotenen Musterbriefvorlagen den für Ihre Zwecke am besten passenden Vertragsentwurf, meist ist das der „Mietvertrag Standardwohnraum“.

Vergeben Sie einen Dateinamen und speichern Sie den Vertrag. Sie können hierfür wahlweise das vorgeschlagene Standardverzeichnis oder einen beliebigen anderen Ort verwenden. Klicken Sie einfach auf die Schaltfläche am rechten Rand und geben Sie anschließend eine Bezeichnung beziehungsweise einen Dateinamen für das Dokument an.

Beantworten Sie die folgende Frage zur Dokumentenverwaltung mit „Ja“, erscheint der neue Vertrag automatisch in der integrierten Dokumentenverwaltung. Darüber hinaus lassen sich weitere Dokumente als Anlagen anhängen. Verlassen Sie die Seite mit einem Klick auf „Weiter“.



Auf der Übersichtsseite können Sie Ihre Angaben noch einmal überprüfen. Sollten Sie einen Fehler entdecken, navigieren Sie mit der Schaltfläche „Zurück“ an die entsprechende Stelle und korrigieren die Angaben. Schließen Sie die Erfassung des Mieters danach mit einem Klick auf „OK“ ab.

Mietvertrag bearbeiten und drucken

Der Mietvertrag wird standardmäßig als Word-Datei im „Dokumente“-Verzeichnis („Hausverwalter 365\Dokumente“) abgelegt.

Mithilfe Ihres Textverarbeitungsprogramms können Sie den Mietvertrag nun öffnen, ergänzen, überprüfen und drucken.

Haben Sie die Vertragsvorlage in die Dokumentenverwaltung übernommen, können Sie den Mietvertrag direkt aufrufen. Wechseln Sie hierzu über das Menü-Band in den Abschnitt „Start“.

Klicken Sie anschließend auf das Symbol „Dokumente“. In der Liste der gespeicherten Dokumente ist der Mietvertrag aufgeführt, den Sie mit einem Doppelklick öffnen. Wenn Sie in der Eingabemaske „Dokumente“ auf den Link „Dokument anzeigen“ gehen, öffnet *WISO Hausverwalter 365* Ihr Textbearbeitungsprogramm mit dem gewählten Mietvertrag.

Mietminderungen berücksichtigen

Nach aktueller Rechtsprechung des BGH sind Mietminderungen von der Bruttomiete abzuziehen. Mieter dürfen also nicht nur einen Teil der Nettomiete, sondern auch einen Teil der Nebenkosten einbehalten. Dadurch sinken nicht nur die Vorauszahlungen. Vermieter sind zudem verpflichtet, die Minderung in der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen. Nur so lässt sich abschließend ermitteln, ob – unter Berücksichtigung der Minderung – eine Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters besteht. In *WISO Hausverwalter 365* können Sie die Mietminderung in der Betriebskostenabrechnung einbringen:

1. Wechseln Sie zunächst über die Navigationsleiste in den Bereich der „Stammdaten“. Wählen Sie hier den Abschnitt „Mieter / Verträge“.

- Öffnen Sie aus der Übersicht das Mietverhältnis, zu dem eine Mietminderung erfasst werden soll.
- Gehen Sie jetzt im Abschnitt „Grunddaten“ zum Dialog für „Mietminderungen“. Öffnen Sie diesen mit einem Klick auf das Stiftsymbol.
- Jetzt können Sie zum betreffenden Mietverhältnis eine oder auch mehrere Mietminderungen erfassen. Fügen Sie hierzu einfach eine neue Zeile hinzu.

Grunddaten

Wohnung / Einheit * Einliegerwohnung

Vermietung an privaten Nutzer.

gewerblichen Nutzer mit Umsatzsteuerausweis.

gewerblichen Nutzer ohne Umsatzsteuerausweis.

Leerstand

Miete / Vorauszahlungen seit 01.06.2013 : 575,00 € 

Mietminderungen 

- Mietminderungen gelten meist für einen begrenzten Zeitraum. Deshalb können Sie per Zeitangabe den taggenauen Betrag ermitteln. Alternativ lassen sich auch prozentuale Werte eingeben. *WISO Hausverwalter 365* ermittelt dann den konkreten Betrag selbstständig.


Stammdaten Mieter / Verträge (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Düsseldorf Hermesallee 127, Einliegerwohnung)

🔍

Von	Bis	Anteil	Betrag	Grund
01.01.2022	16.07.2022	30,00 %	1.124,03 €	Baustellenlärm

...

Mietminderung

Zeitraum * 01.01.2022 - 16.07.2022 

Minderung um 30,00 %

Betrag: 1.124,03 €

Grund der Minderung:

Baustellenlärm

Speichern Neu Kopieren Löschen Schließen

6. Fügen Sie abschließend den Grund der jeweiligen Minderung hinzu.

Minderungsbeträge werden bei der Betriebskostenabrechnung automatisch berücksichtigt und in der Berechnung transparent und nachvollziehbar dargestellt. Die Entscheidung, ob eine Mietminderung in der Abrechnung berücksichtigt werden soll, treffen Sie im Dialog zur Nebenkostenabrechnung.

Die hinterlegten Minderungen werden auch bei der Sollstellung Offener Posten berücksichtigt. Hat die Minderung ein Enddatum, so wird ab diesem Zeitpunkt wieder die volle Höhe der vereinbarten Miete als Offener Posten eingestellt.

6. Schritt: Zähler anlegen



Info: Verbrauchsabhängige Abrechnung

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch werden alle Kosten, sofern keine andere Verteilung vereinbart ist, auf die Mieter im Verhältnis der Wohnflächen verteilt. Nach dem WEG-Gesetz gilt für die Verteilung auf die Eigentümer zunächst der Grundsatz der Verteilung nach Miteigentumsanteilen. Beide Verteilungen entsprechen nicht dem Verursachungsprinzip.

Daher werden Kosten, die unmittelbar mit dem Verbrauch des jeweiligen Nutzers zusammenhängen (Strom, Wasser, Heizung) nach dem Verbrauch verteilt. Für Heizkosten ist diese Verteilung grundsätzlich vorgeschrieben.

Die Verbräuche werden dabei mithilfe der Zähler ermittelt und anschließend im Verhältnis des Verbrauchs auf die einzelnen Nutzer umgelegt.

Die Zähler des Gebäudes und der Wohnungen/ Einheiten werden unter dem Punkt „Stammdaten“ – „Zähler“ angelegt und verwaltet. Klicken Sie zuerst auf „Neu“, um einen neuen Zähler zu erfassen. Bestimmen Sie dann über das Aufklappenmenü, in welcher Wohnung sich dieser befindet.

Handelt es sich um einen Zähler, der keiner Einheit zugeordnet ist, wählen Sie die Option „Hauptzähler (für das gesamte Objekt)“ aus. Anschließend können Sie eine Bezeichnung für jeden Zähler und eine Liste der Zählernummern (für den Fall eines Zählerwechsels) erfassen.

Angaben zur Berechnung ausblenden ▲

① Ist der Zähler aktiv? Ja Nein

② Wird der Zähler nach der Jahresablesung auf null zurückgestellt? Ja Nein

③ Handelt es sich um einen Gartenwasserzähler? Ja Nein

Bei der Abrechnung wird zwischen verschiedenen Arten von Zählern unterschieden:

- „Verbrauchszähler Einheit sowie Heizkostenverteiler“ sind als „normale“ Zähler für die Wohnung / Einheit der Standardfall, also zum Beispiel die Wasseruhren, die in den einzelnen Wohnungen eingebaut sind. Diese Art von Zähler können (müssen aber nicht) auch mit einem Hauptzähler verbunden sein. In diesem Fall wird bei etwaigen Abweichungen der Gesamtsumme aller Zähler im Verhältnis zum Wert des Hauptzählers die Differenz im Maßstab der Zählerwerte auf die Nutzer umgelegt.
- Hauptzähler werden benötigt, wenn der Versorger über einen Zähler abrechnet, der nicht direkt einer Wohnung/ Einheit zuzuordnen ist (z. B. die Hauptwasseruhr). Diesem werden dann die Zähler der Einheiten zugeordnet.
- Zwischenzähler werden für den Fall benötigt, wenn von einem „normalen“ Zähler, der einer Wohnung zugeordnet

ist, ein Zähler abgeht, der einer anderen Einheit zugeordnet ist.

- Zähler für Solarthermie misst die in die Heizungsanlage eingespeiste Wärmemenge von Solaranlagen.
- Wärmemengenzähler (Warmwasser) dienen der Erfassung der genutzten Wärme für die Heizanlage, insbesondere bei kombinierten Anlagen.
- Allgemeinzähler werden benötigt, wenn ein Teilverbrauch nicht direkt einer Wohnung/Einheit zuzuordnen ist, dieser Verbrauch jedoch anhand eines bestimmten Schlüssels auf die Nutzer umgelegt werden soll (z. B. Strom für Hausflurbeleuchtung oder Gartenbewässerung).
- Wärmemengenzähler Wohnungen/ Einheiten dienen der Erfassung des Verbrauchs an Heizenergie in der jeweiligen Einheit und können einem Wärmemengenzähler der Heizungsanlage für die Verteilung von Messdifferenzen zugeordnet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bei der Maßeinheit zwischen Kilo- und Megawattstunden zu wählen. Bei der Abrechnung werden die Einheiten anschließend abgeglichen, um eine einheitliche Rechenbasis zu schaffen.
- Wärmemengenzähler (Heizanlage / Wärmequelle) misst die Wärmeenergie bei z. B. Hausanschlüssen von Fernwärmeleitungen. Aber auch gemeinsam versorgte Wohn- und Nichtwohnbereiche in einem Gebäude.

Angaben zur Berechnung ausblenden ▲

① Ist der Zähler aktiv? Ja Nein

② Wird der Zähler nach der Jahresablesung auf null zurückgestellt? Ja Nein

③ Handelt es sich um einen Gartenwasserzähler? Ja Nein

Zudem können Sie bestimmen, ob es sich bei dem Zähler um einen Heizkostenverteiler (HKV) handelt. Sollte dies der Fall sein, müssen Sie im Bereich „Zählerstände und Zählernummern“ erweiterte Angaben zu Umrechnungsfaktor und Basisempfindlichkeit des Zählers machen. Müssen Sie dies später korrigieren oder bei bereits eingepflegten Heizkostenverteilern ergänzen, finden Sie den Punkt unter „Stammdaten zum Zähler und Zählerwechsel“. Auch ist es möglich, bei einem unterjährigen Zählerwechsel diesen Umrechnungsfaktor und die Basisempfindlichkeit zum dazugehörigen Zähler einzeln zu erfassen. Wenn in Ihren Objekten fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, müssen Sie ab Januar 2022 Ihren Nutzern monatliche Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser bereitstellen (vgl. § 6a, Abs. 1 HeizkostenV). Für Heizkostenverteiler ist die Angabe der Basisempfindlichkeit daher zwingend erforderlich, um den Verbrauch unterjährig zu berechnen. Fehlende Angaben führen zu unvollständigen Auswertungen oder verhindern ggf. die gesamte Verbrauchsanalyse.

Für die Ermittlung des Verbrauchs müssen eventuell Angaben zur Berechnung gemacht werden. So gibt es beispielsweise Zähler, die nach jeder Ablesung auf null zurückgestellt werden, sodass der abgelesene Wert gleichzeitig auch den Verbrauch darstellt. Bei ausgetauschten Zählern handelt es sich um keine „aktiven“ Zähler.

Wählen Sie in diesem Fall die Option „Nein“, damit der betreffende Zähler nicht mehr auf Abrechnungen erscheint, die nach der letzten Ablesung erfolgen.

Im Abschnitt „Zuordnung des Zählers für die Abrechnung“ können Sie die einzelnen Umlageschlüssel genauer definieren. Bestimmen Sie hierzu im Aufklappenü „Umlageschlüssel“ die Art des Schlüssels. Wenn Sie mit kombinierten Umlageschlüsseln arbeiten, können Sie zusätzlich einen weiteren Schlüssel hinterlegen.

Bereits im Eingabedialog können Sie in *WISO Hausverwalter 365* die hinterlegten Zähler bequem sortieren – zum Beispiel nach Umlageschlüsseln. Weitere Auswertungen finden Sie im Abschnitt „Stammdaten auswerten“. Wählen Sie hier den Unterpunkt „Zähler/Verbräuche“.

Abschließend können Sie im Bereich „Zählerstände und Zählernummern“ die Stammdaten zum Zähler und Zählerwechsel erfassen, im Bereich „Übersicht über die abgelesenen Zählerstände“ in einer Tabelle alle erfassten Zählerstände prüfen und ggf. neue Zählerablesungen eingeben. Komfortabler ist allerdings die Eingabe mithilfe des Assistenten „Zählerstände erfassen“. Sie finden ihn im Abschnitt „Assistenten“ im Menü-Band.

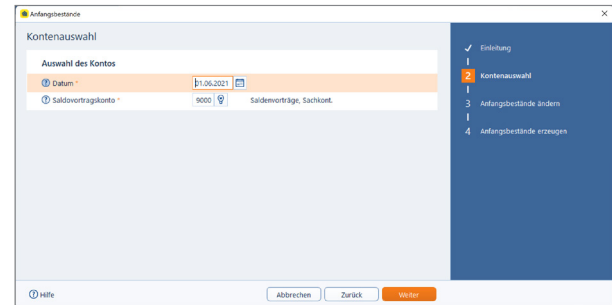
Der Assistent wird später im Schritt „Angaben zu den Abrechnungen ergänzen“ beschrieben.

7. Schritt: Einnahmen und Ausgaben erfassen

Sind die Gebäude-, Wohnungs- und Mieterdaten Ihrer Immobilie einmal erfasst, können Sie mit der Erfassung der laufenden Einnahmen und Ausgaben beginnen.

Der Überblick über Ihre Einnahmen und Ausgaben ist aus drei Gründen unverzichtbar: Erstens wissen Sie dadurch jederzeit, was für Sie unterm Strich übrig bleibt. Zweitens erzeugen Sie am Ende des Jahres auf Knopfdruck eine gesetzeskonforme Betriebskostenabrechnung für Ihre Mieter und die Eigentümer. Und drittens ermittelt das Programm auf dieser Grundlage Ihre Einnahmen-Überschuss-Rechnung fürs Finanzamt. Falls Sie umsatzsteuerpflichtig sind, können Sie zudem die Werte für die Umsatzsteuer-Voranmeldung und die Umsatzsteuererklärung ermitteln.

Der Grundstock: Bankkontostand und andere Bestände erfassen



Wenn Sie das erste Mal mit dem *WISO Hausverwalter 365* arbeiten, können Sie den „Grundstock“ schnell erfassen. Viele Konten werden über Jahre fortgeführt. Deshalb beginnt der Kontostand nicht bei null, wenn Sie Ihre Arbeit aufnehmen. Um Ihnen die Dateneingabe zu erleichtern, gibt es hierfür einen Assistenten. Sie finden diesen im Menü-Band im Abschnitt „Assistenten“. Klicken Sie hier im Bereich „Einnahmen / Ausgaben“ auf das Symbol „Anfangsbestände“. Geben Sie zuerst das Datum an, für das die Bestände erfasst werden sollen. Das Saldovertragskonto können Sie unverändert lassen, da es für die spätere Auswertung keine Rolle spielt.

Anfangsbestände ändern

Neue Anfangsbestände

In der Übersicht sehen Sie die bereits enthaltenen Anfangsbestände für die einzelnen Konten. Sie können in der Spalte 'neuer Anfangsbestand' neue Werte erfassen. Der Assistent erzeugt schließlich entsprechend Differenzbuchungen. Diese können Sie anschließend in den Einnahmen und Ausgaben einsehen, ändern oder löschen.

Bestandskonto	aktueller Anfangsbestand	neuer Anfangsbestand
1000 Kasse - Bar	0,00 €	1.800,00 €
1370 Versicherungskonto	0,00 €	7.972,00 €
1375 Vertriebs. Eigenl. Direkt	0,00 €	6.269,00 €
1380 Versicherungskonto Rückl.	0,00 €	100,00 €
1390 Verrechtläs. Brennstoff	0,00 €	0,00 €
1590 Fremdgeld	0,00 €	0,00 €
1792 Infanterieskonten	0,00 €	0,00 €
100001 EFH Ha 127 Hauskonto DE02 1203 0000 0000 2020 51	0,00 €	0,00 €

Abbrechen Zurück Weiter

Der Folgedialog enthält eine Liste der Konten, die üblicherweise fortgeführt werden. Prüfen Sie, ob ein oder mehrere Konten einen Anfangsbestand aufweisen. Wenn Sie die Anfangsbestände aller Konten eingetragen haben, wechseln Sie zur nächsten Seite. *WISO Hausverwalter 365* fasst Ihre Angaben noch einmal zusammen, bevor die notwendigen Buchungen im Bereich Einnahmen/Ausgaben erzeugt werden.

Um Zahlungen zu erfassen, wechseln Sie über die Navigationsleiste zum Abschnitt „Einnahmen/Ausgaben“. Wählen Sie hier den Punkt „Einnahmen und Ausgaben“. Daraufhin wird die Buchungsliste eingeblendet. Hier listet *WISO Hausverwalter 365* alle bisherigen Zahlungsvorgänge auf. Klicken Sie auf „Neu“, um die Buchungsmaske zu öffnen und neue Vorgänge zu erfassen. Sie können auch bereits vorhandene Buchungssätze kopieren, löschen oder bearbeiten. Nutzen Sie hierfür die Symbole am Anfang der jeweiligen Zeile.

Eingabe

Art der Buchung * Ausgabe

Zahlungsdatum * 01.05.2022

Wertstellungsdatum * 01.05.2022

Belegnummer

Buchungstext * Abschlag Heizkosten

Betrag * 63,25 € Brutto

Buchung aufteilen

Buchungskonto * 4500 Brennstoffko 63,25 €

Steuer Bitte auswählen... 0,00 €

Brennstoffmenge 0,000 m³

Gültigkeitszeitraum * 01.05.2022 - 31.05.2022 Zeitraum wählen

Bankkonto * EFH Ha 127 Hauskonto € 63,25 €

Aktueller Kontostand 5.249,48 €

Als Vorlage speichern Einstellungen

Nehmen wir einmal an, die Grundsteuer ist fällig. In diesem Fall gehen Sie folgendermaßen vor: Sind bereits Buchungen in der Tabelle enthalten, klicken Sie auf die Schaltfläche „Neu“, ansonsten können Sie direkt beginnen.

- Art der Buchung: Hier wählen Sie normalerweise zwischen Einnahmen und Ausgaben. Falls erforderlich, können Sie mit *WISO Hausverwalter 365* aber auch Korrekturbuchungen vornehmen, zum Beispiel bei Erstattungen oder Gutschriften.
- Das Zahlungsdatum gibt an, wann die Zahlung geleistet wurde. Bei der Hausgeldabrechnung werden die Kosten anhand des Zahlungsdatums dem jeweiligen Abrechnungszeitraum zugeordnet.

- Im Unterschied zum Zahlungsdatum markiert das Wertstellungsdatum den Zeitpunkt, dem der betreffende Buchungsvorgang wirtschaftlich zuzuordnen ist. In aller Regel sind Zahlungs- und Wertstellungsdatum identisch. Doch es gibt Ausnahmen. Hierzu gehört zum Beispiel die Zehn-Tages-Regel zum Geschäftsjahreswechsel. Demnach werden zum Beispiel regelmäßige Zahlungen, die zwar im neuen Geschäftsjahr getätigt werden, aber das alte Geschäftsjahr betreffen, dem vorangegangenen Geschäftsjahr zugeordnet – sofern innerhalb der ersten zehn Tage des neuen Geschäftsjahres bezahlt wurde.
- Belegnummer/Buchungstext: Vergeben Sie nun im Feld „Buchungstext“ eine aussagekräftige Beschreibung, damit Sie die Buchung später wiederfinden.
- Betrag: Hier tragen Sie die Höhe der Einnahme oder Ausgabe in Euro und Cent ein. Ob es sich um eine Brutto- oder Nettzahlung handelt, ist nur für umsatzsteuerpflichtige Vermieter von Bedeutung.
- Buchungskonto: Ein Mausklick auf das „Glühbirnen“-Symbol neben dem Eingabefeld öffnet eine Auswahlliste, aus der Sie die passende Einnahme- oder Ausgabekategorie aus dem Standard-„Kontenrahmen“ auswählen. In der Auswahl erkennen Sie direkt, ob das entsprechende Konto umlagefähig ist.
- Steuer: Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung geben Sie hier die Höhe der Umsatzsteuer an.
- Zuordnung zu einem Mietvertrag/Eigentümer: Einnahmen (insbesondere Mieten und Vorauszahlungen) müssen einem Mieter oder Eigentümer zugeordnet werden, damit sie in den Abrechnungen berücksichtigt werden. Auch bei Ausgaben, die nach dem Umlageschlüssel Betrag aufgeteilt werden, ist die Zuordnung erforderlich.
- Gültigkeitszeitraum: Diese Information ist wichtig für die korrekte Umlage der Betriebskosten. Mit einem Klick auf „Zeitraum wählen“ öffnet sich eine Liste, aus der Sie einen vorgeschlagenen Zeitraum wählen können. Auf diese Weise ordnet *WISO Hausverwalter 365* eine Buchung automatisch der richtigen Neben- bzw. Heizkostenperiode zu, die Sie in den Gebäude-Stammdaten eingetragen haben. Bei Bedarf können Sie die richtige Zeitspanne aber auch manuell vorgeben. So kann es vorkommen, dass die Rechnung (etwa für Gas oder Strom) für einen anderen Zeitraum gilt. Ist dies der Fall, sind für die Nebenkostenabrechnung zwei aufeinanderfolgende Rechnungen jeweils anteilig zu berücksichtigen. Falls Sie Rechnungen haben, die vom Abrechnungszeitraum abweichen: Denken Sie daran, zusätzlich die Vorgänger- bzw. Folgerechnung anzugeben, da andernfalls die Kosten nur anteilig auf Ihre Mieter umgelegt werden.
- Bankkonto und aktueller Kontostand (optional): Ob Sie die einzelnen Bewegungen auf Ihrem Girokonto erfassen und kontrollieren, bleibt Ihnen überlassen. Bei gemischten Konten, über die mehrere Mietobjekte und/oder andere private und geschäftliche Zahlungen abgewickelt werden, ist dies jedoch zweifellos sinnvoll. Wenn Sie für die Aus- und Einzahlungen aus der Vermietung ein separates Bankkonto eingerichtet haben, sind Finanzbuchungen mit der Hausverwalter-Software nicht unbedingt erforderlich. Das gilt auch für den Fall, dass Sie Ihren Zahlungsverkehr mit einer Online-Banking-Software erledigen. Falls Sie nicht auf einem Bankkonto buchen, können Sie an dieser Stelle auch „Kasse-Bar“ auswählen.



Tipp:

Im Zuge des Entlastungspaketes hat die Bundesregierung die Umsatzsteuer auf Gas und Wärme gesenkt. Die Maßnahme gilt von Anfang Oktober 2022 bis Ende März 2024 und betrifft Lieferungen für Gas und Fernwärme. Das führt dazu, dass Abschlagsrechnungen nachträglich korrigiert und teils neu erfasst werden müssen. Hierzu stellt WISO Hausverwalter ein vereinfachtes Verfahren bereit, das in der Online-Hilfe im Abschnitt „Umsatzsteuer und Vorsteuer bei Einnahmen und Ausgaben“ beschrieben ist.



Tipp:

Seit WISO Hausverwalter 365 können Sie Ihren Einnahmen und Ausgaben Dokumente hinterlegen. Das ist vor allem für spätere Recherchen praktisch. Fragen beispielsweise Eigentümer oder Mieter Monate später nach den Details der Nebenkostenabrechnung, müssen Sie nicht erst lange suchen.

Auf diese Weise bringen zugeordnete Dokumente mehr Transparenz in die Buchhaltung. Um ein neues Dokument zuzuordnen, aktivieren Sie den betreffenden Buchungssatz und klicken Sie im untersten Abschnitt „Dokumentverwaltung“ des Dialogs auf den Link „Neues Dokument für diese Einnahme/Ausgabe erfassen“. Der Dokumenten-Assistent wird eingeblendet. Er unterstützt Sie beim Import der Datei.



Info: Dienstleisterrechnungen - Lohnkostenanteil festhalten

Arbeiten rund ums Haus werden vom Gesetzgeber steuerlich gefördert: Dazu gehören vor allem Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an Häusern und Garagen, Wartung von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen sowie Maßnahmen der Gartengestaltung, aber auch die Gebühren für den Schornsteinfeger. Außerdem sind haushaltsnahe Dienstleistungen wie zum Beispiel Treppenhäusreinigung, Fensterputzen oder Gartenarbeiten begünstigt. Pro Jahr können bei den Handwerkerleistungen 6.000 Euro, bei den haushaltsnahen Dienstleistungen 20.000 Euro der Lohn- und Fahrtkosten maximal geltend gemacht werden. Die Steuerermäßigung beträgt dann jeweils 20 Prozent dieser Aufwendungen.

Wichtig: Die Steuerermäßigung senkt nicht nur das zu versteuernde Einkommen – wie das bei den Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen der Fall ist: Bei einer Steuerermäßigung handelt es sich vielmehr um einen Nachlass auf die Steuerschuld in voller Höhe! Weil dadurch zugleich die Berechnungsbasis für den Solidaritätszuschlag und die Kirchensteuer sinkt, kann der Steuernachlass unterm Strich auch höher ausfallen.

Wenn Sie in der Buchungsmaske derartige Leistungen aus der Liste der Buchungskonten gewählt haben, klicken Sie auf das Symbol am Ende der Zeile „Angaben zu Aufwendungen nach § 35 a EStG“. Daraufhin öffnet sich ein separater Eingabedialog in dem Sie die „Art der Aufwendung“ auswählen (zum Beispiel „Handwerkerleistung“ oder „Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen“) sowie den beauftragten Dienstleister eintragen.

Sachkonten & Umsatzsteuer

Kosten sachgerecht zu verteilen, ist eine wichtige Voraussetzung, um Einnahmen-Ausgaben-Übersichten sowie Steuererklärungen und Steueranmeldungen korrekt zu erstellen. Zu diesem Zweck verfügt *WISO Hausverwalter 365* über eine umfangreiche Kontenstruktur mit verschiedenen Einnahmen-, Ausgaben- und Verteilungskonten. Dieser Kontenrahmen ist die Basis für kaufmännische Auswertungen. Dabei fallen sowohl auf der Einnahmen- als auch auf der Ausgabenseite unterschiedliche Umsatzsteuersätze an. Hinzu kommt, dass einige Geschäftsvorgänge grundsätzlich umsatzsteuerfrei sind.

Um die erfassten Daten nahtlos für Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatzsteuererklärung zu verwenden, sind Geschäftsvorgänge, die zwar von der Logik her gleich sind, aber unterschiedliche Umsatzsteuersätze aufweisen, auf verschiedene Konten zu verteilen. So werden etwa gewerbliche Mieteinnahmen zu 19% Umsatzsteuer auf ein anderes Konto gebucht – als private

Mieteinnahmen ohne Umsatzsteuer. Welcher Umsatzsteuersatz einem bestimmten Konto zugeordnet ist, verraten die Kontoeinstellungen und oft bereits die Kontobezeichnung.

Einnahmekonten

Auf ein Konto, dem z. B. ein Umsatzsteuersatz von 19 % zugeordnet ist, können keine Vorgänge mit abweichenden Steuersätzen oder steuerfreie Buchungen zugeordnet werden.

Nr	Bezeichnung	umlagefähig
8100	Mieteinnahmen Wohnungen	
8110	Nebenkostenvorauszahlungen für Wohnungen	
8111	Mahngebühren für Wohnungen (Nebenkostenvorauszahlung)	
8120	Heizkostenvorauszahlungen für Wohnungen	
8150	Nebenkostenanzahlungen für Wohnungen	
8160	Heizkostenanzahlungen für Wohnungen	
8200	Mieteinnahmen Gewerbeflächen	
8205	Mieteinnahmen für Gewerbeflächen 16%	
8206	Mieteinnahmen für Gewerbeflächen 19%	

Die Mieteinnahmen für Gewerbeflächen zu 19 % Umsatzsteuer werden auf das Konto 8206 gebucht und der Umsatzsteuervoranmeldung zugeordnet, während umsatzsteuerfreie Mieteinnahmen für Gewerbeflächen nicht auf der Steueranmeldung erscheinen.

Es gibt aber auch Konten, die flexibel mit Einnahmen und Ausgaben zu unterschiedlichen Steuersätzen bebucht werden können. Dann ist eine Zuordnung für die Umsatzsteuervoranmeldung manuell vorzunehmen. Bei dem Konto „Automatische Lieferungen und sonstige Leistungen“ sieht die Zuordnung wie folgt aus:

- nach Steuersatz 7 % -> Feld 86
- nach Steuersatz 19 % -> Feld 81 und
- andere Steuersätze -> Feld 35.

Ausgabekonten

Auf der Ausgabenseite wird die Umsatzsteuer auf speziellen Konten wie etwa „1576 Abziehbare Vorsteuer 19 %“ ausgewiesen. Wechseln Sie zunächst über die Navigationsleiste in den Abschnitt „Einnahmen / Ausgaben -> Einnahmen und Ausgaben“. Klicken Sie im unteren Bereich des Eingabefensters auf „Neu“ und erfassen Sie zum Beispiel eine Ausgabenbuchung für den Winterdienst in Höhe von 100 Euro. Nutzen Sie hierfür das Ausgabenkonto „4060 Winterdienst“. Schließen Sie anschließend die Buchung mit „Speichern“ ab.

Eingabe	
Art der Buchung *	Ausgabe
Zahlungsdatum *	01.01.2022
Wertstellungsdatum *	<input type="text" value="01.01.2022"/>
Belegnummer	
Buchungstext *	Abschlag Heizkosten
Betrag *	63,25 € Brutt
Buchungskonto *	-4500 Brennstoffk 63,25 €
Steuer	Bitte auswählen... 0,00 €
Brennstoffmenge	0,000 m ³
Gültigkeitszeitraum *	<input type="text" value="01.01.2022 - 31.01.2022"/>
Bankkonto *	EFH Ha 127 Hauskonto 63,25 €
Aktueller Kontostand	5.249,48 €
Als Vorlage speichern	Einstellungen

Wechseln Sie jetzt über die Navigationsleiste in den Abschnitt „Wirtschaftliche Auswertungen -> Einnahmen und Ausgaben“. Wählen Sie hier im oberen Abschnitt des Eingabebereichs aus dem Menü „Auswertungsart“ den Eintrag „Liste für die Umsatzsteuervoranmeldung“. Klicken Sie anschließend auf „Voransicht“. Sie können die Auswertung wahlweise ausdrucken oder als PDF-Dokument speichern. Die Druckvorschau öffnet daraufhin die Liste für die Umsatzsteuervoranmeldung. Wählen Sie dabei das gesamte Dokument oder einzelne Abschnitte. Eine genauere Beschreibung hierzu finden Sie im Abschnitt „Voransicht von Dokumenten“. Der Umsatzsteueranteil der Winterdienst-Buchung wird separat ausgewiesen.

Wirtschaftliche Auswertungen Einnahmen und Ausgaben

Art der Auswertung

1 ? Auswertungsart Liste der Kontobewegungen
Einnahmen-Überschuss-Rechnung
Liste der Einnahmen und Ausgaben
Liste der Kontobewegungen
Personenkontoauszug
Liste der Kontostände
Liste für die Umsatzsteuervoranmeldung
Liste für die Umsatzsteuererklärung
Abgleich der Rücklagenbuchungen

Auswertungszeitraum

2 ? Berücksichtigende Buchungen

Wertstellungsdatum innerhalb des Abrechnungszeitraumes

Zahlungsdatum innerhalb des Abrechnungszeitraumes

Wertstellungsdatum in einem bestimmten Zeitraum

Zahlungsdatum in einem bestimmten Zeitraum

Zeitraum

Auswahl der Konten

Auszuwertende Konten

Kontenausgabe beginnt ab

Kontenausgabe endet bei

Möchten Sie jedes Konto auf einer neuen Seite beginnen lassen? Ja Nein

Dokumentverwaltung

1 ? Auswertung der Einnahmen und Ausgaben als PDF-Dateien in der Dokumentverwaltung ablegen

Drucken Voransicht Zurücksetzen Optionen Schließen

Auf gleiche Art und Weise lassen sich auch Buchungen für Immobilien verarbeiten, bei denen nur ein Teil der Gesamtfläche der Umsatzsteuer unterliegt. Wählen Sie in diesem Fall in der Buchungsmaske aus dem Menü „Steuer“ den Eintrag „Aufzuteilende Vorsteuer“ mit dem jeweils korrekten Umsatzsteuersatz.

Eingabe

1 ? Art der Buchung *

2 ? Zahlungsdatum *

3 ? Wertstellungsdatum *

4 ? Belegnummer

5 ? Buchungstext *

6 ? Betrag *

7 ? Buchung aufteilen

8 ? Buchungskonto * Brennstoffkost. 63,25 €

9 ? Steuer Bitte auswählen...
Vorsteuer 19 %
Vorsteuer 7 %
Vorsteuer 16 %
Vorsteuer 5 %
Aufzuteilende Vorsteuer 19 %
Aufzuteilende Vorsteuer 7 %
Aufzuteilende Vorsteuer 5 %
Aufzuteilende Vorsteuer 16 % 0,00 €

10 ? Brennstoffmenge

11 ? Gültigkeitszeitraum *

12 ? Bankkonto *

Aktueller Kontostand

13 ? Als Vorlage speichern

Zeitraum wählen

**Info: Die Steuermotomatik der Konteneinrichtung**

Über die Steuermotomatik bestimmen Sie, auf welche Weise WISO Hausverwalter 365 bezogen auf ein bestimmtes Konto mit der Umsatzsteuer umgeht. Wechseln Sie hierfür über die Navigationsleiste in die Kontoeinstellungen, zum Beispiel über „Stammdaten -> Gebäude“. Wechseln Sie dann im Eingabebereich zum Abschnitt „Konten und Umlageschlüssel“ und anschließend zum Punkt „Umlagekonten und Festlegung der Verteilung“. Wählen Sie jetzt das Konto „4030 Müllabfuhr“ und scrollen Sie im unteren Abschnitt des Eingabebereichs zum Punkt „Angaben zur Umsatzsteuer“. Hier legen Sie die Steuermotomatik fest, wobei folgende Varianten zur Verfügung stehen:

- aus: Sie wählen den Umsatzsteuersatz während der Buchung selbst aus dem Aufklappmenü aus.
- ein: Sie legen einen bestimmten Steuersatz fest, der während der Buchung nicht verändert werden kann.
- Vorschlag: WISO Hausverwalter 365 schlägt einen bestimmten Umsatzsteuersatz vor. Der Vorschlag kann während der Buchung manuell geändert werden.

**Info: „Jahresabhängige“ Zuordnung des Kontos zu den Steuerformularen**

Damit Kontensalden an den richtigen Positionen von Steueranmeldung und Steuererklärung summiert werden, muss jedes Konto den entsprechenden Zeilen des jeweiligen Formulars zugeordnet sein. Das geschieht in den Konteneinstellungen im Abschnitt „Zuordnung des Kontos zu Steuerformularen (Kennziffer im Formular)“. Allerdings kann sich diese Zuordnung ändern – etwa, wenn die Finanzbehörden eine neue Formularversion veröffentlichen. Damit sich in diesem Fall alte und neue Formulare korrekt ansteuern lassen, lässt sich in den Aufklappmenüs der Eintrag „jahresabhängig“ auswählen. WISO Hausverwalter 365 ordnet die Kontensalden dann variabel je nach Abrechnungsjahr der Kennziffernstruktur des jeweils gültigen Steuerformulars zu.

Zuordnung des Kontos zu Steuerformularen (Kennziffer im Formular)

① Anlage V (Einkommensteuer)	jahresabhängig(52): Grundsteuer
② Umsatzsteuer-Voranmeldung	[Keine Zuordnung]
③ Umsatzsteuererklärung	[Keine Zuordnung]

Ein Betrag – mehrere Konten

Nicht immer lässt sich ein Zahlungsvorgang komplett einem einzelnen Buchungskonto zuordnen. Ein Beispiel dafür ist die monatliche Überweisung eines Mieters: Denn diese Zahlung setzt sich aus der eigentlichen Monatsmiete sowie den Vorauszahlungen für Neben- und Heizkosten zusammen. Damit das Programm die einzelnen Zahlungsbestandteile von vornherein den richtigen Einnahmepositionen zuordnet (und auf Knopfdruck korrekte Abrechnungen liefert), teilen Sie gemischte Zahlungen am besten gleich bei der Erfassung auf:

- Legen Sie unter „Einnahmen und Ausgaben“ zunächst eine neue Buchung an (Schaltfläche „Neu“).
- Tragen Sie wie gehabt das Datum, den Buchungstext, die Zahlungsart, den Gesamtbetrag sowie das Bankkonto ein.
- Anschließend klicken Sie auf den Link „Buchung aufteilen“ über der Zeile mit dem Buchungskonto in der Eingabemaske: Damit öffnen Sie eine neue Eingabemaske, in der Sie die einzelnen Teilbeträge nach und nach den passenden Buchungskonten zuordnen.

Einnahmen / Ausgaben Einnahmen und Ausgaben

Teilbuchungen	Konto	Betrag	Steuer
Miete Okt 2014, Immerfroh, Gisela und Reinhard	8100	400,00 €	0
Nebenkosten Okt 2014, Immerfroh, Gisela und Reinhard	8110	90,00 €	0
Heizkosten Okt 2014, Immerfroh, Gisela und Reinhard	8120	85,00 €	0

Angaben zur aufzuteilenden Buchung

Art der Buchung: Einnahme Nummer: 1735
 Datum: 01.10.2021
 Belegnummer:
 Text: Immerfroh, Gisela und Reinhard - Miete + NK + HK Okt 2014 - EG (rechts) - EW
 Betrag: 575,00 € (brutto) noch nicht verteilt: 0,00 €

Buchung aufteilen

Art der Buchung	Einnahme	Brutto
Teilbetrag *	400,00 €	
Buchungskonto *	8100	Mieteinnahmen WI 400,00 €
Steuer	Bitte auswählen...	0,00 €
Gültigkeitszeitraum *	01.10.2021 - 31.10.2021	
Buchungstext der Teilbuchung *	Miete Okt 2014, Immerfroh, Gisela und Rei	
Zuordnung zu einem Mietvertrag	EG (rechts) - EW: Immerfroh, Gisela u	

Die Angaben können nicht verändert werden, da sich die Buchung derzeit im Anzeigemodus befindet. Wenn Sie Daten ändern wollen, wechseln Sie bitte zurück in die Buchungsmaske und wählen zunächst die Schaltfläche "Ändern" um in den Änderungsmodus zu gelangen.

Speichern
Neu
Kopieren
Löschen
Schließen

Die Auswahl des Buchungskontos erfolgt auch hier über die Kontoliste, die Sie durch einen Klick auf das „Glühbirnen“-Symbol neben dem Feld „Buchungskonto“ aufrufen.

Als „Text“ der Teilbuchungen schlägt *WISO Hausverwalter 365* standardmäßig den eingangs eingegebenen Buchungstext des Gesamtbetrags vor. Damit Sie die einzelnen Positionen Ihrer „Splittbuchung“ später besser nachvollziehen können, sollten Sie den einzelnen Zahlungspositionen nachvollziehbare Bezeichnungen geben. Sobald Sie die Angaben eines Teilbetrags abgeschlossen haben, klicken Sie auf die Schaltfläche „Speichern“ und übernehmen sie so in die darüberstehende Liste. Zugleich informiert Sie das Feld „noch nicht verteilt“ über den verbleibenden Restbetrag. Den verteilen Sie anschließend in beliebig vielen weiteren Teilbeträgen auf die übrigen Konten. Verlassen können Sie die Eingabemaske erst, wenn der Gesamtbetrag restlos verbucht ist. Mit „Schließen“ kehren Sie zur Gesamtbuchung zurück und sorgen dort durch einen Klick auf „Speichern“ für die abschließende Verteilung des Zahlungsvorgangs auf die zugewiesenen Konten.



Info:

Beim *WISO Hausverwalter 365* können einzelne Splittbuchungen auch negativ ausfallen. Somit kann also sowohl auf der Soll- als auch auf der Haben-Seite gebucht werden.

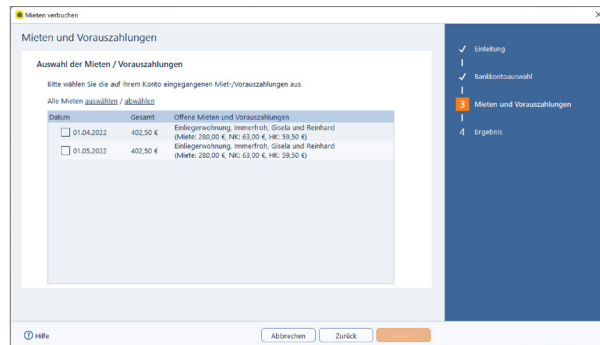
Mieten/Vorauszahlungen verbuchen

Damit das Programm die geleisteten Vorauszahlungen der Mieter korrekt verrechnet, müssen diese als Einnahmen gebucht werden. Bei der Buchung dieser Zahlungen hilft Ihnen ein Assistent. Wechseln Sie zunächst im Menü-Band in den Abschnitt „Assistenten“. Klicken Sie anschließend im Bereich „Einnahmen/Ausgaben“ auf das Symbol „Mieten verbuchen“.

Auf der ersten Seite erhalten Sie allgemeine Informationen zum Assistenten und können angeben, für welches Gebäude Sie die Einnahmen verbuchen wollen. Anschließend wählen Sie das entsprechende Bankkonto aus. Zusätzlich können Sie den Zeitraum festlegen, für den die Mieten/ Vorauszahlungen fällig sind.

Nach einem Klick auf „Weiter“ werden Ihnen auf der nächsten Seite alle Zahlungen angezeigt, die für das ausgewählte Gebäude im angegebenen Zeitraum angefallen sind. Wählen Sie mit einem Haken die tatsächlich eingegangenen Zahlungen aus. Bestätigen Sie die Auswahl mit „Weiter“.

Die letzte Seite des Assistenten dient der Übersicht. Kontrollieren Sie, ob alle Zahlungen korrekt ausgewählt sind. Mit der „Zurück“-Taste können Sie auf die vorige Seite wechseln und Korrekturen vornehmen. Falls alles richtig ist, schließen Sie den Assistenten mit „OK“. Erst nach Abschluss des Assistenten werden die Buchungen in die „Einnahmen/Ausgaben“ übernommen. Sie erhalten dann einen entsprechenden Hinweis.



Starten Sie den Assistenten erneut, wenn Sie die Einnahmen eines anderen Gebäudes buchen wollen. Sie finden die vom Assistenten angelegten Buchungen in der Eingabemaske „Einnahmen/Ausgaben“.

Die Alternative vorab: Sollstellung und Offene Posten

Sie können Mieten und Vorauszahlungen von *WISO Hausverwalter 365* auch zur Zahlung vormerken lassen. Dazu müssen Sie zunächst die Zahlungen ins Soll stellen. Rufen Sie hierfür den Offene Posten-Assistenten auf. Sie finden ihn im Abschnitt „Assistenten“ im Menü-Band. Schauen Sie hierfür in den Bereich „Einnahmen / Ausgaben“.

Klicken Sie hier auf das Symbol „Offene Posten erzeugen“. Eine Eingabemaske wird eingeblendet.

Geben Sie dort zunächst den gewünschten Zeitraum an. In der Regel ist dies der nächste Monat (z. B. April 2022 – April 2022). Als Sollstellungsdatum wird automatisch das aktuelle Tagesdatum vorgeschlagen.

Wählen Sie anschließend die Gebäude aus, für die Sollstellungen erzeugt werden sollen. Klicken Sie abschließend auf „OK“. *WISO Hausverwalter 365* benötigt nun Zeit zum Rechnen. Bitte warten Sie ab, bis der Bestätigungsdialog erscheint. Hier müssen Sie nichts verändern. Das Abschlussfenster listet die zu erzeugenden Offenen Posten und deren Gesamtsumme am Fuß des jeweiligen Fensters. Schließen Sie den Dialog mit einem Klick auf „OK“. Erst danach werden die Sollstellungen gespeichert und Sie erhalten eine entsprechende Bestätigung. Klicken Sie abschließend erneut auf „OK“.

Zeitraum und Wohnungen/Einheiten für offene Posten auswählen

Bitte wählen Sie den Zeitraum und die Wohnungen/Einheiten aus, für die Sie offene Posten erzeugen möchten.

Bei der Auswahl mehrerer Monate wird der eingetragene Tag beim Sollstellungsdatum automatisch für die Folgemonate übernommen (z.B. immer der 1. oder 15. eines Monats).

Von: April 2022 Bis: April 2022

Sollstellungsdatum: 23.04.2022

alle Wohnungen/Einheiten auswählen / abwählen nur vermietete Einheiten auswählen

Auswahl

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Düsseldorf Hermesallee 127
- Einliegerwohnung
- selbstgenutzte Wohnung

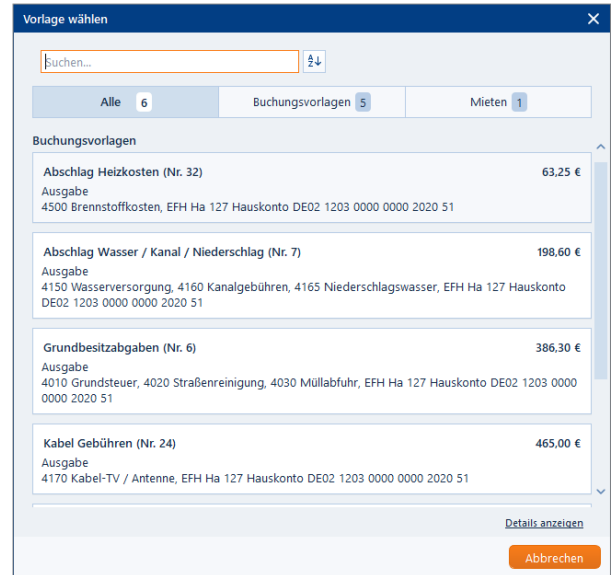
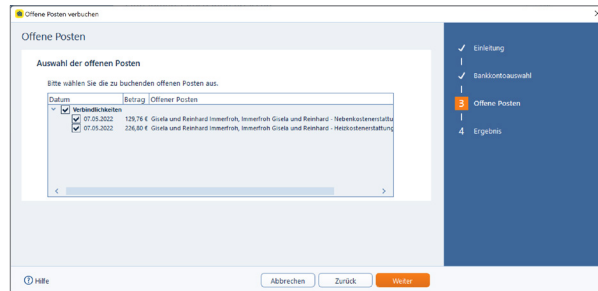
OK Abbrechen

Die Sollstellungen wurden in die sogenannten Offenen Posten übernommen und erscheinen auf der Übersichtsseite. Zusätzlich finden Sie die Buchungen im Menü „Einnahmen/Ausgaben“ – „Offene Posten“. Die Offenen Posten sind – wie der Name schon sagt – noch nicht endgültig verbucht. Um sie auszugleichen, müssen die Einnahmen bei Zahlungseingang gegengebucht werden. Damit Sie dies nicht manuell erledigen müssen, ist *WISO Hausverwalter 365* mit einem Assistenten ausgestattet. Sie finden ihn im Abschnitt „Assistenten“ im Menü-Band. Gehen Sie hier im Bereich „Einnahmen / Ausgaben“ auf das Symbol „Offene Posten verbuchen“.

Geben Sie zunächst das zugehörige Bankkonto an. Beim Buchungsdatum können Sie den vorgegebenen Wert beibehalten, sofern er der tatsächlichen Zahlung entspricht. Zusätzlich können Sie den Zeitraum einschränken, aus dem die Offenen Posten angezeigt werden sollen. Klicken Sie anschließend auf „Weiter“. Die nächste Seite gibt Ihnen eine Übersicht über alle Offenen Posten, die zu Ihrer Auswahl passen. Wählen Sie die Einträge aus, für die Zahlungen eingegangen sind. Klicken Sie auf „Weiter“ und auf der nächsten Seite auf „OK“. Die Zahlungen wurden nun unter Einnahmen und Ausgaben verbucht und die Offenen Posten ausgeglichen. Wiederholen Sie den Vorgang gegebenenfalls für weitere Gebäude.

Die Alternative per Hand: Automatische Vorlagen buchen

Wenn Sie die Mieten und Vorauszahlungen weder über den Assistenten noch über Sollstellungen verbuchen möchten, bietet Ihnen *WISO Hausverwalter 365* eine weitere Alternative. Sie können die Buchungen auch „per Hand“ anlegen, ohne dafür über die einzelnen Buchungsbestandteile nachdenken zu müssen. Klicken Sie hierzu in der Buchungsmaske (direkt unter „Einnahmen / Ausgaben“) einfach auf den Link „Vorlage wählen“ aus der oberen Zeile.



Zuordnung	
Nummer	2198 Vorlage wählen
Offene Posten zuordnen	

WISO Hausverwalter 365 bietet Ihnen dann neben Ihren selbst erstellten Vorlagen auch eine Reihe von Standard-Vorlagen an. Klicken Sie die Vorlage an, um sie in die Buchungsmaske zu übernehmen. Dort können Sie anschließend den Betrag oder das Datum anpassen. Für den Fall, dass der Mieter einen abweichenden Betrag oder verspätet gezahlt hat. Wählen Sie anschließend das Bankkonto aus. Verbuchen Sie die Zahlung danach mit „Speichern“.

Die Komfortvariante – Online-Banking

Neben der manuellen Erfassung und der Buchung mithilfe von Assistenten bietet Ihnen WISO Hausverwalter 365 die Möglichkeit, Umsätze aus dem Online-Banking von WISO Mein Geld zu übernehmen oder mittels integriertem Online-Banking direkt abzuholen. Hierzu müssen zunächst Online-Banking-fähige Konten eingerichtet werden. Wechseln Sie hierfür über den Abschnitt „Verwaltung“ im Menü-Band zur Registerkarte „Verwaltung“ und gehen Sie auf den Eintrag „Bankverbindungen“. Denken Sie daran, dass Sie neue Bankverbindungen zunächst wie unter „3. Schritt: Gebäude anlegen“ beschrieben, dem betreffenden Gebäude zuweisen müssen, um Umsätze zu übernehmen.

✕
HBCI/FinTS-Kontakt


Synchronisieren eines Homebanking Kontakts

Für die gewünschte Funktion wird eine gültige PIN (Passwort) benötigt.

Homebanking Kontakt:
HBCI_PLUS_12030000_1015449687_p

TAN Verfahren:
921 TAN2go - iPhone13 ▼

PIN



Für die gewünschte Funktion wird eine gültige PIN benötigt.

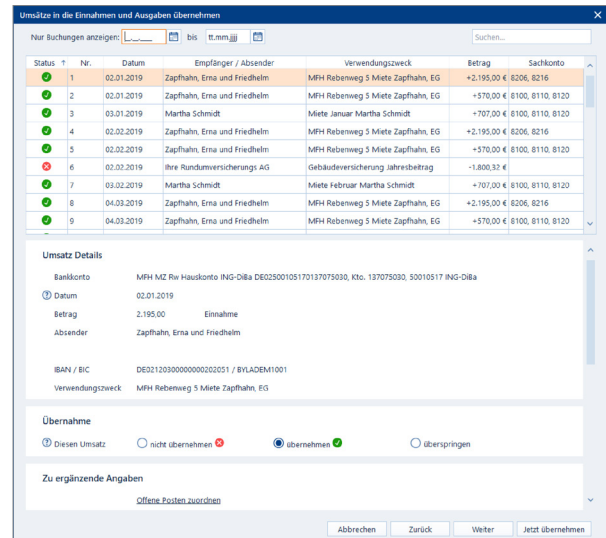
Benutzen Sie bei numerischen PINs das PinPad, bei alphanumerischen die Computertastatur.

?>
< Zurück
Weiter >
Abbrechen

Existieren bereits Online-Konten, können Sie die Umsätze direkt in *WISO Hausverwalter 365* importieren. Die entsprechenden Funktionen finden Sie im Abschnitt „Online-Banking“ im Menü-Band. Wählen Sie hier die Schaltflächen „Online-Banking“ beziehungsweise „WISO Mein Geld“. Im letzteren Fall können Sie Umsätze aus dem Homebanking-Programm *WISO Mein Geld* in *WISO Hausverwalter 365* übernehmen. Hierfür blendet *WISO Hausverwalter 365* einen Übernahme-Dialog ein.

Mithilfe der Schaltfläche „Umsätze verarbeiten“ im Bereich „Online-Banking“ des Menübandes können Sie die einzelnen Buchungen schrittweise abarbeiten. Wählen Sie einen Umsatz übernehmen, wählen Sie die Option „Diesen Umsatz übernehmen“ aus. *WISO Hausverwalter 365* ergänzt das Dialogfenster dann um eine Buchungsmaske. Der Verwendungszweck wird dabei in voller Länge in das Feld „Buchungstext“ übernommen.

Jetzt können Sie die Umsätze buchen. *WISO Hausverwalter 365* versucht zunächst anhand der Offenen Posten, den Verträgen und Hausgeldumlagen sowie bereits bestehenden Buchungen, die Zahlungen selbstständig zuzuordnen. Sie können den Vorschlag akzeptieren, wenn dieser mit Ihren Vorstellungen übereinstimmt. Andernfalls lassen sich mithilfe des Links „Offene Posten zuordnen“ die Offenen Posten gegebenenfalls manuell zuweisen. *WISO Hausverwalter 365* öffnet in diesem Fall einen Unterdialog, der alle logisch passenden Offenen Posten listet. Bei Bedarf können Sie den Zahlungseingang auch auf mehreren Offenen Posten verteilen. Aktivieren Sie hierzu einfach die betreffenden Einträge. Klicken Sie anschließend auf „OK“, um die Zuordnung zu speichern.



Zahlungseingänge lassen sich auf mehrere Offene Posten verteilen.

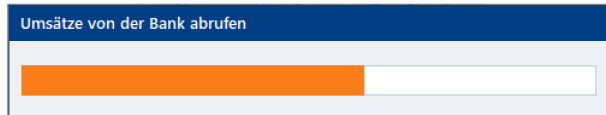
Natürlich können Sie den Umsatz auch verwerfen, indem Sie das Auswahlfeld bei „Diesen Umsatz nicht übernehmen“ wählen. Mit „Zurück“ und „Weiter“ gehen Sie die Umsätze einzeln durch. Alternativ können Sie Buchungen auch zunächst überspringen. Sind alle Umsätze überprüft und zugeordnet, verlassen Sie die Maske mit „Schließen“. Danach werden die Buchungen erzeugt.

Bankumsätze einfach verbuchen

1. Ein großer Vorteil des integrierten Online-Bankings liegt darin, dass sich Bankumsätze in digitaler Form abrufen lassen. Die einzelnen Positionen sind anschließend nur noch zuzuordnen und müssen kein weiteres Mal erfasst werden. Und so funktioniert's:
2. Wechseln Sie hierfür über das Register „Verwaltung“ zum Punkt „Bankverbindung“.
3. Wählen Sie dann im Eingabebereich aus den vorhandenen Konten das Konto aus, für das Sie die Umsätze abrufen wollen.
4. Klicken Sie jetzt weiter unten aus dem Abschnitt „Kontoumsätze“ auf den Link „Umsätze seit der letzten Übertragung abrufen“.

Kontoumsätze	
Letzter Umsatz am	21.04.2022
 Banksaldo	48.182,67 €
Abgerufene Umsätze	
Umsätze seit der letzten Übertragung abrufen	
Abgerufene Umsätze in die Einnahmen und Ausgaben übernehmen	

5. Geben Sie dann im Abfragedialog Ihre PIN ein.
6. Klicken Sie nun auf den Querverweis „Importierte Umsätze in die Einnahmen und Ausgaben übernehmen“.
7. Gehen Sie anschließend auf das Stift-Symbol in der Zeile „Abgerufene Umsätze“.



8. Jetzt können Sie die abgerufenen Umsätze einzeln auswählen und über die Links im Abschnitt „Umsätze bearbeiten“ in die Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung übernehmen. Während der Verarbeitung kann der dazugehörige Offene Posten zugeordnet und das betreffende Buchungskonto ausgewählt werden.
9. Klicken Sie am Ende auf „Übernehmen“, um den betreffenden Vorgang in die Buchhaltung zu übernehmen.

Die direkte Übernahme der Bankumsätze erspart es Ihnen, Vorgänge doppelt zu erfassen. Sie ist ein sicherer und effizienter Weg, Geschäftsvorfälle ohne viel Aufwand zu verarbeiten.



Info: Umsätze mit dem Umsatzübernahme-Assistenten übernehmen

Neue Bankumsätze lassen sich am einfachsten mit dem Umsatzübernahme-Assistenten in die bestehende Buchhaltung übernehmen. Rufen Sie hierzu zunächst die aktuellen Bankumsätze ab und klicken Sie dann im Register „Online-Banking“ auf das Symbol „Umsätze verarbeiten“. Der Assistent listet im oberen Bereich die abgerufenen Umsätze auf, die dann im unteren Fensterabschnitt gebucht und Offenen Posten zugeordnet werden können. Sie können die abgerufenen Umsätze einzeln auswählen und über die Links im Abschnitt „Umsätze bearbeiten“ in die Einnahmen-Überschuss-Rechnung übernehmen. Während der Verarbeitung kann der dazugehörige Offene Posten zugeordnet und das betreffende Buchungskonto ausgewählt werden. Klicken Sie am Ende auf „Jetzt übernehmen“, um den betreffenden Vorgang in die Buchhaltung zu übernehmen.

Umsätze in die Einnahmen und Ausgaben übernehmen

Nur Buchungen anzeigen: bis

Status	Nr.	Datum	Empfänger / Absender	Verwendungszweck	Betrag	Sachkonto
1	02.01.2019	Zapfahle, Erna und Friedhelm	MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG	+2.195,00 € 6206, 8216		
2	02.01.2019	Zapfahle, Erna und Friedhelm	MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG	+570,00 € 8100, 8110, 8120		
3	03.01.2019	Martha Schmidt	Miete Januar Martha Schmidt	+707,00 € 8100, 8110, 8120		
4	02.02.2019	Zapfahle, Erna und Friedhelm	MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG	+2.195,00 € 6206, 8216		
5	02.02.2019	Zapfahle, Erna und Friedhelm	MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG	+570,00 € 8100, 8110, 8120		
6	02.02.2019	Ihre Rundumsicherungen AG	Gebäudeversicherung Jahresbeitrag	-1.800,82 €		
7	03.02.2019	Martha Schmidt	Miete Februar Martha Schmidt	+707,00 € 8100, 8110, 8120		
8	04.03.2019	Zapfahle, Erna und Friedhelm	MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG	+2.195,00 € 6206, 8216		
9	04.03.2019	Zapfahle, Erna und Friedhelm	MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG	+570,00 € 8100, 8110, 8120		

Umsatz Details

Bankkonto: MFH MZ Riv Hauskonto ING-DiBa DE232010517013705030, Kto. 137075030, 50010517 ING-DiBa

Datum: 02.01.2019

Betrag: 2.195,00 Einnahme

Absender: Zapfahle, Erna und Friedhelm

IBAN / BIC: DE0212030000000202051 / BYLADEM1001

Verwendungszweck: MFH Rebenweg 5 Miete Zapfahle, EG

Übernahme

Diesen Umsatz nicht übernehmen übernehmen überspringen

Zu ergänzende Angaben

[Offene Posten zuordnen](#)

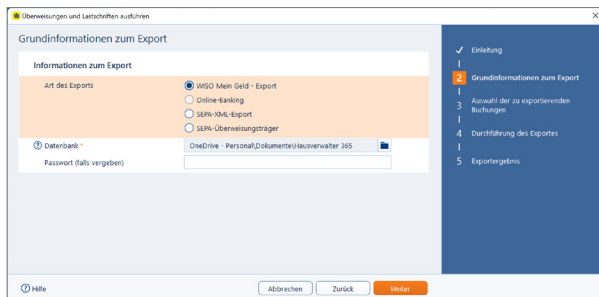
Abbrechen Zurück Weiter Jetzt übernehmen

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H
- I
- J
- K
- L
- M
- N
- O
- P
- Q
- R
- S

A Zahlungsträger automatisch erstellen

B Möchten Sie zu dem Offenen Posten einen Zahlungsträger erzeugen, klicken Sie auf die Schaltfläche „Offene Posten“ im Bereich „Einnahmen/Ausgaben“. Wählen Sie dann einen Offenen Posten in der Liste aus und klicken im unteren Bereich des Dialogs auf den Link „Lastschrift erzeugen“ (bei Forderungen) respektive „Überweisung erzeugen“ (bei Verbindlichkeiten).

F Im anschließenden Dialog können Sie nun im Feld „Eigenes Konto“ Ihr Konto auswählen und im Feld „Fremdes Konto“ das Konto des Geschäftspartners. Beachten Sie, dass die Überweisung bzw. die Lastschrift nur im System zwischengespeichert und noch nicht ausgeführt wurde. Zur endgültigen Ausführung der Überweisung wechseln Sie über das Menü-Band in den Abschnitt „Online-Banking“ und wählen Sie hier den Punkt „Zahlungsverkehr ausführen“. Wenige Handgriffe genügen, um Lastschriften zu erzeugen.





Info: Rücklagen – Besser mit Hilfe erfassen!

Die Rücklagen im Rahmen der Hausverwaltung (etwa für die Instandhaltung) sind komplex. Erfassen Sie die Rücklagen deshalb besser mit Hilfe des Assistenten.

Zum Start des Rücklagenassistenten wechseln Sie über das Menü-Band in den Abschnitt „Assistenten“. Klicken Sie dann im Bereich „Einnahmen / Ausgaben“ auf das Symbol „Rücklagen erfassen“. Mithilfe des Rücklagenassistenten dokumentieren Sie alle Bewegungen, die im Rahmen der Verwaltung notwendig sind. Sie können zwischen der Eingabe des Anfangsbestands, Zuführungen und Entnahmen, der Erfassung der Zinsen und Steuern sowie Kontoführungsgebühren und Umbuchungen wählen.

Den Rückstellungsbetrag ermittelt WISO Hausverwalter 365 bequem aus der Summe der Sollstellungen. Der Assistent fragt anschließend die betreffenden Konten ab und zeigt Ihnen das Endergebnis an. Alternativ können Sie den Betrag auch manuell eingeben. Klicken Sie auf „OK“, um die Vorgänge zu speichern. Eine Auswertung zum Rücklagenverlauf finden Sie im Abschnitt „Wirtschaftliche Auswertungen“ -> „Grafische Auswertungen“.

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H
- I
- J
- K
- L
- M
- N
- O
- P
- Q
- R
- S

Wiederkehrende Buchungen: Buchungsvorlagen

Viele Buchungen für Einnahmen und Ausgaben kehren monatlich, quartalsweise oder jährlich wieder. Um Ihnen die Erfassung regelmäßiger Buchungen zu erleichtern, stellt Ihnen *WISO Hausverwalter 365* Buchungsvorlagen zur Verfügung. Vor allem bei „Splittbuchungen“ ersparen Sie sich mithilfe der Vorlagen viel Tipparbeit. Zudem reduzieren Sie auf diese Weise die Zahl möglicher Fehlerquellen.

Um eine Buchungsvorlage zu erstellen, wählen Sie eine bestehende Buchung aus der Tabelle aus und klicken dann auf den Link „Als Vorlage speichern“ am unteren Rand der Buchungsmaske.

Um eine Vorlage zu verwenden, klicken Sie zuerst auf „Neu“ um eine neue Buchung anzulegen.

Gehen Sie dann auf den Link „Vorlage wählen“. Wählen Sie anschließend aus der Liste die gewünschte Buchungsvorlage per Mausklick aus. Sofern erforderlich, können Sie die Inhalte der automatisch ausgefüllten Felder vor dem Speichern ändern.

Falls Sie Änderungen an den Vorlagen vornehmen wollen, wählen Sie in der Navigationsleiste „Einnahmen/Ausgaben“ und wählen aus der Übersicht im mittleren Teil des Bildschirms den Punkt „Vorlagen“. In der Liste finden Sie Ihre Buchungsvorlagen. Wählen Sie die zu ändernde Vorlage aus und bearbeiten Sie die Angaben.

Soll die Vorlage regelmäßig gebucht werden, beantworten Sie die Frage „Soll die Vorlage regelmäßig erzeugt werden?“ mit „Ja“. Geben Sie in den zusätzlichen Feldern das Datum der ersten und letzten Ausführung an. Wählen Sie dann, in welchem Intervall der Vorgang erzeugt werden soll. Speichern Sie nun die Vorlage. Nach Abschluss des Assistenten „Regelmäßige Buchungen erzeugen“ legt *WISO Hausverwalter 365* die betreffenden Buchungen automatisch an.

Wirtschaftliche Auswertungen: Einnahmen und Ausgaben auf einen Blick

Das Buchen von Einnahmen und Ausgaben ist kein Selbstzweck. Wechseln Sie über die Navigationsleiste in den Abschnitt „Wirtschaftliche Auswertungen“. Wählen Sie dann in der Bildschirmmitte die Schaltfläche „Einnahmen und Ausgaben“. Eine Eingabemaske führt Sie zu verschiedenen Auswertungen. Wählen Sie zunächst aus dem Aufklappmenü den gewünschten Bericht.

- Einnahmen-Überschuss-Rechnung: Wenn Sie Ihre Einkommensteuererklärung manuell erstellen, übernehmen Sie die Werte aus dieser Liste in die Anlage „V“. Treffen Sie vorher die Entscheidung, ob Sie wiederkehrende Einnahmen und Ausgaben unter Berücksichtigung der Zehn-Tage-Regel auswerten möchten. Wählen Sie hierzu die Option „Möchten Sie bei der Einnahmen-Überschuss-Rechnung das Wertstellungsdatum aus den Buchungen berücksichtigen“ mit „Ja“.

- **Erweiterte Einnahmen-Überschuss-Rechnung – Hausabrechnung:** professionelle Auswertung über Einnahmen und Ausgaben in einem beliebigen Zeitraum mit Nachweis der Bankkontoentwicklung. Zur Kontrolle des gesamten Buchhaltungswerkes stehen umfangreiche Einzelnachweise zur Verfügung.
- **Personenkontoauszug:** Die Auswertung zeigt Ihnen alle personenbezogenen Zahlungsströme sowie Sollstellungen aus der Offene-Posten-Verwaltung an.



Info: Die Zehn-Tage Regelung in der Einnahmen-Überschuss-Rechnung

Bei der Einnahmen-Überschuss-Rechnung gilt: Regelmäßig wiederkehrende Zahlungen, die bis zum 10. Januar des Folgejahres fällig sind und geleistet werden, sind dem vorangegangenen Jahr zuzurechnen. Vorausgesetzt, sie sind auch aus wirtschaftlicher Sicht dem Vorjahr zuzuordnen. Hierzu gehören beispielsweise monatlich nachträglich zu leistende Zahlungen, etwa für Telefon oder Cloud-Dienste. WISO Hausverwalter 365 berücksichtigt diese Vorgänge bei Bedarf automatisch in der Gewinnermittlung. Hierzu ist lediglich die Option „Möchten Sie bei der Einnahmen-Überschuss-Rechnung das Wertstellungsdatum aus den Buchungen berücksichtigen“ mit „Ja“ auszuwählen.

- **Liste der Einnahmen und Ausgaben:** Die Liste zeigt die Einnahmen und Ausgaben der gerade ausgewählten Immobilien. Die Aufstellung sämtlicher Zahlungsvorgänge lässt sich nach beliebigen Zeiträumen und Kriterien sortieren und filtern. Auch diese Liste lässt sich auf bestimmte Konten oder auf umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten einschränken.
- **Liste der Kontobewegungen:** Zeigt die einzelnen Kontobewegungen eines Gebäudes innerhalb eines bestimmten Zeitraums. Die Übersicht kann auf bestimmte Konten eingeschränkt werden.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

- **Liste der Kontostände:** Übersicht über die Kontostände zu einem bestimmten Zeitpunkt. Auch diese Liste lässt sich auf bestimmte Konten einschränken.
- **Liste für die Umsatzsteuervoranmeldung:** Umsatzsteuerpflichtige Vermieter übertragen die Ergebnisse dieser Auswertung ganz einfach Zeile für Zeile in die monatliche oder vierteljährliche Umsatzsteuervoranmeldung.
- **Listen für die Umsatzsteuererklärung:** Auch zur Umsatzsteuererklärung liefert WISO Hausverwalter 365 die passenden Zahlen.
- **Abgleich der Rücklagenbuchungen:** Diese Auswertung vergleicht die eingezahlten Rücklagen mit den Rücklagenforderungen des gleichen Zeitraums.

Wenn Sie in der Navigation „Wirtschaftliche Auswertungen“ wählen und dann in der Übersicht im mittleren Fensterbereich die Option „Offene Posten“ klicken, können Sie eine Aufstellung der Offenen Posten nach verschiedenen Kriterien abrufen.

Die Auswertung „Abgleich der Mietforderungen“ stellt die von einem Mieter geleisteten Zahlungen den Forderungen eines bestimmten Zeitraums gegenüber – aufgeteilt nach den verschiedenen Kostenarten (z. B. Miete, Nebenkosten usw.).

Dabei gibt *WISO Hausverwalter 365* bei Bedarf jede Wohnung auf einem eigenen Blatt aus. Sie erreichen den Bericht über „Wirtschaftliche Auswertungen – Abgleich der Mietforderungen“. Eine ähnliche Auswertung finden Sie unter „Abgleich der Umlagezahlungen“ zu den Umlagen.

Grafische Auswertungen: Hier finden Sie grafische Bestandsverläufe, Gegenüberstellungen und Zusammensetzungen.

Bevor Sie Ihre Auswertungen mit „Drucken“ zu Papier bringen, sollten Sie das Ergebnis mit einem Klick auf die Schaltfläche „Vorsicht“ am Bildschirm prüfen.

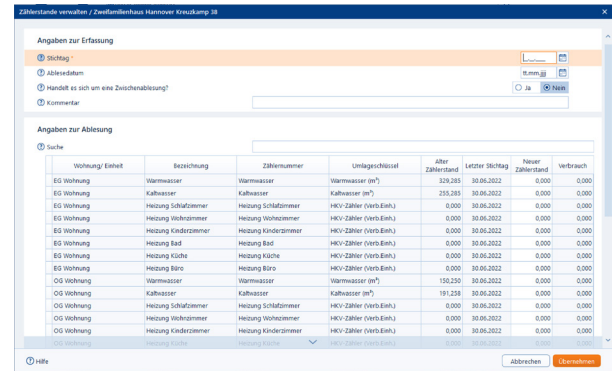
8. Schritt: Angaben zu den Abrechnungen ergänzen

Mit Einnahmen und Ausgaben allein lässt sich nicht immer eine Abrechnung erstellen. Für Heizkosten und Kosten, die laut Abrechnung umgelegt werden müssen, sind weitere Informationen zu erfassen.

Zählerstände erfassen

Für die verbrauchsabhängige Verteilung von Kosten müssen die Zählerstände zu Beginn und Ende des Abrechnungszeitraums abgelesen und erfasst werden. Gab es innerhalb des Abrechnungszeitraums einen Nutzerwechsel, sind für die betroffene Wohnung auch die Zwischenstände zu erfassen. Bei der Eingabe der Zählerstände hilft Ihnen ein Assistent. Sie finden ihn im Menü-Band im Abschnitt „Assistenten“. Wählen Sie hier die Schaltfläche „Zählerstände erfassen“.

Der Assistent fragt zunächst, zu welchem Stichtag (Beginn, Nutzerwechsel oder Ende) die Ablesung erfolgt ist. Das Ablesedatum dient dem Nachweis, wann die Ablesung tatsächlich durchgeführt wurde. Zusätzlich kann der Vorgang kommentiert werden.



Wenn Sie über die Suche keine Vorauswahl treffen, werden alle Wohnungen/Einheiten des Gebäudes angezeigt.

Die Zählerstände können Sie in der folgenden Tabelle eintragen. Am Ende jeder Zeile wird der sich aus den Zählerständen ergebende Verbrauch angezeigt.

Gibt es in dem Gebäude Hauptzähler, Wärmemengenzähler oder Solarthermiezähler, so werden diese einzeln abgefragt. Klicken Sie abschließend auf „Übernehmen“, um die neuen Werte zu speichern.

A

Verteilung der Kosten laut Abrechnung

B

Kosten, die nach dem Umlageschlüssel laut Abrechnung verteilt werden, sind den Mietern oder Eigentümern zuzuordnen. Dies erfolgt direkt bei der Erfassung der Kosten mithilfe des Assistenten, der beim Speichern der Buchung automatisch startet oder an dieser Stelle. Klicken Sie hierfür im Abschnitt „Kostenverteilung“ auf die Schaltfläche „Verteilung der Kosten laut Abrechnung auf die Mieter“.

C

D

E

F

G

Für jeden Abrechnungszeitraum muss eine Verteilung erfasst werden. Geben Sie den Abrechnungszeitraum an und erfassen Sie anschließend für jedes Konto mit dem Umlageschlüssel laut Abrechnung die Anteile der Nutzer.

H

I

J

Planen für die Zukunft – der Wirtschaftsplan

K

Den Wirtschaftsplan finden Sie ebenfalls im Abschnitt „Kostenverteilung“, sofern das Objekt im Rahmen einer WEG verwaltet wird. Klicken Sie hierfür in der Übersicht auf „Wirtschaftsplan“. Um die Vorschüsse der Eigentümer zu ermitteln, muss vom Verwalter ein Wirtschaftsplan aufgestellt werden. In diesem sind die angenommenen Werte für die Zukunft angegeben. Anpassungen können Sie einfach anhand der Vorjahres-Soll und Ist-Werte vornehmen und die Werte auf die Eigentümer verteilen.

L

M

N

O

P

Q

Um der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gerecht zu werden, wurde die Rücklagenerfassung und Berechnung für Zeiträume, die nach dem 31.12.2008 enden, entsprechend angepasst.

R

S



Info: Angaben zu den Rücklagen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 04.12.2009 die bis dahin übliche Abrechnungspraxis für Instandhaltungsrücklagen gekippt. Nach dem Urteil des BGH ist es für alle Abrechnungen notwendig, dass in der Rücklagenabrechnung eine Gegenüberstellung der Soll- und Ist-Beträge sowie ein Ausweis der offenen Forderungen gegenüber einzelnen Eigentümern erfolgt.

Des Weiteren hat der BGH entschieden, dass Zuführungen weder als Ausgaben noch als sonstige Kosten berücksichtigt werden dürfen. Sie müssen separat ausgewiesen werden und es muss ersichtlich sein, welcher Betrag der Eigentümergemeinschaft tatsächlich zur Verfügung steht.

Neben der bereits bisher erfolgten Erfassung der Bewegungen auf den Rücklagenkonten werden unter diesem Punkt zusätzlich die Sollzuführung zu den Rücklagen und die Forderungen zu Beginn der Abrechnungsperiode eingegeben. Denken Sie daran, jede Rücklagenart einzeln zu planen. Hierzu ist gegebenenfalls zunächst ein entsprechendes Konto anzulegen. Wechseln Sie schließlich im Bereich des Wirtschaftsplans in den Unterdialog „Eingabe der Planzahlen für Umlagekonten“. Eine Übersicht zu den geplanten Rücklagen finden Sie im Punkt „Kostenverteilung“ – „Angaben zu den Rücklagen“.

Anhand der Angaben und der erfassten Buchungen errechnet *WISO Hausverwalter 365* die Verteilung der Sollzuführung, die Soll-Anfangs- und Soll-Endbestände sowie die Forderungen am Ende der Abrechnungsperiode. Für die Berechnung der Forderungsendbestände werden die Vorschüsse zur Erhaltungs- oder Beschlussrücklage beziehungsweise Nachschüsse zur Erhaltungs- oder Beschlussrücklage der Eigentümer herangezogen. Daher ist es für Abrechnungszeiträume, die nach dem 31.12.2008 enden, wichtig, dass die Vorschüsse und Nachschüsse zur Kostentragung detailliert in Hausgeld, Heizkosten und Rücklagen aufgeteilt werden.

Bei der Abrechnung prüft *WISO Hausverwalter 365*, ob die Salden der Bankkonten mit den Salden der Rücklagenkonten übereinstimmen. Für alle Entnahmen, besonderen Zuführungen sowie Zinsen, Steuerabzugsbeträge und Kosten wird davon ausgegangen, dass Soll- und Ist-Werte übereinstimmen.

Kostenverteilung Angaben zu den Rücklagen (Zweifamilienhaus Hannover Kreuzkamp 38, 01.01.2021 - 31.12.2021)

Bezeichnung	Rücklageneinrichtung	Rücklagenauflösung
Rücklage Fensteraustausch	01.07.2020	30.06.2022

Grunddaten

Abrechnungszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Verteilung der Kosten

Forderungen aus Altjahren zum Beginn des Abrechnungszeitraums (01.01.2021) 0,00 €

Einheit	Eigentümer	Offene Forderung
EG (Mitte)	Vermieter, Ferdinand (01.01.2012 - <offen>)	3,00 €
1. OG (Mitte)	Ringelnatz, Rita (01.01.2012 - <offen>)	0,00 €

Speichern Schließen

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S

Schritt für Schritt zur Betriebskostenabrechnung

8. Schritt: Angaben zu den Abrechnungen ergänzen

Kostenverteilung Angaben zu den Rücklagen (Zweifamilienhaus Hannover Kreuzkamp 38, 01.01.2019 - 31.12.2019)

Abrechnungszeitraum

Abrechnungszeitraum	Von	Bis
Abrechnungszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020
Abrechnungszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019

Grunddaten

Abrechnungszeitraum * 01.01.2019 - 31.12.2019

Angaben zu den Rücklagen

Angaben zu den Rücklagen im Abrechnungszeitraum

Speichern Neu Kopieren Löschen Schließen

Im Abschnitt „Abrechnungen“ der Navigationsleiste können über den Unterpunkt Wirtschaftspläne sowohl Einzel- als auch Gesamtwirtschaftspläne erstellt werden, wobei sich Eigentümer und Wirtschaftsjahr auswählen lassen.

9. Schritt: Betriebskostenabrechnung(en) erstellen

Ein Albraum für viele Vermieter: die Betriebskostenabrechnung. Denn die Umlage der Kosten auf die einzelnen Wohneinheiten macht viel Arbeit. Zudem droht man durch Formfehler oder versäumte Fristen unter Umständen auf einem Teil seiner Kosten sitzen zu bleiben. Mit *WISO Hausverwalter 365* erstellen Sie schnell und einfach Ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

Der gesetzliche Sammelbegriff für Neben- und Heizkosten aller Art lautet Betriebskosten. Als solche gelten grundsätzlich alle regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben, die Ihnen als Vermieter im laufenden Betrieb des jeweiligen Gebäudes entstehen. Einmalige Ausgaben, etwa für Neuanschaffungen oder Schönheitsreparaturen, gehören ebenso wenig zu den umlagefähigen Kosten wie die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung. Wenn Sie Gebäudemängel beseitigen lassen, die auf Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse zurückzuführen sind, müssen Sie diese aus den Mieteinnahmen bestreiten.

Hintergrund: Seit 2004 ist eine spezielle Betriebskostenverordnung in Kraft, die genau regelt, welche Ausgaben ein Vermieter auf seine Mieter umlegen darf. Darin finden sich 16 durchweg sehr genau bezeichnete Ausgabenarten:

1. Grundsteuer und andere „öffentliche Lasten“
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Heizkosten
5. Warmwasserbereitung
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Betriebskosten von Personen- oder Lastenaufzügen
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart (= Hausmeister, nicht: Hausverwalter)
15. Kosten für eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelanschluss
16. Betriebskosten von Einrichtungen für die Wäschepflege

Außerdem sieht das Gesetz eine unspezifische Sammelposition („sonstige Betriebskosten“) vor. Auf die Mieter dürfen keine reinen Hausverwaltungskosten umgelegt werden, wie zum Beispiel Bankgebühren, Zinsen oder Porto sowie die Ausgaben für Vermieter-Versicherungen, soweit sie sich nicht auf das Gebäude beziehen (z. B. Rechtsschutz- oder Mietausfallversicherungen).

Nebenkostenabrechnungen erstellen: „Kalte“ Betriebskosten

Eine Nebenkostenabrechnung muss einigen Kriterien genügen. Sie muss

- übersichtlich gegliedert und verständlich sein,
- jede einzelne Einnahme und jede Ausgabe gesondert ausweisen,
- den richtigen Verteilerschlüssel enthalten,
- die geleisteten Vorauszahlungen korrekt berücksichtigen und
- dem Mieter höchstens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode zugehen.

Einzelbelege müssen nicht zum Mieter geschickt werden – aber der Mieter kann Einsicht in die Unterlagen verlangen. Wenn Sie Ihre laufenden Einnahmen und Ausgaben kontinuierlich mit *WISO Hausverwalter 365* erfasst haben, liefert das Programm mit wenigen Mausklicks alle erforderlichen Auswertungen.

Nachdem Sie unter „Einnahmen / Ausgaben“ oder mit den Auswertungen „Wirtschaftliche Auswertungen“ überprüft haben, ob alle Zahlungen des Abrechnungszeitraums korrekt erfasst sind, klicken Sie in der Navigationsleiste auf „Abrechnungen“ und wählen dann in der Übersicht „Nebenkostenabrechnung“.

Auswahl der abzurechnenden Mietverträge

Alle Mietverträge [auswählen / abwählen](#) [Nur Verträge im Abrechnungszeitraum](#) [Nur aktuelle Verträge](#)

Auswahl

- EG Wohnung
 - Hermann und Elise Schulze (01.01.2012 - offen)
 - OG Wohnung
 - Elfriede Hermanns (01.04.2013 - offen)
 - Gisela Frohnatur (01.01.2012 - 31.03.2013)

Rechnungsangaben

[ausblenden ▲](#)

Rechnungsdatum [\(heutiges Datum wählen\)](#)

Sollen Rechnungsnummern auf den Abrechnungen erscheinen? Ja Nein

Laufende Rechnungsnummer

Hätten Sie gern den Eigentümer statt dem Verwalter als Absender gedruckt? Ja Nein

Zahlungsziel für Nachzahlungen Tage

Im anschließenden Abrechnungsdialog wählen Sie zunächst den Abrechnungszeitraum aus – in der Regel sollte der Nebenkostenabrechnungszeitraum des jeweiligen Gebäudes verwendet werden. Bei Bedarf können Sie alternativ von dem in den Gebäude-Stammdaten festgelegten Abrechnungszeitraum abweichen und stattdessen einen freien Zeitraum verwenden. Aber Achtung: So nützlich diese Funktion in Ausnahmefällen sein kann (zum Beispiel im Jahr des Kaufs oder Verkaufs einer Immobilie) – so sehr ist sie ansonsten mit Vorsicht zu genießen: Bei nicht sachgerechter Handhabung laufen Sie Gefahr, fehlerhafte Abrechnungen zu produzieren.

Anschließend wählen Sie Gebäude und Verträge aus, für die die Nebenkostenabrechnung erstellt werden soll.



Info: Extrawurst für Kleinreparaturen

Kosten mit dem Umlageschlüssel „Betrag“ werden beim WISO Hausverwalter 365 in einer separaten Rechnung ausgewiesen. Über diesen Umlageschlüssel werden Kleinreparaturen umgelegt. Die meisten Mietverträge verpflichten Mieter zur Übernahme von Kosten etwaiger Kleinreparaturen.

Allerdings zählen diese nicht zu den Mietnebenkosten und dürfen dementsprechend auch nicht mit etwaigen Vorauszahlungen auf die Mietnebenkosten verrechnet werden. WISO Hausverwalter 365 weist diese Kostenart daher separat aus. Sie haben allerdings die Möglichkeit, zum alten Abrechnungsschema zurückzukehren, um z. B. Kontinuität in der Rechnungslegung gegenüber den Mietern zu wahren. Um die Kosten mit dem Umlageschlüssel „Betrag“ separat auszuweisen, wechseln Sie über die Navigation in den Abschnitt „Abrechnungen“ – „Nebenkostenabrechnung“.

Setzen Sie anschließend im Bereich „Abrechnungsbestandteile“ einen Haken in der Auswahlbox „Kosten mit dem Umlageschlüssel Betrag als separate Rechnung drucken“.

Ebenso wie bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung können auch bei separaten Rechnungen für Kleinreparaturen Kosten nach § 35a EStG ausgewiesen werden. Auf diese Weise profitieren die betroffenen Mieter von den Steuererleichterungen bei Handwerksrechnungen.

Schritt für Schritt zur Betriebskostenabrechnung

9. Schritt: Betriebskostenabrechnung(en) erstellen

Abrechnungsbestandteile ausblenden ▲

Kosten mit dem Umlageschlüssel "Betrag" als separate Rechnung drucken

Brauchen Sie die Zählerstände? Ja Nein

Heizkosten gleich mit abrechnen? Ja Nein

Abweichender Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungszeitraum

Die Abrechnungszeiträume für die Neben- und Heizkostenabrechnung sind unterschiedlich. Daher ist es sinnvoll die Heizkosten separat zu erstellen.

Abrechnungszeitraum der Nebenkosten: 01.01.2021 - 31.12.2021
Abrechnungszeitraum der Heizkosten: 01.07.2021 - 30.06.2022

Benötigen Sie die Bescheinigung für Anteile an nach § 35 a EStG begünstigten Aufwendungen? Ja Nein

Möchten Sie eine Zusammenfassung der Abrechnungsergebnisse aller Einheiten (Sammeliste) mit ausgeben? Ja Nein

Gesamtabrechnung für Mieter ausgeben, die mehrere Einheiten im Objekt gemietet haben

Zusammensetzung der Gesamtkosten an jede Nebenkostenabrechnung anhängen
 einmal nur für das Gebäude ausgeben
 nicht ausgeben

Wünschen Sie die Berücksichtigung einer vom Mieter getätigten Mietminderung? Ja Nein

Einstellungen zum Ausdruck ausblenden ▲

Sollen die Daten auf Fehler geprüft werden? Ja Nein

Überschriften im Briefkopf in Schwarz statt in Grau drucken

Kleinreparaturen werden bei Bedarf getrennt von den Nebenkosten ausgewiesen.

The screenshot shows a window titled 'Nebenkostenabrechnung' (Utility Bill) for 'Ferdinand Vermieter'. The address is 'Eisenbahnweg 10, 22466 Berlin, Germany'. The bill is for the year 2016. A table shows 'Ihre Nebenkosten' (Your utility costs) at 0.00 € and 'Ihre Vorauszahlungen' (Your advance payments) at 0.00 €, resulting in a 'Nachzahlung' (Outstanding amount) of 0.00 €. The tenant's name is 'Sehr geehrte Familie Schube'.

Abrechnung 2016	
Ihre Nebenkosten	0,00 €
Ihre Vorauszahlungen	0,00 €
Nachzahlung	0,00 €

Die Nebenkosten werden Mietern separat fakturiert.

Rechnungsangaben

Im Bereich „Rechnungsangaben“ bestimmen Sie das Aussehen der Abrechnung. Das Rechnungsdatum wird von *WISO Hausverwalter 365* mit dem aktuellen Datum vorbelegt. Falls es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt, erzeugt das Programm auf Wunsch eine Rechnungsnummer. Anstelle der Verwalterdaten lassen sich auch die Daten der Eigentümer als Absender ausgegeben. Auf Basis des „Zahlungsziels“ (beispielsweise 14 Tage) errechnet *WISO Hausverwalter 365* – ausgehend vom Rechnungsdatum – den genauen Tag, bis zu dem die fällige Nachzahlung auf Ihrem Konto eingegangen sein muss.

Um die Abrechnung Ihren Bedürfnissen anzupassen, können Sie ein eigenes Anschreiben, einen Freitext am Ende der Abrechnung oder individuelle Zahlungshinweise hinzufügen. Die Angaben werden direkt in den Gebäudestammdaten unter „Stammdaten“ – „Gebäude“ hinterlegt.



Info:

Der Freitext am Ende der Abrechnung eignet sich gut, um Mieter auf die Folgen eines möglichen Zahlungsverzugs hinzuweisen – zum Beispiel so:

„Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse auf die Einhaltung des Zahlungstermins: Falls Ihre Nachzahlung bis zu diesem Zeitpunkt nicht auf dem genannten Konto eingegangen ist, befinden Sie sich laut § 286 BGB bereits im Zahlungsverzug: Demnach bedarf es keiner ausdrücklichen Mahnung, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Der Zahlungsverzug hat zur Folge, dass sofort Verzugszinsen fällig sind und ohne Weiteres das gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden kann.“

Ein solcher Hinweis erhöht die Zahlungsmoral erfahrungsgemäß spürbar.

A

Abrechnungsbestandteile

B

Zusätzlich können Sie festlegen, welche Informationen die Abrechnung enthalten soll:

C

- Kosten mit dem Umlageschlüssel „Betrag“: Setzen Sie hier einen Haken, damit *WISO Hausverwalter 365* Kosten, die nicht auf Umlagen basieren, separat ausweist. Das ist beispielsweise bei Kleinreparaturen der Fall.
- Gegebenenfalls eine Anpassung der Vorauszahlung: Zusammen mit der Betriebskostenabrechnung können Sie Ihre Mieter gleichzeitig über eine sich daraus ergebende Änderung der laufenden Vorauszahlungen informieren.
- Zählerstände ausgeben: Die Stände der Verbrauchszähler werden auf der Abrechnung angegeben.
- Heizkosten mit abrechnen: Ein „Ja“ vor dieser Option ist dann erforderlich, wenn Sie keine separate Heizkostenabrechnung erstellen.
- Bescheinigung nach § 35a EStG: Damit ist die Bescheinigung über Handwerker-Lohnkosten und Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistung gemeint. Auf die haben Ihre Mieter Anspruch, um in den Genuss der Steuerermäßigungen zu kommen.
- Zusammenfassung für Mieter: Die Zusammenfassung ist für Mieter gedacht, denen mehrere Objekte im betreffenden Gebäude zuzuordnen sind.
- Sammelliste erstellen: Die Sammelliste ist eine Gesamtübersicht über alle Nebenkostenabrechnungen, die nach Mietern sortiert aufgelistet werden.

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Darüber hinaus können Sie festlegen, wie oft Ihre Zusammenfassung gedruckt werden soll (zum Beispiel nur eine Kopiervorlage oder ein Exemplar je Nebenkostenabrechnung).

Einstellungen zum Ausdruck

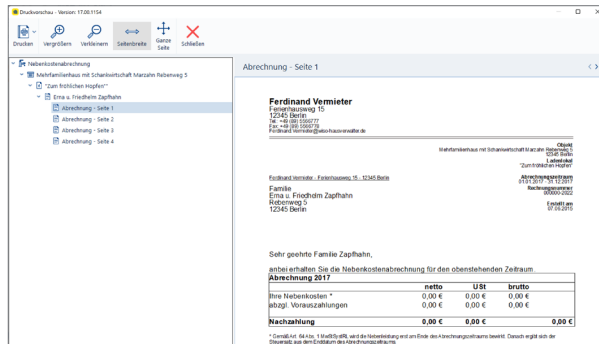
Hier legen Sie fest, ob die Daten vor dem Ausdruck auf Fehler überprüft und wie die Daten ausgegeben werden sollen.

- Daten auf Fehler prüfen: Ein Test auf Plausibilität der angegebenen Daten hilft Ihnen, Fehler zu vermeiden.
- Überschriften in Schwarz statt in Grau drucken: Werden die Kopfdaten im Ausdruck nicht dargestellt – also von Ihrem Drucker quasi „verschluckt“ – können Sie die Druckfarbe dieser Angaben auf Schwarz umstellen.
- Für die Ausgabe der Abrechnung ist die interne Ausgabe des *WISO Hausverwalter 365* vorgesehen.

Voransicht von Dokumenten

Über die Schaltfläche „Voransicht“ im unteren Bereich des Dialogfensters gelangen Sie zur Voransicht der Nebenkostenabrechnung. Über die Navigationsleiste auf der linken Seite gelangen Sie zu den einzelnen Abrechnungsdokumenten. In der Reihenfolge der einzelnen Mieteinheiten sind dort Anschreiben, steuerliche Aufwandsbescheinigungen (sofern aktiviert) sowie die Liste mit der Zusammensetzung der Gesamtkosten aufgeführt. Über die Voransicht können Sie Dokumente drucken oder als PDF-Dokument speichern. Dabei lässt sich wahlweise das

gesamte Dokument oder einzelne Seiten ausgeben. Sie können die relevanten Abschnitte im Druckdialog unter „Seiten auswählen“ ganz einfach auswählen.



Falls Ihnen bei der Durchsicht der Dokumente am Bildschirm ein Fehler auffällt, kehren Sie per Klick auf „Schließen“ zur Eingabemaske zurück und nehmen die erforderlichen Korrekturen vor. Ist die Abrechnung richtig, klicken Sie einfach auf das „Drucken“-Symbol. Legen Sie fest, ob Sie nur einzelne oder gleich alle Seiten zu Papier bringen.

Elektronisches Abrechnungsarchiv

WISO Hausverwalter 365 bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Nebenkostenabrechnungen, andere Abrechnungen und Auswertungen in elektronischer Form zu archivieren: Nachdem Sie diese ausgedruckt haben, kehren Sie hierfür über die Schaltfläche „Schließen“ zum Abrechnungsdialog zurück. Dort sorgen Sie dann mit einem Klick auf den Link „Nebenkostenabrechnung(en) als PDF-Dateien in der Dokumentenverwaltung ablegen“ im Abschnitt „Dokumentenverwaltung“ dafür, dass die Dokumente im PDF-Format auf der Festplatte gesichert werden. Sie finden die Dateien anschließend in der Dokumentenverwaltung, die Sie über den Abschnitt „Start“ des Menü-Bands erreichen. Klicken Sie hier auf das Symbol „Dokumente“.

Alternativ können Sie über das Standardverzeichnis auf die Dokumente zugreifen, das Sie in der Dokumentenverwaltung festgelegt haben. Eine erneute Anzeige der Abrechnungen am Bildschirm findet dabei nicht statt: Lediglich eine Hinweisbox informiert Sie, sobald der Speichervorgang abgeschlossen ist.



Info: Standardvorlagen ändern

Wenn Sie für die Ausgabe Ihrer Nebenkostenabrechnungen Word gewählt haben, blendet das Programm die Schaltfläche „Bearbeiten“ ein. Ein Mausklick darauf startet einen Übergabedialog, mit dem Sie Form und Inhalt des Schreibens gezielt beeinflussen, indem Sie beispielsweise verschiedene Textbausteine und vorausgefüllte Felder nutzen.



Achtung:

Eingriffe in Druckvorlagen haben nicht nur rein optische Wirkung, sondern können auch zu gravierenden Abrechnungsfehlern führen! Seien Sie also vorsichtig, wenn Sie Änderungen an den voreingestellten Platzhaltern vornehmen oder zusätzliche Felder einfügen. Bei WISO Hausverwalter 365 haben Sie Zugriff auf annähernd einhundert Datenbankfelder.

Heizung und Warmwasser: „Warme“ Betriebskosten

Seit dem Jahr 1981 müssen alle Heizkosten nach der Heizkostenverordnung abgerechnet werden. Wird das Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt, erstreckt sich die Verordnung auch auf den Warmwasserverbrauch. Zu den Heizkosten gehören vor allem die Kosten für

- Brennstoffverbrauch und -lieferung,
- Strom für die Heizungsanlage,
- Bedienungs-, Wartungs-, Reinigungs- und Prüfkosten sowie
- Berechnungs- und Aufteilungskosten.

Nicht in die Heizkostenabrechnung aufgenommen und umgelegt werden dürfen hingegen die Kosten der Feuerlöscher-Prüfungen, Versicherungsbeiträge für Brennstofflager oder auch Trinkgelder (zum Beispiel für den Öllieferanten).

Sie haben grundsätzlich drei Abrechnungsalternativen, die Sie unter „Abrechnungen“ – „Heizkostenabrechnung“ eintragen:

- Sie sorgen selbst für eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.
- Sie vergeben die Verbrauchserfassung an einen externen Ablesedienst: Dann erhalten Sie regelmäßig differenzierte Abrechnungen der einzelnen Wohneinheiten, die Sie direkt an Ihre Mieter weiterleiten können. Mithilfe von *WISO Hausverwalter 365* ist das schnell erledigt.

- In bestimmten Sonderfällen dürfen Sie die Heizkosten ausnahmsweise auch nach der Wohn- bzw. Heizfläche oder dem Verbrauch des Vorjahres umlegen. Das gilt zum Beispiel für Einliegerwohnungen, bei Gebäuden aus der Zeit vor 1981 ohne regulierbare Heizkörper oder bei Ausfall der Geräte zur Verbrauchserfassung. Ebenfalls ausgenommen sind Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr.

Wollen Sie die verursachungsgerechte Kostenverteilung eigenhändig vornehmen, sind Sie verpflichtet, sämtliche Heizkörper mit identischen Heizkostenverteilern (HKV) auszustatten. Nur so ist die Vergleichbarkeit gewährleistet. Außerdem muss der Warmwasser-Durchlauf an allen Entnahmestellen jeder Wohneinheit erfasst werden.

Der individuelle Verbrauch stellt den Hauptverteilungsschlüssel der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten dar. Abweichende Regelungen im Mietvertrag sind nicht zulässig. Über die Kosten und das genaue Umlageverfahren müssen Sie Ihre Mieter jedes Jahr in einer nachvollziehbaren Heizkostenabrechnung informieren.

Auswahl der abzurechnenden Mietverträge

Alle Mietverträge auswählen / abwählen [Nur Verträge im Abrechnungszeitraum](#) [Nur aktuelle Verträge](#)

Auswahl

- "Zum fröhlichen Hopfen"
- Erna u. Friedhelm Zapfhahn (01.01.2005 - offen)
- Betriebswohnung
- Erna u. Friedhelm Zapfhahn (01.01.2005 - offen)
- Ateliervohnung
- Martha Schmidt (01.06.2012 - offen)
- Hubertus von der Vogelweide (01.08.2004 - 31.05.2012)

A Heizkostenabrechnung erstellen

B Haben Sie alle erforderlichen Angaben zu der Heizkostenabrechnung gemacht und alle Zahlungen gebucht, können Sie die Heizkostenabrechnung erstellen. Wählen Sie dazu „Abrechnungen“ – „Heizkostenabrechnung“.

C
D
E In diesem Abrechnungsdialo wählen Sie zunächst aus, ob eine Aufstellung für den externen Ablesedienst erzeugt oder ob eine eigene Heizkostenabrechnung erstellt werden soll. Anschließend wählen Sie den Abrechnungszeitraum, für den die Daten ausgegeben werden sollen. Werden sowohl Mieter als auch Eigentümer verwaltet, müssen Sie zunächst angeben, für wen die Heizkostenabrechnung erfolgen soll. Anschließend wählen Sie die abzurechnenden Objekte und bei eigener Abrechnung die Nutzer aus.

K Rechnungsangaben

L
M
N
O In diesem Bereich, der mit einem Klick auf „anzeigen“ eingeblendet wird, bestimmen Sie die Optik der Rechnung. Sie können hier das Rechnungsdatum eintragen – dieses wird softwareseitig mit dem aktuellen Datum vorbelegt. Falls es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt, erzeugt *WISO Hausverwalter 365* auf Wunsch eine Rechnungsnummer.

Anstelle der Verwalterdaten können auch die Daten der Eigentümer als Absender der Abrechnungen ausgegeben werden. Auf Basis des „Zahlungsziels“ (z. B. 14 Tage) errechnet das Programm, ausgehend vom Rechnungsdatum, den genauen Tag, bis zu dem die fällige Nachzahlung auf Ihrem Konto eingegangen sein muss.

Um die Abrechnung besser Ihren Bedürfnissen anzupassen, können Sie die Texte auf der ersten Seite der Abrechnung selbst bestimmen. Der Abschnitt „Texte“ weiter unten führt Sie auf direktem Weg zu den betreffenden Eingabebereichen. Hierbei stehen Ihnen Felder zur Verfügung, die bei der Ausgabe später vom Programm ersetzt werden.

Abrechnungsbestandteile

Zusätzlich können Sie festlegen, welche Informationen die Abrechnung enthalten soll:

- Gegebenenfalls eine Anpassung der Vorauszahlung: Zusammen mit der Betriebskostenabrechnung können Sie Ihre Mieter zusammen mit der Abrechnung über eine sich daraus ergebende Änderung der laufenden Vorauszahlungen informieren.
- Bescheinigung nach § 35a EStG: Damit ist die Bescheinigung über Handwerker-Lohnkosten und Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistung gemeint: Auf die haben Ihre Mieter Anspruch, um in den Genuss der Steuerermäßigungen kommen zu können.

Zusätzlich können Sie festlegen, wie oft Ihre Gesamtkostenübersicht gedruckt werden soll oder ob Zählerstände und Bankverbindungen mit ausgegeben werden sollen.

Einstellungen zum Ausdruck

Hier legen Sie fest, ob die Daten vor dem Ausdruck auf Fehler überprüft und wie sie ausgegeben werden sollen.

- Daten auf Fehler prüfen: Ein Test auf Plausibilität der angegebenen Daten hilft Ihnen, Fehler zu vermeiden.
- Überschriften in Schwarz statt in Grau drucken: Werden die Kopfdaten im Ausdruck nicht dargestellt – also von Ihrem Drucker quasi „verschluckt“ – können Sie die Druckfarbe dieser Angaben auf Schwarz umstellen.
- Ausgabe: Die Heizkostenabrechnung wird ausschließlich intern ausgegeben.



Achtung:

So nützlich diese Funktion in Ausnahmefällen sein kann (zum Beispiel im Jahr des Kaufs oder Verkaufs einer Immobilie) so sehr ist sie ansonsten mit Vorsicht zu genießen: Bei nicht sachgerechter Handhabung laufen Sie Gefahr, fehlerhafte Abrechnungen zu produzieren.

Hausgeldabrechnung

WISO Hausverwalter 365 bietet Ihnen die Möglichkeit, schnell und einfach die Hausgeldabrechnung für Eigentümer zu erstellen. Wechseln Sie hierfür über die Navigationsleiste zu Punkt „Abrechnungen“ – „Hausgeldabrechnung“.

Im anschließenden Dialog wählen Sie zunächst den Abrechnungszeitraum aus – in der Regel sollte der Abrechnungszeitraum des jeweiligen Gebäudes verwendet werden. Anschließend wählen Sie die Gebäude und Eigentümer aus, für die eine Hausgeldabrechnung erstellt werden soll. Sie können an dieser Stelle ausnahmsweise vom Abrechnungszeitraum abweichen, den Sie in den Gebäude-Stammdaten festgelegt haben: Sie haben die Möglichkeit, einen freien Zeitraum verwenden. Neben der Standardabrechnung steht auch eine Gesamtabrechnung zur Verfügung, die sämtliche Einnahmen und Ausgaben umfasst.

A

Rechnungsangaben

B

In diesem Bereich, der mit einem Klick auf „anzeigen“ erscheint, bestimmen Sie Optik und Inhalt der Rechnung. Hier können Sie auch das Rechnungsdatum eintragen – es wird vom Programm mit dem aktuellen Datum vorbelegt. Falls es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt, erzeugt *WISO Hausverwalter 365* auf Wunsch eine Rechnungsnummer. Auf Basis des „Zahlungsziels“ (beispielsweise 14 Tage) errechnet die Software, ausgehend vom Rechnungsdatum, den genauen Tag, bis zu dem die fällige Nachzahlung auf Ihrem Konto eingegangen sein muss.

C

D

E

F

G

Um die Abrechnung Ihren Bedürfnissen anzupassen, können Sie weiter unten die Texte auf der ersten Seite der Abrechnung selbst bestimmen. Der Abschnitt „Texte“ führt Sie auf direktem Weg zu den betreffenden Eingabebereichen. Hier stehen Ihnen Felder zur Verfügung, die bei der Ausgabe später vom Programm ersetzt werden.

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Abrechnungsbestandteile

Zusätzlich können Sie festlegen, welche Informationen die Abrechnung enthalten soll:

- Gegebenenfalls eine Anpassung der Vorauszahlung: Zusammen mit der Betriebskostenabrechnung können Sie Ihre Eigentümer zusammen mit der Abrechnung über eine sich daraus ergebende Änderung der laufenden Vorauszahlungen informieren.
- Zählerstände ausgeben: Die Stände der Verbrauchszähler werden auf der Abrechnung angegeben.
- Heizkosten mit abrechnen: Ein Haken vor dieser Option ist dann erforderlich, wenn Sie keine separate Heizkostenabrechnung erstellen.
- Rücklagenabrechnung und Bescheinigung für die Einkommensteuerveranlagung beifügen: Der Hausgeldabrechnung wird bei dieser Option eine Rücklagenentwicklung angehängt und die Zinsabrechnung der Rücklagen erstellt.
- Bescheinigung nach § 35a EStG: Damit ist die Bescheinigung über Handwerker-Lohnkosten und Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistungen gemeint: Auf die haben Ihre Eigentümer Anspruch, um in den Genuss der Steuerermäßigungen zu kommen.

Darüber hinaus legen Sie fest, wie oft Ihre Gesamtkostenübersicht gedruckt werden soll (nur eine Kopiervorlage oder ein Exemplar pro Eigentümer).

Einstellungen zum Ausdruck

Hier legen Sie fest, ob die Daten vor dem Ausdruck auf Fehler überprüft und wie sie ausgegeben werden sollen.

- Daten auf Fehler prüfen: Ein Test auf Plausibilität der angegebenen Daten hilft Ihnen, Fehler zu vermeiden.
- Überschriften in Schwarz statt in Grau drucken: Werden die Kopfdaten im Ausdruck nicht dargestellt – also von Ihrem Drucker quasi „verschluckt“ – können Sie die Druckfarbe dieser Angaben auf Schwarz umstellen.
- Ausgabe: Die Hausgeldabrechnung wird ausschließlich intern ausgegeben.

Wirtschaftsplan

Gemäß § 28 WEG ist ein Verwalter verpflichtet, für ein Kalenderjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser Wirtschaftsplan enthält:

- die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung
- die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der Erhaltungsrücklage

Der Wirtschaftsplan ist nach Aufstellung den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen. Per Beschlussfassung sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter die dem Plan entsprechenden Vorschüsse zu leisten.

Wählen Sie zum Erstellen des Wirtschaftsplans „Abrechnungen“ – „Wirtschaftsplan“. Der Wirtschaftsplan wird objektbezogen verfasst und ist für einen zukünftigen Zeitraum zu erstellen, wobei der Zeitraum zwölf Monate umfassen muss. Ein Wirtschaftsplan kann grundsätzlich bis zur Beschlussfassung geändert werden.

Nach Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung können jedoch nur noch Angaben geändert werden, die den Raumeigentümern noch nicht mitgeteilt wurden.

Der Wirtschaftsplan muss klar und übersichtlich sein. Die Bezeichnung der Positionen darf nicht jährlich wechseln. Die Einnahmen und Ausgaben müssen deshalb nach ihrer Art aufgeschlüsselt werden.

A

Mietweiterleitung

B

Falls Mieter die Miete und Betriebskostennachzahlungen an einen Verwalter gezahlt haben, können Sie unter „Abrechnungen“ – „Mietweiterleitung“ eine Mietweiterleitung an den Eigentümer erstellen.

D

E

Inhalt dieser Mietweiterleitung sind die vom Mieter laut Vertrag geschuldeten und gezahlten Mieten sowie die laut der Abrechnung geschuldeten und gezahlten Betriebskostennachzahlungen bzw. Betriebskostenerstattungen. Die an den Verwalter gezahlten Mieten werden vom Verwalter an den Eigentümer und Betriebskostenerstattungen an die Mieter weitergeleitet.

I

Voraussetzung für die Auswertung Mietweiterleitung ist, dass in der Eingabemaske „Stammdaten“ – „Wohnungen/Einheiten“ im Abschnitt „Angaben zu den Eigentümern“ im Unterdialog „Eigentümer“ die Checkbox „Die Miete und die Vorauszahlungen des Mieters werden vom Hausverwalter eingezogen und an den Eigentümer weitergeleitet“ markiert ist.

M

N

O

P

Q

R

S

10. Schritt: Daten für die Steuererklärung vorbereiten

Mit *WISO Hausverwalter 365* sind Umsatz- und Einkommensteuererklärungen schnell erledigt: Mit wenigen Mausklicks erzeugen Sie Einnahmen-Überschuss-Rechnungen und falls nötig Umsatzsteueranmeldungen fürs Finanzamt.

Zu den zahlreichen „Auswertungen“, die Sie mit Ihrer Hausverwalter-Software erstellen, gehören auch die erforderlichen Abrechnungen von „Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“ fürs Finanzamt. Falls Sie umsatzsteuerpflichtig sind oder freiwillig für die Umsatzsteuer „optiert“ haben, erzeugt *WISO Hausverwalter 365* außerdem per Knopfdruck Listen, deren Inhalt Sie einfach zeilenweise in die amtlichen Umsatzsteuerformulare übertragen können.

Vorausgesetzt, Sie haben zuvor sämtliche Einnahmen und Ausgaben erfasst, sind dafür nicht mehr als vier Handgriffe erforderlich:

Sämtliche Steuerberichte finden Sie im Funktionsbereich „Wirtschaftliche Auswertungen“ der Navigationsleiste. Gehen Sie hier auf den Unterpunkt „Einnahmen und Ausgaben“.

Wenn Sie Ihre Steuererklärungen mit dem *WISO Steuer-Sparbuch* erledigen, müssen Sie zunächst Ihre Steuerdaten im XML-Format exportieren und diese Datei anschließend im *WISO Steuer-Sparbuch* übernehmen. Wechseln Sie hierzu in das Menü „Verwaltung“ und wählen Sie hier den Punkt „Übergrei-

fende Funktionen“. Klicken Sie dann auf den Assistenten „Export für die Steuererklärung“. Der Assistent führt Sie Schritt für Schritt durch den Datenexport.



Info: Datensicherung nicht vergessen

Bevor Sie die Arbeit mit *WISO Hausverwalter 365* fürs Erste abschließen, sind Sie gut beraten, eine Sicherungskopie zu erstellen und anschließend auf einen externen Datenträger zu kopieren. Sie können den Standard-Speicherpfad aber auch von vornherein auf einen separaten Datenträger legen (z. B. eine zweite Festplatte oder einen USB-Stick). Wechseln Sie hierzu über den Punkt „Verwaltung“ im Menü-Band zur Registerkarte „Verwaltung“. Wählen Sie in der Navigationsleiste „Datei & Sicherheit“ und klicken Sie dann in der Bildschirmmitte auf die Schaltfläche „Optionen“. Der Dialog für die Programmeinstellungen wird eingeblendet. Klicken Sie in der Registerkarte auf „Datei“ und passen Sie im Abschnitt „Sicherung“ gegebenenfalls den Speicherpfad an. *WISO Hausverwalter 365* fragt von sich aus bei jedem Schließen des Programms nach, ob eine Datensicherung erwünscht ist.

Wenn Sie bei der Neuanlage von Umlagekonten auf die Zuordnung der richtigen Formularzeilen geachtet haben, ist die korrekte Ermittlung Ihrer „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ im Handumdrehen erledigt.

Schritt für Schritt zur Betriebskostenabrechnung

10. Schritt: Daten für die Steuererklärung vorbereiten

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

D Vermieter-Ratgeber

Als Vermieter wird man häufig mit Situationen konfrontiert, bei denen man verunsichert ist, wie die Lage rechtlich einzuordnen ist. Zunächst scheint es einfach zu sein, sich einen ersten Überblick zu verschaffen. Die Basis des Mietrechts finden Sie im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ab § 535. Dort finden Sie eine überschaubare Anzahl von Paragrafen, die die wichtigsten Regeln zwischen Vermieter und Mieter festlegen. Doch Vorsicht: der Blick ins BGB ist äußerst tückisch.

Einerseits ist es für den Laien nicht immer einfach, die „juristische Sprache“ in den Paragrafen zu verstehen, andererseits sind die Regelungen im Gesetz aber auch nur die Spitze des Eisberges.

Hier finden Sie nämlich nur 75 Paragrafen, mit denen solch ein kompliziertes Thema wie das Mietrecht nur sehr grob beschrieben werden kann. Entsprechend allgemein sind die Aussagen im BGB. Doch in den meisten Fällen reichen sie nicht aus. Dann muss fallspezifisch entschieden werden.

Hinzu kommt, dass es eine ganze Reihe von speziellen Themen gibt, die ergänzend geregelt werden müssen. Nicht zuletzt durch die Veränderung der politischen Lage und den Bemühungen, ambitionierte Klimaziele zu erreichen, werden beispielsweise die ökologischen Anforderungen an Immobilien immer umfangreicher und strenger.

Darum gibt es eine nahezu unüberschaubare Anzahl von Vorschriften, Ausführungsbestimmungen und Gesetzen. Hinzu kommen Urteile, die individuell auf den Einzelfall zugeschnitten sind. Dabei kommt es nicht selten vor, dass sich die Urteile widersprechen oder von einer höheren Instanz aufgehoben werden. Hier benötigt man nahezu detektivische Fähigkeiten, um die gerichtlichen Entscheidungen zu finden, die aktuell gültig sind.

So mancher glaubt, er könne die Lösungen schnell im Internet finden. Doch Vorsicht: da man bei den meisten „Fundstücken“ nicht erkennen kann, wann diese im Netz veröffentlicht wurden, handelt es sich vielleicht um Informationen, die schon längst veraltet sind und durch neue Regelungen ersetzt wurden. Hinzu kommt, dass im Netz auch bezüglich des Mietrechts immer häufiger sogenannte „Fake-News“ von irgendwelchen „Spaßvögeln“ veröffentlicht werden, die in vielen Fällen leider sehr echt aussehen. Man sollte deshalb lieber ausschließlich vertrauenswürdige Seiten aufsuchen, wie Vermieter-Web (<https://www.buhl.de/vermieter-web/>). Die Suche „auf eigene Faust“ kann schnell zu Fehlinformationen führen, die – wenn man sich darauf verlässt – teuer werden können.

Man bemüht sich zwar darum, dass das Mietrecht einfacher und übersichtlicher werden soll. Doch trotz aller Bemühungen bleibt es immer noch eines der kompliziertesten Rechtsgebiete in Deutschland. Nicht umsonst stellen Mietstreitigkeiten – trotz einer absteigenden Tendenz – den Löwenanteil an den Zivilgerichtsverfahren. Dass die Zahlen zurückgehen, hat weniger damit zu tun, dass die Materie einfacher geworden ist. Vielmehr informieren sich heute Vermieter und Mieter im Vorfeld, bevor sie vor Gericht ziehen.

Eine Rolle dürfte auch spielen, dass die Gerichte in den vergangenen Jahren immer häufiger Urteile zugunsten der Vermieter gefällt haben. Die Chancen für Mieter, die in früheren Jahren fast immer als Sieger aus einer gerichtlichen Auseinandersetzung hervorgingen, sind damit gesunken, was wohl zu einem vorsichtigeren Verhalten führt.

Doch die Zahl der Prozesse liegt immer noch im sechsstelligen Bereich. Mit unserem Vermieter Ratgeber wollen wir Ihnen ein solides Basis-Wissen vermitteln, das Ihnen hilft, die oft nicht ganz einfachen Zusammenhänge zu verstehen. Vielleicht können wir damit auch dazu beitragen, dass Sie keinen Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang führen müssen.

Dieser Überblick kann aber nicht die detaillierte juristische Beratung für den Einzelfall ersetzen.

Den richtigen Mieter finden

Heute gibt es, je nach Lage der Wohnung, unterschiedlich viele Interessenten, die dort einziehen möchten. Sie stehen dann vor der schwierigen Aufgabe, eine Entscheidung zu treffen. Es ist klar, dass Sie sich erst ein Bild vom Bewerber machen wollen, bevor Sie ihm ihre Mietwohnung anvertrauen.

Das Gespräch mit Mietbewerbern und die Mieterselbstauskunft

Um einen geeigneten Mieter zu finden, sollte man die Bewerber um eine Mieter-Selbstauskunft bitten. Diese Auskunft sollte noch vor dem ersten Gespräch eingefordert werden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichten Sie besser darauf, die Informationen auf ihrem PC zu erfassen. Haben Sie sich für einen Bewerber entschieden, sollten Sie den anderen Interessenten dies mitteilen und ihnen gleichzeitig die Selbstauskunft im Original zurückgeben. Weisen Sie auch darauf hin, dass sie von der Auskunft keine Kopien zurückbehalten haben und die Daten nirgendwo speichern. Die Datenschutzgrundverordnung verbietet ihnen, die Informationen einer Mieter-Selbstauskunft aufzubewahren, wenn das Verfahren der Mietersuche abgeschlossen ist und der Interessent nicht mehr für die Wohnung infrage kommt. Der Mietinteressent ist zwar nicht verpflichtet, eine

Selbstauskunft zu erteilen – aber bei einer Weigerung dürften bei jedem Vermieter die Alarmglocken klingeln. Doch auch wenn der Interessent zur Auskunft bereit ist, muss der Vermieter auf einige Fallen achten. So gibt es Fragen, die man weder im Gespräch mit dem Interessenten noch einer Mieterselbstauskunft stellen darf.

Es dürfen nur Fragen gestellt werden, bei denen ein direkter Zusammenhang mit der Vermietung besteht. Ferner dürfen die Fragen den Mietinteressenten nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242) nicht in seinen Rechten verletzen.



Info:

Der Rechtsgrundsatz „Treu und Glauben“ besagt, dass ein Vertragspartner auf die berechtigten Interessen des anderen Rücksicht nehmen muss. Das Bürgerliche Gesetzbuch verlangt, dass Verträge so ausgelegt werden müssen, wie Treu und Glauben es mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordern (§ 157) und »der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern« (§ 242). Beispiel: Ein Mietinteressent überweist die Kautions. Der Vermieter kann dann davon ausgehen, dass damit ein Mietvertrag entstanden ist.

Sowohl für die Mieter-Selbstauskunft als auch für das Gespräch mit dem Mieter gibt es eine Reihe von Fragen, die nicht zulässig sind. Auf diese Fragen kann der Interessent mit einer Lüge antworten, ohne irgendwelche juristischen Konsequenzen fürchten zu müssen. Wird die Lüge später entlarvt, können Sie daraus keine Ansprüche oder einen Kündigungsgrund ableiten. Aber das gilt nur für nicht erlaubte Fragen. Bei erlaubten Fragen muss der Mieter wahrheitsgemäß antworten. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass die in der Selbstauskunft gemachten Angaben auf zulässige Fragen nicht der Wahrheit entsprechen, kann dies ein Grund zur fristlosen Kündigung sein.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Was Sie in der Selbstauskunft fragen dürfen	Welche Fragen in der Selbstauskunft nicht erlaubt sind
<ul style="list-style-type: none"> ■ Name, Anschrift, Geburtsdatum usw. Arbeitsverhältnis, Arbeitgeber, Nettoeinkommen ■ Haustiere (aber nur, wenn deren Haltung untersagt werden kann) ■ Ob der Mietinteressent Raucher ist ■ Übernahme der Miete durch Dritte (z. B. Sozialamt) ■ Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung (§ 807 ZPO) ■ Vorliegen einer Eigentümpfändung ■ Bestehende Mietschulden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ nach der Familienplanung ■ nach Mitgliedschaften in Parteien, Vereinen, Gewerkschaften oder Religionsgemeinschaft ■ Hobbys ■ Musikgeschmack ■ Krankheiten oder Behinderungen ■ Vorstrafen oder laufende Ermittlungsverfahren ■ Einkommensverhältnisse Dritter. Diese Frage wäre unter Umständen erlaubt, wenn die dritte Person in das Mietverhältnis involviert ist (z. B. durch Zahlung der Kaution)

Auch ohne Selbstauskunft ist der Bewerber verpflichtet, auf Umstände, die das Mietverhältnis beeinflussen, gesondert hinzuweisen. Hierzu ist er beispielsweise verpflichtet, wenn die Miete 75 % seines Nettoeinkommens übersteigt oder vom Sozialamt, Jobcenter oder vergleichbaren Einrichtungen übernommen wird. Auch über ein Insolvenzverfahren, das über sein Vermögen eingeleitet wurde, muss der Wohnungsinteressent informieren.

Das Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll verhindern, dass Menschen diskriminiert werden. Das Gesetz verbietet grundsätzlich die Diskriminierung bei folgenden Merkmalen:

- Ethnische Herkunft (Diskriminierung wegen Hautfarbe, Rasse, Sprache oder Herkunft)
- Geschlecht (Männer, Frauen, Trans*Personen, intersexuelle Menschen)
- Religion oder Weltanschauung
- Behinderung oder Erkrankungen
- Alter
- Sexuelle Identität (Homosexualität, Bisexualität, Heterosexualität)

Bei der Auswahl eines Mieters greift das AGG nicht, wenn der Vermieter oder ein Angehöriger seine Wohnung auf dem gleichen Grundstück hat. Als Angehörige gelten hier der Ehepartner (auch bei getrennt lebenden Partnern), Eltern, Geschwister und alle Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkel, Urenkel, Stiefkinder, Schwager/Schwägerin, Schwiegereltern, Nefen/Nichten).

Bei Vermietern, die maximal 50 Wohnungen vermieten, kommt das AGG nur teilweise zum Tragen. In diesen Fällen müssen lediglich die Diskriminierungspunkte in Bezug auf die ethnische Herkunft beachtet werden.

Werden vom Vermieter mehr als 50 Wohnungen vermietet, sind alle Punkte des AGG zu berücksichtigen.

Wenn Sie einem Bewerber absagen, müssen Sie dies nicht begründen. Kann der Interessent jedoch nachweisen, dass er im Sinne des AGG diskriminiert wurde, kann dies zu Geldstrafen führen. Achten Sie deshalb genau auf die Formulierungen in der Zeitungsanzeige, in der Sie die Wohnung anbieten.

Die Entscheidung

Nachdem sie mit verschiedenen Bewerbern Kontakt aufgenommen haben, treffen Sie nun ihre Entscheidung. Denken Sie dabei nicht nur an die finanzielle Seite. Natürlich ist es wichtig, dass der potenzielle Mieter auch in der Lage ist, die Miete zu bezahlen. Doch genauso wichtig ist es, dass der Bewerber auch in die Hausgemeinschaft passt. Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass Sie Ihre Entscheidung gegenüber dem Bewerber nicht begründen müssen

Erst mal im Guten versuchen

Die Interessen von Vermieter und Mieter sind oft sehr unterschiedlich. Streitigkeiten enden deshalb vielfach vor Gericht. Bevor Sie aber die Gerichte bemühen, sollten Sie zunächst prüfen, ob eine gütliche, außergerichtliche Einigung möglich ist. In sehr vielen Fällen kosten die gerichtlichen Auseinandersetzungen nur Zeit und Geld und enden meist in einem Vergleich, den beide Seiten nur zähneknirschend hinnehmen. Außerdem dürfte es schwer sein, nach einem Streit vor Gericht das Mietverhältnis wieder in geordneten Bahnen fortzusetzen.

Es kommt auch häufig vor, dass es sich bei der Streitfrage nur um ein Missverständnis handelt, das in einem klärenden Gespräch schnell beseitigt werden kann. Darum sollte man vor dem Gang zum Kadi erst einmal den Weg der gütlichen Einigung suchen. Das ist einfacher gesagt als getan, denn die Interessen von Mieter und Vermieter sind verständlicherweise sehr unterschiedlich, wenn nicht gar gegensätzlich. Dennoch ist es immer der Mühe wert, zunächst das freundliche, sachliche Gespräch zu suchen. Kann man seine Meinung mit Fakten untermauern und mit Informationen belegen, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass der Mieter nachgibt.

**Tipp:**

Sie können auch auf die Hinweise in diesem Buch verweisen, um Ihren Mieter zu überzeugen. Um eine klare Rechtslage zu schaffen, sollten Sie aber einen Fachanwalt zurate ziehen. Das Gespräch mit dem Anwalt kann auch helfen, eine Auseinandersetzung vor Gericht zu vermeiden. Machen Sie doch Ihrem Mieter den Vorschlag, den Konflikt unter Beisein eines gemeinsam ausgewählten Anwalts zu klären und sich die dabei entstehenden Kosten zu teilen. Das ist immer noch billiger, als den Streit vor Gericht auszutragen.

Mediation statt Prozess

In vielen Fällen hilft auch die sogenannte Mediation. Ursprünglich wurde die Mediation primär bei Familienstreitigkeiten eingesetzt oder beim Täter-Opfer-Ausgleich. Inzwischen wird sie aber auch als Mittel zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen als Wirtschafts- oder Umweltmediation angewandt. Auch im Mietrecht gewinnt dieser Weg immer mehr an Bedeutung.

Haben Sie eine Rechtsschutzversicherung für Wohnungs- und Grundstückseigentümer abgeschlossen, sollten Sie prüfen, ob die Kosten einer Mediation von der Versicherung übernommen werden. In vielen Fällen ist das so, weil eine außergerichtliche Einigung meist für die Versicherung günstiger ist als ein Prozess.

Bei der Mediation wird mithilfe eines neutralen Mediators versucht, die Kontrahenten in einer Streitfrage so weit zu bringen, dass sie gemeinsam eine Lösung ihres Konfliktes finden. Häufig ist eine gemeinsame Lösung zwar denkbar, aber die Fronten sind inzwischen so verhärtet, dass jeder meint, er würde als Verlierer dastehen, wenn er auf den anderen zugehen würde.

Das ist der Punkt, an dem der Mediator einsetzt. Er ist kein Richter, der entscheidet, sondern ein Helfer und Begleiter auf dem Weg zur Lösung des Problems der zerstrittenen Parteien. Die endgültige Entscheidung wird dann von den Kontrahenten (Mieter und Vermieter) getroffen. Der Mediator stellt hierfür unterschiedliche Lösungsansätze vor. Sie sollen es den Konfliktparteien ermöglichen, gemeinsam eine individuelle Lösung des Problems zu finden. Der Mediator greift in den Prozess der Lösungsfindung nur ein, wenn die Verhandlungen unsachlich werden, die Gefahr der Eskalation besteht oder der Lösungsansatz in eine Richtung geht, die juristisch nicht vertretbar ist.

Mediation verlangt von den streitenden Parteien die grundsätzliche Bereitschaft, den bestehenden Konflikt auf diese Weise zu lösen. Sie ist deshalb nur sinnvoll, wenn von beiden Seiten die folgenden Regeln akzeptiert und eingehalten werden.

- **Freiwilligkeit:** Alle Beteiligten entscheiden sich freiwillig, diesen Weg zu gehen und haben auch das Recht, jederzeit die Mediation abzubrechen.
- **Gleichheit:** Der Mediator verhält sich neutral. Er steht niemals auf der einen oder anderen Seite oder ergreift hierfür Partei.
- **Selbstständigkeit:** Das Verfahren wird vom Mediator begleitet, nicht bestimmt. Weg und Ziel liegen in der Hand der Konfliktparteien. Sie bringen dabei ihre eigenen Fähigkeiten und Kenntnisse ein.
- **Vertrauensbasis:** Die Kontrahenten vertrauen dem Mediator als Vermittler. Sie nehmen deshalb seine Hinweise ernst und stehen Ihnen positiv gegenüber.

- **Zielorientierung:** Das Ziel ist eine Lösung, bei der sich keiner der Beteiligten als Verlierer fühlt und den langfristigen Bestand hat.
- **Verbindlichkeit:** Kommt es zu einem positiven Abschluss, wird die Konfliktlösung protokolliert und ist für die Beteiligten damit für beide Seiten verbindlich.
- **Vertraulichkeit:** Der Mediator behandelt grundsätzlich den gesamten Prozess streng vertraulich. Auch die Kontrahenten vereinbaren Stillschweigen über die Mediation und soweit möglich über die Problemlösung.

Die Mediation lässt sich schneller abwickeln als ein Prozess, bei dem es schon mal Monate dauern kann, bis das Verfahren überhaupt eröffnet wird. Haben Sie sich mit Ihrem Kontrahenten darauf geeinigt, eine Mediation durchzuführen, suchen Sie zunächst einen Mediator (darüber später mehr). Dann kann die Mediation kurzfristig beginnen und führt vielleicht schon nach wenigen Sitzungen zu einer Lösung.



Tipp:

Bei der Auswahl eines Mediators sollten Sie darauf achten, dass ein Anwalt, der die Mediation durchführt, sie später nicht vor Gericht vertreten darf.

Eine Mediation ist in fast allen Fällen bei Weitem günstiger als ein Prozess. Wobei bei einem Prozess nie vorher feststeht, ob das Ergebnis tatsächlich Ihren Vorstellungen entspricht. Das Stundenhonorar eines Mediators richtet sich nach der Komplexität des Streitfalls und liegt zwischen 150 € und 350 €. Das ist zugegeben viel Geld. Wenn man aber bedenkt, dass manches Problem in wenigen Stunden erledigt ist und kein Urteil gesprochen wird, für das man später auch noch in die Berufung gehen muss – dann lohnt sich die Mediation allemal.



Tipp:

Seien Sie bei besonders günstigen Angeboten – Stundensätze weit unter 100 € – skeptisch. Leider ist die Bezeichnung „Mediator“ gesetzlich nicht geschützt. Es können sich also auch Personen ohne Ausbildung und Erfahrung „Mediator“ nennen.

Der größte Vorteil der Mediation dürfte sein, dass der Streit beigelegt wird, ohne dass einer der Beteiligten oder andere Partner dabei ihr Gesicht verlieren. Es ist also möglich, dass man in Zukunft wieder vernünftig miteinander reden kann und Sie einen ansonsten geschätzten Mieter nicht verlieren.

Ablauf einer Mediation

Zu Beginn der Mediation erläutert der Mediator noch einmal Sinn und Zweck des Verfahrens. Dann werden die Regeln für die Mediation festgelegt. Hierzu gehört beispielsweise auch, dass der Mediator keine Position bezieht und dass die gegnerischen Parteien einander ausreden lassen. Die festgelegten Regeln werden meist niedergeschrieben und sind für den weiteren Ablauf für alle Beteiligten verbindlich.

Dann führt der Mediator eine Art Bestandsaufnahme durch. Er hinterfragt die Probleme, die besprochen (und gelöst) werden sollen. Dabei hält er auch fest, wo es schon Übereinstimmungen gibt. Für viele Streithähne ist es oft erstaunlich, wie nahe man schon jetzt einer Problemlösung ist, ohne dass man dies selbst bemerkt hat.

Nun wird die Liste der Fragen gemeinsam in eine Reihenfolge gebracht. In dieser Reihenfolge werden die einzelnen Themen abgearbeitet.

Dann werden die Fakten (Verträge, Schriftwechsel, Behördenanordnungen, Bescheide usw.) auf den Tisch gelegt. Der Mediator benötigt diese Unterlagen, um sich ein Bild der Situation zu machen. Bevor er Lösungsvorschläge anbietet, fragt er nach den Zielen, die die Kontrahenten anstreben.

Meist werden diese Ziele im ersten Schritt mehr oder weniger allgemein formuliert. Erst wenn der Mediator beginnt Fragen zu stellen, kristallisiert sich das eigentliche Ziel heraus. Wenn sich etwa ein Mieter gegen eine Umbaumaßnahme wehrt, kann Ihre Zielsetzung sein, dass Sie auch für die Zukunft eine für den Mieter geeignete Wohnung schaffen wollen. Umgekehrt lehnt der Mieter vielleicht die Umbaumaßnahme nicht grundsätzlich ab, sondern wünscht sich eine andere Form des Umbaus.

Dann bekommen beide Seiten die Möglichkeit, ihren Standpunkt darzustellen – ohne dabei unterbrochen zu werden. Zu den Regeln der Mediation gehört, dass auch im Gespräch keiner der Kontrahenten eine dominante Rolle einnimmt. Vernünftige, tragbare Lösungen können nur bei Gesprächen gefunden werden, bei denen man auf Augenhöhe miteinander spricht. Die Mediation bietet die Möglichkeit – anders als bei einem Urteil – auch nicht juristische Vereinbarungen zu treffen, die beispielsweise dazu beitragen, dass auch das zukünftige Zusammenleben harmonisch bleibt.

Auswahl eines Mediators

Der Mediator übernimmt in diesem Verfahren eine zentrale Funktion. Sie sollten diesen deshalb – möglichst schon mit Ihrem Mieter – äußerst gewissenhaft aussuchen. Leider gibt es auch bei den Mediatoren gute und „weniger gute“, da die Bezeichnung nicht geschützt ist. Achten Sie darauf, dass Ihr Mediator auch über die notwendigen Kenntnisse im Mietrecht verfügt. Bei der Suche kann man sich beispielsweise an die Anwaltskammer wenden.

Wählen Sie möglichst einen zertifizierten Mediator aus. Seit 2016 gibt es eine Verordnung über die Aus- und Fortbildung von zertifizierten Mediatoren (Zertifizierte-Mediatoren-Ausbildungsverordnung – ZMediatAusbV). Ein zertifizierter Mediator muss danach die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Teilnahme an Ausbildungslehrgängen mit mindestens 120 Präsenzstunden.
- Durchführung einer Supervision im Anschluss an eine selbst durchgeführte Mediation (Supervision: Verhaltensmuster analysieren, um sie zu verbessern, oder potenzielle Konfliktherde zu beseitigen).
- Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen (mindestens 40 Zeitstunden innerhalb von vier Jahren).
- Teilnahme an Einzel-Supervisionen (mindestens viermal in zwei Jahren).



Hinweis:

Wir haben schon darauf hingewiesen, dass ein Mediator sie nicht bei einem eventuell doch stattfindenden Prozess vertreten war. Schon deshalb sollte der „Hausanwalt“ nicht als Mediator eingesetzt werden.

Wirksames Zustandekommen von Mietverträgen

Bei einem Vertrag spricht man auch von einer „beiderseitigen Willenserklärung“: Eine Seite macht ein Angebot und die andere Seite nimmt dieses Angebot an oder verlangt Änderungen. Geht der Angebotsgeber auf diese Änderungswünsche ein, wird das Angebot neu definiert, bis die andere Seite es akzeptiert.

So entsteht auch ein Mietvertrag. Dennoch ist hier eine Reihe von Besonderheiten zu beachten. § 535 BGB enthält die grundlegenden Elemente eines Mietvertrages. Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag ist die Einigung über

- die Parteien, die den Mietvertrag schließen wollen (also wer Vermieter und wer Mieter ist)
- die Mietsache (also welche Wohnung vermietet werden soll)
- die Höhe der Miete
- den Beginn des Mietverhältnisses.

Nach § 535 BGB hat der Mieter die Pflicht, die Miete an den Vermieter zu zahlen. Der Vermieter hat im Gegenzug die folgenden gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Er muss dem Mieter die Nutzung der Mietsache gewähren. Hierfür überträgt er ihm während der Mietzeit den Besitz an der Mietsache. Häufig wird Besitz und Eigentum verwechselt. Ein Eigentümer darf mit einer Sache umgehen, wie er möchte (wenn er

dabei nicht gegen geltendes Recht verstößt). Der Vermieter ist also der Eigentümer, der sein Haus umbauen, vermieten oder verkaufen darf (§ 903 BGB).

Der Mieter ist der Besitzer der angemieteten Wohnung. Nach § 854 Abs. 1 BGB entsteht durch den Besitz die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache. Als Besitzer darf der Mieter in der angemieteten Wohnung wohnen. Der Vermieter als Eigentümer bestimmt aber – unter Berücksichtigung des geltenden Rechts – wem er die Wohnung vermietet und wie lange er vermietet. Auch über bauliche Veränderungen entscheidet der Vermieter und nicht der Mieter.



Achtung:

Eine ausdrückliche Vollmacht für Eheleute und für eingetragene Lebenspartnerschaften ist bei folgender Konstellation ausnahmsweise nicht erforderlich: Ein Ehe- oder Lebenspartner führt die Vertragsverhandlungen bis zur Unterschriftsreife und unterzeichnet auch den Vertrag allein. Er lässt aber seine(n) Lebenspartner(in) im Kopf des Mietvertrages als gleichberechtigten Vertragspartner eintragen. Aus diesen Umständen ergibt sich, dass in einem solchen Fall ein Mietvertrag mit den Eheleuten bzw. den Lebenspartnern gemeinsam zustande gekommen ist (OLG Düsseldorf, Z M R 2000,210). Achtung: Die eingetragene Lebenspartnerschaft wurde ab Oktober 2017 abgeschafft und durch die Möglichkeit der Eheschließung von gleichgeschlechtlichen Personen ersetzt.

Nach § 535 BGB muss der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem Zustand überlassen, die den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Vereinfacht ausgedrückt: Die Wohnung muss in einem bewohnbaren Zustand sein. Den bei Übergabe der Wohnung bestehenden Zustand muss der Vermieter während der Mietzeit erhalten. Die Kosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten muss er tragen.

Außerdem trägt der Vermieter (zunächst) die auf der Mietsache ruhenden Lasten. Das sind vorwiegend Betriebskosten, Steuern, Versicherungen usw. üblicherweise wird im Mietvertrag geregelt, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden.

Haben sich die Parteien über die Mindestvoraussetzungen eines Mietvertrages geeinigt, könnte der Vertrag theoretisch schon unterschrieben werden und damit wirksam zustande kommen. In der Praxis werden jedoch zusätzliche Vereinbarungen getroffen, die teilweise auch Bestimmungen des gesetzlichen Mietrechts aufheben können. Hierauf gehen wir in diesem Buch noch detailliert ein.

Rücktrittsrecht

Ist ein Mietvertrag einmal unterschrieben, gibt es nur begrenzte Möglichkeiten hiervon zurückzutreten.

Wurde im Mietvertrag der Rücktritt vereinbart, ist dieser ohne Angabe von Gründen möglich, wenn das Mietverhältnis noch nicht begonnen hat und der Mieter noch nicht eingezogen ist.

Rücktritt nach dem Fernabsatzvertragsgesetz

Außerdem gibt es noch die Möglichkeit, dass der Mieter aufgrund des „Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung auf das Mietrecht“ – kurz Fernabsatzvertragsgesetz – vom Mietvertrag zurücktritt. Hierfür müssen aber strenge Bedingungen erfüllt werden.

Zunächst muss der Vertrag zwischen einem Unternehmer und einer Privatperson geschlossen werden. Wohnraum, der von privat an privat vermietet wird, fällt nicht unter diese Bestimmung. Leider gibt es keine klare gesetzliche Festlegung, wann eine Vermietung privat oder unternehmerisch erfolgt. Auch die Gerichte entscheiden hier – wie so oft – individuell und geben keine klaren Kriterien vor. Man kann davon ausgehen, dass bei der Vermietung von mehreren Wohnungen von einer gewerblichen Vermietung ausgegangen wird. Gerichtlich ist diese Frage nicht generell geklärt und müsste deshalb von Fall zu Fall neu entschieden werden.

Wie unterschiedlich die Gerichte urteilen, wenn es um die Frage geht, ob ein Vermieter privat oder gewerblich tätig ist, zeigen die folgenden Urteils-Beispiele:

- Die Vermietung von acht Wohnungen sah das Landgericht Waldshut-Tiengen nicht als gewerbliche Vermietung an (Urteil vom 30.04.2008 – Aktenzeichen 1 S 27 / 07).
- Das Oberlandesgericht Düsseldorf hielt die Vermietung von fünf Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten noch für eine private Angelegenheit (Beschluss vom 12.01.2012 - Aktenzeichen 24 U 72 / 09).
- Hingegen stellte das Amtsgericht Hannover fest, dass auch schon die Vermietung von wenigen Wohnungen gewerblichen Charakter habe, wenn der Vermieter zumindest einen Teil seiner Einkünfte durch Mieteinnahmen decken wolle. Als Beispiel für eine private Vermietung nannte das Gericht lediglich die Vermietung einer einzelnen Einliegerwohnung (Urteil vom 24.09.2009 – Aktenzeichen 414 C6115 / 09).

Man sollte deshalb sicherheitshalber davon ausgehen, dass bei der Vermietung von mehreren Wohnungen von einer gewerblichen Vermietung ausgegangen wird.

Handelt es sich um einen Abschluss zwischen Unternehmer und Privatperson, hat die Privatperson ein Rücktrittsrecht von 14 Tagen ab Vertragsabschluss. Wurde der Mieter auf dieses Rücktrittsrecht nicht vom Vermieter hingewiesen, verlängert sich die Frist um weitere 12 Monate.

Bei einem Vertragsabschluss zwischen einem privaten Mieter und einem gewerblichen Vermieter ist der Vertragsrücktritt allerdings ausgeschlossen, wenn der Mieter die Wohnung besichtigt oder den Mietvertrag in den Geschäftsräumen des Mieters abgeschlossen hat.

Als betroffener Vermieter sollten Sie Ihren Interessenten auf sein Widerrufsrecht – aus Beweisgründen am besten schriftlich – hinweisen, damit sich die Rücktrittsfrist nicht um 12 Monaten verlängert. Am besten fügen Sie den Hinweis in den Mietvertrag ein, da hier die meisten der notwendigen Informationen bereits zu finden sind. Grundsätzlich müssen Sie, um der Informationspflicht gerecht zu werden, folgende Punkte mitteilen:

- Die Eigenschaften der Wohnung (hierzu gehört nicht zwingend die Angabe der Wohnfläche),
- Miethöhe,
- Zahlungsweise,
- Vertragsbeginn,
- Rechte bei Mängeln (Minderung, Schadens- und Aufwendungsersatz),
- Kündigungsmöglichkeiten (bei unbefristeten Mietverträgen) oder
- Dauer des Vertrages (bei befristeten Mietverträgen)
- Das Widerrufsrecht, die Fristen innerhalb derer es ausgeübt werden kann und die Vorgehensweise.

Greift das Gesetz nicht, was bei privater Vermietung der Fall wäre (siehe oben), hat der Vermieter nach der Unterschrift kein Rücktrittsrecht mehr, es sei denn, dies wurde im Mietvertrag explizit vereinbart.

Sollte der Mieter schon die Wohnung bezogen haben und wünscht danach sein Widerrufsrecht auszuüben, können Sie einen Wertersatz verlangen, wenn darauf hingewiesen wurde. Es ist empfehlenswert, dass der Mieter erst nach Ablauf der Widerrufsfrist einzieht.

Die Arten der Mietverträge

Der mündliche und der indirekte Mietvertrag

Grundsätzlich muss ein Mietvertrag nicht schriftlich abgeschlossen werden. Es gilt auch hier das Prinzip der „Formfreiheit“. Ein mündlich geschlossener Mietvertrag wäre also auch gültig – ist aber nicht zu empfehlen, da bei Streitigkeiten verlässliche Unterlagen fehlen, auf die sich beide Seiten berufen können.

Existiert kein schriftlicher Mietvertrag, gelten darüber hinaus ausschließlich die gesetzlichen Regelungen. Das hat unter anderem zur Folge, dass die Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden können, da dies im Gesetz nicht vorgesehen ist. Erst durch eine schriftliche Vereinbarung mit dem Mieter ist die Umlage möglich.

Ein Mietvertrag kann auch indirekt – beispielsweise über einen Briefwechsel oder gar per E-Mail geschlossen werden. Allerdings ist bei einem indirekten Abschluss immer darauf zu achten, dass die Annahme eines Vertragsangebotes kurzfristig erfolgen muss. In der Regel muss dies binnen fünf Tagen geschehen.



Achtung:

Ein Mietvertrag über Wohnraum kann zwar sowohl schriftlich als auch mündlich geschlossen werden.

Aber „Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.“ (§ 550 BGB)

Schriftlicher Mietvertrag

Wie bereits erläutert, sollte ein Mietvertrag immer schriftlich geschlossen werden. Nur so besteht Klarheit über die getroffenen Vereinbarungen. Insbesondere weil die gesetzlichen Regelungen sehr allgemein sind, müssen viele Dinge im Vertrag individuell geklärt werden. Schon nach wenigen Monaten dürfte es deshalb schwer sein, den mündlichen Vertrag zu rekonstruieren. Kommt es dann zur gerichtlichen Auseinandersetzung, steht hier Aussage gegen Aussage.

Grundsätzlich gibt es zwei Arten der schriftlichen Mietverträge: Den Formularmietvertrag und den individuell vereinbarten Mietvertrag. Am häufigsten kommt der Formularmietvertrag zum Einsatz.

Der Formularmietvertrag

Von einem Formularmietvertrag spricht man, wenn die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen nicht zwischen den Parteien individuell ausgehandelt, sondern von einer der Vertragsparteien vorgegeben werden. Davon geht man normalerweise aus, wenn ein Mietvertrag vom Vermieter erstellt wird und in mehreren Fällen eingesetzt werden **soll**. Es muss also gar nicht zu einem weiteren Einsatz kommen.

Der Formularmietvertrag unterliegt den Bestimmungen, die für „allgemeine Geschäftsbedingungen“ (AGB) gelten. Diese ergeben sich aus den §§ 305 ff. BGB.



Hinweis:

Unterschreibt ein Mieter einen Formularmietvertrag, der Klauseln enthält, die ihn nach dem Gesetz unangemessen benachteiligen, gelten die Klauseln als nicht wirksam und der Mieter muss sich nicht daranhalten. „Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.“ (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB). Wird also der Mietvertrag zwischen den Parteien im beiderseitigen Einverständnis individuell verfasst, unterliegt er nicht den Bestimmungen für AGB. Der Vertrag gilt als ausgehandelt, wenn der Vermieter einen Entwurf vorlegt, bei dem er dem Mieter die reale Möglichkeit gibt, auf alle Vertragsbedingungen Einfluss zu nehmen, soweit die sich daraus ergebenden Änderungen den gesetzlichen Bestimmungen nicht widersprechen.

Der Wunsch einer Vertragspartei (Vermieter oder Mieter), von ihr vorformulierte Bedingungen im Vertrag zu verwenden, reicht aus, um den ganzen Vertrag als vorformuliert anzusehen und den AGB-Bestimmungen zu unterwerfen (Urteil des Bundesgerichtshofs – BGH – vom 20.01.2016 – Aktenzeichen VIII ZR 26/15).

Werden neben dem Formularmietvertrag individuelle Regelungen getroffen, haben diese Vorrang vor den formularmäßigen Bestimmungen des Mietvertrages. Daten, die in einen Formularmietvertrag – auch handschriftlich – eingefügt werden, gelten als Bestandteil des Formularmietvertrages. Solche Einträge sollten aber von beiden Seiten noch einmal paraphiert werden (Paraphieren: handschriftlich mit dem Namenskürzel versehen).



Achtung:

Im Internet werden eine ganze Reihe von Formularmietverträgen angeboten. Doch hier ist Vorsicht geboten. In vielen Fällen ist nicht zu erkennen, wann die Vertragsformulare erstellt wurden und ob sie noch dem aktuellen Rechtsstand entsprechen. Sie sollten deshalb nur Formulare verwenden, die aus einer zuverlässigen Quelle stammen.

A

Grundsätzliche Rechte und Pflichten im Mietvertrag

B

Die grundsätzlichen Rechte und Pflichten aus einem Mietvertragsverhältnis sind in § 535 BGB gesetzlich geregelt:

C

D

1. Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache, dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

E

F

G

H

I

J

K

Betriebskosten und Schönheitsreparaturen im Mietvertrag regeln

L

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Betriebskosten ausschließlich Sache des Vermieters sind und dieser auch die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Diese Kosten können jedoch im Mietvertrag durch entsprechende Klauseln auf den Mieter übertragen werden. Ob solche Klauseln jedoch rechtsgültig sind, hängt von der aktuellen Rechtsprechung ab. Schon deswegen ist es sinnvoll, sich Formularmietverträge aus dem Internet nur aus absolut zuverlässigen Quellen herunterzuladen. Achten Sie darauf, dass Sie immer eine aktuelle Version herunterladen. Insbesondere bei der Abwälzung der Schönheitsreparaturen ändert sich die Rechtsprechung häufig. Das Fatale: Ist ein Bestandteil des Abschnitts über die Schönheitsreparaturen ungültig, wird in fast allen Fällen der gesamte Absatz ungültig.

M

N

O

P

Q

R

S

Hauptpflichten des Vermieters

Gemäß § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter das Mietobjekt, also die Wohnung, zum vertragsgemäßen Gebrauch während der Mietzeit zu überlassen. Hierzu gehört nicht nur, dass der Vermieter dem Mieter lediglich die Schlüssel zur Wohnung übergibt. Er muss aktiv dafür sorgen, dass der Mieter den Besitz an der Wohnung erhält.

Uneingeschränktes Hausrecht des Mieters

Außerdem muss dem Mieter eine uneingeschränkte Nutzung des Mietobjektes eingeräumt werden. Hier ist grundsätzlich zu beachten, dass der Mieter mit der Einräumung des uneingeschränkten Gebrauchs auch das uneingeschränkte Hausrecht an der Wohnung erhält. Dieses Hausrecht gilt auch gegenüber dem Vermieter. Will der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen die Wohnung des Mieters betreten, muss er hierfür Gründe haben. Als Gründe werden von den Gerichten beispielsweise akzeptiert:

- Besichtigung der Wohnung mit Kaufinteressenten oder Nachmietern, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist,
- Vorbereitung von Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen,
- Klärung von Schäden in der Wohnung,
- Vermeidung von Schäden, wenn hierfür Anhaltspunkte vorliegen,
- bei begründetem Verdacht der vertragswidrigen Nutzung,
- Ablesen von Messvorrichtungen oder Ausmessen der Wohnung.

Außerdem billigen die meisten Gerichte dem Vermieter das Recht zu, sich in Abständen – meist von zwei bis drei Jahren – vom Zustand der Wohnung zu überzeugen. In welchen Abständen solche Begehungen erfolgen dürften, ist allerdings in der Rechtsprechung nicht einheitlich geregelt.

Auch bei einem berechtigten Interesse des Vermieters ist für das Betreten der Wohnung die Zustimmung des Mieters erforderlich.



Hinweis:

Grundsätzlich steht dem Vermieter während der Abwesenheit des Mieters (z. B. Urlaub) kein Besichtigungsrecht zu. Ausnahme: Es ist Gefahr im Verzug (etwa Wohnungsbrand).

Instandhaltung und Instandsetzung

Der Vermieter ist ferner verpflichtet, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Er muss also notwendige Reparaturen am Mietobjekt auf eigene Kosten durchführen. Dies umfasst alle Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung.

Schönheitsreparaturen

Nach § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, auch die sogenannten Schönheitsreparaturen auszuführen. Nach der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)“ sind Schönheitsreparaturen:

Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. (§ 28, Absatz 4 II. BV).

Wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, gilt die Übernahme der Schönheitsreparaturen nicht für Keller- oder Speicherräume, Garagen usw.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Der Vermieter kann die Schönheitsreparaturen durch eine wirk-
same vertragliche Regelung auf den Mieter übertragen. Bei der
Frage, ob eine entsprechende Klausel im Mietvertrag wirksam
ist, legen die Gerichte allerdings die Messlatte sehr hoch. So
stellten die Richter unter anderem fest:

- Eine Übertragung von Schönheitsreparaturen ist nur
möglich, wenn die Wohnung im renovierten Zustand
übernommen wurde (Urteile des Bundesgerichtshofs
vom 18.03.2015 – Aktenzeichen VIII ZR 185/14, 242/13,
und 21/13).
 - Die Formulierung, dass der Mieter „das Streichen der
Innentüren, der Fenster und der Außentüren von innen“
übernehmen müsse, sei nicht eindeutig, da nicht
klar ist, dass auch die Fenster nur von innen gestrichen
werden müssen (Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom
26.10.2022 – Aktenzeichen 49 C 150/22)
 - Grundsätzlich nicht übertragen werden können: das Strei-
chen oder Lackieren der Eingangstür sowie der Fenster
von außen, die Erneuerung der Fußböden, das Abschleifen
und Versiegeln von Parkettböden sowie die Erneue-
rung von Teppichböden.
 - Sie können vom Mieter nicht verlangen, dass er für die
Ausführung der Arbeiten eine Fachfirma beauftragt. Die
Klausel muss ihm erlauben, die Arbeiten fachmännisch
auch selbst auszuführen. (Urteil des Bundesgerichtshofs
vom 09.06.2010 – Aktenzeichen VIII 249/09).
- Eine Vereinbarung, nach der die Decken und Wände vom
Mieter zu „weißen“ sind, wurden vom Bundesgerichtshof
(BGH) als eine unzulässige Farbvorgabe ausgelegt, was
die Vereinbarung hinfällig machte. (Urteil vom 18.6.2008 –
Aktenzeichen VIII ZR 224/07).
 - Während der Mietzeit kann der Mieter die Wohnung strei-
chen, wie er es für richtig hält – für den Auszug können
unter Umständen Vorgaben gemacht werden, die aber
nicht zu eng gefasst werden dürfen.
 - Sogenannte „starre Fristen“, bei denen eine Renovierung
nach bestimmten Zeitintervallen gefordert wird, sind un-
gültig, weil sie keine Rücksicht auf den Zustand der Woh-
nung nehmen. Zulässig sind jedoch Fristenangaben, die
unverbindlich für den Mieter sind (z. B.: „Die Fristen für die
Ausführung von Schönheitsreparaturen betragen im All-
gemeinen ...“).
 - Eine Renovierung beim Auszug ist nicht zulässig, wenn
die Wohnung unrenoviert übernommen wurde. Bei einer
Endrenovierungsklausel muss der Zustand der Wohnung
berücksichtigt werden. Auch hier ist eine starre Klausel
nicht zulässig.
 - Eine sogenannte Quotenabgeltungsklausel ist nach der
Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unzulässig.
Hierbei handelt es sich um eine Regelung, die für jedes
volle abgelaufene Jahr den Mieter mit einer Quote von bis
zu X Prozent an den entstehenden Renovierungskosten
beteiligt.

Betriebskosten

Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB sind die auf die Wohnung des Mieters entfallenden Lasten, also die laufenden Betriebskosten, grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Auch hier kann durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung die Kostenübernahme auf den Mieter verlagert werden.

Dies ist in § 556 BGB ausdrücklich geregelt. Hiernach „können“ die Mietparteien vereinbaren, dass (anders als in § 535 BGB vorgesehen) der Mieter die Betriebskosten in voller Höhe übernimmt.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist es ausdrücklich vorgeschrieben, dass neben der Kostenmiete die Betriebskosten gemäß § 20 NMV (Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen) in voller Höhe vom Mieter zu übernehmen sind. Zwingende Voraussetzung ist hier aber auch, dass dem Mieter die einzelnen Betriebskostenpositionen zu Beginn des Mietverhältnisses nicht nur in ihrer Art, sondern auch in der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten im Vertrag offengelegt werden. Andernfalls geht die Rechtsprechung von einer preiswidrigen Absprache aus. Der Mieter muss dann zumindest im ersten Jahr des Mietverhältnisses keine Betriebskosten zahlen. Bei der Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen ist hier besondere Sorgfalt angebracht.

Das Thema Betriebskosten behandeln wir ausführlich im Kapitel „Miete und Betriebskosten“.

Hauptpflichten des Mieters

Zahlungs-, Sorgfalts- und Obhutspflicht: Die Hauptpflicht des Mieters besteht in der Zahlung der vereinbarten Miete (§ 535 Abs. 2 BGB). Hierzu gehört auch die vereinbarte Übernahme der Betriebskosten (Vorauszahlungen oder Pauschalen) und zulässige Mieterhöhungen.

Die Mietsicherheit / Kautionsleistung

Der Vermieter kann zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Mietverhältnis die Zahlung einer Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) verlangen. Dies muss allerdings vertraglich vereinbart werden, da gesetzlich keine Pflicht des Mieters zur Zahlung einer Sicherheitsleistung besteht. Ist im Mietvertrag eine Sicherheitsleistung ausdrücklich vereinbart, ergeben sich die Pflichten der Parteien aus § 551 BGB.

Art der Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung kann auf unterschiedliche Weise durch den Mieter erbracht werden. Die wohl häufigste Form dürfte die Barkautionsleistung sein. Danach ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Kautionsbetrag in bar auszuhändigen oder auf ein vom Vermieter benanntes Konto zu überweisen.

**Tip:**

Der Mieter kann die Überweisung des Kautionsbetrags davon abhängig machen, dass ihm vom Vermieter oder Verwalter ein vom übrigen Vermögen getrennt angelegtes Kautionskonto genannt wird. Es wird dringend davon abgeraten, Zahlung auf ein Geschäfts- oder Privatkonto zu verlangen. Für diesen Fall darf nämlich der Mieter die Zahlung der Kautions bis zur Einrichtung eines Kautionskontos verweigern.

Eine weitere Möglichkeit ist die Verpfändung eines Sparguthabens. Zu diesem Zweck zahlt der Mieter den Kautionsbetrag auf ein Sparguthaben ein, das auf seinen Namen ausgestellt ist. Die Verpfändung erfolgt zugunsten des Vermieters und muss der Bank gegenüber angezeigt werden. Diese trägt dann einen Sperrvermerk zugunsten des Vermieters im Sparguthaben ein.

Häufig bietet der Mieter auch die Stellung einer Bankbürgschaft an. Bei der Bankbürgschaft verpflichtet sich die Bank gegenüber dem Vermieter, für die Verbindlichkeiten des Mieters aus dem Mietverhältnis aufzukommen. Zu unterscheiden ist hier die einfache Bankbürgschaft und die „Bürgschaft auf erstes Anfordern“. Bei der einfachen Bürgschaft muss die Bank unter Umständen nicht zahlen, wenn es über den Anspruch Streit zwischen Vermieter und Mieter gibt. Bei der Bürgschaft „auf erstes Anfordern“ ist sie jedoch zu einer Zahlung verpflichtet. In der Regel fragt die

Bank jedoch auch bei der Bürgschaft auf erstes Anfordern beim Mieter nach, ob die Inanspruchnahme der Bürgschaft durch den Vermieter begründet ist.

Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters kann auch eine Bürgschaft von Privatleuten vereinbart werden. Häufigster Anwendungsfall ist die Elternbürgschaft bei Auszubildenden und Studenten.

Die Mietkautionsversicherung

Häufig bringen potenzielle Mieter die sogenannte Mietkautionsversicherung ins Spiel. Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, eine solche Kautionsversicherung zu akzeptieren. Bei dem Versicherungsmodell muss der Mieter ab Abschluss des Mietvertrags Gebühren an die Versicherungsgesellschaft zahlen. Der Vermieter erhält von der Versicherung statt der Mietkaution eine Bürgschaft. Sie verpflichtet sich damit, insbesondere die Rechnung zu zahlen, wenn nach dem Auszug des Mieters die verwüstete Wohnung renoviert werden muss. Hier sollte der Vermieter genau überlegen, ob er eine solche Kautionsversicherung akzeptieren will oder nicht.

Für die Mietkautionsversicherung sprechen insbesondere die folgenden Punkte:

- Da der Vermieter lediglich eine Bürgschaftsurkunde erhält, entfällt die Einrichtung eines getrennten Kontos und die separaten Abrechnungen hierfür.
- Da die Versicherungsgesellschaft die Bonität des Mieters prüft, ist die Zusage der Bürgschaft gleichzeitig ein Beleg für die Zahlungsfähigkeit des Mieters.
- Die Überwachung der Kautionszahlung beziehungsweise des Eingangs der Raten (der Mieter hat das Recht in drei Raten zu zahlen) entfällt. Der volle Kautionschutz ist mit Übergabe der Bürgschaftsurkunde gegeben.

Allerdings warnen Experten davor, dass die Vorgehensweisen im Schadensfall von Versicherer zu Versicherer sehr unterschiedlich sind. Je nach Vertragsbedingungen kann es schwierig werden, an sein Geld zu kommen. Außerdem trägt der Vermieter das gesamte Risiko, wenn der Versicherer Insolvenz anmeldet. Deshalb sollte der Vermieter die Bedingungen der Versicherung erst sehr genau prüfen, bevor er seine Zustimmung für dieses Verfahren gibt. Er kann auf traditionelle Formen der Kaution (siehe oben) bestehen.

Auch für Mieter ist die Versicherung eine Sache mit zwei Seiten. Die kurzfristige Liquidität muss recht teuer bezahlt werden.

Für eine Kaution von 2.100,00 € belaufen sich die jährlichen Gebühren auf rund 100 €. Hinzu kommt, dass die Versicherung die Kaution im Schadensfall lediglich vorfinanziert. Hinterher muss der Mieter die Summe an die Versicherung zurückzahlen. Im Schadensfall tritt die Versicherung nämlich lediglich in Vorleistung. Sie verlangt den gesamten Betrag vom Mieter zurück. So muss er neben den laufenden Kosten (einmalige Urkunden- und jährliche Kontoführungsgebühr), die die Versicherung für die Bürgschaft verlangt, hinterher immer noch die gesamten Kosten tragen. Von den Gebühren erhält der Mieter aber am Ende des Mietverhältnisses nichts zurück. Bei einer „normalen Kautionszahlung“ erhält der Mieter sein Geld – soweit es nicht in Anspruch genommen wurde – zurück. Dieser Anspruch besteht bei der Kaution nicht.

Weitere Anlageformen für die Kaution

Die Vertragsparteien können auch andere Anlageformen für die Kaution wählen. Das kann unter Umständen für den Mieter lohnenden Anlagen führen. So mietete ein Ehepaar eine Wohnung in Köln und vereinbarte mit dem Vermieter, dass die Kaution einem Treuhänder zur Verwaltung übergeben wurde, der das Kapital in Aktien anlegte. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sollten entweder die Aktien oder die Kautionssumme ausbezahlt werden.

Das war 1960. 2018 endete das Mietverhältnis und der Vermieter wollte dem Mieter lediglich die Kautionssumme (jetzt 409,03 EUR) ausbezahlen. Doch das Amtsgericht winkte ab: Dem Mieter stünden die Aktien zu – die inzwischen einen Wert von rund 100.000 EUR erreicht hatten.

Gesicherte Ansprüche des Vermieters

Die Kautions sichert mögliche Ansprüche des Vermieters ab, beispielsweise bei Beschädigung der Wohnung, Ausfall der Mietzahlung oder der Betriebskostennachzahlung. Ist keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden, gilt die Sicherung für alle gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen aus dem Mietverhältnis. Hierzu zählen auch die Kosten der Rechtsverfolgung durch den Vermieter.

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum kann die Kautions vom Vermieter lediglich für Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen genutzt werden (§ 9 Abs. 5 S.1 WoBindG – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen). Rückstände aus Miete oder Betriebskostenabrechnungen können nicht mit der Kautions verrechnet werden, weil der Vermieter hier schon durch das Mietausfallwagnis abgesichert ist.

Höhe der Sicherheit

Die Höhe der Sicherheitsleistung ist auf drei Nettomonatsmieten beschränkt. Haben die Parteien eine höhere Sicherheitsleistung vereinbart, ist die Vereinbarung nicht unwirksam, sondern wird auf die zulässige Höhe von drei Monatsmieten begrenzt. Werden mehrere Sicherheiten gestellt (z. B. Barkautions und Bürgschaft), dürfen diese insgesamt ebenfalls drei Monatskaltmieten nicht überschreiten.

Allerdings ist hier ein interessantes Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zu beachten. Nach diesem Urteil ist eine Bürgschaft, die dazu dienen soll, eine drohende Kündigung abzuwenden, nicht – wie die Kautions – auf drei Monatsmieten begrenzt (Urteil vom 10.04.2013 – Aktenzeichen VIII ZR 379/12).

In dem Verfahren ging es um eine Bürgschaft, die der Bruder eines Mieters unterschrieben hatte. Da der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand war, musste er mit der Kündigung rechnen. Der Vermieter erklärte sich aber bereit, die Mietrückstände aus der Kautions zu befriedigen, wenn der Mieter eine andere Sicherheit stellen würde. Der Bruder unterzeichnete daraufhin eine Bürgschaftserklärung, nach der er für die Mietzahlungen seines Bruders einstehen werde.

Es entstanden jedoch neue Rückstände und dem Mieter wurde fristlos gekündigt. Insgesamt waren bis dahin Mietrückstände in einer Gesamthöhe von rund 6.500 € aufgelaufen. Der Vermieter verlangte nun von dem Bruder den Ausgleich der offenen Forderungen. Dieser weigerte sich jedoch, den gesamten Betrag zu zahlen. Er war lediglich bereit, die Mietrückstände für drei Monatsmieten (1.050 €) zu übernehmen. Daraufhin klagte der Vermieter den Betrag beim zuständigen Landgericht ein. Hier erhielt der Vermieter auch Recht. Auch die Berufung des Bruders scheiterte vor dem Oberlandesgericht. Das Gericht ließ jedoch die Revision beim Bundesgerichtshof zu.

Doch auch diese Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vorschrift für Kautionszahlungen auf die Bürgschaft nicht angewandt werden könne.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass eine Begrenzung der Bürgschaft keine ausreichende Sicherheit für den Vermieter biete. Dies hätte dann die fristlose Kündigung des Mieters zur Folge. Damit würde aber der Sinn der Bürgschaft in das Gegenteil verkehrt.

In diesem Zusammenhang ist auch ein Urteil des Amtsgerichts Brandenburg/Havel interessant. Danach bleibt eine Bürgschaft, die vom Bürgen freiwillig und unaufgefordert zugesagt wurde, auch bestehen, wenn der Mieter eine Kautionszahlung hat. (Aktenzeichen 31 C 231/19).

Wenn ein Mieter in der Mietwohnung einen Hund halten will, muss er unter Umständen mit einer zusätzlichen Kautionszahlung rechnen. Die Zusatzkaution wurde einem Vermieter erlaubt. Weil in der Wohnung Parkettboden verlegt war, hielt das Amtsgericht Berlin-Köpenick eine zusätzliche Sicherheitsleistung für gerechtfertigt (Urteil vom 13.9.2022 – Aktenzeichen 7 C 36/22).

Fälligkeit der Kautionszahlung

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionszahlung in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden übrigen Raten jeweils mit der zweiten und dritten Monatsmiete. Kommt der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht nach, wird die gesamte Kautionszahlung fällig. Ein Recht zur Ratenzahlung besteht dann nicht mehr.

Ein Verzug der Kautionszahlung kann zur fristlosen Kündigung führen (§ 569 Abs. 2a BGB). Allerdings muss der Mieter mit seiner Kautionszahlung in Höhe von mindestens zwei Nettomonatsmieten im Rückstand sein.

Hat er also die ersten beiden Raten in Höhe von jeweils einer Nettomonatsmiete bezahlt, kann der Vermieter erst fristlos kündigen, wenn der Rückstand durch nicht gezahlte Mieten auf zwei volle Nettomonatsmieten angestiegen ist.

Anlage- und Verzinsungspflicht

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionszahlung getrennt von seinem übrigen Vermögen anzulegen und die Kautionszahlung zu verzinsen. Unterlässt er dies, macht er sich gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. Der Schadenersatz beläuft sich auf den entgangenen Zinsgewinn.

Überdies macht der Vermieter sich unter Umständen wegen Untreue strafbar, wenn er die Kautionszahlung nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen anlegt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter zum Zeitpunkt der Verpflichtung zur Anlage der Kautionszahlung bereits überschuldet war. Die getrennte Anlage vom übrigen Vermögen des Vermieters soll dem Mieter im Falle einer Insolvenz des Vermieters garantieren, dass er die Kautionszahlung zurückerhält. Andernfalls hätte der Mieter nur einen in der Regel deutlich geringeren Anspruch gegenüber der Insolvenzmasse und damit keine weitergehenden Rechte als die übrigen Insolvenzgläubiger. Das führt nicht selten zu einem Totalverlust der Kautionszahlung.

Bei Jugend- oder Studierendenwohnheimen besteht keine Pflicht zur Verzinsung der Kaution.

Wurde in einem vor 1983 geschlossenen Mietvertrag vereinbart, dass die Mietkaution nicht verzinst werden soll, ist diese Regelung weiterhin gültig. Eine Verzinsung nach § 551 BGB ist erst ab 1983 vorgeschrieben (Beschluss des Bundesgerichtshofs am 21.08.2018 – Aktenzeichen VIII ZR 92/17).

Verwertung und Rückzahlung der Kaution

Der Vermieter kann die Kaution während des laufenden Mietverhältnisses verwerten. Er ist hierzu jedoch – beispielsweise bei einem Mietrückstand des Mieters – nicht verpflichtet. Der Mieter ist im Falle der Inanspruchnahme verpflichtet, die Kaution wieder aufzufüllen.

Der Vermieter darf während der Mietzeit aber nur auf die Kaution zugreifen, wenn seine Forderungen unstrittig oder offensichtlich begründet sind. In diesem Zusammenhang ist aber ein Urteil des Amtsgerichts München vom 17.12.2010 interessant. Hier stellte das Gericht klar, dass es beim Zugriff des Vermieters auf die Kaution zu einer Beweislastumkehr kommt. Normalerweise muss der Vermieter die Berechtigung seiner Ansprüche beweisen. Bedient sich der Vermieter an der Mietsicherheit, muss der Mieter darlegen, in welchem Umfang die Inanspruchnahme zu Unrecht erfolgte. (Aktenzeichen 413 C 24070/10)

Der Mieter hingegen ist nicht berechtigt, im laufenden Mietverhältnis über die Kaution zu verfügen und mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen (z. B.: Urteil des Landgerichts Berlin vom 13.02.2012 – Aktenzeichen 12 T 1/12).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter in der Regel nicht sofort über die Kaution abrechnen, es sei denn, dies wurde zwischen den Parteien vereinbart. Eine vorgegebene Rückzahlungsfrist existiert nicht. Die Rechtsprechung gesteht dem Vermieter in der Regel sechs Monate zu. Allerdings ist dies eine Frage des Einzelfalls. Es sind sowohl kürzere als auch längere Fristen denkbar. Der Vermieter ist jedoch gehalten, umgehend zu prüfen, ob Ansprüche gegen den Mieter vorliegen und diese geltend zu machen.

In einem Urteil vom 20.07.2016 stellt der Bundesgerichtshof zur Frage der Rückzahlung fest: „Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf.“ (Aktenzeichen V ZR 263/14).

Wird über Positionen einer Nebenkostenabrechnung vor Gericht gestritten, kann dies dazu führen, dass der Vermieter die Kaution über sechs Monate hinaus zur Absicherung einer möglichen Nachzahlung einbehalten kann (Urteil des Landgerichts München I vom 18.01.2018 – Aktenzeichen 31 S 11267/17).

Wurde die Wohnung des Mieters vorbehaltlos zurückgenommen, hat der Vermieter keinen Anspruch auf Schadenersatz für etwaige Schäden an der Wohnung und muss die Kaution auszahlen. Bei ausstehenden Betriebskostenabrechnungen hat der Vermieter das Recht, einen angemessenen Teil der Kaution einzubehalten. Dies kann unter Umständen auch die komplette Kaution sein.

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution verjährt nach drei Jahren ab Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs. Dabei beginnt die Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem die Fälligkeit eingetreten ist. Endet das Mietverhältnis beispielsweise am 30.04.2021 und geht man von der durch die Gerichte in der Regel zugestandenen 6-Monats-Frist aus, würde der Rückzahlungsanspruch des Mieters mit Ablauf des 31.12.2024 verjähren.

Kautionsanlage und Minuszinsen

„Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“ So steht es im § 551 BGB. Andere Anlageformen sind erlaubt, wenn beide Seiten damit einverstanden sind. Diese Regelung stammt aus einer Zeit, als noch Zinsen gezahlt wurden. Was aber, wenn es zu Minuszinsen kommt? Eine heute leider sehr realistische Möglichkeit.

Kommt tatsächlich zu Negativzinsen, erhält der Mieter weniger als die einbezahlte Kaution zurück. Der Vermieter ist in diesem Falle nicht verpflichtet, die durch Minuszinsen entstandene Lücke aufzufüllen, damit der Mieter seine einbezahlte Kaution ohne Abzüge zurückerhält. Der Mieter hat „Anspruch“ auf die Zinsen – also auch auf die Negativzinsen, die er akzeptieren muss.

Umgekehrt gilt aber auch, dass der Mieter nicht verpflichtet werden kann, die einbezahlte Kaution wieder zu ergänzen, wenn diese durch Negativzinsen kleiner wird. Hat er drei Nettokaltmieten hinterlegt, ist die Sache für ihn erledigt. Schließlich muss er die Kaution auch nicht erhöhen, wenn die Miete angehoben wird.

A

Wird dem Vermieter eine Kautionsübernahme übergeben, darf er das Geld allerdings nicht in Finanzprodukte investieren, die bereits mit Negativzinsen belastet sind. In diesem Fall würde der Vermieter für die entstehenden Verluste haften. Dies gilt aber nicht, wenn das Geld bereits angelegt wurde und zu einem späteren Zeitpunkt von der Bank Negativzinsen eingeführt wurden.

B

C

D

E

Negativzinsen hören sich nicht gerade schön an. Manche Banken gehen deshalb einen anderen Weg und verlangen ein „Verwahrtgelt“. Dieses Entgelt wird dann vom Konto des Vermieters abgebucht. Es besteht keine Möglichkeit, diese Kosten auf den Mieter abzuwälzen. Sie können jedoch im Rahmen der Steuererklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden.

F

G

H

I

Natürlich gibt es eine ganze Reihe von Anlageformen, bei denen keine Negativzinsen anfallen, ja sogar mehr oder weniger große Gewinne erwirtschaftet werden können. Diese Anlageformen sind jedoch im Gesetz nicht vorgesehen. Deshalb kann hier nur eine Anlage erfolgen, wenn der Mieter ausdrücklich zustimmt. Diese Zustimmung sollten Sie sich in jedem Fall schriftlich bestätigen lassen.

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Die Barrierefreiheit

Mieter mit einer Behinderung oder körperlichen Einschränkung sind auf eine barrierefreie Umgebung angewiesen. Dies gilt insbesondere für den Zugang zur und die Nutzung der eigenen Wohnung.

Der Gesetzgeber hat durch die Einführung des § 554a BGB im Rahmen der Mietrechtsreform 2011 versucht, eine Regelung zu finden, die in derartigen Fällen sowohl die Interessen des Mieters an einer Barrierefreiheit als auch die Interessen des Vermieters an der Erhaltung der Mietsache berücksichtigt. Der § 554a BGB ist inzwischen weggefallen, seine Anforderung wurden dafür in den § 554 übernommen.

Bei der Abwägung der Rechte von behinderten Mietern und Vermietern spielen die Interessen von Mitmietern auch eine wichtige Rolle. Beispielsweise, wenn es um einen möglichst hindernisfreien Zugang zu den eigenen Wohnungen geht. Bei der Abwägung des jeweiligen Einzelfalles ist jedoch immer zu beachten, dass § 554 BGB dem behinderten Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf eine barrierefreie Wohnung einräumt.

Keine klare Begriffsbestimmung

Auf dem Wohnungsmarkt werden Wohnungen mit Begriffen wie „altengerecht“, „seniorengerecht“, „barrierearm“, „schwellenarm“, „Barriere reduziert“ usw. angepriesen. Hierbei handelt es sich um Bezeichnungen, für die es keine allgemeingültige oder rechtliche Definition gibt. Es handelt sich hier in den meisten Fällen um werbewirksame Formulierungen der Anbieter.

Anders ist es bei Wohnungen, die als „barrierefrei“ oder „rollstuhlgerecht“ angeboten werden.

Diese Wohnungen müssen die Voraussetzungen des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllen. Dort heißt es:

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 eingehalten werden. Hier ergibt sich aber ein Problem. In der Norm wird zwischen einer barrierefreien und einer rollstuhlgerechten Wohnung unterschieden.

Nach der DIN-Norm muss beispielsweise für barrierefreie Wohnungen eine Innentür mindestens 80 Zentimeter breit sein. Eine rollstuhlgerechte Wohnung hingegen muss eine Türbreite von 90 Zentimeter besitzen. Ein Rollstuhlfahrer kann also in einer offiziell barrierefreien Wohnung Probleme bekommen, weil der Rollstuhl nicht durch die Türe passt.

Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich

Der Anspruch auf Barrierefreiheit gilt sowohl für den Mieter als auch für die in dessen Haushalt lebende Personen, also insbesondere auch für Familienangehörige, Lebensgefährten und Lebenspartner.

Der Anspruch ergibt sich aus dem bereits angesprochenen § 554 BGB:

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen ... dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

Der Mieter kann also im Bedarfsfall vom Vermieter die Zustimmung zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung auf eigene Kosten verlangen. Eine Kostenübernahme durch den Vermieter ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Es sollte im Vorfeld zwischen Vermieter und Mieter eindeutig geklärt werden, wie zu verfahren ist, wenn der Mieter wieder auszieht. Der Vermieter kann verlangen, dass die Maßnahmen bei Auszug zurückgebaut werden. Dies sollte man aber nicht unbedingt fordern, da barrierefreie Wohnungen verstärkt nachgefragt werden und sich besser vermieten lassen. Wenn aber ein Rückbau nicht vorgenommen werden soll, muss in einer schriftlichen Vereinbarung auch geklärt werden, ob und welche Kosten dann vom Vermieter erstattet werden sollen. Meist wird dann festgelegt, dass der Vermieter bei Auszug des Mieters einen Teil der Kosten übernimmt, der jährlich kleiner wird. Wird vereinbart, dass der Vermieteranteil jährlich um 10 % sinkt, ist nach 10 Jahren keine Ausgleichszahlung mehr zu leisten.

Da bei den Umbaumaßnahmen ein massiver Eingriff in das Vermietereigentum erfolgt, kann der Vermieter auch eine zusätzliche Sicherheitsleistung verlangen, mit der der Rückbau der Maßnahmen abgesichert wird, wenn dieser vereinbart wurde. Diese Sicherheitsleistung wird dann unabhängig von der gezahlten Kautionsleistung fällig.

Zwingende Voraussetzung für den Anspruch auf eine Zustimmung des Vermieters ist aber, dass die Interessen des Mieters gegenüber anderer Betroffener überwiegen. Betroffen sind hier der Vermieter und auch die anderen Mieter im Haus. Es hat eine umfassende Interessenabwägung zwischen den von der Umbaumaßnahme betroffenen Interessen zu erfolgen.

Zu Problemen kam es in der Vergangenheit, wenn es sich bei dem vermieteten Objekt um eine Eigentumswohnung handelt. Wurde eine Wohnung barrierefrei umgebaut, handelte es sich dabei meist um bauliche Veränderungen, für die der Wohnungseigentümer die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer benötigte, die von der Maßnahme betroffen waren. Einen Anspruch auf Zustimmung hatte der Wohnungseigentümer jedoch nicht. Seit 2021 kann jeder Wohnungseigentümer gesetzlich verlangen, dass ihm die Zustimmung hierzu erteilt wird.

Außerdem kann er verlangen, dass ihm ein Barriere-reduzierender Umbau des gemeinschaftlichen Eigentums, etwa eine Rollstuhlrampe im Treppenhaus, gestattet wird. In den „Fragen und Antworten zu Rechtsänderungen durch die WEG-Reform“ schreibt das Bundesjustizministerium zur Vorgehensweise:

„Der Wohnungseigentümer, der eine solche Maßnahme vornehmen möchte, wendet sich an den Verwalter und bittet, dass in der nächsten Versammlung ein Beschluss gefasst wird, mit der die Maßnahme gestattet wird. In der Versammlung müssen die anderen Wohnungseigentümer der Maßnahme grundsätzlich zustimmen. Sie können aber technische Details vorschreiben (z. B. im Hinblick auf das Stromnetz im Gebäude). Anschließend darf der Wohnungseigentümer mit dem Bau beginnen. Die Wohnungseigentümer können aber auch beschließen, dass die Gemeinschaft die Baumaßnahme durchführt. In diesem Fall wird der Verwalter die entsprechenden Handwerker beauftragen. Bezahlen muss die Baumaßnahmen dann aber auch nur derjenige Wohnungseigentümer, der sie initiiert hat.“

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter ist grundsätzlich zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet. Eine ausdrückliche Zustimmung wie bei der Mieterhöhung muss er zu diesen Maßnahmen allerdings nicht erteilen. Der Mieter muss auch Maßnahmen dulden, die der Erhaltung der Mietsache dienen.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen sind das Ausbessern und die Erneuerung schadhafter Teile der Mietsache. Erhaltungsmaßnahmen können sowohl Instandsetzungs- als auch Instandhaltungsmaßnahmen sein.

Instandhaltungsarbeiten sind vorbeugende Maßnahmen, um Schäden am Mietobjekt zu vermeiden. **Instandsetzungsarbeiten** dienen der Beseitigung bereits vorhandener Schäden. Werden beispielsweise noch intakte Fenster durch Fenster mit einer besseren Verglasung ersetzt, handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme. Sind die Fenster marode und undicht, ist der Austausch eine Instandsetzungsmaßnahme.

A Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen muss der Vermieter tragen, da es zu seinen Verpflichtungen gehört, die Wohnung im mit dem Mieter vereinbarten Zustand zu erhalten. Zu diesen Kosten gehören auch die Kosten, die dem Mieter durch die Maßnahmen entstehen. Das beginnt mit der Reinigung der Räume nach Ende der Arbeiten und reicht im Extremfall bis zur Kostenübernahme einer Ersatzwohnung, wenn die Mietwohnung während der Arbeiten nicht bewohnt werden kann.

B Die Kosten, die bei einer Modernisierung entstehen, aber einer Instandhaltung zuzurechnen sind, müssen von den Gesamtkosten der Modernisierung abgezogen werden (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17.06.2020 – Aktenzeichen VIII ZR 81/19).

C Da der Vermieter zu den Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet ist, muss der Mieter sie grundsätzlich dulden. Er darf auch die notwendigen Arbeiten nicht behindern und muss dem Vermieter und den von ihm beauftragten Personen im Rahmen der Maßnahmen den Zugang zur Wohnung erlauben und ermöglichen. Nur wenn die Arbeiten zu unzumutbaren Zeiten stattfinden sollen, kann er sie verweigern.

D Außerdem muss der Mieter die Maßnahmen nicht dulden, wenn der Vermieter sie nicht rechtzeitig angekündigt hat. Die Ankündigung soll mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten erfolgen – je nach Umfang der Maßnahmen auch beträchtlich früher. In der Ankündigung sollen Art, Umfang, Beginn und Dauer der Maßnahme mitgeteilt werden.

Modernisierungsmaßnahmen

Nach § 555b BGB sind Modernisierungsmaßnahmen die Maßnahmen, die einen der folgenden Zwecke erfüllen.

Einsparung von Endenergie

Bei der Einsparung von Endenergie handelt es sich um sogenannte energetische Modernisierungen. Endenergie wiederum ist die Summe aus Nutzenergie, Energieverlusten und Zusatzenergie. Auch der Einbau von Thermostatventilen gehört zu den energetischen Modernisierungen.

Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie und zum Klimaschutz

Nicht erneuerbare Energieträger sind die fossilen Brennstoffe Kohle, Erdgas oder Öl. Diese können durch Einsatz erneuerbarer Energie (Solar, Erdwärme, Wind, Wasser usw.) eingespart werden.

Beim Klimaschutz stehen Maßnahmen im Vordergrund, bei denen CO² eingespart wird. Beispiel: Betrieb einer Fotovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung.

**Achtung:**

Im Rahmen der Klimaschutzmaßnahmen, die derzeit forciert werden, muss mit Änderungen des § 554b in Bezug auf die Einsparung von nicht erneuerbaren Primärenergien gerechnet werden. Lesen Sie hierzu unser Kapitel „Und was kommt dann?“ am Ende dieses Buches.

Einsparung von Wasser

Zu den Maßnahmen zur Wassereinsparung wird auch der Einbau von Wasserzweischenzählern gerechnet. Hier geht man davon aus, dass die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten zum sparsameren Umgang mit Wasser erzieht.

Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache

Es ist nicht entscheidend, ob der Mieter in der Maßnahme eine Verbesserung sieht. Es sind hier objektive Maßstäbe anzuwenden. Von einer Verbesserung kann man ausgehen, wenn die Maßnahme dazu beiträgt, dass die Wohnung besser zu vermieten ist, als eine vergleichbare Wohnung, bei der solche Maßnahmen nicht durchgeführt wurden. Eine grundlegende Veränderung oder Umgestaltung der Mietwohnung stellt jedoch keine Modernisierungsmaßnahme dar.

Glasfaseranschluss

Wenn die Mietimmobilie erstmals an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen wird, gehört dies zu Modernisierungsmaßnahmen. Nach § 3 Ziffer 33 Telekommunikationsgesetz (TKG) gilt als „Netz mit sehr hoher Kapazität“

„Ein Telekommunikationsnetz, das entweder komplett aus Glasfaserkomponenten zumindest bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung besteht oder das zu üblichen Spitzenlastzeiten eine vergleichbare Netzleistung in Bezug auf die verfügbare Downlink- und Uplink-Bandbreite, Ausfallsicherheit, fehlerbezogene Parameter, Latenz und Latenzschwankung bieten kann; die Netzleistung kann unabhängig davon als vergleichbar gelten, ob der Endnutzer Schwankungen feststellt, die auf die verschiedenen inhärenten Merkmale des Mediums zurückzuführen sind, über das das Telekommunikationsnetz letztlich mit dem Netzabschlusspunkt verbunden ist ...“

Verbesserung der Wohnverhältnisse

Eine Verbesserung der Wohnverhältnisse ist beispielsweise gegeben, wenn der Vermieter Grünflächen oder Kinderspielflächen anlegt, einen Aufzug einbauen lässt oder einen Blitzableiter montiert. Die Duldung gilt für alle Mieter, also auch für Mieter, die Parterre wohnen, wenn ein Fahrstuhl eingebaut wird.

Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat

Wird der Vermieter beispielsweise durch neue gesetzliche Regelungen gezwungen, bestimmte Maßnahmen durchzuführen, gelten diese grundsätzlich auch als Modernisierungsmaßnahme.

Schaffung von neuem Wohnraum

Wird eine Wohnung geteilt, ohne dass dadurch mehr Quadratmeter Wohnfläche entstehen, handelt es sich nicht um die Schaffung neuen Wohnraums. Nebenräume werden dabei nicht zum Wohnraum gezählt. Werden diese ausgebaut, wäre das eine Schaffung neuen Wohnraums. Klassische Formen der Schaffung von neuem Wohnraum sind unter anderem der Ausbau von Dachetagen oder Kellerräumen, Anbauten oder Aufstockungen der Immobilie.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen.

Der Vermieter muss die Maßnahmen zur Modernisierung spätestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsarbeiten ankündigen und begründen. So hat der Mieter ausreichend Zeit, um das Vorhaben zu prüfen. Hält der Vermieter die Frist nicht ein, muss der Mieter die Maßnahmen nicht dulden. Der Vermieter muss dann eine neue Ankündigung schicken – und wieder drei Monate warten.

Liegt aber zwischen der Ankündigung und dem Beginn der Maßnahmen ein zu langer Zeitraum, ist dies rechtsmissbräuchlich. Der Vermieter kann die Duldung dann nicht mehr verlangen. Von einer verfrühten und damit rechtsmissbräuchlichen Ankündigung kann man ausgehen, wenn zwischen der Ankündigung und dem Beginn der Maßnahmen 16 Monate liegen (Urteil des Landgerichts Berlin vom 01.09.2020 – Aktenzeichen 67 S 108/20).

Zur Begründung einer Modernisierungsmaßnahme kann man sich auch auf allgemein anerkannte Pauschal- oder Durchschnittswerte beziehen.

Die Erklärung kann in Textform erfolgen, das heißt auch eine Ankündigung per E-Mail oder Fax ist möglich. Die Mitteilung muss keine Originalunterschrift tragen. Es genügt vielmehr eine Nachbildung der Unterschrift. So können Sie unter anderem eine Bilddatei mit Ihrer Unterschrift in die E-Mail kopieren. Allerdings kann dieses Bild dann von Ihrem zukünftigen Mieter herauskopiert und missbraucht werden.

Die Erklärung muss die Art, den voraussichtlichen Umfang, den Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung enthalten. Gibt der Vermieter die zu erwartende Mieterhöhung bewusst zu niedrig an, braucht der Mieter die Maßnahme nicht zu dulden. Hat er die Maßnahme dennoch geduldet, kann der Vermieter lediglich die angekündigte Mieterhöhung verlangen.

Kommt es zum Rechtsstreit, muss der Absender beweisen, dass die Erklärung beim Empfänger eingegangen ist. Bei einer Mail reicht es als Beweis nicht aus, wenn der Absender keine Fehlermeldung erhalten hat.

Kann der Mieter Modernisierungsmaßnahmen ablehnen?

Grundsätzlich gilt nach § 555d Abs. 1, dass eine Modernisierungsmaßnahme vom Mieter geduldet werden muss.

Die Modernisierungsmaßnahme darf aber für den Mieter und die mit ihm in der Mietwohnung lebenden Menschen keine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten. Bei der Feststellung, ob es sich um eine ungerechtfertigte Härte handelt, müssen die Interessen des Vermieters und der anderen Mieter in dem Gebäude berücksichtigt werden. Außerdem müssen die Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes beachtet werden. § 555s Abs. 2 stellt aber unmissverständlich klar: „Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht“.

Härtegründe hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ende des auf die Modernisierungsmittelteilung folgenden Monats mitzuteilen. Erhält der Mieter also die Modernisierungsmittelteilung am 15. Juni, muss er seine Härtegründe bis zum 31. Juli dem Vermieter mitteilen. Die Mitteilung muss in Textform erfolgen. Sie benötigt also keine Unterschrift und kann deshalb auch per E-Mail

erfolgen. Die Frist gilt jedoch nur, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung ausdrücklich hierauf hingewiesen hat.

Nach Ablauf der Frist oder wenn kein Hinweis auf die Fristen in der Modernisierungsmittelteilung erfolgte, müssen Härtegründe nur berücksichtigt werden, wenn der Mieter unverzüglich – ebenfalls in Textform – nachweist, dass ihn an der Verspätung kein Verschulden trifft.

Härtegründe

Der Mieter muss die Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden, wenn sie für ihn oder die mit ihm in einem Haushalt lebenden Personen eine besondere Härte darstellen.

Sogenannte finanzielle Härten können Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr verhindern. Sie werden als Verweigerungsgrund zur Zustimmung der Maßnahme nicht mehr anerkannt. Hierauf muss schon in der Modernisierungsankündigung hingewiesen werden. Stellt sich allerdings bei der Feststellung der neuen Miete (nach der Modernisierung) heraus, dass diese tatsächlich eine finanzielle Härte für den Mieter darstellt, muss er die höhere Miete nicht zahlen. Sogenannte Luxusmodernisierungen muss der Mieter nicht dulden.

Ferner kann sich eine besondere Härte, aus in der Person des Mieters liegenden Gründen ergeben. Dies kann etwa eine Körperbehinderung, eine Erkrankung oder ein hohes Alter des Mieters oder seiner Angehörigen sein.

Auch die Änderung des Zuschnitts der Wohnung zum Nachteil des Mieters stellt in der Regel eine Härte dar. Den Verlust von Fenstern, Stellflächen oder Zimmern oder eine weitere Verkleinerung einer ohnehin beengten Wohnung muss der Mieter nicht dulden.

Eine besondere Härte kann auch in vom Mieter getätigten Investitionen und Umbaumaßnahmen liegen, wenn diese durch die Modernisierung entwertet oder nutzlos werden und sich für den Mieter der Wohnwert nicht verbessert. Uneinig sind sich die Gerichte, wie hier zu entscheiden ist, wenn die Maßnahmen des Mieters vom Vermieter nicht genehmigt wurden, obwohl dies notwendig war. In den meisten Fällen wird hier jedoch gegen den Mieter entschieden.

Sonderkündigungsrecht

Neben der Überprüfung einer Duldungspflicht steht dem Mieter im Übrigen ein Sonderkündigungsrecht zu. Die Kündigung ist bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung des Vermieters folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zulässig. Hierauf soll der Vermieter in der Mitteilung auch hinweisen. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen am 5. Mai angekündigt, ist die Kündigung des Mietverhältnisses bis Ende Juni zum Ende des Monats Juli möglich.

Höhe der Modernisierungs-Mieterhöhung

Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen in den meisten Fällen die Mieterhöhung. Ausgeschlossen sind hier Maßnahmen, „durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt“, (§ 555b Ziffer 2 – unter Ziffer 1 geht es um Modernisierungsmaßnahmen, „durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung).

Der Vermieter kann jährlich 8 % der Modernisierungskosten im Rahmen einer Mieterhöhung auf die Mieter umlegen. Allerdings wurde auch hier eine Kappungsgrenze eingeführt. Innerhalb von sechs Jahren darf die Gesamtumlage drei Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Wenn Sie also bereits eine Umlage von 2,70 € pro m² vorgenommen haben, können Sie in den kommenden sechs Jahren nur noch 0,30 € umlegen, auch wenn die 8 %-Umlage höher ist. Noch schlechter werden Vermieter gestellt, bei denen die Miete 7,00 € pro Quadratmeter nicht übersteigt. Hier liegt die Kappungsgrenze bei nur noch 2,00 € (§ 559 Abs. 3a).

Die Berechnung der Umlage stellt, wie auch die Mieterhöhung wegen Modernisierungen, oft ein Problem dar. Es müssen die Kosten für Erhaltungsaufwand herausgerechnet werden. Hier gibt es eine Erleichterung, wenn die Gesamtkosten der Maßnahme 10.000€ nicht überschreiten. Dann kann der Vermieter

70 % der verteilbaren Kosten umlegen. 30 % werden pauschal als Erhaltungsaufwand abgezogen. Hier müssen Sie prüfen, ob das vereinfachte Verfahren für Sie vorteilhafter ist als die genaue Abrechnung.

Nicht alle mit der Modernisierung verbundenen Kosten können Sie für die Berechnung der Mieterhöhung heranziehen. Umlegen können Sie:

- Die tatsächlich entstandenen Handwerkerkosten (Skonti und Rabatte müssen abgezogen werden).
- Notwendige Architektenhonorare (Wäre ein Architekt nicht notwendig gewesen, darf das Honorar nicht berücksichtigt werden)
- Eigenleistungen. Hierfür können die Kosten umgelegt werden, die bei Beauftragung eines Handwerkers fällig gewesen wären. Die Mehrwertsteuer bleibt unberücksichtigt.
- Kosten zur Wiederherstellung der Wohnung des Mieters (beispielsweise Putzarbeiten, Abdeckung in der Wohnung oder Räumung von Räumen). Ob diese Herstellungskosten umlegbar sind, wird allerdings von einer Reihe von Juristen bestritten.
- Baunebenkosten, wie Gerüst- und Reinigungskosten usw.
- Nicht umlegen können Sie
- Instandsetzungskosten
- Finanzierungskosten (Darlehenskosten, Zinszahlungen usw.)
- Eventueller Mietausfall wegen gerechtfertigter Mietminderung

Gebrauchsüberlassung an Dritte

Der Mieter ist grundsätzlich berechtigt, Teile seiner Wohnung Dritten zu überlassen, wenn er ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Hierauf hat er einen gesetzlichen Anspruch, den wir noch näher erläutern. Allerdings muss das berechtigte Interesse erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden sein. Eine Wohnung kann also nicht mit dem Vorsatz der Untervermietung angemietet werden.

Die Gerichte haben in folgenden Fällen ein berechtigtes Interesse akzeptiert:

- Die Einkommensverhältnisse des Mieters haben sich deutlich verschlechtert.
- Der Mieter kann die Wohnung – beispielsweise aus beruflichen Gründen – nicht selbst nutzen.
- Die Wohnung ist für den Mieter zu groß geworden, weil Mitglieder des Hausstandes ausgezogen oder verstorben sind.
- Der Mieter will nahe Verwandte (Eltern, Kinder) oder seinen Partner aufnehmen.

Das Recht der Untervermietung wird von den Gerichten oft sehr großzügig gehandhabt. So entschied das Amtsgericht Berlin-Tempelhof/Kreuzberg am 11.04.2019, dass neben den wirtschaftlichen auch ganz persönliche Interessen einen Anspruch auf Untervermietung begründen können. Im vorliegenden Fall wollte ein Mieter Untervermietung vornehmen, um der Vereinsamung zu entgehen. Diesen Grund erkannte das Gericht an. (Aktenzeichen 14 C 5/19)

Das berechtigte Interesse an der Untervermietung kann sogar bei einer Einzimmerwohnung bestehen. Kann der Mieter die Wohnung beispielsweise längere Zeit aus beruflichen Gründen nicht nutzen, hat er ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung in seiner Abwesenheit unterzuvermieten (Urteil des Amtsgerichts Berlin vom 26.11.2020 – Aktenzeichen 25 C 16/20).

Der Mieter muss seinen Vermieter über die Person des Untermieters informieren. Hierbei reicht es jedoch aus, dass er dem Vermieter den Namen nennt und eventuell auch über die beruflichen oder anderen Tätigkeiten informiert. Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung aber nicht von der Vorlage der Ausweispapiere des Untermieters, des Untermietvertrags und des Arbeitsvertrags des Untermieters abhängig machen. Der Mieter muss auch nicht offenlegen, wie hoch die Miete ist, die er vom Untermieter erhält (Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 26.11.2020 – Aktenzeichen 25 C 16/20).

Grundsätzlich bleibt der Mieter für den Vermieter der Verantwortliche. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Vermieter der Unter- oder Untervermietung zugestimmt hat.

Der Vermieter kann für die Untervermietung einen Zuschlag zur Miete verlangen. Lehnt der Mieter den Zuschlag ab, kann der Vermieter die Zustimmung verweigern.

Möchte der Mieter die gesamte Wohnung weitervermieten, besteht hierfür kein gesetzlicher Anspruch auf Zustimmung des Vermieters. Weigert sich der Wohnungseigentümer aber, einer Untervermietung zuzustimmen, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist (§ 540 BGB). Dieses Sonderkündigungsrecht entfällt, wenn die Ablehnung des Vermieters mit der Person des neuen Mieters nachvollziehbar begründet wird.

Ungenehmigte Untervermietung

Nimmt der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters eine Untervermietung ganz oder teilweise vor, hat der Vermieter einen Unterlassungsanspruch. Dies gilt nicht, wenn es sich bei der aufgenommenen Person um den Lebensgefährten des Mieters handelt. Setzt der Mieter die unerlaubte Untervermietung nach einer entsprechenden Abmahnung fort, kann dies den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis grundlos oder unbegründet, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen oder aber den Vermieter auf Erteilung einer Zustimmung verklagen.

Wohngemeinschaften

In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Vermietung an Wohngemeinschaften zu stellen. Durch den demografischen Wandel sind Wohngemeinschaften heute auch immer häufiger bei älteren Mitmenschen anzutreffen, die nicht allein bleiben wollen.

Im Mietrecht gibt es keine speziellen gesetzlichen Regelungen zur Vermietung an Wohngemeinschaften. Allerdings gibt es viele Urteile, die sich mit der Problematik einer Wohngemeinschaft befassen. Meist gibt es mit WGs kaum mehr Probleme als mit anderen Mietverhältnissen. Auch die primären Probleme sind die gleichen: Schäden an der Mietsache und ihre Beseitigung sowie Schwierigkeiten bei der Miet- und Nebenkostenzahlung.

Da das Mietrecht keine gesonderten Regelungen für Wohngemeinschaften vorsieht, gelten hier die bestehenden Vorschriften für „normale“ Mietverhältnisse. Es ergeben sich daraus drei Varianten:

- Alle Mitglieder der Wohngemeinschaft werden gemeinsame Mieter der gesamten Wohnung.
- Ein Mitglied der WG fungiert als Hauptmieter, der an die anderen Mitglieder untervermietet.
- Die Wohnung wird aufgeteilt und die Zimmer werden einzeln an je ein WG-Mitglied vermietet.

Als Vermieter sollten Sie die erste Variante bevorzugen. Das setzt voraus, dass alle einziehenden Personen im Mietvertrag genannt werden und alle Personen unterschreiben. Der Vorteil für Sie: Die Mieter haften gemeinsam für die Miete.

Sollte ein Mieter die Miete nicht zahlen wollen oder können, haften die anderen auch für seinen Anteil. Auch wenn ein Mieter auszieht, bleiben er, oder eben die anderen Mieter in der Pflicht, die komplette Miete weiterhin zu zahlen. Der Mietvertrag kann

auch nicht von einem einzelnen Mitglied gekündigt werden. Da man gemeinsam den Vertrag geschlossen hat, kann er auch nur von allen gemeinsam gekündigt werden.

Möchte ein Mitglied der Wohngemeinschaft ausziehen und soll eine andere Person deren Anteil an der WG übernehmen, stellt dies grundsätzlich eine Änderung des Mietvertrages dar, die der Zustimmung durch den Vermieter bedarf. Die Zustimmung kann allerdings nicht grundlos verweigert werden. Die Mieter werden deshalb versuchen, im Mietvertrag das Recht auf Austausch von WG-Mitgliedern zu verankern.

Allerdings gilt auch im Umkehrschluss, dass das Mietverhältnis auch nur der gesamten WG gekündigt werden kann. Bei Rückzahlung der Kautions muss der Vermieter die Anteile so zurückerzahlen, wie dies von den WG-Mitgliedern gewünscht wird. Können diese sich nicht einigen, zahlen Sie die Kautions bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts ein.

Bei der zweiten Alternative wird die Wohnung nur an ein Mitglied der WG vermietet. Dieser schließt dann mit den anderen WG-Mitgliedern Untermietverträge ab. Er ist aber allein Hauptmieter und Vertragspartner des Vermieters. Hier gelten die normalen Regelungen für ein Untermietverhältnis. Der Vorteil für den Vermieter besteht darin, dass er in allen Fragen nur mit einem Ansprechpartner verhandeln muss. Sowohl in finanziellen Belangen als auch in allen anderen Fragen (Einhaltung der Hausordnung, Schäden an der Mietsache, Schönheitsreparaturen usw.) haftet ausschließlich das Mitglied der WG, das den Mietvertrag

unterschrieben hat. Kommt es zur Kündigung, müssen Sie ausschließlich dem Vertragspartner kündigen. Allerdings kann einer der WG-Mitglieder, der zuvor Untermieter war, anbieten, das Mietverhältnis fortzusetzen. Sie sind als Vermieter nicht verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen.

Haben Sie im Mietvertrag die Untervermietung vereinbart, kann der Hauptmieter natürlich auch Untermietern kündigen und neue Untermieter aufnehmen. Der Mieter ist verpflichtet, hiervon den Vermieter zu informieren. Sie können nur bei vorliegenden guten Gründen darauf bestehen, dass ein neuer Untermieter nicht aufgenommen wird. Kompliziert kann es auch werden, wenn dem Hauptmieter gekündigt wird und für die WG-Untermieter noch Kündigungsfristen eingehalten werden müssen.



Achtung:

Alle offiziellen Schreiben an die Wohngemeinschaft (z. B. Nebenkostenabrechnung) müssen immer an alle Mitglieder der Wohngemeinschaft gerichtet werden.

Aufnahme in die Wohnung

Die Aufnahme von engen Familienangehörigen, Ehepartnern, Lebens- und Beziehungspartnern, Eltern und Kindern gilt nicht als Untervermietung. Sie muss dem Vermieter gegenüber zwar angezeigt werden, bedarf jedoch nicht seiner Erlaubnis. Dies gilt aber nicht für entfernte Verwandte.

Außerdem muss sichergestellt sein, dass die Wohnung nicht überbelegt wird. Bei einer Überbelegung der Wohnung muss der Vermieter grundsätzlich in jedem Fall den Zuzug weiterer Personen – gleich in welcher Art und Weise – untersagen. Wann eine Überbelegung vorliegt, ist nicht einheitlich geklärt. Dies ergibt sich aus den Vorschriften der Bundesländer und aus gerichtlichen Einzelentscheidungen. Als Richtschnur sollten Sie das Urteil des Amtsgerichts München vom 29.04.2015 zugrunde legen (Aktenzeichen 415 C 3152/15). Das Gericht stellte fest, dass eine Überbelegung anzunehmen sei, wenn die folgenden Grenzen nicht eingehalten würden:

- Pro Erwachsenen oder zwei Kinder bis 13 Jahre je 12 Quadratmeter oder
- Pro Person (gleich welchen Alters) durchschnittlich 10 Quadratmeter.

Vertragswidriger Gebrauch

Den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache legen die Vertragspartner im Mietvertrag fest. Hält sich der Mieter nicht an die getroffenen Vereinbarungen, kann dies im Extremfall eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen.

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, liegt vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt (§ 543 Abs. 1 BGB).

Allerdings kann die fristlose Kündigung dann in den meisten Fällen erst nach einer Abmahnung erfolgen. Auf eine Abmahnung kann nur verzichtet werden, wenn

- eine Fristsetzung oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- der Mieter mit der Entrichtung der Miete in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit einem erheblichen Teil der Miete oder über mehr als zwei Monate mit insgesamt zwei Monatsmieten im Rückstand ist.

Eine Abmahnung ist schon deshalb empfehlenswert, weil dies die Voraussetzung ist, um den Mieter auf Unterlassung zu verklagen (§ 541 BGB). Der Hinweis hierauf verleiht der Abmahnung im Übrigen noch mehr Druck.

Hier einige Beispiele, wann von einem vertragswidrigen Gebrauch ausgegangen werden kann:

- Der Mieter nimmt eine Untervermietung vor, ohne den Vermieter zu informieren.
- Das Halten von Tieren (ausgenommen Kleintiere) ohne Genehmigung des Vermieters.
- Wiederholte Lärmbelästigung innerhalb der Ruhezeiten.
- Gewerbliche Nutzung des Wohnraums ohne ausdrückliche Zustimmung durch den Vermieter.
- Beschädigungen an der Mietwohnung, soweit diese nicht durch den allgemein üblichen Gebrauch einer Mietwohnung entstehen.
- Unzureichendes Heizen oder Lüften, was zu Schäden an der Mietsache führt (z. B. Schimmelbildung).
- Vom Mieter ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters durchgeführte bauliche Veränderungen an der Mietsache.

Von einem vertragswidrigen Gebrauch kann man auch ausgehen, wenn die Wohnung nicht mehr vom Mieter genutzt wird, sondern beispielsweise einem Verwandten zur Verfügung gestellt wird.

A Das Abzapfen von Strom stellt nicht nur einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, der den Vermieter ohne vorherige Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt. Hier wird auch der strafrechtliche Tatbestand des Diebstahls erfüllt.

D Auch eine Überbelegung der Wohnung stellt eine Vertragsverletzung dar. Allerdings gibt es keine bundeseinheitliche Vorschrift, ab wann eine Überbelegung vorliegt, also zu viele Menschen in einer Wohnung wohnen.

G Die Überbelegung ergibt sich aus den Vorschriften der Bundesländer und aus gerichtlichen Einzelentscheidungen. Als Richtschnur sollten Sie hier das Urteil des Amtsgerichts München vom 29.04.2015 zugrunde legen (Aktenzeichen 415 C 3152/15). Das Gericht stellte hier fest, dass eine Überbelegung anzunehmen ist, wenn die folgenden Grenzen nicht eingehalten werden:

- Pro Erwachsenen oder zwei Kindern bis 13 Jahre je 12 Quadratmeter oder
- Pro Person (gleich welchem Alter) durchschnittlich 10 Quadratmeter.

O Das Auf- bzw. Abstellen von Gegenständen im Hausflur kann ebenfalls einen vertragswidrigen Gebrauch darstellen. Dies gilt jedoch in der Regel nicht, wenn der Vermieter dies jahrelang geduldet hat oder die abgestellten Gegenstände keine Personen behindern und keine Fluchtwege verstellen.

Home-Office & Co

Im Rahmen der vorbeugenden Maßnahmen gegen die Coronapandemie wurden die Arbeitgeber aufgefordert, möglichst viele Mitarbeiter ins „Home-Office“ zu schicken. Da das Home-Office Vorteile für Arbeitgeber und -nehmer haben kann, wird es heute immer häufiger praktiziert.

Nun wurde bisher lediglich über die Frage entschieden, ob eine Wohnung gewerblich oder freiberuflich genutzt werden kann. Wenn also ein Angestellter zu Hause seine Arbeiten erledigte, wurde dies meist stillschweigend geduldet.

Die Möglichkeiten, ein „Home-Office“ zu untersagen, sind insgesamt sehr begrenzt. Vereinfacht gesagt: „Wenn andere Personen (Mitbewohner, Nachbarn) nicht gestört, belästigt oder geschädigt werden, kann Home-Office nicht untersagt werden.“

So hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits in seinem Urteil vom 14.07.2009 festgestellt, dass ein Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein kann, die Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung der Mietwohnung zu erteilen. Davon sei beispielsweise auszugehen, wenn der Mieter einer Tätigkeit nachgeht, bei der selbst bei Publikumsverkehr keine zusätzliche Belastung der Mietsache und der Mitmieter zu erwarten ist. Die Richter wiesen aber auch darauf hin, dass dies vom Mieter im Zweifelsfall zu beweisen ist. (Aktenzeichen VIII ZR 165/08)

Prinzipiell gilt aber, dass bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags die Wohnung auch nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Das schließt also zunächst eine gewerbliche Nutzung der Wohnung – oder Teile davon – aus. Auch wenn im Mietvertrag die gewerbliche Nutzung nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird, kann daraus noch keine Zustimmung des Vermieters zur gewerblichen Nutzung der Wohnung abgeleitet werden.

Das Gleiche gilt auch für freiberufliche Tätigkeiten, die in der Wohnung ausgeübt werden. Nicht zuletzt durch PC und Internet gibt es immer mehr Mieter, die ihrer Arbeit von zu Hause aus nachgehen. Darum gibt es eine Reihe von Tätigkeiten, die Sie nach der geltenden Rechtsprechung dulden müssen.

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten ausüben darf, wenn

- andere Personen durch die Tätigkeit nicht in unzumutbarer Weise benachteiligt oder belästigt werden,
- das Mietobjekt weiter als Wohnraum erhalten und in seiner Beschaffenheit unverändert bleibt,
- keine erhöhte Gefahr der Beschädigung der Wohnung, des Hauses oder des Grundstücks entsteht.

Alle drei Voraussetzungen müssen erfüllt sein, wenn der Mieter ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters die Wohnung teilweise gewerblich oder freiberuflich nutzen will. Wird auch nur gegen einen der drei Punkte verstoßen, können Sie die gewerbliche Nutzung untersagen.

Gründe für eine Untersagung können beispielsweise sein:

- Geräusch- oder Geruchsbelästigung,
- Belästigung durch häufige Besuche,
- zusätzliche Belastung durch ständiges Anliefern und Abholen von Material und Waren,
- Angestellte, die in der Wohnung für den Mieter tätig sind.

Auch das Anbringen von Werbetafeln am Haus dürfte ein Indiz sein, dass der Mieter die Wohnung über das zulässige Maß hinaus zu gewerblichen Zwecken nutzt. Natürlich ist schon das Befestigen einer Tafel an der Außenwand des Gebäudes genehmigungspflichtig, weil hier in die Bausubstanz der Immobilie eingegriffen und das äußere Erscheinungsbild verändert wird.



Hinweis:

Werbetafeln mit einer Gesamtgröße von mehr als einem Quadratmeter benötigen in einem Wohngebiet eine Baugenehmigung. Der Vermieter muss im Konfliktfall beweisen, dass die Wohnung nicht vertragsgemäß genutzt wird.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

E Das Gewährleistungsrecht

Kommt es zu Mängeln an der Mietsache, die der Vermieter zu verantworten oder zu beseitigen hat, entstehen bis zur Behebung für den Mieter sogenannte Gewährleistungsrechte.

Damit Gewährleistungsrechte greifen können, muss ein Mangel nach § 536 BGB vorliegen. Mängel sind grundsätzlich Fehler oder fehlende Eigenschaften, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache teilweise oder ganz ausschließen.

Zu den primären Gewährleistungsrechten bei vorliegenden Mängeln gehören:

- Mietminderung (§ 536 BGB)
- Schadenersatz (§ 536a BGB)
- Kündigung (§ 543 BGB)

Mängel

Ein Mangel ist ein Zustand der Mieträume, der dazu führt, dass die Räume nicht ganz oder teilweise zum im Mietvertrag vereinbarten Zweck genutzt werden können. Ausschlaggebend ist die im Mietvertrag vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung. Außerdem spielt hier das Übergabeprotokoll eine Rolle, das beide Vertragspartner (Mieter und Vermieter) unterschreiben sollten. Mängel, die bei der Übergabe bekannt waren und im Protokoll vom Mieter akzeptiert wurden, können im Nachhinein nicht mehr geltend gemacht werden.

Der Vermieter ist auch für Mängel verantwortlich, die er nicht verschuldet hat. Bauseits entstehender Schimmel ist zwar nicht vom Vermieter verschuldet, dennoch ist der Vermieter hier zuständig und muss handeln.

**Tip:**

Kann es durch Wärmebrücken in den Außenwänden zur Schimmelbildung bei nicht ausreichendem Lüften und Heizen kommen, handelt es sich um keinen Mangel, wenn bei der Errichtung des Gebäudes die derzeit geltenden Bauvorschriften und technischen Normen eingehalten wurden (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 05.12.2018 – Aktenzeichen VIII ZR 271/17, WuM 2019, 25).

Bietet die Wohnung im Mietvertrag zugesicherte Eigenschaften nicht, stellt dies auch einen Mangel dar. Beispiel: Eine Wohnung wird als „rollstuhlgerechte Wohnung“ vermietet, obwohl die Türen keine ausreichende Breite für Rollstühle haben.

Juristisch wird zwischen Sach- und Rechtsmängeln. Den Sachmangel definiert der Gesetzgeber einen Mangel, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Von einem Rechtsmangel spricht man, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen wird. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn der Vermieter die Wohnung doppelt vermietet.

Bei der Beurteilung der Mängel spielt auch das Mietobjekt eine Rolle. Bei einem Altbau muss der Mieter mehr Abstriche machen als bei einer hochwertigen Neubauwohnung. In der Regel wird ein durchschnittlicher, marktüblicher Zustand der Wohnung geschuldet.

So hat der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigt, dass der Lärmschutz einer Wohnung den Ansprüchen gerecht werden muss, die bei Errichtung des Hauses galten. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Estrich erneuert oder bearbeitet wird (Urteil vom 05.06.2013 – Aktenzeichen VIII ZR 287/12).

Wenn veränderte Umweltbedingungen dazu führen, dass eine Mietwohnung beschädigt wird, entsteht dadurch ein nachträglicher Mietmangel. Hieraus ergibt sich dann ein Anspruch des Mieters auf Instandsetzung. Zu den veränderten Umweltbedingungen gehören beispielsweise Wassereinträge, die durch Starkregen entstehen, wie sie in Deutschland ja immer häufiger zu beobachten sind. (Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 8.10.2020 – Aktenzeichen 27 C 21/20)

Mietminderung

Liegt ein Mangel der Mietwohnung vor, ist die Miete von Gesetzes wegen gemindert. Der Mieter kann vom Vermieter grundsätzlich die Behebung des Mietmangels verlangen (§ 536 BGB). Dies gilt natürlich nicht für vom Mieter selbst verschuldete Mängel.

Ein Streitpunkt sind immer Fälle, in denen ein Mangel entsteht, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat. Häufig geht es dabei um Lärmbelästigung durch Dritte (Nachbarn). Hier haben viele Gerichte zugunsten des Mieters entschieden.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch entschieden, dass eine Mietminderung wegen Lärmbelästigung ausgeschlossen ist, wenn in der Nachbarschaft gebaut wird und der Mieter damit rechnen musste. Mit der Bebauung eines Grundstücks im Stadtbereich müsse ein Mieter aber immer rechnen (Urteil vom 24.04.2020 – Aktenzeichen VIII ZR 31/18).



Tipp:

Wird eine sogenannte energetische Sanierung vorgenommen, hat der Mieter in den ersten drei Monaten der Baumaßnahmen kein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1a BGB).

Bei einem Mangel an der Mietwohnung kann der Mieter nicht nur die Miete mindern (§ 536 BGB). Je nach Art des Mangels kann er auch Schadenersatz verlangen (§ 536a BGB) oder von seinem Recht auf Ersatzvornahme Gebrauch machen.

Die Ersatzvornahme ist eine Ausnahmeregelung: Nur, wenn der Mieter den Mangel angezeigt und der Vermieter diesen nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt hat, ist der Mieter berechtigt, auf Kosten des Vermieters den Mangel beheben zu lassen.

Befindet sich der Vermieter nicht in „Verzug“, kann er unter Umständen den Ausgleich der Kosten für die Mängelbeseitigung verweigern. Der Mieter muss den Mangel in jedem Fall beim Vermieter melden, sonst verliert er die zuvor genannten Rechte und kann auch nicht nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB fristlos kündigen.

Grundsätzlich hat der Vermieter einen vom Mieter angezeigten Mangel unverzüglich zu beseitigen, wenn er auf die Beseitigung bestimmend Einfluss nehmen kann. Bei Störungen, die beispielsweise von Nachbarn ausgehen, wird das natürlich fast immer ausgeschlossen sein.



Beispiel:

Bei einer Wohnung, für die 500,00 € zu zahlen sind, führt ein Mangel, der zu einer 10%igen Minderung berechtigt, zu einer Minderung von 50,00 € im Monat. Bei einer Wohnung, die 800,00 € im Monat kostet, führt der gleiche Mangel zu einer Minderung in Höhe von 80,00 € im Monat.



Beispiel:

Modernisierungsarbeiten für 15 Tage, Mietminderungsquote: 20 % im Monat. Da hier die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nur einen halben Monat dauerte, ist nur eine 10%ige Minderung anzusetzen.

Der Vermieter muss den Mangel auch beheben, wenn ihn der Mieter mit verschuldet hat. Hier kann der Mieter aber zur anteiligen Kostenübernahme verpflichtet werden.

Wenn der Mieter den Mangel der Mietsache herbeigeführt oder zu vertreten hat (Schäden durch Gäste des Mieters usw.), muss der Mieter den Mangel auf seine Kosten beseitigen.

Höhe der Mietminderung

Die Möglichkeit der Mietminderung wird von vielen Mietern weit überschätzt. Schon für vergleichsweise geringe Mängel werden dann 30 bis 50 % der Miete oder mehr abgezogen. Das führt dann fast immer zu teuren, unnötigen Gerichtsverfahren. Hätte man sich vorher informiert, wäre es nicht so weit gekommen.

Grundsätzlich kann man die Miete nur für den Zeitraum mindern, in der die Mietsache wirklich einen Mangel aufweist. Es geht also nicht, dass – wie viele Mieter es machen – für einen ganzen Monat gemindert wird, wenn der Mangel nur für einige Wochen bestand.

Gemindert wird um den Betrag, um den die Mietsache bei objektiver Betrachtung im Gebrauchswert gemindert ist. Auf die Sichtweise des einzelnen Mieters kommt es also nicht an.

Andererseits kommt es auch nicht darauf an, ob der Mangel den Mieter tatsächlich beeinträchtigt. Wer z. B. während Bauarbeiten im Urlaub ist und subjektiv von den Belästigungen nicht betroffen ist, kann trotzdem die Miete mindern.

Die Höhe der Minderung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Mietmängel- und Minderungslisten, wie sie zu kaufen sind oder gelegentlich in Zeitungen und Zeitschriften abgedruckt werden, liefern deshalb nur ungefähre Anhaltspunkte, welche Mietminderung im Einzelfall gerechtfertigt wäre. Einen rechtssicheren Wert kann man so fast nie ermitteln.



Achtung:

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs wird bei einer Mietminderung die Bruttomiete, also inklusive Nebenkosten, zugrunde gelegt (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.04.2005 – Aktenzeichen XII ZR 225/03).

Eine schematische Berechnung der zulässigen Mietminderung scheidet also aus. Die Urteile müssen auf den jeweiligen Einzelfall übertragen werden. Bei der Berechnung ist stets eine Gesamtbewertung der Nutzbarkeit der Wohnung vorzunehmen. Für die Mietminderung herangezogen werden kann auch die Hamburger Tabelle, die den jeweiligen Räumen einer Wohnung einen prozentualen Anteil an der Miete zuweist:

- Wohnzimmer: 28 %
- Arbeitszimmer: 20 %
- Schlafzimmer: 12 %
- Küche: 10 %
- Bad: 10 %
- Abstellraum: 7 %
- Gäste-WC: 3 %
- Balkon: 10 %

Diese Methode ist jedoch nur begrenzt anwendbar. Insbesondere, wenn verschiedene Mängel in verschiedenen Räumen zu berücksichtigen sind, wird es problematisch.

Eine Berechnung der Mietminderung ist auch anhand einer sogenannten Nutzwertanalyse möglich. Dabei werden sowohl die Raumgröße als auch der Wert der Raumnutzung und der Beeinträchtigungsfaktor durch den Mangel berücksichtigt. Diese Methode wird meist von Gutachtern angewandt, die grundsätzlich in drei Schritten vorgehen:

1. Man ermittelt die vertraglich vereinbarte Sollbeschaffenheit.
2. Die einzelnen Bestandteile der Wohnung (Räume) werden gewichtet.
3. Die Abweichung des Istzustandes vom vertraglich vereinbarten Sollzustand wird ermittelt.

Möglich ist ferner die Berechnung anhand einer theoretischen Formel. Danach ermittelt sich die Mietminderung nach dem Verhältnis der mangelfreien Mietwohnung zum mangelhaften Anteil.

Letztlich müssen jedoch die Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt werden.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Ein unerheblicher Mangel, bei dem der Mieter nicht nennenswert eingeschränkt wird, führt zu keiner Mietminderung. Ein Mangel ist unerheblich, wenn

- der Mieter ihn selbst mit geringem Aufwand beseitigen kann oder
- er sich unwesentlich bemerkbar macht.

Der Bundesgerichtshof hält einen Mangel für unwesentlich, wenn er leicht erkennbar, schnell behebbar und mit geringen Kosten beseitigt werden kann. (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30.06.2004 – Aktenzeichen XII ZR 251/02).

Fehlen zugesicherter Eigenschaft

Fehlt oder verliert eine Mietsache eine zugesicherte Eigenschaft, handelt es sich ebenfalls um einen Mangel. Die Zusicherung soll im Mietvertrag vereinbart werden und geht über die normale Beschreibung des Zustands der Mietwohnung hinaus. Mit der Zusicherung garantiert der Vermieter einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Eigenschaft.

Besonders häufig kommt es im Mietvertrag zur Zusicherung durch die Angabe einer bestimmten Nutzfläche. Zu dieser Zusicherung ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet. Darum ist es empfehlenswert, dass man auf die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag verzichtet. Wird die Quadratmeterzahl einer Wohnfläche angegeben, ist der Vermieter verpflichtet, diese auch zu garantieren. Wie Zusätze, wie „ca.“, „etwa“ oder „rund“ zu werten sind, wird unter Juristen unterschiedlich beurteilt. Dem

Vermieter wird aber meist ein nur geringes Abweichen von der genannten Quadratmeterzahl zugestanden.

Ob es sich bei der angegebenen Wohnungsgröße um eine Zusicherung handelt, ist einerseits von der Formulierung im Mietvertrag und andererseits vom übereinstimmenden Parteiwillen abhängig. Ob es sich um eine Zusicherung handelt, muss also individuell entschieden werden. Ist die Wohnungsgröße jedoch zugesichert, aber tatsächlich kleiner, hat der Mieter unter Umständen ein Recht auf Mietminderung.

Bloße Anpreisungen der Mietsache oder Hinweis auf Eigenschaften, die für den normalen Mietgebrauch selbstverständlich sind, wie die Aussage, dass sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand befindet, stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar. Die Zusicherung einer Eigenschaft liegt insbesondere dann vor, wenn es darum geht, den besonderen Bedürfnissen des Mieters Rechnung zu tragen.



Hinweis:

Die Regelung, wonach Abweichungen einer vereinbarten Wohnfläche von 10% nach unten oder oben keine Rechtsfolgen nach sich zieht, hat der Bundesgerichtshof gekippt. Es ist deshalb immer von der tatsächlichen Wohnfläche auszugehen (Urteil vom 18.11.2015, Aktenzeichen VIII ZR 266/14).

Kein Recht auf Mietminderung

Obwohl die Rechtsprechung bei Mietminderungen oft großzügig zugunsten des Mieters entscheidet, gibt es doch immer wieder Fälle, in denen die Gerichte einer Mietminderung widersprechen.

Dies ist beispielsweise fast immer der Fall, wenn der Mieter eine Mietminderung aufgrund von Kinderlärm durchsetzen will. Die Gerichte verweisen hier auf § 22, Abs. 1a Bundesimmissionschutzgesetz. Danach ruft Kinderlärm keine schädlichen (Lärm-) Immissionen hervor. Bei Geräuschen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, dürfen deshalb auch die Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Dass auch diese Duldungspflicht ihre Grenzen hat, stellte der Bundesgerichtshof zwar in einem Beschluss vom 22.08.2017 klar (Aktenzeichen VIII ZR 226/16), doch sind die Chancen für den Mieter, sich hier durchzusetzen, gering.

Grundsätzlich besteht auch kein Mietminderungsrecht, wenn der Mieter den Vermieter über bestehende Mängel nicht informiert. Das wurde in einem Urteil des BGH nochmals bestätigt. Das Mietminderungsrecht an der Miete (§ 320 BGB Abs. 1) solle dazu dienen, den Schuldner (in diesem Fall also den Vermieter) dazu zu bringen, seine Verpflichtungen aus einem Vertrag (hier die Beseitigung der Mängel) zu erfüllen. Dies könne der Vermieter aber erst, wenn man ihn diesbezüglich informiert habe. Vor der Information bestünde deshalb kein Mietminderungsrecht (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 3.11.2010 – Aktenzeichen VIII ZR 330/09).

Natürlich endet das Mietminderungsrecht auch mit Beendigung des Mietverhältnisses (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17.06.2015 – Aktenzeichen VIII ZR 19/14). Es kann also nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Der Mieter verliert sein Mietminderungsrecht auch, wenn er dem Vermieter oder den mit der Prüfung oder Beseitigung der Mängel beauftragten Personen den Zutritt zur Wohnung verweigert (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.05.2010 – Aktenzeichen VIII ZR 96/09).

Das Amtsgericht Spandau verweigerte eine Mietminderung und stellte fest, dass die Anforderungen, die an den Lärmschutz gestellt werden, nur gelten, wenn Bewohner anderer Wohnungen auch gestört werden (Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 04.04.2014 – Aktenzeichen 3 C 576/13).

Ist für einen Mieter aufgrund der bestehenden Bebauung absehbar, dass in der Nähe der von ihm gemieteten Wohnung Baumaßnahmen stattfinden, hat er kein Mietminderungsrecht bezüglich des dann entstehenden Lärms auf der Baustelle (Urteil des Landgerichts Berlin vom 11.03.2013 – Aktenzeichen 67 S 465/12).

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil seine Meinung bestätigt, dass der Lärmschutz einer Wohnung den Ansprüchen gerecht werden muss, die bei Errichtung des Hauses galten. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Estrich erneuert oder bearbeitet wird (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 05.06.2013 – Aktenzeichen VIII ZR 287/12).

Eine Mietminderung ist in den ersten drei Monaten einer energetischen Sanierung ebenfalls ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1a).

Grundsätzlich ist der Mieter für einen von ihm geltend gemachten Mangel beweispflichtig, wenn er deswegen die Miete kürzt. Unternimmt der Vermieter Maßnahmen, um zu klären, ob ein Mangel besteht und welchen Umfang dieser hat, bedeutet das nicht, dass er damit den Mangel anerkennt. (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.09.2020 - Aktenzeichen XII ZR 86/18)

Mietminderung bei behördlich angeordneter Geschäftsschließung

Die Coronapandemie hat bei Gewerbe-Mietverträgen auch die Frage aufgeworfen, ob die Miete bei einer behördlich angeordneten Geschäftsschließung gemindert werden kann. Am 12.01.2022 hat der Bundesgerichtshof (BGH) umfassend zu dieser Frage Stellung bezogen (Aktenzeichen XII ZR 8/21).

Im Zentrum steht hier die Frage, ob eine „Störung der Geschäftsgrundlage“ (313 BGB) gegeben ist. Dies wollte der BGH nicht so ohne Weiteres einräumen. Ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, muss nach dem BGH-Urteil individuell geprüft werden.

Es bedarf einer umfassenden, individuellen Abwägung der Situation. Zunächst muss festgestellt werden, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Diese sind bei einem gewerblichen Mieter primär auf den konkreten Umsatzrückgang für das Mietobjekt – nicht etwa für den Konzernumsatz eines Mieters – abzustellen. Unter Umständen ist dabei auch zu berücksichtigen, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern.

Es müssen aber auch die finanziellen Vorteile berücksichtigt werden, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Dabei können auch Leistungen einer ggf. einstandspflichtigen Betriebsversicherung des Mieters berücksichtigt werden. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt werden, bleiben jedoch außer Betracht. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters muss nicht vorliegen. Schließlich sind bei der gebotenen Abwägung auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen.

F Miete und Betriebskosten

Gerade in Zeiten, in denen die Preise steigen und steigen, führen die Betriebskosten zu einem schwierigen Spagat. Einerseits müssen die wirtschaftlichen Interessen des Immobilieneigentümers beachtet werden, andererseits muss man gegenüber den Mietern das Gebot der Wirtschaftlichkeit wahren.

Auch die Festsetzung der Höhe von Betriebskostenvorauszahlungen hat zwei Seiten: Sind sie zu hoch, wird es schwer, die Wohnung zu vermieten, sind sie zu niedrig, ist der Ärger mit den Mietern vorprogrammiert, wenn denen eine saftige Betriebskostennachzahlung ins Haus flattert. Derzeit kommt noch hinzu, dass bei den permanent steigenden Gas- und Strompreisen eine Vorauszahlungsberechnung nahezu unmöglich wird.

Man muss also den goldenen Mittelweg finden: Eine Vorauszahlungsquote, die die Vermietung nicht unnötig erschwert, aber gleichzeitig auch nicht unerwartet hohe Nachzahlungen bei den Mietern verursacht.

Betriebskosten im Mietvertrag

Grundsätzlich trägt der **Vermieter** die Betriebskosten (§ 535 Abs. 1 S. 3 BGB). Die **Übernahme der Betriebskosten durch den Mieter muss im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden.**

Betriebskosten sind „diejenigen Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und das Grundstück **laufend** entstehen“ (§ 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV – Betriebskostenverordnung).

Was gehört zu den Betriebskosten?

Nach der Betriebskostenverordnung (§ 2) gehören die folgenden Kosten zu den Betriebskosten:

- Laufende öffentliche Leistungen (z. B. die Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs
- der zentralen Heizungsanlage oder
- des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder
- der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder
- der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- Kosten
- des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, oder
- der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, oder
- der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- bei zentralen Heizungsanlagen oder
- bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
- bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,

- Kosten der Beleuchtung im Gemeinschaftsbereich (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen)
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für den Hauswart, soweit die Arbeiten nicht der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder der Hausverwaltung dienen.
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage oder des Betriebs einer gebäude-internen Verteilanlage eines Glasfasernetzes.
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege.
- Sonstige Betriebskosten.

Das sind keine Betriebskosten

Wenn Sie „sonstige Betriebskosten“ abrechnen wollen, müssen Sie diese einzeln aufführen. Aber nicht alle Kosten können umgelegt werden. Als Faustregel gilt, dass nicht wiederkehrende Kosten auch nicht umgelegt werden können. Nach § 1 Abs. 2 der Betriebskostenverordnung gehören nicht zu den umlegbaren Betriebskosten

- die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
- die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Nachträglich entstandene Betriebskosten und Sonderfälle

Grundsätzlich können nur im Mietvertrag vereinbarte Betriebskosten abgerechnet werden. Allerdings gibt es hier auch Ausnahmen, wie das Urteil des Landgerichts München I vom 16.04.2021 zeigt (Aktenzeichen 31 S 6492/20). Hier stellte das Gericht fest, dass der Vermieter neue, im Laufe des Mietverhältnisses hinzugekommene Betriebskosten als sonstige Kosten abrechnen kann, wenn er den Mieter vor der Abrechnung hierüber informiert hat. In der Erklärung muss aber die Umlage genau bezeichnet und erläutert werden.

Wenn der Mieter über Jahre hinweg sonstige, nicht im Mietvertrag vereinbarte Betriebskosten bezahlte, kann hierin eine stillschweigende Vereinbarung gesehen werden. Dann ist die Zahlung auch weiterhin wirksam (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07.04.2004 – Aktenzeichen VIII ZR 146/03). Von einer „jahrelangen Zahlung“ gehen Experten aus, wenn mindestens drei Jahre gezahlt wurde. Diese Frist kann allerdings von den Gerichten unterschiedlich gesehen werden.

Bei Wohnraummietverträgen muss man sich an den Katalog der BetrKV halten. Man kann diesen z. B. nicht um Verwaltungskosten erweitern (§ 556 Abs. 1 BGB). Auch bei den „sonstigen Kosten“ muss man sich an die Betriebskostendefinitionen der BetrKV halten. Hier dürfen ebenfalls nur laufende Kosten in die Abrechnung eingestellt werden. Einmalige Aufwendungen gehören nicht zu den umlagefähigen Betriebskostenarten. „Laufende Kosten“ bedeutet aber nicht zwingend, dass diese in jedem Jahr anfallen müssen. Reinigungsarbeiten, die alle zwei bis drei Jahre anfallen, gelten beispielsweise auch als laufende Kosten.

A Bisher lehnten es die Gerichte ab, wenn Baumfällarbeiten auf die Betriebskosten umgelegt wurden. Am 10.11.2021 hat der Bundesgerichtshof jedoch endgültig entschieden, dass die Kosten für das Fällen eines morschen Baums normalerweise als „Kosten der Gartenpflege“ auf die Mieter umgelegt werden können. (Urteil vom 10.11.2021 - Aktenzeichen VIII ZR 107/20). In der Betriebskostenverordnung wird das Fällen von Bäumen nicht explizit genannt. Hier ist lediglich von der „Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“ die Rede. Die Richter beim BGH sahen jedoch in den Bäumen „sowohl (verholzte) Pflanzen als auch Gehölze“. Die Erneuerung solcher verholzten Pflanzen setzt aber das Fällen voraus.

H Gleichzeitig stellten die Richter fest, dass man bei den Baumfällarbeiten von laufenden Kosten sprechen kann. Man müsse bei der Gartenpflege von längeren, nicht vorhersehbaren Zeitintervallen ausgehen. Außerdem sei das Fällen morscher Bäume kein für den Mieter völlig unerwartetes Ereignis.

L Wartungs- und Pflegearbeiten können nicht umgelegt werden – auch wenn sie regelmäßig erfolgen. Diese Arbeiten dienen der Erhaltung des Eigentums des Vermieters, stellen also keine Betriebskosten dar. Ausnahmsweise ist die Umlage möglich, wenn der Gesetzgeber sie zugelassen hat. Davon kann man zum Beispiel bei der Position „Aufzug“ ausgehen, da die Betriebskostenverordnung hier ausdrücklich die Kosten „der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage“ zu den umlagefähigen Kosten zählt.

Nur unter bestimmten Umständen können die Kosten eines Wachdienstes zu den sonstigen Betriebskosten gehören und auf die Mieter umgelegt werden. Dies ist dann der Fall, wenn die Immobilie in einem besonders gefährdeten Bereich liegt (hier im Umfeld einer radikalen Szene). Außerdem muss die Umlage im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Dies ergibt sich aus dem Urteil des Amtsgerichts Berlin-Tempelhof/Kreuzberg vom 16.9.2021 (Aktenzeichen 8 C 85/21).

Bei Gewerberaummietverträgen kann der Vermieter den Mieter auch mit Kosten belasten, die den Definitionen der BetrKV nicht entsprechen.

Betriebskosten und Eigenleistungen

Der Vermieter darf neben den üblichen Betriebskosten seine eigenen Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag ansetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, allerdings ohne Umsatzsteuer (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

Als Eigenleistung können auch Arbeiten abgerechnet werden, die der Vermieter von seinem Personal, einem von ihm beauftragten Unternehmen oder von der Hausverwaltung erbracht werden. Werden die Aufgaben von der Hausverwaltung wahrgenommen, muss darauf geachtet werden, dass keine Verwaltungskosten abgerechnet werden, da dies – bei Wohnraumvermietung – nicht erlaubt ist.

Arten der Miete

Bruttowarmmiete: Nicht mehr erlaubt

Die Bruttowarmmiete ist heute nicht mehr erlaubt. Hier zahlt der Mieter einen festen Betrag, in dem bereits alle Betriebskosten enthalten sind. Eine Abrechnung von Betriebskosten findet nicht statt. Die Vereinbarung einer derartigen Miete verstößt gegen § 2 HeizKV (Heizkostenverordnung). Nach dieser Vorschrift müssen die Heizkosten immer verbrauchsabhängig abgerechnet werden, ganz egal, was im Mietvertrag vereinbart ist oder was eine Wohnungseigentümerversammlung beschlossen hat.

Bruttokaltmiete: Alles inklusive – außer Heizkosten

Bei der Bruttokaltmiete enthält die Miete sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung – mit Ausnahme der Heizkosten. Eine gesonderte Abrechnung der anderen Betriebskosten erfolgt nicht. Eine Überprüfung der Höhe des Betriebskostenanteils durch den Mieter ist deshalb grundsätzlich nicht möglich. Zur Überprüfung kann es nur kommen, wenn der Mieter beweisen und darlegen kann, dass zwischen dem in der Miete enthaltenen Bruttoanteil und den tatsächlich zu zahlenden Betriebskosten ein grobes Missverhältnis besteht, der Mieter also unangemessen benachteiligt wird. In der Praxis sind derartige Fälle relativ selten, da die Kosten und Gebühren eher steigen und nicht sinken.



Tipp:

Ein Vermieter bzw. Verwalter muss sich nicht damit zufriedengeben, dass nicht umlagefähige Bestandteile rückwirkend erhobener Gebühren von ihm zu übernehmen sind. Hier empfiehlt sich – wo landesrechtlich zulässig – zumindest ein Widerspruch innerhalb eines Monats nach Zugang des rückwirkenden Bescheides. In Bundesländern, in denen ein Widerspruch nicht möglich ist, sollte Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden. Derartige Verfahren sind in der Regel einfacher zu führen als normale Zivilprozesse: Muss ein Vermieter bzw. Verwalter in einem Zivilverfahren alle behaupteten Ansprüche beweisen und darlegen, genügt es in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren, die Benachteiligung zu behaupten: Das Gericht prüft dann die Akten der beklagten Gemeinde und ermittelt selbstständig nach dem Amtsermittlungsgrundsatz.

Teilinklusivmiete: Individuelle Vereinbarung

Ist im Mietvertrag eine Teilinklusivmiete vereinbart, sind die Betriebskosten in der Grundmiete enthalten. Lediglich ein Teil der Betriebskosten nach § 2 BetrKV wird neben der Miete umgelegt. Hier sind verschiedene Konstellationen möglich, je nachdem, welche Betriebskosten neben der Miete vereinbart worden sind. In manchen Mietverträgen ist beispielsweise lediglich die Grundsteuer nicht vereinbart, sodass diese in der Grundmiete enthalten ist. In anderen Wohnraummietverträgen ist lediglich die Übernahme der Kosten für Wasser und Abwasser vereinbart. Dann sind die übrigen Betriebskosten mit der Grundmiete abgegolten.

Nettomiete: Betriebskosten kommen hinzu

Bei einer „Nettomiete“ wird neben der reinen Kaltmiete eine Vorauszahlung auf die Betriebskostenarten gemäß § 2 BetrKV vereinbart. Dies ist das heute übliche Verfahren. Möglich ist auch die Vereinbarung einer Pauschale. In diesem Fall erfolgt keine Abrechnung über die Zahlungen – anders als bei Vereinbarung von Vorauszahlungen.

Da bei einer Pauschale grundsätzlich kein Nachforderungs- oder Rückforderungsrecht besteht, wird diese Form der Nettomiete nur noch fast nie angewandt. (siehe auch „Pauschale oder Vorauszahlung“ weiter unten in diesem Kapitel).

Beabsichtigt der Vermieter eine Mieterhöhung durchzusetzen, kann er hierfür den Mietspiegel der jeweiligen Kommune als Grundlage verwenden. Handelt es sich bei den dort ausgewiesenen Mieten um Nettomieten, so kann der Vermieter auf diese

Vorgabe einen Zuschlag aufgrund der Betriebskosten erheben. Dieser Zuschlag muss allerdings belegt werden.

Miete im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bei öffentlich geförderten Wohnungen muss, neben der Kosten-(Netto-)Miete immer eine Vorauszahlung auf die 17 Betriebskostenarten gefordert werden. Die Vereinbarung einer Pauschale, einer Teilinklusivmiete oder gar einer Bruttomiete ist nicht zulässig. Andernfalls handelt es sich um eine „mietpreisrechtswidrige“ Vereinbarung. Der Mieter muss dann zumindest im ersten Abrechnungsjahr überhaupt keine Betriebskosten zahlen.

Pauschale oder Vorauszahlung

Soll der Mieter neben der Miete auch Betriebskosten zahlen, muss sich der Vermieter entscheiden, wie diese Betriebskosten abgerechnet werden sollen. Hierfür stehen zwei Modelle zur Verfügung:

- Es wird eine – meist monatliche – Vorauszahlung vereinbart. Am Ende des Jahres erstellt dann der Vermieter eine Endabrechnung, aus der sich ergibt, ob der Mieter noch Nachzahlungen leisten oder der Vermieter einen Teil der Vorauszahlungen erstatten muss.
- Der Mieter zahlt – ebenfalls meist monatliche – Pauschalen. Damit sind alle Forderungen bezüglich der Betriebskosten abgegolten. Der Vermieter muss keine Endabrechnung erstellen, der Mieter hat Planungssicherheit.

Die Pauschale ist also ein Betrag, der von vornherein aufgrund einer überschlägigen Berechnung ermittelt wird. Daher sollte die Pauschale mit Rücksicht auf die voraussichtliche Entwicklung der Kosten und Gebühren kalkuliert werden, damit die Zahlungen des Mieters zumindest für die nächste Zukunft kostendeckend sind. Obwohl die Betriebskostenpauschale dem Vermieter eine Betriebskostenabrechnung im mietrechtlichen Sinne erspart, wird er trotzdem genau Buch über die kalkulierten und die tatsächlichen Betriebskosten führen, um rechtzeitig auf eine Unterdeckung durch die Pauschale bei stark gestiegenen Kosten reagieren zu können.

Der Vorteil für den Mieter besteht darin, dass er bei seiner Mietkalkulation bis auf Weiteres von einem gleichbleibenden monatlichen Betrag für die Betriebskosten ausgehen kann. Er muss sich nicht mit einer Betriebskostenabrechnung auseinandersetzen und – für viele Mieter besonders wichtig – er muss mit keiner Nachzahlung rechnen.

Nicht zuletzt durch die kaum noch kalkulierbaren Preissteigerungen bei den Betriebs- oder Nebenkosten nehmen immer mehr Vermieter von einer pauschalierten Betriebskostenabrechnung Abstand.

Anpassung der Betriebskostenpauschale

Die Problematik der Pauschalierung wird aktuell durch die permanent steigenden Energiepreise besonders deutlich. Darum sollte bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale im Mietvertrag festgelegt werden, dass die Betriebskostenpauschale bei nachgewiesenen Kostensteigerungen erhöht werden kann. Andernfalls bleibt der Vermieter an die einmal vereinbarte Höhe der Pauschale gebunden. Eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale ist nur bei einer entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarung zulässig (§ 560 Abs. S. 1 BGB). Eine wirksame Klausel kann beispielsweise wie folgt lauten:

„Erhöhen sich nach Abschluss dieses Mietvertrags die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, so ist der Vermieter berechtigt, durch schriftliche Erklärung, die die Begründung und Berechnung der erhöhten Kosten enthält, die jährliche entstehende Mehrbelastung auf die beteiligten Mieter im Verhältnis der Wohnflächen in qm umzulegen. Die Zahlung der Umlage hat monatlich mit der Miete im Voraus zu erfolgen.“

Wichtig ist, dass die Klausel nur bei umlagefähigen Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV angewandt werden kann und den Vorgaben des § 560 BGB entspricht. Danach ist bei entsprechender Vereinbarung die erhöhte Pauschale mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats zu zahlen. Teilt der Vermieter im März mit, dass die Betriebskostenpauschale um 20,00 € monatlich steigt, ist diese Erhöhung vom Mieter ab dem Beginn des Monats Mai zu zahlen.

Erhöhen sich Betriebskosten rückwirkend (z. B. die Grundsteuer), können die Kostensteigerungen rückwirkend auf den Mieter umgelegt werden, wenn die Erklärung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung (z. B. geänderter Grundsteuerbescheid) abgegeben wird.

Die Erhöhung kann maximal für das Jahr vor der Erhöhung geltend gemacht werden.



Beispiel:

Der Vermieter erfährt am 25.05.2021, dass die Grundsteuer für die Jahre 2018 bis 2021 erhöht wurde. Die Erhöhung der entsprechenden Betriebskostenpauschale muss der Vermieter bis zum 25.08.2021 mitteilen. Er kann aber die Erhöhung rückwirkend nur ab dem 01.01.2020 fordern.

Ausnahmsweise kann die Anpassung einer Betriebskostenpauschale auch ohne entsprechende vertragliche Abrede möglich sein, wenn diese auch verbrauchsabhängige Kosten enthält und wesentlich höher ausfallen als kalkuliert. In Extremfällen wäre hier auch eine Anpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage denkbar. Dies ist letztlich jedoch eine Frage des Einzelfalls.

Um solchen Unklarheiten vorzubeugen, sollte man als Vermieter daher bereits bei Vertragsabschluss auf eine entsprechende Vereinbarung zur Erhöhung der Pauschale achten. Um Kalku-

lationsirrtümer und spätere Steigerungen der Betriebskosten aufzufangen, enthält die Betriebskostenpauschale in der Regel einen Sicherheitszuschlag. Solange sich die tatsächlichen Betriebskosten im Rahmen des seitens des Vermieters kalkulierten Rahmens bewegen, stellt der Sicherheitszuschlag einen verdeckten zusätzlichen Nettomietanteil dar. Der Mieter hat insoweit keinen Anspruch auf Auskunft und Korrektur.

Die Betriebskostenpauschale kann auch nur dann angepasst werden, wenn die Betriebskosten insgesamt gestiegen sind. Ist beispielsweise die Position Hausmeisterkosten gestiegen, die Position Gartenpflege jedoch gesunken und erhöhen sich damit die Kosten insgesamt nicht nennenswert, ist eine Erhöhung der Pauschale nicht zulässig. Sinken die in der Betriebskostenpauschale enthaltenen Kosten, ist der Vermieter verpflichtet, die Pauschale ab dem Zeitpunkt der Ermäßigung zu reduzieren. Dies kann dazu führen, dass der Vermieter rückwirkend eine Erstattung vornehmen muss oder der Mieter eine Verrechnung vornehmen kann.

Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

Haben die Mietvertragsparteien eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, ist der Vermieter verpflichtet, jährlich über die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen. In der Abrechnung muss der Vermieter angeben,

- wie hoch die Gesamtkosten pro Betriebskostenposition ist,
- nach welchem Schlüssel die Kosten auf die Mieter verteilt werden und

- welche Kosten der Mieter pro Betriebskostenposition und insgesamt zu tragen hat.

Enthält die Abrechnung diese Angaben, ist sie grundsätzlich zunächst einmal formell wirksam und berechtigt den Vermieter zur Geltendmachung des Betriebskostensaldos.

Damit der Vermieter aber überhaupt Betriebskosten gegenüber dem Mieter abrechnen kann, muss er dies mit dem Mieter z. B. im Mietvertrag wirksam vereinbaren. Fehlt es an einer derartigen Vereinbarung gemäß § 556 BGB, ist der Vermieter verpflichtet, die Kosten selbst zu tragen (§ 535 Abs. 1 BGB).

Die Vereinbarung darüber, dass der Mieter die Betriebskosten gesondert trägt, muss inhaltlich klar bestimmt sein. Insbesondere muss der Mieter feststellen können, mit welchen Betriebskosten er zu rechnen hat. Die vom Mieter zu übernehmenden Betriebskosten sollten daher im Mietvertrag klar und unmissverständlich im Einzelnen benannt werden.

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060) reicht allerdings der Verweis auf die Betriebskostenverordnung. Es ist jedoch zu empfehlen, § 2 der BetrKV vollständig abzuschreiben und zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen. Dies beseitigt mögliche Unklarheiten, gerade auch für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung.

Berechnung der Vorauszahlung

Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden (§ 556 Abs. 2 Satz 2 BGB). Angemessen sind die Vorauszahlungen, wenn sie sich an den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten orientieren.

Die bisherigen Kosten kennt der Verwalter. Ebenso kann er Veränderungen einkalkulieren, die etwa durch angekündigte Preiserhöhungen im laufenden Wirtschaftsjahr entstehen. Was er allerdings nur schwer kalkulieren kann, ist das individuelle Verhalten seines neuen Mieters. Er kann insoweit auf keine Erfahrungswerte zurückgreifen. Bei der Bemessung der Vorauszahlungen hat sich daher als probate Kalkulationsgrundlage der Mittelwert der Wirtschaftseinheit erwiesen. So vermeidet man einerseits zu niedrige Vorauszahlungen, die dann bei der Abrechnung zu Frustrationen bei den Mietern wegen hoher Nachzahlungen führen. Andererseits entstehen auch keine zu hohen Vorauszahlungen, die die Wohnung gerade in der Vermietungsphase nur unnötig teuer erscheinen lassen und damit die Vermietung erschweren.

Aktuell ist es besonders schwierig, eine gerechte Vorauszahlung zu ermitteln, da nicht absehbar ist, wie hoch sich die Preisspirale noch dreht. Vor allem die Energiepreise sind nahezu unkalkulierbar geworden.

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Stellt der Vermieter nach Erstellung der Betriebskostenabrechnung fest, dass die Vorauszahlungen des Mieters die entstandenen Kosten nicht gedeckt haben, ist er berechtigt, die Vorauszahlungen zu erhöhen. Voraussetzung ist natürlich, dass die Kosten wirksam auf den Mieter übertragen wurden.

Aber Achtung: Die Grundlagen der Abrechnung können sich verändert haben. So kann es schon nach der letzten Abrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen gegeben haben, die sich in der aktuellen Abrechnung noch nicht niedergeschlagen hat: Es ist jemand aus der Wohnung ausgezogen, der Abrechnungsmaßstab hat sich verändert oder es sind einfach nur die Preise gestiegen. All diese Umstände sind bei der Berechnung der neuen Vorauszahlungen zu berücksichtigen, sodass eine Nachzahlung nicht automatisch zu einer Veränderung der Vorauszahlungen führen muss. Der Vermieter kann darüber hinaus einen Sicherheitszuschlag von 10 % für künftige Kostensteigerungen ansetzen.

Der Mieter wiederum hat einen Anspruch auf Herabsetzung der Vorauszahlungen, wenn die Abrechnung mit einem erheblichen Guthaben endet. Auch hier ist zu berücksichtigen, ob die Vorauszahlungen bereits zu einem früheren Zeitpunkt gesenkt wurden und diese in der aktuellen Abrechnung noch keine Berücksichtigung gefunden haben oder ob andere Änderungen eingetreten sind, die zukünftig eine Reduzierung der Vorauszahlungen nicht rechtfertigen.

Gerade in einer Zeit von schnell steigenden Preisen und einer hohen Inflationsrate kann es schnell passieren, dass es absehbar ist, dass auf den Mieter hohe Nachzahlungen zukommen, was umgekehrt bedeutet, dass der Vermieter hohe Beträge bis dahin vorfinanzieren muss. Dennoch kann er im Laufe eines Jahres die Nebenkostenvorauszahlungen nicht einseitig anheben. Nach § 560 Abs. 4 BGB kann eine Anpassung der Vorauszahlungen ausschließlich auf Basis einer vorliegenden Betriebskostenabrechnung für die Zukunft erfolgen. Die Abrechnung darf inhaltlichen Fehler aufweisen. Enthält sie beispielsweise Rechenfehler, unzulässige Ansätze oder unzutreffende Angaben kann der Vermieter keine Anpassung der Vorauszahlungen vornehmen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15.05.2012 - Aktenzeichen VIII ZR 245/11 und 246/11).

Sonderregelung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau gelten andere Spielregeln. Hier ist die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale unzulässig. Nach § 20 Abs. 1 Satz 3 der NMV (Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen) sind dem Mieter die Betriebskosten, die er tragen soll, bei Überlassung der Wohnung nach Art und Höhe bekannt zu geben. Mit der Überlassung der Wohnung ist der Abschluss des Mietvertrages gemeint. Dem Mieter ist danach mitzuteilen, welche Betriebskostenarten im Einzelnen auf ihn zukommen und mit welchen Beträgen er bei den einzelnen Betriebskostenarten

rechnen muss. Eine allgemeine Bezugnahme auf die Betriebskosten nach der BetrKV genügt – anders als im frei finanzierten Wohnungsbau – nicht, ebenso wenig die Mitteilung eines einheitlichen Vorauszahlungsbetrages.

Abrechnung bei preisgebundenen Wohnungen

Fehlen im Mietvertrag für preisgebundene Wohnungen einzelne der anfallenden Kostenarten oder ist bei den aufgeführten Kostenarten die jeweilige Höhe der auf den Mieter entfallenden Kosten nicht oder deutlich zu niedrig ausgewiesen, liegt ein Verstoß gegen § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV vor (NMV = Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen – Neubaumietenverordnung). Der Vermieter muss dann den Mehrbetrag selbst tragen. Dies betrifft nicht nur die Abrechnungssalden, sondern die gesamten vom Mieter geforderten Betriebskosten. Auch im sozialen Wohnungsbau gilt ohne Vereinbarung der Grundsatz, dass eigentlich der Vermieter die Betriebskosten zu tragen hat.

Fraglich ist, ob dem Vermieter öffentlich geförderten Wohnraums bei fehlender oder fehlerhafter Vereinbarung die Möglichkeit offensteht, Betriebskosten dennoch nachträglich umlegen zu können. Dies ist umstritten.

Will man dem Vermieter eine Möglichkeit eröffnen, dies nachzuholen, muss eine ausdrückliche Erklärung vorliegen, in welcher der Vermieter dem Mieter klarmacht, dass er zukünftig die Betriebskosten auf einer rechtlich korrekten Grundlage geltend macht. Dies ergibt sich auch aus § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV, der auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abstellt. Es reicht keine einfache Mitteilung. Sie muss Teil einer rechtsgeschäftlichen Erklärung sein. Auch Änderungen bei den sonstigen Bestandteilen der Kostenmiete müssen gemäß § 10 WoBindG (Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen) durch eine rechtsgeschäftliche Erklärung bekannt gegeben werden.

Natürlich kann auch durch die Übersendung einer Betriebskostenabrechnung der Mietvertrag entsprechend geändert werden. Dafür gelten aber die allgemeinen Regeln für die Änderung des Mietvertrages durch schlüssiges Verhalten. Auch wenn man eine Heilung (Beseitigung eines formalen Fehlers) durch die Übersendung der Betriebskostenabrechnung annimmt, wirkt diese erst ab dem ersten Abrechnungsjahr nach Zugang der heilenden Abrechnung. Zieht der Mieter also zum 01.01.2020 in die Wohnung und bekommt im Laufe des Jahres 2021 seine Abrechnung, so kann der Vermieter erst ab dem Abrechnungsjahr 2022 Betriebskosten verlangen.

Die Betriebskostenabrechnung

Keinen Anspruch des Mieters auf eine Betriebskostenabrechnung

Mieter, mit denen eine Bruttomiete oder Betriebskostenpauschalen vereinbart wurden, haben keinen Anspruch auf eine Betriebskostenabrechnung. Nur wenn konkret nachweisbar ist, dass eine nachträgliche Betriebskostensenkung zu erwarten ist, kann der Mieter unter Umständen eine Abrechnung vom Vermieter verlangen. Hierzu hat der Bundesgerichtshof aber bestimmt:

„Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.“

Anspruch des Mieters auf eine Betriebskostenabrechnung

Mieter, die Betriebskostenvorauszahlungen leisten, haben Anspruch auf eine Betriebskostenabrechnung. Auch wenn der Mieter die Abrechnungserstellung behindert, muss der Vermieter eine Abrechnung erstellen. So sah das zumindest das Amtsgericht Saarbrücken in einem Urteil vom 05.09.2018 (Aktenzeichen 3 C 477/17).

Hier klagte ein Mieter auf die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung. Er hatte allerdings im Vorfeld die Hausverwalterin belästigt und beim Ablesen der Verbrauchswerte behindert. Deshalb weigerte sich die Verwalterin, für den Mieter eine Betriebskostenabrechnung auszufertigen und zu versenden.

Das Gericht entschied dennoch zugunsten des Mieters und verwies auf § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB: „Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen“.

Auch wenn der Mieter die Hausverwalterin belästigt habe und sie dabei behinderte, die Verbrauchsdaten in seiner Wohnung zu ermitteln, müsse der Vermieter dennoch eine Abrechnung fristgemäß vorlegen. Im Zweifelsfalle könnten die wegen der Behinderung des Mieters fehlenden Daten geschätzt werden.

Formale und inhaltliche Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung

Gerade die formalen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung sind für Nichtjuristen kaum noch fassbar. Es empfiehlt sich deshalb, hier auf spezielle Softwareprogramme, wie den *WISO Hausverwalter 365*, zurückzugreifen, mit der man automatisch eine rechtlich haltbare Abrechnung erstellen kann.

Zunächst ist die Betriebskostenabrechnung etwas ganz Einfaches, nämlich eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben (§ 259 BGB). Nach der Rechtsprechung muss sie folgende Mindestangaben enthalten:

- Eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten des Objektes,
- Die Angabe der Verteilerschlüssel,
- Die Erläuterungen der Verteilerschlüssel
- Die Berechnung des Kostenanteils des einzelnen Nutzers sowie
- Die Ermittlung des Saldos durch Abzug seiner geleisteten Vorauszahlungen.

Die Abrechnung muss formal und inhaltlich korrekt, übersichtlich und nachvollziehbar sein. Sie muss auch vom Laien gelesen und verstanden werden können.

Eine bis ins letzte Detail gehende Verteilungsgerechtigkeit bei den Betriebskosten ist mit vertretbarem Aufwand nicht erreichbar. Der Mieter kann sie daher auch nicht verlangen. Die Abrechnungen sollen praktikabel und mit zumutbarem Aufwand erstellbar sein. Das ist heute schon in vielen Fällen kaum mehr zu gewährleisten. Vermieter und Rechtsprechung stehen deshalb immer vor dem Problem, die Balance zwischen der Einzelfallgerechtigkeit und der Handhabbarkeit der Betriebskostenabrechnung zu halten (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.01.2016, Aktenzeichen: VIII ZR 93/15).

Die Abrechnungsmethode (Abfluss- oder Leistungsprinzip)

Die Betriebskostenabrechnung muss jährlich abgerechnet werden (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Doch wie rechnet man beispielsweise Öl für eine Heizung korrekt ab, wenn diese im Laufe des Jahres zu unterschiedlichen Preisen eingekauft wurden? Hier gibt es zwei Methoden:

Beim sogenannten Leistungsprinzip (auch „Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip“ genannt) sind diejenigen Betriebskosten abzurechnen, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum anfallen, also tatsächlich verbraucht worden sind.

Demgegenüber wurde auch eine Abrechnung nach dem sogenannten Abflussprinzip (auch „Abrechnung nach Rechnungen oder Ausgabenabrechnung“ genannt) für zulässig gehalten. Danach kann der Vermieter alle Kosten, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird, in die Abrechnung einstellen.

Der BGH hat entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip zumindest bei den nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten grundsätzlich erlaubt ist (Urteil des BGH vom 20.02.2008 – Aktenzeichen VIII ZR 49/07).

Der Bundesgerichtshof hat aber auch entschieden, dass Heiz- und Warmwasserkosten, die nach den Regeln der HeizkV (Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten) abgerechnet werden, immer nach dem Leistungsprinzip abzurechnen sind (Urteil des BGH vom 01.02.12 – Aktenzeichen VIII ZR 156/11).

Der Vermieter kann also nicht, wie in dem vom BGH entschiedenen Fall geschehen, sämtliche während des Abrechnungszeitraums an den Energieversorger geleisteten Vorauszahlungen abrechnen. Er muss vielmehr die auf den abzurechnenden Zeitraum entfallenden tatsächlichen Verbrauchskosten – hier also den Brennstoffverbrauch – ermitteln. Dies ergibt sich bereits aus § 7 Abs. 2 HeizkV, wonach nur „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“ in die Abrechnung aufgenommen werden dürfen. Bei Heizöllieferungen ist z. B. der Anfangsbestand zum Beginn des Abrechnungszeitraums vom Bestand am Ende des Abrechnungszeitraums abzuziehen.

Bei mehreren Lieferungen innerhalb eines Abrechnungszeitraums ist nach dem Prinzip „First in – First out“ abzurechnen. Bei dieser Methode wird immer die älteste Betankung zuerst abgerechnet. Danach werden die weiteren Betankungen in der Reihenfolge ihrer Zuführung berechnet.

Beispiel: Es befindet sich ein Rest (R) von 2.000 Litern im Tank. Es werden im Februar (T1) 2.000 Liter und im Juli (T2) 3.000 Liter zugetankt. Am Ende des Jahres befinden sich noch 1.500 Liter im Tank (EB).

Berechnung Verbrauch:

R	2.000 Liter
+ T1	2.000 Liter
+ T2	3.000 Liter
- EB	1.500 Liter
= Verbrauch	5.500 Liter

2.000 Liter werden nach dem Preis von R abgerechnet, 2.000 Liter nach dem Preis von T1 und 1.500 Liter nach dem Preis von T2

Der Abrechnungszeitraum

Grundsätzlich muss eine Abrechnung für ein Jahr erstellt werden (§ 556 Abs. 3 BGB). Dabei muss es sich nicht um das Kalenderjahr handeln. Man kann beispielsweise auch vom 01.07. bis zum 30.06. abrechnen. Ein längeres Abrechnungsintervall ist nur ausnahmsweise möglich und bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Mieters. Andernfalls ist die Abrechnung formell unwirksam. Dann muss der Mieter keine Nachzahlungen leisten.

Unterjährig ein- oder ausziehende Mieter können nicht verlangen, dass sie eine Teilabrechnung erhalten, bei der nur die Kosten des Zeitraumes berechnet werden, in dem die Wohnung bewohnt wurde. Vielmehr erhält auch der Mieter nach Ablauf des Abrechnungszeitraums eine Endabrechnung, in der er anteilig nach seiner Wohndauer (1/12 für jeden Monat oder 1/365 für jeden Tag) mit den im Jahr angefallenen Betriebskosten belastet wird. Das gilt auch für den nicht verbrauchsabhängigen Anteil der Kosten.

Wer also im April ein- und im Oktober wieder auszieht, zahlt so auch für die winterlichen Heizkosten mit. Andernfalls wäre der Vermieter faktisch verpflichtet, nach Auszug eines jeden Mieters eine neue Abrechnung zu erstellen.

Berücksichtigung der Haushaltsnahen Dienstleistungen

Eine Betriebskostenabrechnung muss so aufgeschlüsselt erfolgen, dass der Mieter daraus ermitteln kann, ob und inwieweit er haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen kann. Das ergibt sich aus einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 18.10.2017 (Aktenzeichen – 18 S 339/16).

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit

Der Vermieter muss bei der Abrechnung das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigen (§ 556 BGB, Abs. 3). Dieser Grundsatz besagt, dass sich der Vermieter entsprechend einem ordentlichen Kaufmann oder eben wie ein „vernünftiger Wohnungsmieter“ verhalten muss, der ein vertretbares Kosten--Nutzen-Verhältnis im Auge behält.

Die Betriebskosten müssen in einem allgemein vertretbaren Rahmen gehalten werden. Das heißt nicht, dass der Vermieter immer verpflichtet ist, das günstigste Angebot wahrzunehmen. Er muss aber zu einem allgemeingültigen Preis-/Leistungsverhältnis einkaufen. Dafür legt er dann eine marktübliche Qualität zu einem angemessenen Preis zugrunde.

Zu der Frage, wer gestiegene Kosten begründen muss, sind zwei Aspekte zu unterscheiden. Der Vermieter muss alle abgerechneten Ausgaben belegen können. Dies sagt aber noch nichts über die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes aus.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof am 06.07.2011 ein wichtiges Urteil gefällt (Aktenzeichen VIII ZR 340/10). Darin stellen die Richter fest, dass es sich bei dem Wirtschaftlichkeitsgebot um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters handelt. Wenn der Mieter dem Vermieter vorwirft, diese Pflicht verletzt zu haben, muss er dies begründen.



Info:

Haben sich im Verhältnis zum Vorjahr einzelne Betriebskosten um mehr als 10 Prozent erhöht, müssen Sie den Preisanstieg in Ihrem eigenen Interesse erklären. Abgesehen von dem – vermeidbaren – Ärger kann es auch sein, dass der Mieter bei einer fehlenden Erläuterung keine Nachzahlung leisten muss (Urteil des Kammergerichts Berlin vom 12.01.2006 – Aktenzeichen U 216/04).

Vor allem bei den Kosten der Gartenpflege, der Reinigung, der Schädlingsbekämpfung und des Hauswerts wird von Mietern immer wieder eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots behauptet. Meistens zu Unrecht. Der Vermieter muss zwar grundsätzlich Preisvergleiche anstellen, doch ist er nicht verpflichtet, das kostengünstigste Angebot zu nehmen. Sprechen für einen teureren Anbieter gute Gründe, darf der Vermieter auch diesen wählen.

Gute Gründe können dabei sein:

- positive Referenzen zur Zuverlässigkeit des Anbieters
- positive Referenzen zur Qualität der Leistungen
- die Vereinbarung von Kostenpauschalen (wenn abzusehen ist, dass der Bedarf steigen wird)
- Flexibilität bei der Leistungserbringung
- günstige Zahlungsbedingungen, Preisnachlässe oder ein günstiges Rabattsystem

Wichtig ist, dass der Vermieter seine Entscheidung für oder gegen einen bestimmten Anbieter begründen kann und dies – bei einer Kostensteigerung von mehr als 10 Prozent – auch tun sollte.

Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen

Der Vermieter muss über die Betriebskosten innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende der Abrechnungsperiode abrechnen (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB). Versäumt er diese Frist, kann er keine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung geltend machen (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB). Er ist aber weiterhin zur Erstellung der Abrechnung verpflichtet. Insbesondere kann der Mieter auch ein etwaiges Guthaben aus der Rechnung vom Vermieter zurückfordern.

Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter nicht schuld daran ist, dass die Frist nicht eingehalten wurde. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn er die Gebührenbescheide der öffentlich-rechtlichen Versorgungsträger erst nach Fristablauf erhalten hat. Die verspätete Erstellung von Heizkostenabrechnungen durch die Ablesefirma muss der Vermieter aber verantworten. Der Vermieter muss, sobald das Hindernis weggefallen ist, die Abrechnung erstellen. In der Regel ist hier von einem Zeitraum von maximal drei Monaten auszugehen.

Einwendungsausschluss für den Mieter

Einwendungen können vom Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung gemacht werden (§ 556 Abs. 3 Sätze 5 und 6 BGB). Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter keine Einwendungen mehr geltend machen, es sei denn, dass er die Verspätung nicht zu verantworten hat.

Eine Einwendung gegen eine Betriebskostenabrechnung wahrt nur dann die Frist, wenn der Mieter seine Beanstandung ausreichend konkret vorbringt. Es reicht nicht aus, wenn er lediglich beanstandet, eine Kostenposition sei „völlig überhöht“ oder wenn er vom Vermieter eine „Überprüfung der Abrechnung“ verlangt. Es muss vielmehr erkennbar sein, welche Position aus welchem Grund beanstandet wird, damit der Vermieter gegebenenfalls zu einer Korrektur der Abrechnung in der Lage ist.

In einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.07.2011 (Aktenzeichen VIII ZR 340/10) stellten die Richter noch einmal grundsätzlich fest, dass der Vermieter verpflichtet ist, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe, der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig stellten Sie jedoch auch Anforderungen an die Beweisführung vonseiten des Mieters. In dem Verfahren klagte ein Vermieter gegen seine Mieter, welche sich weigerten, die abgerechneten Müllabfuhrgebühren (525,71 €) zu zahlen.

Die Mieter verwiesen auf einen vom Deutschen Mieterbund herausgegebenen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ und errechneten einen Betrag von lediglich 185,76. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter beweisen muss, dass der Vermieter gegen § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB (Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes) verstoßen habe und er deshalb Schadenersatzansprüche habe. Hierfür reiche der Hinweis auf den „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ nicht aus. Denn überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen kommt angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zu.

Auch den Hinweis der Mieter, die abgerechneten Kosten seien gemessen an den Verhältnissen der Kommune, für die die Kosten abgerechnet würden, deutlich zu hoch, ließ das Gericht nicht gelten. Der Mieter hätte sein Recht wahrnehmen können, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. So hätte er Kenntnis von dem Müllgebührenbescheid der Gemeinde bekommen und auf dieser Basis argumentieren müssen.

In Bezug auf die Beweisführung durch Belegeinsicht hat das Landgericht Hamburg am 09.01.2018 ein wichtiges Urteil gefällt (Aktenzeichen 334 S 31/16). Danach ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, Fehler in der Betriebsabrechnung erst zu monieren, wenn er die dafür vorliegenden Belege beim Vermieter geprüft hat (siehe auch folgenden Absatz „Beleg-einsicht des Mieters). Sind Fehler jedoch offensichtlich, kann unter Umständen auf die Belegeinsicht verzichtet werden.

Der Entscheidung lag der Streit zwischen einem Mieter und seinem Vermieter zugrunde. Der Mieter weigerte sich, eine Nachzahlung aufgrund der Nebenkostenabrechnung zu leisten, da dort Heiz- und Wasserwärmekosten nicht – wie vorgeschrieben – getrennt, sondern in einer Summe aufgeführt waren. Diesen Einwand hielt der Vermieter nicht für relevant und klagte auf Nachzahlung durch den Mieter.

Das Amtsgericht Hamburg gab dem Vermieter zunächst Recht. Das Urteil wurde aber in der vom Mieter veranlassten Berufung vom Landgericht wieder aufgehoben.

Der Mieter müsse keine Nachzahlung leisten, da die Betriebskostenabrechnung fehlerhaft sei.

Dass die Heizkosten und die Wassererwärmungskosten in der Betriebskostenabrechnung zusammengefasst aufgeführt wurden, hätte der Mieter auch ohne Belegeinsicht erkennen und deshalb beanstanden können.

Grundsätzlich gelte zwar, dass ein Mieter Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung erst nach Belegeinsicht erfolgen solle, um offene Fragen schon im Vorfeld zu klären. Dies sei aber nicht notwendig, wenn ein offensichtlicher Fehler bereits in der Nebenkostenabrechnung eindeutig erkannt werden könne, wie es im vorliegenden Verfahren der Fall sei.

Auch wenn die Abrechnungen in jedem Jahr den identischen Fehler enthalten, muss der Mieter gegen jede Abrechnung erneut Einwände erheben. Es genügt also nicht, gegen einen Fehler in der Abrechnung für das Jahr 2016 vorzugehen und gegen den gleichen Fehler im Jahre 2017 zu schweigen. Vielmehr muss auch in den Folgejahren der gleiche Einwand erneut vorgebracht werden, sofern der Vermieter die unberechtigten Kosten erneut in Rechnung stellt bzw. die Abrechnung den identischen Fehler zum Vorjahr aufweist.

Treffen Vermieter und Mieter eine Vereinbarung, nach der der Mieter den Saldo der ihm vorliegenden Betriebskostenabrechnung anerkennt, ist diese zunächst wirksam. Auch formelle Mängel innerhalb der Abrechnung oder eine durch die Vereinbarung entstandene verkürzte Einwendungsfrist machen die Vereinbarung nicht ungültig. Dies entschied der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 28.10.2020 (Aktenzeichen VIII ZR 230/19).

Belegeinsicht des Mieters

Es gibt Einwendungen, die der Mieter ohne weiteres erheben kann, z. B. wenn der Verteilungsschlüssel nicht korrekt ist oder seine Vorauszahlungen nicht richtig berücksichtigt wurden. Andere Einwendungen setzen jedoch die Kenntnis der betriebskostenrelevanten Verträge und Rechnungen voraus (siehe auch oben angeführtes Urteil des BGH). Zur Überprüfung der Abrechnung steht dem Mieter daher ein Belegeinsichtsrecht in alle der Abrechnung zugrunde liegenden Unterlagen zu. Dieses Einsichtsrecht ist normalerweise am Sitz des Vermieters bzw. der Hausverwaltung auszuüben.

Das Landgericht Kempten hat allerdings in einem Urteil vom 16.11.2016 (Aktenzeichen 53 S 740/16) festgestellt, dass dem Mieter aufgrund einer weiten Entfernung zwischen der Wohnung des Mieters und des Vermieters ein Einsichtsrecht am Mietobjekt zustehen kann. Auch hier kann der Mieter die Vorlage der Original-Unterlagen verlangen. Solange der Anspruch des Mieters auf Einsichtnahme der Originalbelege nicht erfüllt wurde, kann dieser gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB geltend machen.

Übrigens reicht es nicht aus, lediglich die entsprechenden Rechnungen zur Einsicht vorzulegen. Auch die dazugehörigen Zahlungsbelege müssen dem Vermieter zur Prüfung zur Verfügung stehen. Ohne diese Belege sei keine ordnungsgemäße Kontrolle der Abrechnung möglich. Zu diesem Ergebnis kam der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil vom 09.12.2020 (Aktenzeichen VIII ZR 118/19)

Verweigert der Vermieter die Belegeinsicht, darf der Mieter in einem eventuellen Zahlungsprozess um eine Betriebskostennachzahlung die einzelnen Kostenpositionen mit Nichtwissen bestreiten.

Nimmt der Mieter die ihm gebotene Möglichkeit der Belegeinsicht umgekehrt nicht wahr, ist ein Bestreiten mit Nichtwissen unzulässig, da der Mieter Kenntnis von den der Forderung zugrunde liegenden Tatsachen hätte erlangen können.

Der Mieter kann aber eine Betriebskostenabrechnung auch ohne Einsicht der Belege reklamieren, wenn abgerechnete Leistungen nicht erbracht wurden (Urteil des Amtsgericht Gelsenkirchen vom 22.08.2019 – Aktenzeichen 201 C 229/19). Im Verfahren ging es um eine Abrechnung, in der unter anderem Kosten für Hausmeistertätigkeit, Dachrinnenreinigung, Hausreinigung und Ungezieferbeseitigung abgerechnet wurden. Ein Mieter weigerte sich jedoch, diese Kosten zu tragen und bestritt, dass die aufgeführten Arbeiten überhaupt durchgeführt wurden, was er letztlich auch nachweisen konnte.

Teilabrechnungen

Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet (§ 556 Abs. 3 S. 4 BGB). Liegen dem Vermieter also schon ein paar Rechnungsbelege vor, darf er dennoch warten, bis alle Belege vorliegen. Nur so lange sollte er nicht warten, denn die einjährige Abrechnungsfrist läuft dennoch. Andererseits kann der Vermieter jedoch eine Teilabrechnung erstellen, wenn ihm wesentliche Kosten bereits vorliegen und er nicht länger auf die Nachzahlung warten will. Der Vermieter sollte allerdings in der Abrechnung klarstellen, dass es sich wirklich nur um eine Teilabrechnung handelt.

Die Verteilerschlüssel

Damit der Verteilerschlüssel vom Mieter geprüft werden kann, müssen die gesamten Betriebskosten für das Mietobjekt angegeben und der Verteilerschlüssel erläutert werden. Aus der Erläuterung muss sich ergeben, wie sich der vom Mieter zu tragende Anteil errechnet. Ist die Berechnung auch ohne Erläuterung offensichtlich, kann darauf verzichtet werden. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, sollte man jedoch immer eine Erläuterung beifügen.

Der Flächenschlüssel

Ist mietvertraglich kein Verteilungsschlüssel vereinbart worden, gilt die Verteilung der Betriebskosten nach der Wohnfläche (§ 556a Abs. 1 BGB). Dieser Verteilungsschlüssel ist für den Vermieter wesentlich leichter handhabbar als die Verteilung beispielsweise nach Personen. Gerade in großen Anlagen ist die Erfassung der korrekten Mieterzahl auch aufgrund häufiger Personenwechsel mit einem erheblichen Aufwand verbunden.

Der Verbrauchsschlüssel

Kosten, die verbrauchsabhängig verursacht werden, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556a Abs. 1 S. 2 BGB).

Für den Mieter entsteht aus dieser Regelung allerdings nach wie vor kein Anspruch auf Einbau von Erfassungsgeräten. Sie greift nur, wenn die technischen Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Erfassung vorliegen. Sind beispielsweise Kaltwasserzähler im Objekt in allen Wohnungen vorhanden, muss zwingend eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen.

Die Regelungen zur Verbrauchserfassung sind in den jeweiligen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Die entsprechenden Informationen finden Sie in der jeweiligen Landesbauordnung.

Abdingbarkeit

Sowohl die Regelung zur Verteilung der Betriebskosten nach Wohnfläche als auch nach Verbrauch ist abdingbar. Dies bedeutet, dass die Parteien einen anderen Verteilungsmaßstab vereinbaren können.

Das Bestimmungsrecht des Vermieters

Ist ein Abrechnungsmaßstab zwischen den Mietparteien vereinbart, kann der Vermieter bzw. sein bevollmächtigter Verwalter bestimmen, dass ab Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums ein anderer Abrechnungsschlüssel gewählt werden soll, der dem erfassten Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Ist dies mietvertraglich vereinbart, kann der Vermieter auch in anderen Fällen den Umlageschlüssel ändern. Im Mietvertrag kann grundsätzlich ein einseitiges Änderungsrecht des Vermieters vereinbart werden. Das Änderungsrecht des Vermieters darf aber nur greifen, wenn aufgrund sachlicher Veränderungen eine angemessene Neuverteilung der Betriebskosten erreicht werden soll. Die Änderung hat nach billigem Ermessen zu erfolgen, muss also sowohl die Interessen des Vermieters als auch des Mieters angemessen berücksichtigen.

G Heizkosten und Energieausweis

Die aktuelle Debatte über die Umstellung der Heizungen auf erneuerbare Energie verunsichert derzeit viele Immobilieneigentümer. Viele Anforderungen, Kommentare und Vermutungen stehen im Raum – doch wie sich diese Situation entwickelt, kann man im Moment nur schwer einschätzen. Im Kapitel „Und was kommt dann“ werden wir uns ausführlich damit befassen.

Änderungen durch die Heizkostenverordnung

Seit 2022 gelten neue Bestimmungen der Heizkostenverordnung, die sich primär auf die Erfassung der Verbrauchswerte beziehen. Diese Neuerungen haben wir in diesem Buch eingearbeitet. Hier eine Übersicht, der Neuerungen, die noch detailliert besprochen werden.

- Die Messgeräte müssen fernablesbar sein. Es muss also möglich sein, die Messwerte zu erfassen, ohne dass hierfür die Wohnung betreten werden muss.
- Sind die Messgeräte nicht fernablesbar müssen sie bis Ende 2026 ausgetauscht werden. Ab 2027 sind die fernablesbaren Messgeräte für alle Mietwohnungen vorgeschrieben.
- Die Messgeräte müssen mit den Systemen anderer Hersteller kompatibel sein. Man spricht hier von „interoperabel“. Alle Messgeräte, die frühestens ab 01.12.2022 eingebaut werden, müssen interoperabel sein. Bis 31.12.2026 müssen alle nicht-interoperablen Geräte ausgetauscht werden.
- Seit 01.01.2023 müssen neu installierte Messgeräte über ein Smart-Meter-Gateway verfügen. Dieses trägt dafür Sorge, dass alle Kommunikationsverbindungen verschlüsselt werden und dass nur bekannten Teilnehmern und Geräten vertraut wird. Bei bereits eingebauten fernablesbaren Messgeräten gilt eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2031.
- Seit 01.01.2022 sollen Mieter detaillierte Informationen über den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser erhalten. Die Informationen können über unterschiedliche Wege zugestellt werden (Brief, E-Mail, Post usw.). Mitgeteilt werden sollen:
 - Verbrauch des abgelaufenen Monats
 - Verbrauch des davor liegenden Monats
 - Verbrauch des gleichen Monats im Vorjahr
 - Verbrauchsvergleich zu einem Durchschnittsnutzer
 - Informationen zum Brennstoffmix, zu Steuern und Abgaben und den jährlichen Treibhausgasemissionen
 - Kontaktangaben zu Beratungsstellen, die über Möglichkeiten des Energiesparens informieren.

Erhält der Mieter keine Informationen, kann der Mieter die in der Betriebskostenabrechnung aufgeführten Kostenanteile um 3 % kürzen.



Wichtig:

Die neue Heizkostenverordnung gilt nicht für Einfamilienhäuser oder Wohnungen mit eigenem Heizungssystem (zum Beispiel Gasanlagenheizung). Außerdem gilt sie nicht bei Mietwohnungen, in denen noch keine fernablesbaren Messgeräte installiert wurden.

Die Heizkostenverordnung soll Ende 2026 überprüft werden. So soll möglichst früh erkannt werden, ob für Mieter Mehrkosten entstehen, die eine Kostendeckelung nötig machen.

Heizkosten abrechnen

Neben den Betriebskosten hat der Mieter in der Regel auch die Heizkosten für seine Wohnung zu tragen. Für die Umlage der Heizkosten ist – genauso wie bei den Betriebskosten – eine mietvertragliche Vereinbarung notwendig. Der Vermieter muss also im Mietvertrag mit dem Mieter vereinbaren, dass er die Heizkosten trägt. Andernfalls muss der Mieter diese nicht zahlen.



Achtung:

Es ist zu befürchten, dass viele Mieter unangenehm überrascht werden, wenn sie die Höhe der Heizkosten in der Abrechnung sehen. Obwohl der Staat eine Monatsabschlagszahlung der Energielieferanten übernommen, sind die jährlichen Gesamtkosten immer noch immens. Der Mieter wird deshalb bei der Abrechnung für 2022 genau hinsehen und nachrechnen. Richten Sie sich deshalb schon auf eine Reihe von Gesprächen ein.

Was gehört zu den Heizkosten?

Zu den Heizkosten gehören nach § 7 Abs. 2 (Heizung) und § 8 Abs. 2 (Warmwasser) die folgenden Kosten:

- Ausgaben für verbrauchte Brennstoffe inklusive deren Lieferung
- Kosten des Betriebsstroms
- Bedienungs-, Überwachungs- und Pflegekosten der Heizanlage
- Regelmäßige Kosten zur Sicherstellung der Betriebssicherheit und -bereitschaft
- Ausgaben für gesetzlich vorgeschriebene Messungen (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- Miet- oder Leasingkosten (inklusive Eichgebühren) für Messgeräte
- Sonstige Kosten zur Berechnung der Kosten pro Mietpartei und etwaiger Verbrauchsanalysen.

Wird die Warmwasserversorgung nicht getrennt abgerechnet, kommen noch die Kosten der Wasserversorgung, des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, Zählermieten usw. hinzu. Auch die Kosten einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage oder -aufbereitungsanlage können – inklusive der nötigen Aufbereitungsmittel – abgerechnet werden.



Wichtig:

Die Kosten des Schornsteinfegers gehören einerseits zu den Kosten zur Sicherstellung der Betriebssicherheit. Außerdem übernimmt er die nach dem Immissionsschutzgesetz vorgeschriebenen Messungen vor. Diese Kosten können komplett abgerechnet werden.

Streit gibt es oft, wenn der Öltank gereinigt wurde. Hier haben die Gerichte unterschiedliche Urteile gefällt. Entscheidend ist aber das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11.11.2009, in dem die Richter klarstellen, dass es sich bei der Reinigung nicht um eine einmalige Maßnahme handelt. Sie ist als regelmäßig wiederkehrende Ausgabe für den Betrieb der Heizungsanlage anzusehen (Aktenzeichen VIII ZR 221/08). Deshalb kann sie auch auf die Mieter umgelegt werden.

Kosten, die nicht umlegbar sind

Wie bei den Betriebskosten können Sie auch hier keine Verwaltungskosten abrechnen. Wird das Ablesen der Wärmeverbrauchswerte von Ihnen oder einem Hausmeister übernommen, gelten die dabei entstehenden Kosten als (nicht umlegbare) Verwaltungskosten. Nur wenn Sie die Aufgabe an eine Fremdfirma übertragen und von dort eine Rechnung erhalten, können die Kosten umgelegt werden.

Auch Instandhaltungskosten können nicht umgelegt werden.

Muss ein neues Messgerät eingebaut werden, gehen die Kosten zu ihren Lasten, wenn es zu Bruch gegangen ist. Muss es nach Ablauf der Eichzeit ausgetauscht werden, können die Kosten abgerechnet werden.

Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung

Nach § 1 HeizkostenV findet die Heizkosten-Verordnung Anwendung, wenn eine zentrale Heizungsanlage sowie Warmwasserversorgungsanlage vorhanden ist.

Außerdem wird die HeizkostenV angewandt, wenn eine gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass auch alle Gebäude, die zentral beheizt werden, der HeizkostenV unterliegen.

Es gibt nur wenige Konstellationen, bei denen die Heizkostenverordnung nicht greift. Nur in folgenden Fällen kann auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung verzichtet werden.

- Bei der Immobilie handelt es sich um ein Gebäude mit zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter für sich selbst nutzt (Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung). Vorsicht: wurde in einem Zweifamilienhaus der Dachboden ausgebaut, um ihn als Wohneinheit für Gäste zu nutzen, handelt es sich bereits um ein Mehrfamilienhaus. Dasselbe gilt auch für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung.
- Die Wohnung verfügt über eine eigene, separate Heizung und Warmwasseranlage. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sogenanntes Niedrigenergie- oder Passivhaus, mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m².
- Eine Verbrauchserfassung ist aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unzumutbar.
- Die Wohnung war bereits vor dem 1.7.1981 (westl. Bundesländer) beziehungsweise 1.1.1991 (östl. Bundesländer) bezugsfertig und der Wärmeverbrauch kann vom Mieter nicht reguliert werden.
- Bei der Wohnung handelt es sich um Apartments in Senioren-, Pflege-, Studenten- oder Lehrlingsheimen. Diese Regelung gilt nach § 11 Abs. 1 Nr. B auch für „vergleichbare Räumlichkeiten“. Was darunter zu verstehen ist, wird im Gesetz nicht näher ausgeführt.

In allen anderen Fällen gilt für den Vermieter die Heizkostenverordnung.

Fernablesbare Zähler werden Pflicht

Auch in Mehrfamilienhäusern kann zunächst nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn keine Zähler vorhanden sind, obwohl dies die HeizkostenV eigentlich vorschreibt. Verlangt aber nur ein Mieter eine Abrechnung nach der HeizkostenV muss der Vermieter bzw. Verwalter dem Entsprechen. Dies gilt auch dann, wenn mietvertraglich vereinbart sein sollte, dass die Vorschriften keine Anwendung finden. Der Mieter hat immer das Recht, die Anwendung der Vorschriften der HeizkostenV zu verlangen (§ 4 Abs. 4 HeizkostenV).

Neu eingebaute Messgeräte zur Ermittlung der Heizkosten müssen fernauslesbar sein. Dies ist ein Ergebnis der Novellierung der Heizkostenverordnung. Nur wenn dies technisch nicht machbar oder aus Kostengründen unverantwortlich ist, kann hierauf verzichtet werden. Was unter technischer Machbarkeit und Kosteneffizienz zu verstehen ist, werden wohl die Gerichte in der Zukunft klären müssen.

Bereits vorhandene Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler und Warmwasserzähler, die die Anforderungen der Novelle nicht erfüllen, dürfen noch bis Ende 2026 weiter betrieben werden.

Heizkostenverordnung und Wohnungseigentum

Die Vorschriften der Heizkostenverordnung sind auch auf Wohnungseigentum anzuwenden (§ 3 HeizkostenV). Dies gilt selbst dann, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft in einer Teilungserklärung oder einer Vereinbarung eine abweichende Regelung bezüglich der Verteilung der Heizkosten getroffen haben sollte.

Zwar kann eine Wohnungseigentümergeinschaft dies grundsätzlich tun, solange kein Eigentümer gegen eine solche Vereinbarung vorgeht. Problematisch wird es jedoch, wenn auch nur ein Wohnungseigentümer die Anwendung der HeizkostenV verlangt. In diesem Fall sind sämtliche abweichenden Regelungen hinfällig und für alle Wohnungseigentümer gelten ausschließlich die Vorschriften der HeizkostenV.

Darüber hinaus sollten Wohnungseigentümer darauf achten, dass sie im Fall einer Vermietung der Wohnung gegenüber dem Mieter in jedem Fall an die Vorschriften der HeizkostenV gebunden sind. Dies kann dazu führen, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung möglicherweise Abzüge hinnehmen muss, die der Mieter vornehmen kann, wenn die Abrechnung nicht nach den Vorgaben der HeizkostenV erfolgt.

Es ist damit zu rechnen, dass in zukünftigen Novellierungen die Heizkostenverordnung grundsätzlich immer für Wohnungseigentümergeinschaften gelten werden. Man sollte deshalb schon jetzt auf abweichende Regelungen so weit wie möglich verzichten.

Verbrauchserfassung

Die HeizkostenV schreibt in § 4 vor, dass der Hauseigentümer den Verbrauch an Wärme und Warmwasser erfassen muss. Der Mieter muss die Einrichtung der entsprechenden Erfassungsgeräte dulden.

Will der Vermieter entsprechende Verbrauchserfassungsgeräte mieten, muss er die Mieter zunächst informieren, dass er dies plant. Die dadurch entstehenden Kosten muss er in der Mitteilung angeben. Die Mieter können innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung dem Vorhaben zu widersprechen. Meldet sich der Mieter nicht, gilt dies als Zustimmung. Widersprechen mehr als die Hälfte der geplanten Miete, ist sie unzulässig. Auf die Auswahl der Erfassungsgeräte hat der Mieter keinen Einfluss.

Die Verbrauchserfassung entfällt bei Gemeinschaftsräumen, die normal beheizt werden. Gemeinschaftsanlagen mit hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch (z. B. Saunen oder Schwimmbäder) müssen jedoch mit Wärmeerkennungseinrichtungen versehen werden.

Umstellung auf Fernablesung

Die HeizkostenV schreibt vor, dass alle Erfassungsgeräte, die seit dem 01.12.2021 eingebaut werden, fernablesbar sein müssen. Die Einrichtungen müssen auch an ein Smart-Meter-Gateway angeschlossen werden können.

**Info:**

Ein Smart-Meter-Gateway ist eine zentrale Kommunikationseinheit eines Intelligenten Messsystems, das nach den Vorgaben des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) entwickelt wurde. Die Hauptaufgabe des Smart Meter Gateways ist die sichere Datenübertragung in einem intelligenten Messsystem.

Nicht fernablesbare Einrichtungen, die vor dem 01.12.2021 eingebaut wurden, können noch bis Ende 2026 weiter betrieben werden.

Es dürfen aber nur Geräte eingesetzt werden, bei denen von sachverständigen Stellen bestätigt wurde, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Die Sachverständigen müssen von den zuständigen Behörden der Länder und der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt zugelassen sein.

Vermieter empfehlen wir, nicht auf die letzte Minute zu warten, sondern möglichst früh eine Bestandsprüfung vorzunehmen und danach einen Umrüst-Fahrplan zu erstellen.

Welche Geräte können eingesetzt werden

Grundsätzlich gilt, dass die Messgeräte untereinander austauschbar sein müssen (s. g. Interoperabilität der Systeme), so dass jederzeit ein Anbieterwechsel möglich ist. Die benötigte Software für die Fernablesung muss also kompatibel zu allen gängigen Angeboten sein.

Geräte, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, können nicht mehr verwendet werden. Der notwendige Ampullen-Wechsel macht das Fernablesen unmöglich.

Elektronische Heizkostenverteiler können in der Regel nachgerüstet oder umprogrammiert werden.

Unterjährige Verbrauchsinformationen für Nutzer

Sobald die Fernablesung möglich ist, müssen Nutzer gem. § 6a Abs. 1 ff der HeizkostenV ab dem 01.12.2021 auf Anfrage bzw. ab dem 01.01.2022 monatlich detaillierte Informationen zum aktuellen Verbrauch vom Vermieter erhalten. Pflichtangaben sind hier:

- Der Verbrauch im abgelaufenen Monat.
- Der Verbrauch im davor liegenden Monat und im gleichen Monat des Vorjahres.
- Verbrauch des gleichen Monats im Vorjahr
- Einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

Erweiterte Informationen in der Heizungs- und Warmwasserabrechnung

Weiterhin müssen Eigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume ab dem 01.12.2021 ergänzende Informationen über den Wärmeverbrauch und den Warmwasserverbrauch in der jährlichen Abrechnung zugänglich machen.

Neben Information zum Verbrauch muss daraus hervorgehen:

- der Anteil der eingesetzten Energieträger und bei Nutzern, die mit Fernwärme aus Fernwärmesystemen versorgt werden, auch über die damit verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022,
- Angaben zum Brennstoffmix sowie zu den Abgaben, Steuern und Zöllen,
- die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,
- Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,

- im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbelegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbelegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes unberührt bleiben,
- Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,
- einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

Kürzungsrecht der Nutzer

- Bei Verstößen der Eigentümer gegen die neuen Installations- und Informationspflichten sieht die neue Heizkostenverordnung Sanktionen vor. Die Nutzer können ihren Kostenanteil um drei Prozent kürzen, wenn pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert wurden oder Eigentümer ihren Informationspflichten nicht nachkommen.
- Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Kostenverteilung

Heizkosten

Die Verteilung der Kosten ist ebenfalls in der HeizkostenV geregelt. Der Vermieter hat hier einen gewissen Spielraum, muss sich jedoch an den Vorgaben der HeizkostenV orientieren. Dabei muss ein Teil der entstandenen Kosten nach dem Verbrauch umgelegt werden, der übrige Teil wird nach einem festen Umlageschlüssel verteilt. Dies kann die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum sein. Letzteres ist sinnvoll, wenn unterschiedliche Raumhöhen vorhanden sind. Des Weiteren kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum nur der beheizten Räume zugrunde gelegt werden. Dies gilt allerdings nur für die Umlage von Heizkosten.

Mindestens 50, höchstens jedoch 70 % der entstandenen Kosten der zentralen Heizungsanlage sind nach erfasstem Wärmeverbrauch zu verteilen (§ 7 Abs. 1 HeizkostenV). Dies bedeutet, dass 30 bis 50 % der Kosten für die Heizung nach Wohn- oder Nutzfläche oder einem der anderen Verteilungsschlüssel umgelegt werden müssen, auf keinen Fall aber mehr.

Man unterscheidet verbrauchsabhängige und -unabhängige Verteilungsschlüssel, weil beim Betrieb einer Heizungsanlage Kosten entstehen, die nichts mit dem Verbrauch des Mieters zu tun haben und daher von diesem nicht beeinflusst werden können (siehe „Anwendungsbereich“). Es handelt sich hier auch um Energieverluste in Form von Abgasverlusten (10-20%), Transportverluste in den Versorgungsleitungen (6-10 %) sowie Kes-

selverluste (4-10 %). Wie die genaue Verteilung erfolgt, hängt in erster Linie von den Gegebenheiten in den betreffenden Wohnanlagen ab. Der Verteilungsschlüssel muss angemessen sein. Ein wichtiges Kriterium ist insbesondere die Wärmedämmung.

Des Weiteren sollte bei der Wahl des Verteilerschlüssels berücksichtigt werden, dass es in Wohnanlagen Wohnungen mit unterschiedlichem Energiebedarf geben kann, der beispielsweise durch die Bauart oder die Lage bedingt ist, z. B. Wohnungen, die über einer kalten Garage liegen.

Hier kann es zu erheblichen Abweichungen im jeweiligen Verbrauch kommen.

Um Lagenachteile auszugleichen, muss ein entsprechend passender Verteilungsschlüssel gewählt werden.

Ist das Gebäude neu oder gut isoliert, kann der verbrauchsabhängige Anteil 70 % betragen, der Grundkostenanteil 30 %. Dieser Verteilungsmaßstab ist nach § 7 HeizkostenV seit dem 01.01.2009 Pflicht für Gebäude, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 18. August 1994 nicht erfüllen und mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden. Zudem müssen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sein.

Ist das Gebäude nur mittelmäßig isoliert und liegen unterschiedliche Isolierungen in den einzelnen Wohnungen bzw. Bereichen vor, kann ein Verteilungsschlüssel von 60 % nach Verbrauch und 40 % nach Grundkosten angemessen sein.

Ältere oder schlecht isolierte Gebäude sollten nach einem Verteilungsschlüssel von 50:50 abgerechnet werden.

Bei der Wahl des Verteilungsschlüssels ist ferner zu berücksichtigen, dass jeder Verteilungsschlüssel, der gewählt wird, für das gesamte Gebäude gilt. Es müssen daher immer alle Wohnungen im Auge behalten werden. Sollen Lagenachteile für bestimmte Wohnungen ausgeglichen werden, ist zu berücksichtigen, dass dies zu Lasten anderer, durch die Lage bevorzugter Wohnungen, geht.

Eine absolute Verteilungsgerechtigkeit lässt sich nicht erzielen. Es sollte jedoch versucht werden, zumindest annähernd einen gerechten Verteilungsschlüssel zu wählen.

Grundsätzlich können die Mietparteien auch einen Verteilerschlüssel vereinbaren, bei dem mehr als 70 % nach dem Verbrauch verteilt werden. Gemäß § 10 der Heizkostenverordnung ist es möglich, die Heizkosten zu 100 % nach Verbrauch umzulegen. Dies muss jedoch vertraglich vereinbart werden.

Eine Verteilung zu 100 % nach Verbrauch ist aber nur sinnvoll und angemessen, wenn eine hervorragende Wärmedämmung des gesamten Hauses vorhanden ist. Darüber hinaus sollten die Wohnungen keine bauart- oder lagebedingten starken Abweichungen im Verbrauch aufweisen, da andernfalls der Umlageschlüssel nicht mehr angemessen ist. Die Anhebung des Verbrauchsanteils auf 90 oder gar 100 % führt erfahrungsgemäß nicht dazu, dass von den Mietern entscheidend viel Energie eingespart wird.

Warmwasser

Die Verteilung der Kosten der Warmwasserversorgung hat ebenfalls anteilig nach Verbrauch sowie nach der Fläche zu erfolgen. Hier gelten die gleichen Werte wie bei den Heizkosten. Die Verteilung nach Verbrauch kann also daher zwischen 50 und 70 % liegen. Die Verteilung der Grundkosten ist bei den Warmwasserkosten jedoch lediglich nach der Wohn- oder Nutzfläche möglich.

Schätzung

Kommt es zu Geräteausfällen oder kann eine Ablesung beispielsweise nicht erfolgen, weil der Mieter mehrfach nicht anzutreffen war und noch keine fernablesbaren Zähler eingebaut wurden, muss der Verbrauch geschätzt werden. Hier sollte vorrangig das Vorjahresergebnis des Nutzers als Vergleichsmaßstab verwendet werden. Dabei darf aber nicht der konkrete Verbrauch des Vorjahres zugrunde gelegt werden. Vielmehr ist der Anteil des Nutzers an den gesamten Verbrauchseinheiten der Wohnanlage prozentual zu ermitteln. Hat der Nutzer beispielsweise im Vorjahr 20 % der gesamten Einheiten verbraucht, werden ihm im Wege der Schätzung ebenfalls 20 % der im betreffenden Jahr entstandenen Kosten angerechnet. Ist ein solcher Vergleichswert nicht vorhanden, weil beispielsweise der Nutzer gewechselt hat, muss der Verbrauch anhand des Verbrauchs vergleichbarer Räume geschätzt werden.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine Schätzung auf Basis des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe vorzunehmen. Diese Art der Schätzung kann jedoch nicht mehr erfolgen, wenn mehr als 25 % der Fläche eines Wohnobjekts geschätzt werden muss (§ 9a Abs. 2 HeizkostenV). In diesem Fall muss die Verteilung der Kosten insgesamt nach dem Verteilungsschlüssel für die Grundkosten also nach Wohn- und Nutzfläche erfolgen.

Zwischenablesung

Zieht während der Abrechnungsperiode ein Mieter aus und ein neuer ein oder kommt es zu einem Leerstand, stellt sich die Frage, wie die Kosten auf die jeweiligen Nutzer bzw. den Leerstand zu verteilen sind. Hier kann beispielsweise eine Zwischenablesung erfolgen. Diese kann der Vermieter selbst oder das von ihm beauftragte Heizungsunternehmen durchführen.

Auch eine Kostenverteilung nach Gradtagszahlen ist zulässig. Bei Gradtagszahlen handelt es sich um eine langjährig ermittelte Klimadaten-tabelle, aus welcher jedem Monat ein Durchschnittswert zugeordnet wird. Dieser ermittelt sich nach der Heizintensität des jeweiligen Monats. So wird in den Sommermonaten erfahrungsgemäß sehr viel weniger oder überhaupt nicht geheizt als beispielsweise in den Wintermonaten Dezember und Januar. Den Winter- und Herbstmonaten werden daher entsprechend höhere Gradtagszahlen zugeordnet. Addiert man sämtliche Monate, erhält man den Wert 1000.

Gradtagszahlentabelle	
Monat	Wert
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni, Juli, August zusammen	40
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160



Achtung:

Eine Zwischenablesung ist nur dann sinnvoll, wenn von der Abrechnungsperiode mindestens 400, höchstens jedoch 800 von 1000 Gradtagszahlen verstrichen sind.

Wichtig: Hinsichtlich der Frage, wer die Kosten der Zwischenablesung tragen muss, ist die Rechtslage nach langen Auseinandersetzungen mittlerweile geklärt: Ist im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, hat der Vermieter die Kosten zu tragen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.11.2007 – Aktenzeichen VIII ZR 19/07).



Wichtig:

Derzeit wird mit Hochdruck daran gearbeitet, die Heizungen mit fossilen Brennstoffen (Öl und Gas) zu verdrängen. So lange Heizungen dieser Art aber noch genutzt werden können, gelten die folgenden Regeln.

Ermittlung der Brennstoffkosten

Verbrauchskosten

Wird eine zentrale Heizungsanlage mit Gas betrieben, ergibt sich der Verbrauch aus der Rechnung des Energieversorgers. Bei einer ölbetriebenen Heizungsanlage ist dies anders. Hier muss der Verbrauch aus der Differenz zwischen dem Anfangsbestand und den Ankäufen abzüglich Endbestand ermittelt werden.

Beispiel:

- 2.000 Liter Bestand zu Beginn der Abrechnungsperiode
- 3.000 Liter 1. Zukauf innerhalb der Abrechnungsperiode
- 5.000 Liter 2. Zukauf innerhalb der Abrechnungsperiode
- 10.000 Liter Gesamtbestand in der Abrechnungsperiode
- 1.000 Liter Bestand nach Ablauf der Abrechnungsperiode
- 9.000 Liter Verbrauch in der Abrechnungsperiode

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Abgerechnet wird nach dem Prinzip „first in – first out“. Danach wird immer der älteste Einkauf zuerst abgerechnet. In unserem Beispiel bedeutet das, dass

- 2.000 Liter zum Preis des Bestandes,
- 3.000 Liter zum Preis des 1. Zukaufs und
- 4.000 Liter zum Preis des 2. Zukaufs

abgerechnet werden müssen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei den Heizkosten nur nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden darf (Urteil vom 01.02.2012 – Aktenzeichen VIII ZR 156/11). Der Vermieter kann also nicht die ihm in der Abrechnungsperiode entstandenen Kosten abrechnen, sondern darf nur die tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchten Kosten in Rechnung stellen.

Rechnet der Energieversorger beispielsweise von Mai bis April des Folgejahres ab und ist der Abrechnungszeitraum hingegen das Kalenderjahr, müssen die Brennstoffkosten anteilig aus zwei Rechnungen ermittelt werden.

Beispiel:

- 10.800 Euro Abrechnung des Energieversorgers für Mai 2020 bis April 2021
- 12.000 Euro Abrechnung des Energieversorgers für Mai 2021 bis April 2022

Heizkostenabrechnung für 2021:

Januar bis April 2021: $10.800 : 12 = 900 \times 4 = 3.600,00 \text{ €}$

Mai bis Dezember 2021: $12.000 : 12 = 1.000 \times 8 = 8.000,00 \text{ €}$

Abgerechnet werden also 11.600,00 €

Abrechnungszeitraum

Die Abrechnung der Heizkosten muss – ebenso wie die Betriebskosten – einmal jährlich erfolgen (§ 556 Abs. 3 BGB). Ein längerer Abrechnungszeitraum ist normalerweise unzulässig.

Kürzere Abrechnungszeiträume sind nur ausnahmsweise zulässig. Ein kürzerer, zulässiger Zeitraum könnte sich beispielsweise ergeben, wenn die Abrechnungsperiode des Vermieters an die Abrechnungsperiode des Energielieferanten angepasst werden soll.

Eine Verlängerung des Abrechnungszeitraums über zwölf Monate hinaus hält der Bundesgerichtshof (BGH) für zulässig, wenn dies dem Vermieter und dem Mieter Vorteile bringt (Urteil des BGH vom 27.7.2011, Aktenzeichen VIII ZR 316/10).

Der Abrechnungszeitraum von Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung muss nicht identisch sein. Dies kann jedoch die Abrechnungserstellung vereinfachen.

Energieausweis

Der Energieausweis wurde mit der Energieeinsparverordnung 2002 eingeführt. Die Energieeinsparverordnung wurde inzwischen in das Gebäudeenergiegesetz (GEG) integriert. Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe erstellt werden.

Man unterscheidet zwei Arten von Energieausweisen: den Bedarfsausweis und den Verbrauchsausweis.

Der Bedarfsausweis

Der Bedarfsausweis wird auf der Basis von Kennwerten ausgestellt. Hierfür werden verschiedene Daten (z. B. das Baujahr) und Bauunterlagen herangezogen, aus denen unter anderem der Gebäudetyp, die Anzahl der Wohnungen, die Gesamtwohnfläche usw. ersichtlich sind. Mithilfe dieser Informationen und zusätzlicher Gebäude- und Heizungsdaten werden die Werte für den Energieausweis unter standardisierten Rahmenbedingungen errechnet. Man erhält so Kennwerte, die neutral sind, da das Heizverhalten der Bewohner nicht berücksichtigt wird. Wie genau und damit wie aussagefähig ein Bedarfsausweis ist, hängt sehr stark von der Person ab, die den Ausweis erstellt. Im Internet werden häufig Ausweise zu sehr günstigen Konditionen angeboten. Hier sollte man sehr vorsichtig sein.

Der Verbrauchsausweis

Zur Erstellung eines Verbrauchsausweises müssen neben anderen Angaben auch die Heizkosten- und Verbrauchsabrechnungen der letzten drei Jahre komplett vorgelegt werden. Außerdem muss berücksichtigt werden, ob in den Verbrauchsabrechnungen bereits der Energieverbrauch für warmes Wasser enthalten ist oder ob das warme Wasser unabhängig etwa durch Boiler erhitzt wird. Aus den Heizkostenabrechnungen oder anderen geeigneten Verbrauchsmessungen werden die Kennwerte für den Energieverbrauch des gesamten Gebäudes ermittelt. In den meisten Fällen ist die Datenerhebung einfacher und weniger fehleranfällig. Darum ist der Verbrauchsausweis auch oft preiswerter als ein Bedarfsausweis. Die gemessenen Verbrauchszahlen werden über sogenannte Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Dies hat den Effekt, dass zum Beispiel besonders harte Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes führen. Nachteil: Die Kennwerte sind abhängig vom individuellen Heiz- oder auch Lüftungsverhalten der Bewohner*innen und davon, wie oft sie anwesend sind. Leerstände im Gebäude oder die Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen werden nicht erfasst. Das kann die Ergebnisse verfälschen.

Bei Bestands-Immobilien, die vom Inhaber bewohnt werden, ist ein Energieausweis nicht notwendig. Bei Neubauten ist der Ausweis jedoch zwingend vorgeschrieben. Außerdem muss der Energieausweis Mietern oder Käufern unaufgefordert vorgelegt und im Original oder als Kopie – spätestens beim Abschluss der Verträge – ausgehändigt werden. Makler müssen den Energieausweis ebenfalls vorlegen.

Außerdem müssen Vermietungs- oder Verkaufsanzeigen folgende Werte des Energieausweises beinhalten:

- Art des Ausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Der Endenergiebedarfswert oder Endenergieverbrauchswert
- Die im Ausweis genannten wesentlichen Heizungsenergeträger
- Baujahr des Gebäudes laut Energieausweis
- Die Effizienzenergieklasse, soweit vorhanden (siehe unten)

Der Ausweis wurde im Mai 2014 um eine Einteilung in Energieeffizienzklassen – ähnlich wie bei Elektrogeräten – erweitert. Es gibt neun Klassen, von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher Energiebedarf). Vor dem 01.05.2014 ausgestellte Ausweise – die noch nicht über diese Klassifizierung verfügen – verlieren aber dadurch nicht ihre Gültigkeit.

Energieeffizienzklassen und der zu erwartende Energieverbrauch		
Energieeffizienzklasse laut Energieausweis	Zu erwartender Energiebedarf oder -verbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter – kWh/(m ² a)	Jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche
A+	< 30	3,00 €
A	30 bis < 50	8,00 €
B	50 bis < 75	13,00 €
C	75 bis < 100	18,00 €
D	100 bis < 130	24,00 €
E	130 bis < 160	30,00 €
F	160 bis < 200	37,00 €
G	200 bis < 250	47,00 €
H	> 250	> 60,00 €

Bei einem vor Mai 2014 ausgestellten Energieausweis, in dem der Warmwasserverbrauch nicht berücksichtigt wurde, ist der im Ausweis genannte Energiebedarf um 20 kWh/(m²a) zu erhöhen. Die angegebenen Energiekosten sind Durchschnittswerte. Aufgrund diverser Faktoren (z. B. Lage der Immobilie, Heizverhalten der Bewohner) können große Abweichungen auftreten. Der Energieausweis bezieht sich auf die Nutzfläche. Dies wurde aber bei der Energiekostenberechnung pro Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigt (Quelle: Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen)

Bei neuen Energieausweisen muss außerdem eine Registrierungsnummer beim Deutschen Institut für Bautechnik beantragt werden. Hierzu müssen neben den Daten des Antragstellers (Name und Anschrift) das Bundesland und die Postleitzahl des Ortes, in dem sich das Gebäude befindet, angegeben werden. Außerdem sind das Ausstellungsdatum des Ausweises und die Art des Gebäudes anzugeben. Bei der Art des Gebäudes ist anzugeben, ob es sich um ein Wohn- oder Nichtwohngebäude und ob es sich um einen Neubau oder ein Bestandsgebäude handelt.

Die Kontrolle der Energieausweise wurde verschärft. Zunächst fanden lediglich elektronische Validitätsprüfungen vom Deutschen Institut für Bautechnik statt. Diese Prüfungen wurden inzwischen auf die Bundesländer übertragen. Theoretisch können die Kontrollen so weit gehen, dass eine Hausbesichtigung durchgeführt wird, um die Werte des Energieausweises zu überprüfen. Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Länder weitgehend auf Kontrollen verzichten. Allerdings sollte man sich darauf verlassen. Da der ökologische Druck auf Immobilieneigentümer stetig steigt, ist damit zu rechnen, dass es in Zukunft auch zu Kontrollen der Länder kommen wird. Liegt dann kein zulässiger Energieausweis vor, kann es im Extremfall zu Bußgeldern im fünfstelligen Bereich kommen.

Aussteller von Verbrauchsausweisen müssen das entsprechende Gebäude entweder vor Ort untersuchen oder anhand geeigneter Fotos bewerten. Anhand der vorliegenden Daten müssen sie passende Maßnahmen zur Modernisierung empfehlen.

Die CO²-Emissionen müssen im Energieausweis aufgeführt werden. Der Eigentümer der Immobilie ist für die Richtigkeit der von ihm zur Verfügung gestellten Daten verantwortlich. Der Energieausweis-Aussteller wiederum muss die bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen. Er darf sie nur verwenden, wenn er keine Zweifel an der Richtigkeit hat.

Normalerweise umfasst der Energieausweis fünf Seiten:

1. Allgemeine Angaben zum Gebäude (Anschrift, Baujahr, Heizungsart, Anzahl der Wohnungen, Wohnfläche) und Art des Energieausweises. Außerdem Angaben zum Einsatz von erneuerbaren Energien, zu Klimaanlage und Lüftungssystemen. Der Aussteller des Energieausweises muss hier seine Kontaktdaten angeben und die Richtigkeit der Angaben im Ausweis mit seiner Unterschrift bestätigen.
2. Die zweite Seite wird nur benötigt, wenn es sich um einen Bedarfsausweis handelt. Dann werden hier die Kennwerte für den Energiebedarf aufgeführt. Im oberen Teil werden zunächst die Treibhausgasemissionen in Form der durch das Gebäude entstehenden Gesamtbelastung angegeben. Es folgen die Kennwerte für den Primär- und Endenergiebedarf. Hier befindet sich dann auch die Energieklassifizierung (Einteilung von A+ bis H). Auf dieser Seite werden auch die bereits genutzten erneuerbaren Energien aufgeführt.
3. Die dritte Seite wird genutzt, wenn ein Verbrauchsausweis vorliegt. Hier werden die folgenden Angaben aufgeführt: Gesamtemission, Endenergieverbrauch und Primärenergieverbrauch. Außerdem befindet sich hier die Skala zur Feststellung der Energieklassifizierung. Zusätzlich werden hier die ermittelten Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre aufgeführt.
4. Es folgt eine Seite, in der die Aussteller des Ausweises Empfehlungen zur energetischen Modernisierung geben.
5. Abschließend finden Sie auf der Seite 5 Erläuterungen zu den einzelnen Seiten des Energieausweises.

H Wechsel der Vertragspartei

Ein Wechsel der Vertragsparteien kann sowohl auf Mieter- als auch Vermieterseite erfolgen. Hier geht es um

- die Rechtsnachfolge bei Tod eines Mieters,
- gewerbliche Zwischenvermietung,
- Verkauf einer vermieteten Immobilie.

Mieterwechsel bei Todesfall

Beim Tod eines Mieters kann es zu folgenden Konstellationen kommen:

- Mehrere Personen leben in der Wohnung, nur einer ist Mieter, dieser stirbt. Die verbliebenen Personen haben ein Eintrittsrecht (§ 563 BGB).
- Mehrere Personen wohnen in der Wohnung und sind auch Mieter, einer von ihnen stirbt. Die anderen Mitmieter haben ein Fortsetzungsrecht (§ 563a BGB).
- Ein Mieter wohnt allein in der Wohnung und verstirbt. Die Erben haben dann die Möglichkeit in das Mietverhältnis einzutreten und es fortzusetzen (§ 564 BGB):

Das Eintrittsrecht des Mietnachfolgers entsteht automatisch bei Tod des Mieters. Wenn die eintrittsberechtigten Personen nicht in das Mietverhältnis eintreten wollen, müssen sie dies gegenüber dem Vermieter erklären.

Nach dem Tod eines Mieters tritt zunächst der Partner in das Mietverhältnis ein. Der Partner muss nicht im Mietvertrag aufgeführt, also selbst nicht Vertragspartner gewesen sein. Voraussetzung ist lediglich, dass der Partner mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, also nicht auf Dauer getrennt lebte oder geschieden war.

War ein Wohnungsmietvertrag nur mit dem verstorbenen Mieter abgeschlossen und lebte ohne Partner in der Wohnung, treten andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führten (z.B. Kinder, Lebensgefährte), in das Mietverhältnis ein.

Diese Personen müssen innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, wenn sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen möchten. Dann ist das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (also 3 Monate). Auch der Vermieter kann binnen eines Monats, nachdem ihm der Tod des Mieters bekannt wurde, mit der gesetzlichen Frist kündigen.



Achtung:

Forderungen an einen verstorbenen Mieter können gegenüber den Erben geltend gemacht werden. Darüber hinaus haften aber auch die Personen, die den Mietvertrag fortsetzen. Der Vermieter kann frei entscheiden, an wen er sich zur Begleichung der noch offenstehenden Forderungen wendet.

Die Rangfolge der eintrittsberechtigten Personen

Ist der verstorbene Mieter alleiniger Mieter einer Wohnung gewesen, so besteht ein gesetzliches Eintrittsrecht nach § 563 BGB für bestimmte Personengruppen, die mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Haushalt lebten, mit ihm verwandt waren oder als Erben eingesetzt wurden. Der Gesetzgeber legt hier eine Rangfolge fest, in der das Eintrittsrecht besteht:

1. Ehe- oder Lebenspartner.
2. Kinder des Verstorbenen und dessen Partners.
3. Personen, mit denen der Verstorbene einen dauerhaften gemeinsamen Haushalt geführt hat.
4. Erben des Verstorbenen.

Das Ablehnungsrecht der eintretenden Personen

Der Eintritt in den Mietvertrag (§ 563 BGB) tritt automatisch in Kraft. Es bedarf somit von den Berechtigten keiner Antragsstellung oder Zustimmung. Möchten diese jedoch von ihrem Eintrittsrecht keinen Gebrauch machen, müssen sie dies dem Vermieter innerhalb der sogenannten Überlegungsfrist möglichst schriftlich erklären.

Die gesetzliche Überlegungsfrist beträgt einen Monat nach Kenntnisnahme vom Tod des Mieters (§ 563 Abs. 3 BGB). Wird der Eintritt in dieser Frist abgelehnt, gilt er als nicht erfolgt.

Das Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter hat ebenfalls das Recht, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis von dem Eintritt anderer Personen in das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen (§ 563 Abs. 4 BGB). Allerdings besteht dieses Recht nur, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Entscheidend ist, ob dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dieser Person nicht zugemutet werden kann. Dies kann der Fall sein, wenn

- der eintretende Mieter den Vermieter in der Vergangenheit grob beleidigt oder gar tätlich angegriffen hat oder
- der eintretende Mieter die Miete nicht bezahlen kann.

Einfacher ist es, wenn der Vermieter einem Erben kündigen will. Bestand kein gemeinsamer Haushalt zwischen Verstorbenen und Erben, kann der Vermieter ohne Geltendmachung eines berechtigten Interesses gemäß § 573 BGB kündigen (§ 564 BGB). Der Vermieter muss also nur die Fristen einhalten – er muss die Kündigung nicht begründen.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern

Ist der Mietvertrag mit mehreren Personen abgeschlossen worden, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können ebenfalls innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist (3 Monate) außerordentlich kündigen.

Treten beim Tod des Mieters keine der oben genannten Personen in das Mietverhältnis ein, wird das Mietverhältnis kraft Gesetzes (§ 564 BGB) mit den Erben fortgesetzt. Sie treten mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Die Erben können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, mit der gesetzlichen Frist außerordentlich kündigen. Erfolgt keine Kündigung, wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt.



Achtung:
Der Mietvertrag endet nicht mit dem Tod des Mieters.

Sowohl der Erbe als auch der Vermieter haben ein Sonderkündigungsrecht. Der Erbe ist berechtigt, innerhalb eines Monats außerordentlich mit gesetzlicher Kündigungsfrist (also 3 Monate bis zum 3. Werktag eines Monats) das Mietverhältnis schriftlich zu kündigen. Bei einer Erbengemeinschaft müssen alle Erben gemeinsam kündigen. Der Kündigung ist eine Kopie der Sterbeurkunde beizufügen.

Die Haftung bei Eintritt bzw. Fortsetzung

Sind bei Eintritt bzw. Fortsetzung des Mietverhältnisses beispielsweise Mieten offen oder Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen nicht beglichen, haften die Personen, die in das Mietverhältnis eintreten oder es fortsetzen neben den Erben als Gesamtschuldner (§ 563 b Abs. 1 S. 1 BGB). Das heißt, dass der Vermieter sich hinsichtlich offener Forderungen sowohl an die Erben als auch an die eingetretenen bzw. fortsetzenden Personen halten kann, und zwar an jeden einzeln. Er kann sich also denjenigen aussuchen, der finanziell am leistungsstärksten ist.

Im Innenverhältnis muss der Erbe den gezahlten Betrag allerdings erstatten. Hat beispielsweise ein Familienmitglied, das mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat (z. B. eine Nichte), die Forderungen auf Verlangen des Vermieters gezahlt und ist sie kein Erbe des verstorbenen Mieters, kann sie den gezahlten Betrag von dem Erben zurückfordern.

Der Vermieter wechselt

Wird die Wohnung des Mieters oder das Haus, in dem sich diese Wohnung befindet, verkauft, ändert sich nichts an den vertraglichen Vereinbarungen. Der neue Eigentümer tritt in die Rolle des alten Eigentümers ein und übernimmt das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten. Es gilt der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" (§ 566 BGB).

Der Mieter ist nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag mit möglicherweise geänderten Konditionen mit dem neuen Vermieter abzuschließen. Der bisherige Vertrag bleibt unverändert bestehen und muss von dem neuen Eigentümer unverändert übernommen werden. Durch die Veräußerung der Wohnung wird das bisherige Mietverhältnis nicht unwirksam.

Wird die verkaufte Immobilie in Eigentumswohnungen aufgeteilt, besteht neben dem Vorkaufsrecht des Mieters (hierauf gehen wir noch genauer ein) auch ein zusätzlicher Kündigungsschutz (§577 a BGB). Dem Mieter kann dann grundsätzlich in den nächsten drei Jahren nach Umwandlung nicht gekündigt werden. Die Bundesländer können diese Frist für einzelne Kommunen verlängern – im Extremfall auf bis zu zehn Jahre. In der festgelegten Frist ist nur eine außerordentliche fristlose Kündigung möglich.

I Mieterschutz bei Wohnraummiete

Der Wohnraum-Mieterschutz schränkt die Eigentumsrechte des Vermieters ein. So kann der **Vermieter** ein Mietverhältnis über Wohnraum in der Regel nicht ohne ein berechtigtes Interesse kündigen. Der **Mieter** kann hingegen jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist das Mietverhältnis beenden, es sei denn die Parteien haben einen Zeitmietvertrag vereinbart.

Es gibt allerdings Mietverhältnisse, für die die umfassenden Mieterschutzvorschriften nur eingeschränkt anwendbar sind.

Umfang des Mieterschutzes / Ungeschützte Mietverhältnisse

Für einige Mietverhältnisse gelten die Vorschriften über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum nicht. Die ungeschützten Mietverhältnisse sind in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB aufgelistet. Nur eingeschränkt geschützt sind Mietverhältnisse

- über Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- über möblierten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- über Wohnraum, den ein öffentlich-rechtlicher oder anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat und an Personen mit dringendem Wohnbedarf weitervermietet
- über Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen.

Auf die vorgenannten Mietverhältnisse gelten folgende gesetzliche Regelungen nicht:

- Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 - 561 BGB)
- Vorschriften über den Kündigungsschutz (§ 573 BGB, § 573 a BGB und § 573 d BGB)
- Vorschriften über den Kündigungswiderspruch des Mieters nach der Sozialklausel (§§ 574 – 574 c BGB). Diese Vorschriften gelten aber bei Mietverhältnissen über Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen.
- Vorschriften über den Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)
- Regelungen zum Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB)
- Regelungen zur Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung von Wohnraum in Wohnungseigentum (§577 a BGB)

J Die Mieterhöhung

Im Mietvertrag vereinbart man zunächst eine erste Miete. Aber natürlich muss auch diese Miete den Gegebenheiten angepasst werden. Steigende Unterhaltskosten, Inflationsausgleich und auch die Lebenshaltungskosten müssen berücksichtigt werden. Darum hat jeder Vermieter das Recht, die Miete zu erhöhen. Eine Mieterhöhung muss sich nach gesetzlichen Bestimmungen richten und ist fast immer auch in der Höhe begrenzt.

Es gibt insgesamt vier Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen:

- Die einvernehmliche Mieterhöhung gemäß § 557 Abs. 1 BGB,
- Mieterhöhung durch Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder Indexmiete (§ 557 b BGB),
- Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 ff. BGB,
- Mieterhöhung bei Wohnraummodernisierung gemäß § 559 ff. BGB,

Außerdem besteht die Möglichkeit der Anpassung von Betriebskosten gemäß § 560 BGB.

Einvernehmliche Erhöhung der Miete

Mieter und Vermieter können sich jederzeit auf eine Erhöhung der Miete einigen (§ 557 Abs. 1 BGB). Die Einvernehmlichkeit kann sich sowohl aus einer ausdrücklichen Vereinbarung als auch durch schlüssiges Verhalten ergeben. Entweder zahlt also der Mieter auf Ankündigung des Vermieters die höhere Miete ohne Widerspruch oder er stimmt der Mieterhöhung ausdrücklich zu. In beiden Fällen kommt es auf die übrigen Vorschriften über Mieterhöhungen nicht an, da hier die Privatautonomie der Parteien greift.

A

Mietpreisbremse

B

Bei der sogenannten „Mietpreisbremse“ handelt es sich um eine gesetzliche Regelung, nach der in bestimmten Regionen, die von den Bundesländern festgelegt werden, bei einer Vermietung die Miete nicht höher als 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete sein darf. Diese Regelung sollte eigentlich 2020 auslaufen, wurde aber von der Regierung Ende 2019 verlängert. Sie gilt nun bis Ende 2025.

C

D

E

F

G

Die Mietpreisbremse greift nicht, wenn ein Neubau oder eine umfassend modernisierte Immobilie erstmals vermietet wird. Als Neubau gilt eine Immobilie oder Wohnung, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet wird. Eine Modernisierung gilt als umfassend, wenn der Umfang der Maßnahmen die Wohnung einer Neubauwohnung gleichstellt. Davon ist auszugehen, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Die Mietpreisbremse ist seit ihrer Einführung umstritten. Das Bundesverfassungsgericht hat sie zwar als verfassungskonform eingestuft (Urteile vom 18.07.2019 – Aktenzeichen 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18), doch sie wurde in den einzelnen Bundesländern immer wieder von den Gerichten gekippt. Allerdings wurden die entsprechenden Erlasse der Länder meist wegen Verfahrensmängel verworfen, so dass sie durch einen neuen Erlass des jeweiligen Bundeslandes wieder in Kraft gesetzt wurden.

Die hierfür geltenden Bestimmungen wurden zum 01.01.2019 noch einmal verschärft. Danach ist der Vermieter verpflichtet, von sich aus den Mieter über die zuvor verlangte Miete zu informieren, wenn die Miete auf dieser Basis höher ausfällt, als es die Mietpreisbremse eigentlich zulässt. Hat es zwischen der vorherigen Vermietung und der neuen Vermietung einen Leerstand gegeben, muss die Miete angegeben werden, die vor dem Leerstand erhoben beziehungsweise gezahlt wurde.

Auch wenn der Vermieter andere Ausnahmeregelungen nutzen will, die es ihm ermöglichen eine höhere Miete zu verlangen, als die Mietpreisbremse zulässt, muss der Vermieter dies von sich aus gegenüber dem Mieter offenlegen und begründen.



Achtung:

Sie sollten sich die Information bezüglich der Überschreitung der Mietpreisbremse schriftlich bestätigen lassen. Wurde der Mieter nämlich nicht nachweisbar informiert, darf der Vermieter höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete erheben. Wird die Information nachgeholt, kann der Vermieter erst zwei Jahre nach der Information des Mieters die höhere Miete verlangen.

Ausschluss von Mieterhöhungen

Für eine Mieterhöhung kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters einfordern, sofern die Mieterhöhung nicht durch Vereinbarungen der Parteien ausgeschlossen ist. Ein Ausschluss kann sich gemäß § 557 BGB auch aus verschiedenen Umständen, wie zum Beispiel aus dem Vorliegen eines Zeitmietvertrages ergeben. Der Ausschluss kann das Mieterhöhungsrecht des Vermieters ganz oder auch nur teilweise einschränken. Der vollständige Ausschluss eines Mieterhöhungsrechts des Vermieters ist jedoch eher selten. Weitaus häufiger sind Vereinbarungen, die das Mieterhöhungsrecht des Vermieters der Höhe nach oder aber auch nur zeitweise ausschließen. Letztlich sind alle Vereinbarungen, die zugunsten des Mieters von den Vorschriften über Mieterhöhungen abweichen, zulässig, sei es durch Ausschluss bestimmter Ausstattungsmerkmale für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder beispielsweise durch einen zeitlichen Ausschluss.

Staffelmiete – keine nachträglichen Mieterhöhungen

Bei der Staffelmiete ist bereits im Mietvertrag die Höhe der Miete für bestimmte Zeiträume festgelegt. Vorteil: Der Vermieter muss sich nicht mit der Erhöhung der Miete auseinandersetzen und die entsprechenden Risiken in Kauf nehmen. Auch ist er nicht an Einschränkungen gebunden, nach denen eine Mieterhöhung beispielsweise dem Mietspiegel unterliegt. Vermieter wählen daher gerne einen Staffelmietvertrag, in dem sich die Miete regelmäßig zu einem bestimmten Zeitpunkt erhöht. Allerdings schließt der Staffelmietvertrag andere Mieterhöhungen – beispielsweise wegen Modernisierungsmaßnahmen – aus. Lediglich die Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung ist möglich.

Die gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB greifen nicht, wenn Mieter und Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses oder später eine Staffelmiete gemäß § 557 a BGB vereinbart haben. Staffelmietverträge sind sowohl für preisfreie (frei finanzierte) Wohnungen als auch für preisgebundene (zum Beispiel Sozialwohnungen) zulässig.

Die Mieterhöhung

Staffelmiete – keine nachträglichen Mieterhöhungen

Ein Staffelmietvertrag bringt beiden Vertragsparteien Planungssicherheit. Vermieter und Mieter wissen von Anfang an, wie hoch die Miete sein wird. Dabei liegen die Vorteile für den Vermieter auf der Hand. Die Miete erhöht sich automatisch zu den vereinbarten Zeitpunkten. Der Vermieter muss den Mieter nicht noch besonders auffordern, die erhöhte Miete zu zahlen. Damit entfällt auch die Notwendigkeit, die Mieterhöhung jeweils besonders zu begründen. Der Verweis auf Mietspiegel, Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten entfällt daher ebenfalls.

Allerdings birgt sich in der Staffelmiete auch ein Risiko. Eine Anpassung der Erhöhungsbeträge – beispielsweise aufgrund einer steigenden Inflation – ist hier ausgeschlossen. Auch, dass Modernisierungsmaßnahmen nicht zu einer Mieterhöhung führen können, stellen ein Risiko für den Vermieter dar.

Der Mieter hat durch Vereinbarung einer Staffelmiete Sicherheit, weil er weiß, wie sich die Miete zukünftig entwickeln wird und nicht von Mieterhöhungen überrascht wird.

Formelle Voraussetzungen für die Vereinbarung einer Staffelmiete

Nach § 557 a BGB muss die jeweilige Miethöhe oder die jeweilige Mieterhöhung als Geldbetrag ausgewiesen werden.

Es reicht nicht, im Mietvertrag zu vereinbaren: „Die Nettokaltmiete erhöht sich jedes Jahr um 3 Prozent“ oder „zum 01.07.2019

erhöht sich die Kaltmiete auf 7,30 Euro je qm, zum 01.07.2020 auf 7,80 Euro je qm“. In beiden Fällen wird die Miete beziehungsweise der Erhöhungsbetrag nicht als Geldbetrag ausgewiesen.

Im Staffelmietvertrag sollte deshalb beispielsweise so formuliert werden:

„Der Staffelmietvertrag beginnt am 01.06.2021. Die Nettokaltmiete beträgt am 01.06.2021 700,00 €. Die Nettokaltmiete erhöht sich jährlich

- ab 1.06.2022 auf 730 Euro,
- ab 1.06.2023 auf 770 Euro,
- ab 1.06.2024 auf 790 Euro,
- ab 1.06.2024 auf 820 Euro.



Achtung:

Wird die Staffel im Mietvertrag nicht korrekt aufgeführt, ist sie ungültig. Der Mietvertrag selbst bleibt aber gültig, so dass der Mieter nur verpflichtet ist, die zu Beginn der Mietzeit vereinbarte Miete zu zahlen.

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Beginnt das Mietverhältnis beispielsweise am 01.07. eines Jahres, ist also die erste Erhöhung frühestens zum 01.07. des Folgejahres möglich. Sieht der Vertrag eine frühere Mieterhöhung vor, ist die gesamte Vereinbarung unwirksam.

Allerdings muss für die Mieterhöhung nicht zwingend ein Datum angegeben werden. Es reicht aus, wenn vereinbart wird, dass die Miete beispielsweise „im 1. Jahr 600,00; im 2. Jahr 630,00; im dritten Jahr 650,00“ usw. beträgt.

Weitere Mieterhöhungen sind – auch bei Modernisierungen – während der vereinbarten Laufzeit des Staffelmietvertrages ausgeschlossen. Ausgenommen sind lediglich die Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen.

Die Staffelmietvereinbarung darf im Gegensatz zu früher auch einen Zeitraum von 10 Jahren überschreiten. Der Staffelmietvertrag ist an die Schriftform gebunden. Hier kommt es häufig zu Pannen, wenn im Mietvertrag beispielsweise ein Ehepaar als Mieter genannt wird, der Vertrag aber nur von einem Ehepartner unterschrieben wird. Dies entspricht dann nicht der gesetzlichen Schriftform. Damit ist die Vereinbarung unwirksam.

Mietpreisüberhöhung macht Staffelmiete unwirksam

Bei einem Staffelmietvertrag für preisfreie Wohnungen gilt die Kappungsgrenze nicht, da die Mieterhöhungen bereits bei Vertragsabschluss vereinbart werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird lediglich bei der Frage berücksichtigt, ob eine Mietpreisüberhöhung vorliegt.

Nach § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz) liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, wenn die vereinbarte Staffelmiete die ortsübliche Miete „unangemessen“ übersteigt. Davon geht man aus, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschritten wird. Diese Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetzbuch setzt allerdings voraus, dass die Mietpreisüberhöhung darauf zurückzuführen ist, dass sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Wohnräumen erfolgt.

Liegt eine unangemessen hohe Staffelmiete im Sinne des § 5 WiStrG vor, ist die Staffelmietvereinbarung nichtig. Es gilt dann die ortsübliche Vergleichsmiete. Voraussetzung ist jedoch unbedingt, dass ein geringes Angebot an Wohnungen vorliegt und dieser Umstand seitens des Vermieters ausgenutzt wurde. Der Mieter muss dies beweisen.

A

Ausschluss des Kündigungsrechts bei Staffelmietvertrag

B

C

Staffelmieten können im Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluss kombiniert werden. Allerdings darf mit einer Staffelmietvereinbarung ein Kündigungsausschluss nur für maximal 4 Jahre vereinbart werden. Längere Laufzeiten machen die entsprechende Klausel unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.01.2006 - Aktenzeichen VIII ZR 3/05).

D

E

F

G

Hier tauchen häufig Berechnungsfehler auf, wenn das Datum des Vertragsabschlusses und des Mietbeginns unterschiedlich sind. Wird ein Mietvertrag am 15.03.2019 geschlossen, der Beginn des Mietverhältnisses aber auf den 01.05.2019 festgelegt, kann der Kündigungsausschluss höchstens bis zum 14.03.2023 vereinbart werden. Bei einem Formularmietvertrag macht eine falsche Datierung den Kündigungsausschluss unwirksam.

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Indexmiete

Formelle Voraussetzungen

Die Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) beruht im Gegensatz zur Staffelmiete auf keinem fest definierten Wert, um den die Miete angehoben wird. Sie bemisst sich nach dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ – VPI, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird (www.destatis.de). Steigt der Index, erhöht sich die Miete.



Achtung:

Vermieter müssen berücksichtigen, dass die Miete sinkt, wenn auch der Index sinkt. Bisher galt dies als so gut wie ausgeschlossen. Die Corona-Krise zeigt aber, dass dies nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Allerdings ist dies wirklich die absolute Ausnahme.

Eine Indexmiete kann nicht bei preisgebundenem Wohnraum vereinbart werden. Sie ist nur bei befristeten oder unbefristeten Wohn- oder Gewerberaummietverträgen möglich. Die Indexmiete ist mittlerweile auch ohne zeitliche Beschränkung und ohne Verzicht auf das Kündigungsrecht möglich. Früher musste mindestens eine 10-Jahres-Frist vereinbart werden.

**Achtung:**

Für Gewerberaumvermieter gilt weiterhin die 10-Jahres-Frist!

Während der Laufzeit der Indexmiete muss die Miete jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Die beiden einzigen Ausnahmen:

- eine Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen nach § 559 BGB aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sowie
- eine Erhöhung der Betriebskosten nach § 560 BGB.

Während der Laufzeit der Indexvereinbarung ist auch eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen.

Berechnung der Index-Miete

Grundlage der Erhöhungsberechnung ist die Veränderung des Preisindex. Darunter versteht man den Wert, der angibt, wie sich die durchschnittlichen Preise aller Waren und Dienstleistungen entwickeln, die dem Konsum dienen. Zur Ermittlung des Index verwendet das Statistische Bundesamt einen fiktiven Warenkorb der rund 700 Güterarten umfasst und sämtliche von privaten Haushalten in Deutschland gekauften Waren und Dienstleistungen repräsentiert.

Zur Berechnung einer Mietanpassung benötigen Sie den Preisindex bei Vertragsabschluss und den aktuellen Index. Es ist empfehlenswert, den bei Vertragsabschluss gültigen Index im Mietvertrag festzuhalten. Dann haben Sie ihn jederzeit zur Hand. Dann berechnen Sie den Satz, um den die Miete erhöht werden kann, nach folgender Formel:

$$ME = \frac{(NI \times 100)}{AI} - 100$$

ME ist der zu ermittelnde Erhöhungssatz in Prozent. NI ist der aktuelle Index und AI ist der Anfangsindex, der bei Abschluss des Vertrages galt.

Gehen wir von folgendem Beispiel aus (Werte sind fiktive Zahlen): Die Wohnung wird am 01.10. bezogen. Der Verbraucherpreisindex (VPI) beträgt zu diesem Zeitpunkt 107,9. Im Oktober des nächsten Jahres berechnen Sie die Mieterhöhung. Zu diesem Zeitpunkt beträgt der VPI 109,6. Sie stellen nun folgende Berechnung an:

$$\begin{aligned} 109,6 &\times 100 &= &10960 \\ 10960 &: 107,9 &= &101,58 \\ 101,58 &- 100 &= &1,58 \end{aligned}$$

Sie können die Miete also um 1,58 % anheben.

Wichtig ist, dass man die richtigen Indizes für die Berechnung verwendet. Hier gibt es verschiedene Tabellen des statistischen Bundesamtes mit unterschiedlichen Basisjahren. Gegebenenfalls ist hier noch eine zusätzliche Umrechnung notwendig, wenn eine Berechnung für einen längeren Zeitraum erfolgt.

Die erhöhte Miete kann mit einer Änderungserklärung gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden. Dabei muss die jeweils eingetretene Änderung angegeben werden, am besten zusammen mit der Berechnung, damit der Mieter die Berechnung auf Richtigkeit prüfen kann. In der Änderungserklärung sind die zukünftig zu zahlende Miete sowie der Erhöhungsbetrag in Eurobeträgen anzugeben.

Die höhere Miete muss der Mieter mit Beginn des übernächsten Monats zahlen. Geht dem Mieter die Änderungserklärung also im Juli zu, muss die erhöhte Miete vom Mieter ab September gezahlt werden.

Das Mieterhöhungsverlangen

Um eine Mieterhöhung durchzusetzen, müssen Sie den Mieter zunächst über ihr Vorhaben, die Miete zu erhöhen, schriftlich informieren. Dieses Schreiben nennt man "Mieterhöhungsverlangen", da Sie damit den Mieter auffordern, der Mieterhöhung zuzustimmen. Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen ist der § 558 BGB.

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (§ 558 Abs. 1 BGB). Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen werden nicht zu hoch angesetzt. Der Vermieter muss beispielsweise seinem Mieterhöhungsverlangen keinen Mietspiegel beifügen, wenn dieser allgemein zugänglich ist. Nimmt der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen zur Begründung nicht auf einen kurz zuvor veröffentlichten Mietspiegel Bezug, sondern auf den davor gültigen, wird das Mieterhöhungsverlangen dadurch nicht unwirksam.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Grundlage für die Ermittlung der Vergleichsmiete sollen möglichst alle verfügbaren Daten sein. Besonders hohe und niedrige Mieten sind von vorneherein nicht zu berücksichtigen. Die Bundesrichter finden es in Ordnung, wenn Mieten unberücksichtigt bleiben, die 20 und mehr Prozent vom Mittelwert abweichen. Es müssen aber Neu- und Bestandsmieten im angemessenen Verhältnis vertreten sein.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist preisgebundener Wohnraum nicht zu berücksichtigen, da hier die Miete aufgrund anderer Faktoren ermittelt wird.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann man

- einen Mietspiegel zugrunde legen oder
- auf eine Mietdatenbank zurückgreifen.
- den Wert anhand von Vergleichswohnungen ermitteln.
- ein Sachverständigengutachten erstellen lassen.

Die einzelnen Methoden stellen wir im Abschnitt „Die Form des Mieterhöhungsverlangens / Begründungsmittel“ detailliert vor.

Kappungsgrenze

Die Miete darf innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20% steigen (§ 558 Abs. 3 BGB). Unberücksichtigt bleiben die innerhalb der Drei-Jahresfrist eingetretenen Mieterhöhungen, die aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen oder erhöhter Betriebskosten berechtigterweise vorgenommen wurden. Für Immobilien, die in einem Gebiet liegen, für das die zuständigen Behörden eine „Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ festgestellt haben, ist die Kappungsgrenze auf 15% gesenkt worden. Von dieser Möglichkeit haben inzwischen nahezu alle Bundesländer Gebrauch gemacht. Die niedrigere Kappungsgrenze gilt jeweils für alle Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter ab dem Inkrafttreten der entsprechenden Verordnung zugegangen sind. Tritt die Verordnung am 01.07. in Kraft und schicken Sie am 30.06. die Mieterhöhung ab, so gilt hierfür die niedrigere Grenze, da der Mieter das Schreiben ja erst am Tag des Inkrafttretens der Verordnung erhalten hat.

Selbst wenn unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine weitere Erhöhung möglich wäre, darf der Vermieter die Miete nicht über die Kappungsgrenze hinaus erhöhen. Umgekehrt kann er aber auch die Kappungsgrenze nicht überschreiten, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu erreichen.

A

Frist vor der nächsten Mieterhöhung

B

Die Miete darf darüber hinaus nur alle 15 Monate erhöht werden. Das bedeutet, dass das Mieterhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung an den Mieter gesandt werden darf und die Mieterhöhung erst drei Monate später wirksam wird. Es kommt dabei jedoch darauf an, wann die letzte Mieterhöhung wirksam wurde, nicht wann Sie verlangt wurde (§ 558 Abs. 1 BGB).

C

D

E

F

G

Nur wenn die „alte“ Miete vor der Erhöhung bereits 15 Monate Bestand hatte, kann ab dem ersten Folgemonat (das ist der 16. Monat nach der letzten Erhöhung) die Erhöhung der Miete verlangt werden. Dadurch ist für den Mieter vom Gesetz garantiert, dass er während einer Periode von 15 Monate eine gleichbleibend hohe Miete bezahlt. Wurde die jüngste Mieterhöhung ab dem Monat März bezahlt, kann eine weitere Erhöhung frühestens zum Juni des folgenden Jahres in Kraft treten.

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Beispiel:

- Mieterhöhung beginnt ab April 2023
- Mieterhöhungsverlangen frühestens Mai 2024
- Mieterhöhung beginnt frühestens Juli 2024

Die Form des Mieterhöhungsverlangens / Begründungsmittel

Das Mieterhöhungsverlangen hat der Vermieter dem Mieter schriftlich mitzuteilen und die Erhöhung im Schreiben zu begründen. Zur Begründung der Mieterhöhung kann der Vermieter auf einen Mietspiegel oder eine Mietendatenbank zurückgreifen, drei Vergleichswohnungen benennen oder ein Sachverständigengutachten einholen.

Der Mietspiegel

Eine Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird sehr häufig mit dem sogenannten Mietspiegel begründet.

Hier ist zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel zu unterscheiden.

Der Mietspiegel ist eine tabellarische Übersicht über die Mieten in der Gemeinde, in der die Wohnung des Mieters liegt. Der Mietspiegel ist aufgeteilt nach Lage, Gebäude, Bau-Alter, Ausstattungsmerkmalen und Wohnungsgröße.

Dabei werden geordnet, nach dem Baujahr und der Größe der Wohnung sowie der Ausstattung und Lage der Wohnung, sogenannte Mietspreisspannen angegeben (z.B. 7,00 – 9,00 Euro pro Quadratmeter).

Die Mietspiegel werden auf der Basis von den Durchschnittswerten der letzten vier Jahre (bis 2019) beziehungsweise sechs Jahre (ab 2020) erstellt.

Grundsätzlich kann nur ein Mietspiegel als Beweis einer Mieterhöhung genutzt werden, wenn dieser für die Kommune oder den Orts- bzw. Stadtteil erstellt wurde, in dem die Mietwohnung liegt. Nur in Ausnahmefällen kann der Mietspiegel beispielsweise der Nachbargemeinde herangezogen werden. Dann muss der Vermieter jedoch im Mieterhöhungsverlangen erläutern, warum der Mietspiegel für die Mietwohnung anwendbar, die Daten also vergleichbar sind. Fehlen diese Hinweise, ist das Mieterhöhungsverlangen aus formalen Gründen unwirksam (Urteil des Amtsgericht Leonberg vom 25.05.2016 – Aktenzeichen 8 C 702/15).

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel bestimmt wird. Die Gerichte verlassen sich vorwiegend auf den Mietspiegel. Der Bundesgerichtshof hält jedoch ein Gutachten zu Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für zulässig, wenn der Mietspiegel nicht eindeutige Angaben enthält, sondern tabellarische Mietspannen mit zusätzlichen Orientierungshilfen, wie die Spannen zu verwenden sind. (Beschluss vom 03.08.2021 – Aktenzeichen VIII ZR 88/20).

Mietspiegelreform

Am 17.08.2021 wurde das Gesetz zur Reform der Mietspiegelbestimmungen im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. In Kraft trat es am 01.07.2022. Es verpflichtet Kommunen mit über 50.000 Einwohnern, einen Mietspiegel vorzuhalten.

Mieter und Vermieter sind nach dem neuen Gesetz verpflichtet, zur Erstellung des Mietspiegels Auskunft über die Miethöhe sowie diversen Merkmalen der Wohnung zu geben. Weigerungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Umgang mit dem Mietspiegel

Die Mietspiegel sind meist gleich aufgebaut. Zunächst erhalten Sie Informationen über den Geltungsbereich des Spiegels und die Methode, mit der die Daten ermittelt wurden. Dann folgt eine Tabelle, aus der sie den Grundpreis pro m² ermitteln können. Daran schließen sich diverse Anlagen an, mit denen Zu- beziehungsweise Abschläge zum Grundpreis ermittelt werden.

Als erstes ermitteln Sie den Grundpreis der Wohnung. Dieser hängt vom Alter, der Größe und der Lage der Immobilie ab. In manchen Fällen wird beim Grundpreis auch die sanitäre Ausstattung und die Art der Heizung berücksichtigt. Wenn in der Tabelle auch eine Preisspanne angegeben wird, berücksichtigen Sie in der Berechnung grundsätzlich den ebenfalls angegebenen Mittelwert.

Nun prüfen Sie, welche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Welche Kriterien oder Merkmale der Immobilie zu Zu- oder Abschlägen führen, ist von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Meist wird der zu berücksichtigende Betrag in Euro und Cent angegeben, so dass diese Werte nur vom Grundpreis addiert oder abgezogen werden müssen. Es kommt auch vor, dass hierfür ein Punktesystem verwendet wird, mit dem man die Zu- und Abschläge berechnet.

Anhand der ermittelten Zu- und Abschläge können Sie nun den Quadratmeterpreis der ortsüblichen Vergleichsmiete für Ihre Immobilie beziehungsweise Wohnung ermitteln.

Wurde für die Zu- und Abschläge ein Punktesystem verwandt, kommt die Preisspanne ins Spiel. Je mehr Pluspunkte sie letztlich verbuchen können, umso höher kann die Miete innerhalb dieser Bandbreite bestimmt werden.

Sind keine Spannen angegeben, wird meist ein prozentualer Spielraum angegeben, innerhalb dem die Miete festgelegt werden kann.

Der einfache Mietspiegel

Der einfache Mietspiegel (§ 558c BGB) ist eine von der Gemeinde (oder von Miet-Interessenvertretern) erstellte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Sie soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Der Mietspiegel enthält Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten, d. h. lediglich das Entgelt für die Überlassung der leeren Mieträume. Betriebskosten müssen im Mietvertrag gesondert aufgeführt sein. Auch eine Möblierung ist gesondert zu berücksichtigen, ebenso die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes usw. Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit drei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in bis zu sieben Baualtersgruppen, unterteilt in drei Größengruppen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Gesichtspunkten in den entsprechenden Bereich des Mietspiegels einzuordnen.

Der qualifizierte Mietspiegel

Der Unterschied zum einfachen Mietspiegel muss der qualifizierte Mietspiegel (§ 558d BGB) nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erstellt werden und von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden.

- Ausnahmsweise darf der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren auch durch eine Anpassung mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindex für Gesamtdeutschland angepasst werden, bevor nach insgesamt fünf Jahren seine Neuerstellung zwingend ist. Er wird von der Gemeindevertretung förmlich beschlossen und in den Amtsblättern der Gemeinden veröffentlicht.

Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird im Zivilprozess vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen. Diese Vermutung ist aber widerlegbar.

Während der einfache Mietspiegel nur fortgeschrieben werden soll, muss der qualifizierte Mietspiegel fortgeschrieben werden, damit er gültig und anwendbar bleibt. Die Fortschreibung muss alle zwei Jahre erfolgen. Nach fünf Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Ist ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden, muss der Vermieter auf diesen hinweisen, selbst wenn er ein anderes Begründungsmittel für sein Mieterhöhungsverlangen heranzieht. Es handelt sich hier um eine unbedingte Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Unterlässt der Vermieter diesen Hinweis, kann er diesen jedoch nachholen, da die Mieterhöhung dann nur schwebend unwirksam ist und geheilt werden kann.

Der Hinweis auf den qualifizierten Mietspiegel muss aber nur erfolgen, wenn sich die Wohnung des Mieters in den Mietspiegel einordnen lässt. Sind etwa keine Angaben für vergleichbare Wohnungen vorhanden, muss der Vermieter auf den qualifizierten Mietspiegel auch nicht hinweisen. Er kann diesen dann jedoch auch nicht als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung heranziehen, sondern muss auf ein anderes Begründungsmittel zurückgreifen.

Die Mietdatenbank

Für eine Mieterhöhung kann auch eine sogenannte Mietdatenbank herangezogen werden. In der Praxis gibt es aber so gut wie keine Kommune, die diese Datenbank eingeführt haben. Derzeit verfügt wohl nur Hannover über eine Mietdatenbank, die vom „Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e.V.“ betreut wird.

Unter dem Begriff einer Mietdatenbank ist eine strukturiert aufgearbeitete, fortlaufend geführte und sich ständig ändernde Sammlung einzelner Mieten zu verstehen. In der Regel wird die Mietdatenbank von der jeweiligen Gemeinde geführt. Auch eine gemeinsame Führung von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter ist möglich.

Die Mietdatenbank soll dazu dienen, Auskünfte abrufen zu können, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Demgemäß kann der Vermieter zum Zwecke der Begründung von Mieterhöhungsverlangen, anstatt auf einen Mietspiegel zurückzugreifen sich auch auf Auskünfte einer Mietdatenbank berufen.

Da die Aktualisierung der Daten für die Erhebungsstellen einen kostenintensiven Aufwand darstellen, steht die Mietdatenbank nur selten als Beweismittel zur Verfügung.

A

Vergleichswohnungen

B

Die Mieterhöhung kann auch darauf gestützt werden, dass der Vermieter für ihre Begründung drei Vergleichswohnungen heranzieht. Diese müssen mit der Wohnung des Mieters nach Art, Baujahr, Lage, Größe und Beschaffenheit vergleichbar sein. Die Wohnungen müssen jedoch nicht exakt gleich groß sein. Vielmehr darf die Vergleichswohnung sogar doppelt so groß sein. Wichtiger sind vor allem die Ausstattung (z.B. Bad mit Badewanne, Gäste-WC, Bodenbelag usw.), die Lage der Wohnung (gut, mittel oder einfach) und das Baujahr. Außerdem sollte der Vermieter am besten mehr als drei Wohnungen benennen. Da der Vermieter die Wohnungen in der Regel nicht besichtigt, muss er sich auf die Informationen verlassen, die er hat. Diese können jedoch – aus welchen Gründen auch immer – falsch sein.

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Verlangt der Vermieter eine höhere Miete, als sich aus einem gültigen Mietspiegel ergibt, kann er den Spiegel nicht mit Vergleichswohnungen widerlegen. Es sind jedoch Fälle denkbar, in denen die ermittelte Miete trotz Abweichung vom Mietspiegel gerechtfertigt sein kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es sich um ein sehr exklusives Objekt handelt oder um eine sehr exklusive Lage, so dass die Daten aus dem Mietspiegel nicht heranziehbar sind, weil sie diese Merkmale nicht wiedergeben.

Der Sachverständige

Die Mieterhöhung kann auch auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters gestützt werden (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Der Gutachter muss nicht ausdrücklich für Mietpreisbewertungen bestellt sein. Es genügt auch, wenn der Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudeschätzungen öffentlich bestellt oder vereidigt ist. Der Mieter darf allerdings keine begründeten Zweifel an dessen Befähigung haben.

Im Gutachten muss die ortsübliche Vergleichsmiete durch den Gutachter angegeben werden. Das Gutachten muss darüber hinaus erkennen lassen, dass dem Gutachter ausreichend Vergleichswohnungen zur Verfügung standen und der Sachverständige auch deren Mietpreisgestaltung kennt.

Ein Verweis allein auf die Sachkunde und Berufserfahrung des Gutachters ist nicht ausreichend und führt dazu, dass das Gutachten als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung unbrauchbar ist. Das Gutachten ist auch dann unbrauchbar, wenn der Sachverständige in seinem Gutachten erkennen lässt, welche Miete er persönlich für angemessen hält, da er sich zwingend an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren muss.

Ist ein Mietspiegel vorhanden, muss der Gutachter sich mit diesem auseinandersetzen. Dies gilt insbesondere, wenn er von den Werten des Mietspiegels abweichen will.

Der Gutachter muss aber die zu bewertende Wohnung nicht unbedingt besichtigt haben. Unter Umständen muss er nicht einmal eine Vergleichswohnung besichtigen. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) am 11.07.2018 (Aktenzeichen VIII ZR 190/17).

Der BGH stellte in seiner Entscheidung fest, dass der Gutachter lediglich Tatsachen benennen muss, die die geforderte Mieterhöhung rechtfertigen. Anhand des Gutachtens müsse aber für den Mieter das Mieterhöhungsverlangen zumindest ansatzweise nachprüfbar sein.

Dazu muss die Wohnung nicht besichtigt werden. Die erforderlichen Informationen zu der konkreten Mieterwohnung kann der Gutachter auch auf anderem Wege erhalten. So kann ihn beispielsweise der Vermieter entsprechend informieren.

Das Gutachten darf nicht älter als zwei Jahre sein. Andernfalls ist es für eine Mieterhöhung unbrauchbar. Das Sachverständigen-gutachten hat in einem eventuellen Prozess auf Zustimmung zur Mieterhöhung keinen höheren Beweiswert als ein einfacher Mietspiegel. Das Gericht muss sich nicht daran halten und kann hiervon abweichen.

Zustimmung des Mieters/Klageverfahren

Die Mieterhöhung wird nicht automatisch wirksam. Sie bedarf der Zustimmung durch den Mieter. Hierfür hat er gemäß § 558 b BGB eine mindestens zweimonatige Überlegungsfrist. Die Zu-

stimmung muss erst bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonsats nach Erhalt des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters erteilt werden. Erhält der Mieter also am 20.01. ein Mieterhöhungsverlangen seines Vermieters, hat er bis zum 31.03. Zeit sich zu überlegen, ob er seine Zustimmung ganz, teilweise oder überhaupt nicht erteilen will.

Erteilt der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung nicht und will der Vermieter die Mieterhöhung dennoch durchsetzen, muss er den Mieter auf Zustimmung verklagen. Die Frist hierzu beträgt drei Monate (§ 558 b Abs. 2). Sie beginnt mit dem Ende der Zustimmungsfrist für den Mieter. In unserem Beispiel müsste eine Klage also spätestens am 30.06. eingereicht werden.

Wird Klagefrist von drei Monaten versäumt, kann der Vermieter das Versäumnis nicht durch ein neues Mieterhöhungsverlangen – beispielsweise im Rahmen seiner Klageschrift – heilen. (Beschluss des Landgerichts Berlin vom 28.12.2020 (Aktenzeichen 67 S 330/20).

Eine fehlerhafte Mieterhöhung kann während eines Zustimmungsverfahrens geheilt werden, indem die Fehler korrigiert werden (§ 558 b Abs. 3 BGB). Stellt sich im Verfahren heraus, dass kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliegt, kann eine neue Erklärung nachgeschoben werden. Beide Varianten setzen allerdings eine neue Überlegungsfrist für den Mieter in Gang.

Die Modernisierungsmieterhöhung

Führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch, kann er im Anschluss an die Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöhen. Das geht aber nur, wenn der Vermieter die Spielregeln einhält. Das heißt, dass der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen zuvor ordnungsgemäß angekündigt und die voraussichtliche Mieterhöhung mitgeteilt hat.

Mieterhöhungsfrist

Seit 01.01.2019 wurden die Möglichkeiten der Umlage von Modernisierungskosten sehr stark eingeeengt. Konnte man davor 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmieten verteilen, gelten seit dem 01.01.2019 neue Regeln. Nun können im günstigsten Fall pro Jahr nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die Mieter verteilt werden.

Außerdem wurde eine Kappungsgrenze eingeführt: Innerhalb von sechs Jahren darf die Gesamtumlage drei Euro pro Quadratmeter und Monat nicht überschreiten. Welche Folgen das hat, zeigt diese Übersicht am Beispiel einer 100 m²-Wohnung.

Jahr	Kosten der Modernisierung	8 % : 12 Monate	Von 3,00 € verbraucht (100 m ² = 300,00 €)	Noch nutzbar
1. Jahr	10.000,00 €	67,00 €	67,00 €	233,00 €
2. Jahr	60.000,00 €	400,00 €	233,00 €	0,00 €
Bis zum Ablauf des 6. Jahres sind keine Umlagen mehr möglich				0,00 €
Im 7. Jahr können wieder umgelegt werden				233,00 €
Im 8. Jahr steht die Gesamtsumme wieder zur Verfügung				300,00 €

Was gilt als Modernisierung?

Um die Miete im Rahmen einer Modernisierung erhöhen zu können, muss der Vermieter Maßnahmen durchführen,

- die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- die nachhaltig Energie oder Wasser einsparen oder
- wenn der Vermieter andere bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

Anrechnung von Drittmitteln

Der Vermieter muss sich Drittmittel, die er für die Modernisierungsmaßnahmen erhalten hat, anrechnen lassen. Werden die Kosten der Modernisierung ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Mitteln gedeckt, verringern sich die umlegbaren Kosten um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz, den der Vermieter zahlen müsste.

Form der Erhöhungserklärung

Die Mieterhöhungserklärung muss schriftlich erfolgen. Es genügt dabei die Textform (Schreiben muss keine Originalunterschrift tragen). Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 23.11.2022 (Aktenzeichen VIII ZR 59/21) folgende Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung gestellt:

- Der Mieter muss nachvollziehen können, wie sich der Gebrauchswert der Mietsache durch die Modernisierung auf Dauer verbessert.
- Es muss eine dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse nachgewiesen werden.
- Es dürften jedoch keine überhöhten formelle Anforderungen an das Verlangen gestellt werden.
- Kosten müssen nicht detailliert aufgeführt werden.
- Auch die Kosten der einzelnen Gewerke müssen nicht aufgeführt werden.

- Der Mieter muss anhand des Mieterhöhungsverlangens Grund und Umfang der Mieterhöhung plausibel nachvollziehen können.
- Bei der Ermittlung der für die Mieterhöhung umlagefähigen Kosten muss der Vermieter die durch die Modernisierungsmaßnahmen eingesparten Instandsetzungs- und Erhaltungskosten abziehen.

Ferner ist anzugeben, ab welchem Zeitpunkt die Mieterhöhung in Kraft tritt. Im Gegensatz zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird eine korrekte Modernisierungsmieterhöhung auch ohne die Zustimmung des Mieters wirksam.

Ab wann gilt die Erhöhung?

Die erhöhte Miete wird mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung wirksam. Teilt der Vermieter am 10.02. dem Mieter mit, dass sich die Miete aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen erhöht, tritt die Erhöhung der Miete ab dem 01.05. ein. Hat der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht mitgeteilt oder erhöhen sich die Kosten um mehr als 10 % der in der Modernisierungsmieterhöhung genannten voraussichtlichen Summe, verschiebt sich die Mieterhöhung um weitere 6 Monate. Im Beispiel würde die Mieterhöhung dann erst zum 01.11. wirksam werden können.

Die Frage, ob der Mieter die Baumaßnahmen nicht dulden musste, spielt keine Rolle mehr, wenn der Mieter sie geduldet hat. Hat der Vermieter jedoch zur Vermeidung eines Rechtsstreits und damit einer Verzögerung der Baumaßnahmen gegenüber dem Mieter erklärt, dass eine Duldung der Maßnahmen durch ihn nicht automatisch eine Mieterhöhung rechtfertigt, muss im Rahmen der Mieterhöhung geprüft werden, ob der Mieter zu einer Duldung der Maßnahmen verpflichtet war.

Sogenannte finanzielle Härten können energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht verhindern. Sie werden als Verweigerungsgrund zur Zustimmung der Maßnahme nicht mehr anerkannt. Hierauf muss allerdings schon in der Modernisierungsankündigung hingewiesen werden. Stellt sich allerdings bei der Feststellung der neuen Miete (nach der Modernisierung) heraus, dass diese tatsächlich eine finanzielle Härte für den Mieter darstellt, muss er die höhere Miete nicht zahlen.

Berechnungsbeispiel Modernisierungserhöhung

- Zusammenstellen der umlagefähigen Kosten (abzüglich gewährter Skonti oder – bei Kreditfinanzierung – eventuelle Zinsvorteile gegenüber den üblichen Marktzinsen). Abzuziehen sind auch Kosten einer Instandsetzung oder -haltung. Beispiel: Gesamtkosten für neue doppelverglaste Fenster: 9.900 €. Da die Fenster marode waren und im Rahmen der Instandhaltung erneuert werden mussten, werden 4.500 € abgezogen. Umlagefähig sind damit nur noch 5.400 €. Bei Beträgen unter 10.000 € kann auch pauschaliert 30 % als Erhaltungsaufwand abgezogen werden. Bei 9.900 € also 2.970 € – umlagefähig damit 7.130 €.
- Bestimmung der Jahresmiete: (12 x die aktuelle Monatsmiete): Aktuelle Miete 500 € – Jahresmiete 6.000 €
- Berechnung des Umlagebetrages: Bei umlagefähigen Kosten von 5.000 € können 8 % = 400 € auf die Jahresmiete umgelegt werden – monatlich also 33,33 €.
- Prüfung: Einhaltung der Kappungsgrenze: Maximale Erhöhung bei einer Monatsmiete pro Quadratmeter. Liegt die Miete über 7 €, darf die Miete innerhalb von sechs Jahren um maximal drei Euro steigen – liegt sie unter sieben Euro nur um 2 €.

Mieterhöhung wegen Modernisierung und ortsüblicher Vergleichsmiete

Mieterhöhungen wegen Modernisierung beziehungsweise auf Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen getrennt voneinander betrachtet werden. Erfolgte jedoch aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme zunächst auf die ortsübliche Vergleichsmiete, muss dies bei einer weiteren Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. So entschied der Bundesgerichtshof am 16.12.2020 (Aktenzeichen VIII ZR 367/18).

In dem Verfahren ging es um zwei Mieterhöhungen nach einer Modernisierungsmaßnahme. Zunächst passte der Vermieter die monatliche Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete an, womit der Mieter einverstanden war.

Nach einiger Zeit machte der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung geltend. Er erhöhte die Miete noch einmal – zunächst um 116,53 €. Diesen Betrag kürzte er um die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mieter zahlte den nun verbleibenden Betrag von 79,21 € unter Vorbehalt, ging vor Gericht und verlangte die komplette Rückzahlung der wegen Modernisierungsmaßnahmen geltend gemachten Mieterhöhung.

Der Bundesgerichtshof entschied aber, dass er keinen Anspruch auf Rückzahlung habe. Die beiden Mieterhöhungen fußten auf den §§ 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen). Die Regelungen seien getrennt voneinander zu betrachten und nebeneinander durchsetzbar. Der Vermieter habe verschiedene Möglichkeiten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen Mieterhöhungen zu realisieren:

- Mieterhöhung ausschließlich nach § 559 BGB auf Basis der Kosten für die Modernisierungsmaßnahme.
- Mieterhöhung nach § 558 BGB zur Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (z. B. auf Grundlage eines Mietspiegels).
- Mieterhöhung sowohl nach § 558 BGB als auch nach § 559 BGB, wobei eine bereits vorgenommene Erhöhung wegen Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete von der Erhöhung wegen der Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden muss.

Der Mieter stellt Bedingungen

Unter Umständen wird der Mieter auch nur unter bestimmten Bedingungen einer Modernisierung zustimmen. Dass er mit seinen Forderungen Erfolg haben kann, zeigt das folgende Urteil des Amtsgerichts München vom 22.03.2019 (Aktenzeichen 473 C 22571/18).

In dem Streit ging es um einen Balkon, den der Vermieter an einer Zweizimmerwohnung anbringen ließ. Der Mieter hatte dieser Maßnahme zugestimmt. Die Zustimmung machte er jedoch davon abhängig, dass auch wieder Außenrollos angebracht würden. Dies lehnte der Vermieter allerdings ab, führte die Maßnahme aber dennoch durch. Es wurden drei bodentiefe Glaselemente angebracht, von denen sich ein Element kippen ließ. Die anderen beiden konnten als Balkontüren geöffnet werden. Der Balkon befand sich 80 Zentimeter über dem Erdboden und hatte einen gleich hohen Sichtschutz.

Der Mieter klagte nun und verlangte die Anbringung entsprechender Rollos. Er wies auf ein erhöhtes Einbruchsrisko hin. Die Balkontür könne ohne Rollos nachts nicht geöffnet oder gekippt werden. Dadurch könne das Wohnzimmer, in dem der Mieter auch schlief, nachts nicht belüftet werden. Auch eine Verdunklung sei durch Innenrollos nur unzureichend möglich. Jede Person, die 1,70 m groß oder größer sei, könne nun in die Wohnung hineinschauen. Der nachträgliche Einbau von Außenrollos sei problemlos möglich.

Der Vermieter stand auf dem Standpunkt, dass der Mieter die Maßnahme schließlich geduldet habe. Bei einer Neuanbringung von Rollos würde die Fassade des Hauses beschädigt. Auch das erhöhte Einbruchsrisko wurde vom Vermieter bestritten, da er die Ansicht vertrat, dass keiner in einem Raum einbrechen würde, in dem eine Person schlafe. Außerdem verfügten die neuen Glasscheiben über einen besseren Einbruchsschutz. Die größeren Glasfronten, so der Vermieter, stellten einen Lichtgewinn dar und führten zu einer energetischen Verbesserung. Außerdem seien zusätzliche Innenjalousien angebracht worden.

Das Gericht entschied zugunsten des Mieters. Bei Abschluss des Mietvertrages sei die Wohnung mit Außenrollos ausgestattet, sodass diese zum vertragsgemäßen Zustand gehörten. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen müsse der vertragsgemäße Zustand weiter erhalten werden. Dass der Mieter bei seiner Zustimmung bereits verlangt habe, dass nach Abschluss der Maßnahme wieder Außenrollos angebracht würde, mache eindeutig klar, dass der Mieter eine Änderung des vertragsgemäßen Zustands in dieser Richtung nicht akzeptiere.

Auch sah das Gericht eine durch den Balkon erhöhte Einbruchgefahr, die der Vermieter ernst zu nehmen hätte. Die Einlassung, dass in Räume, in denen Personen schliefen, nicht eingebrochen würde, erachtete das Gericht als falsch. Es bestehe durch den angebrachten Balkon eine erhöhte Einbruchgefahr, welche anhand der konkreten Anbringung und Ausgestaltung des Balkons auch nachvollziehbar und vom Vermieter ernst zu nehmen sei. Dass keine Einbrüche stattfänden, wenn Personen im Haus oder Wohnung seien, sei schlicht unrichtig. Die jetzige Fensterfront ohne Rollos führe zu einem verstärkten Aufheizen der Wohnung im Sommer.

Die Wohnwertverbesserung bewertete das Gericht nicht so hoch, dass dadurch die Nachteile für die Erdgeschosswohnung aufgehoben würden.

Modernisierung nicht anerkannt

Es kann auch vorkommen, dass die Gerichte Baumaßnahmen nicht als Modernisierung anerkennen. Dann ist eine Mieterhöhung nicht möglich. So entschied das Amtsgericht Göttingen in einem Beschluss, dass der Anbau eines Wintergartens mit Vorsatzbalkon keine Modernisierung darstelle, sondern lediglich eine Umgestaltungsmaßnahme, bei dem der Grundriss der Wohnung verändert werde.

In dem Verfahren versuchte der Vermieter den Mieter gerichtlich dazu zu zwingen, der Maßnahme zuzustimmen. Das Gericht entschied, dass der Mieter nicht zustimmen müsse. Die Ergänzung um einen Wintergarten mit Balkon stelle keine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b dar. In diesem Paragrafen wird festgestellt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme handeln muss, „durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird“. Dies sah das Gericht nicht. Es handle sich hier lediglich um eine Maßnahme der Umgestaltung, bei dem der Grundriss verändert würde.

Auch eine Schaffung neuen Wohnraums nach § 555 b Nr. 7 konnte das Gericht nicht erkennen. Durch die Maßnahme werde kein **neuer** Wohnraum geschaffen. Der vorhandene Wohnraum werde lediglich vergrößert. Der vorhandene Wohnraum werde zwar ergänzt. Diese Ergänzung käme aber dem Wohnungsmarkt nicht zugute.

Sonderkündigungsrecht des Mieters

Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gilt sowohl für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete als auch für Modernisierungsmieterhöhungen. Lehnt der Mieter die Mieterhöhung ab, kann er das Mietverhältnis gemäß § 561 BGB kündigen.

Der Mieter kann dann das Mietverhältnis ab Zugang des Mieterhöhungsverlangens bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Erhalt der Erklärung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Geht das Schreiben beim Mieter am 14. Januar ein, kann er also bis zum 31. März kündigen. Kündigt er beispielsweise am 15. Februar, endet das Mietverhältnis zum 30. April. Natürlich können die Vertragsparteien auch einen anderen Termin vereinbaren, der sich aber nicht zum Nachteil des Mieters auswirken darf.



Beispiel:

Mieterhöhungsverlangen geht beim Mieter ein am	15.06.
Kündigungsrecht des Mieters bis zum	31.08.
Kündigung wird wirksam zum	31.10.

Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung

Die energetische Modernisierung ist heute leichter durchzusetzen. So kann der Vermieter bei der Ankündigung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (§ 555c Abs. 3 BGB).

Grundsätzlich hat der Mieter solche Maßnahmen zu dulden, es sei denn, sie stellen für ihn eine unbillige Härte dar. Solche Hinderungsgründe muss der Mieter binnen eines Monats nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung schriftlich mitteilen (§ 555d Abs. 3). Hierauf muss der Vermieter jedoch in seiner Modernisierungsankündigung hinweisen. Die zukünftige (höhere) Miete, gilt jedoch nicht als unbillige Härte, mit der der Mieter eine energetische Maßnahme verweigern kann. Allerdings hat die Sache einen beträchtlichen Haken: Stellt sich nach der energetischen Modernisierung heraus, dass die nun fällige Miete für ihn eine unbillige Härte darstellt, kann es sein, dass der Vermieter die Miete nicht erhöhen kann.

K Die Kündigung des Mietverhältnisses

Das Mietrecht geht immer davon aus, dass der Mieter der schwächere Partner im Mietverhältnis ist. Darum genießt er insbesondere bei der Frage der Kündigung durch den Vermieter einen umfassenden Schutz.

Umgekehrt muss der Mieter bei seiner Kündigung nur Frist und Form einhalten. Er muss die Kündigung nicht begründen.

Der Vermieter aber muss fast immer ein begründetes Interesse geltend machen und die Kündigung ausführlich begründen. Der sehr umfangreiche soziale Schutz der Mieter vor unwirksamen und unberechtigten Kündigungen stellt somit hohe Anforderungen an eine tatsächlich berechnete Kündigung durch den Vermieter.

Allgemeines zur Beendigung des Mietverhältnisses

Ein Mietverhältnis kann enden,

- wenn ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde,
- Vermieter und Mieter das Mietverhältnis einvernehmlich mit einem Mietaufhebungsvertrag beenden.
- Eine der Mietparteien (Vermieter oder Mieter) die Kündigung aussprechen – und die Kündigung den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

A Arten der Kündigung

B Es existieren verschiedene Arten der Kündigung. Sowohl Mieter als auch Vermieter haben die Möglichkeit

- C
- D
- E
- F
- G
- H
- I
- J
- K
- L
- M
- N
- O
- P
- Q
- R
- S
- der ordentlichen Kündigung,
- der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist und
- der außerordentlichen, fristlosen Kündigung.

G Zustellung der Kündigung

H Die Kündigung kann grundsätzlich nur vom Vermieter ausgesprochen werden, der dieses Recht aber delegieren kann. Bevollmächtigt der Vermieter eine dritte Person mit der Kündigung, muss der Kündigungserklärung die **Originalvollmacht** beigelegt werden. Fehlt diese, kann der Mieter die Kündigung unverzüglich zurückweisen (§ 174 BGB). Unverzüglich heißt hierbei ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 BGB). Die Maximalfrist für die Zurückweisung beträgt zwei Wochen ab Zugang der Kündigung.

Etwas anderes gilt, wenn der Mieter bereits vor der Kündigung Kenntnis von der Bevollmächtigung des Dritten hatte. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn im Mietvertrag aufgeführt ist, dass der Vermieter der Wohnung durch eine Hausverwaltung vertreten wird und diese dann später die Kündigung erklärt. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter den Mieter informiert, dass er nunmehr von einer Hausverwaltung oder einem Anwalt vertreten wird und diese/r umfassend für das Mietverhältnis bevollmächtigt und auch zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. In derartigen Fällen muss keine Vollmacht beigelegt werden. Wird jedoch beispielsweise ein Anwalt ausschließlich mit dem Ausspruch der Kündigung beauftragt, muss die Originalvollmacht der Kündigung beigelegt werden.

Die Kündigung muss dem anderen Vertragspartner auch zugehen. Der Zugang gilt als erfolgt, wenn die Kündigung derart in den Bereich des Mieters gelangt, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen. Der Zugang kann z. B. durch Übergabe der Kündigung an den Mieter oder einen Empfangsboten (Haushaltsmitglieder, Mitmieter etc.) erfolgen. Hier sollte entweder ein Zeuge anwesend sein, der die Übergabe bestätigen kann oder aber man sollte sich den Empfang durch den Empfänger auf einer Kopie der Kündigung quittieren lassen (bessere Lösung).

Auch der Einwurf in einen vom Empfänger zur Verfügung gestellten Briefkasten oder ein Postfach gilt als Zugang. Der Zugang erfolgt in diesen Fällen jedoch erst, wenn die Kenntnisnahme des Erklärungsinhalts durch den Empfänger nach der Verkehrsanschauung möglich und zu erwarten ist.

Befindet sich der Empfänger beispielsweise im Urlaub, geht ihm die schriftliche Kündigung bei Einwurf des Schreibens in seinen Briefkasten zu, sobald nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten Leerung des Briefkastens zu rechnen ist. Dies ist regelmäßig vormittags der Fall. Ein am Abend oder während der Nachtzeit eingeworfener Brief geht erst am nächsten Morgen bzw. mit Beginn der Geschäftszeiten zu. Auch bei Postfächern ist auf den üblichen Abholtermin abzustellen.

Die Kündigung gilt auch dann als zugegangen, wenn der Kündigungsempfänger für längere Zeit ortsabwesend ist. Dann hat der Kündigungsempfänger einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen oder anderweitig sicherzustellen, dass ihm Erklärungen zugehen können, z. B. durch regelmäßige Leerung des Briefkastens durch hierzu ermächtigte Personen.



Tipp:

Auch eine per Einschreiben zugesandte Kündigung hat nur bedingte Beweiskraft bezüglich der Zustellung (der Umschlag könnte leer gewesen sein). Darum sollte die Kündigung möglichst im Beisein von Zeugen übergeben oder gegen Quittierung auf einem Duplikat ausgehändigt werden. Die sicherste – aber auch teuerste – Variante wäre die Zustellung per Gerichtsvollzieher.

Schriftform

Die Kündigung eines Mietverhältnisses muss in Schriftform erfolgen, also als Original-Schreiben mit Original-Unterschrift. Dies gilt sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter (§ 568 BGB). Eine mündliche Kündigung ist im Wohnraummietrecht unwirksam. Im Gewerbemietrecht ist dies anders.



Tipp:

Abweichende Vereinbarungen über die gesetzliche Schriftform sind in Mietverhältnissen über Wohnraum unwirksam.

Der Vermieter muss eine Kündigung nicht nur schriftlich abfassen, er muss sie auch begründen. Aus der Begründung muss das berechnete Interesse des Vermieters an der Kündigung hervorgehen, damit dem Mieter die Nachprüfung der Kündigungsgründe möglich ist.

Die ordentliche Kündigung

Das Kündigungsrecht des Mieters

Der Mieter kann das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist durch Kündigungserklärung beenden. Er muss die Kündigung nicht begründen. Allerdings muss der Mieter bei Ausspruch einer Kündigung zunächst prüfen, ob er überhaupt schon kündigen kann. Ist nämlich ein Zeitmietvertrag mit gegenseitigem Kündigungsausschluss vereinbart, kann der Mieter in der Regel erst zum Ende des Kündigungsausschlusses mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Die gesetzliche Kündigungsfrist für den Mieter beläuft sich auf zwei Monate nach dem Monat, in dem das Kündigungsschreiben zugestellt wurde. Erhält der Vermieter das Kündigungsschreiben am 12.01. endet das Mietverhältnis am 31.03.

Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter

- Die gesetzliche Kündigungsfrist, mit der der Vermieter dem Mieter kündigen kann, richtet sich danach, wie lange das Mietverhältnis bestand. Sie beläuft sich
- bei einer Mietdauer von weniger als fünf Jahren drei Monate,
- bei einer Mietdauer von fünf bis acht Jahren sechs Monate und
- bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren neun Monate.

Der Vermieter kann im Gegensatz zum Mieter ein Mietverhältnis nicht ohne Grund kündigen. Der Mieter muss darauf vertrauen können, dass das Mietverhältnis fortbesteht, solange es vereinbart ist oder der Mieter dies will und er sich an die vertraglichen Vereinbarungen hält.

Deshalb muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben. Sein Interesse muss das des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses überwiegen. Die Kündigungsgründe müssen in dem Kündigungsschreiben mitgeteilt werden (§ 573 Abs. 3 BGB).

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung eine höhere Miete zu erzielen, ist kein Grund. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum (Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung) veräußern will (§ 573, Abs. 2 BGB).

Kündigung wegen schuldhafter Vertragspflichtverletzung

Das Gesetz definiert nicht näher, wann der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft „nicht unerheblich“ verletzt hat. Eine Pflichtverletzung liegt zunächst einmal immer dann vor, wenn der Mieter sich nicht so verhält, wie es nach den mietvertraglichen Vereinbarungen von ihm verlangt werden kann. Ausgangspunkt ist also immer der Mietvertrag.

Die Pflichtverletzung muss „nicht unerheblich“ sein. Eine unerhebliche Pflichtverletzung rechtfertigt keine Kündigung, während eine erhebliche Pflichtverletzung in der Regel auch eine fristlose Kündigung begründet. Ob die Pflichtverletzung „nicht unerheblich“ ist, muss anhand eines objektiven Maßstabes bewertet werden. Die individuellen Erwartungen von Mieter und Vermieter spielen deshalb keine Rolle. Am besten kann dies anhand zahlreicher, bereits zum Thema „Pflichtverletzung“ ergangener Entscheidungen beurteilt werden. Nachfolgend eine kleine Liste zur Frage, wann eine erhebliche Pflichtverletzung von den Gerichten bejaht wurde und wann nicht.

Beispiele erheblicher Pflichtverletzungen des Mieters:

- Strafrechtlich relevante Handlungen oder Androhungen solcher Handlungen (z. B. Bedrohung, Sachbeschädigung, Beleidigung, Verleumdung, falsche Beschuldigung usw.)
- Wiederholte Lärmbelästigungen durch den Mieter oder seine Mitbewohner
- Wiederholte unpünktliche Mietzahlungen
- Mietschulden, die zur außerordentlichen Kündigung berechtigen
- Wiederholte Belästigungen oder Bedrohungen der Mitmieter

Die Messlatte der Gerichte ist bei der Bestimmung, ob eine erhebliche Pflichtverletzung auch zur Kündigung berechtigt, meist sehr hoch. So stellt die Weigerung des Mieters, Rauchwarnmelder einbauen zu lassen, eine erhebliche Pflichtverletzung dar. Der Mieter kann hierzu per Gerichtsurteil gezwungen werden. Liegt dieses Urteil vor, kann der Vermieter aber nicht fristlos kündigen, wenn er für einen erneuten Einbauversuch lediglich einen Termin nennt. Das ergibt sich aus einem Urteil des Amtsgerichts München vom 07.03.2019 (Aktenzeichen 432 C 21079/18).

Die Kündigung des Mietverhältnisses

Die ordentliche Kündigung

Beispiele unerheblicher Pflichtverletzungen des Mieters, die keine Kündigung ermöglichen:

- Nicht genehmigte Hundehaltung (kann aber nach entsprechender Abmahnung zur Kündigung führen)
- Gewöhnlicher Kinderlärm
- Fahrlässig verursachte leichte Beschädigungen der Mietsache
- Unerlaubtes Abstellen von Fahrzeugen im Hof
- Unerlaubtes Aufstellen einer Parabolantenne

In den letztgenannten Fällen ist der Vermieter natürlich den Pflichtverletzungen des Mieters nicht schutzlos ausgeliefert. Er kann in der Regel Unterlassung verlangen, diese auch einklagen, nur eben nicht kündigen. Und auch in diesen Fällen gilt, dass ein beharrliches Fehlverhalten des Mieters aus einer unerheblichen Pflichtverletzung eine nicht unerhebliche machen kann.

Wiederholt ein Mieter sein Verhalten, das zunächst eine unerhebliche Pflichtverletzung darstellt, sollten Sie ihn – unter Umständen mehrmals – deswegen abmahnen. Die Abmahnungen können dann auch eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Die oben aufgeführten Fälle sind allerdings nur Anhaltspunkte. Entscheidend ist immer noch der jeweilige Einzelfall. Bei dessen Beurteilung ist der bisherige Verlauf des gesamten Mietverhältnisses (kurz, von Beginn an gestört, oder schon lang und bisher ohne Probleme) einzubeziehen, ebenso die Persönlichkeiten der Mietvertragsparteien, die äußeren Umstände usw. Dies kann dazu führen, dass das gleiche Verhalten eines Mieters in einem

Fall zur Kündigung berechtigt, in einem anderen Fall jedoch nicht. Hier ist vor dem Ausspruch einer Kündigung sehr sorgfältig abzuwägen und zu prüfen, ob eine Kündigung des Mietverhältnisses tatsächlich ausgesprochen werden soll.

Kündigung wegen Eigenbedarf

Voraussetzungen

Die Kündigung wegen Eigenbedarf ist die häufigste Begründung für die Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter.

Der Vermieter kann Eigenbedarf geltend machen, wenn er seine Wohnung für sich selbst oder für Angehörige benötigt. Als Familienangehörige im Sinne des Gesetzes gelten Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister, Schwiegereltern, Stiefkinder, Nichten und Neffen.

Ausnahmsweise ist eine Eigenbedarfskündigung auch für einen erweiterten Personenkreis möglich. Hierzu gehören zum Beispiel Ehe- und Lebenspartner, Haushalts- und Pflegepersonal.

Die Räume müssen für eine Eigenbedarfskündigung natürlich auch wirklich benötigt werden. Der Vermieter muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen, um den Eigenbedarf zu rechtfertigen. Er muss erläutern, wer einziehen möchte und warum gerade zum Kündigungszeitpunkt. Kommt es zum Rechtsstreit – was häufig der Fall ist – sind die Gerichte sehr streng, was die folgenden Beispiele zeigen.

Eine Eigenbedarfskündigung, bei der der Vermieter Wohnraum für die Tochter der Lebensgefährtin in Anspruch nehmen will, ist nicht wirksam, wenn die Tochter weder im gemeinsamen Haushalt des Vermieters lebt noch mit dem Vermieter verwandt oder verschwägert ist. (Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 17.10.2018 – Aktenzeichen 105 C 97/18).

Da bei einer Eigenbedarfskündigung zunächst nicht abzusehen ist, wann die Wohnung frei wird, muss die Person, die in die Wohnung einziehen soll, zunächst versuchen, eine Ersatzunterkunft – zumindest übergangsweise – zu finden. Sollte sie dies nicht tun, bestehen berechtigte Zweifel, ob wirklich Eigenbedarf besteht. Nur wenn die Anmietung einer Ersatzunterkunft aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen unzumutbar ist, kann auf die Suche einer Übergangsunterkunft verzichtet werden. (Urteil des Landgerichts Berlin vom 10.09.2019 – Aktenzeichen 67 S 149/19).

Grundsätzlich ist eine Eigenbedarfskündigung zugunsten des Lebensgefährten möglich. Die Kündigung muss allerdings in diesen Fällen dazu dienen, dass der gemeinsame Haushalt von Mieter und Lebensgefährte fortgesetzt werden soll. Sollte die Eigenbedarfskündigung jedoch dazu dienen, den gemeinsamen Haushalt aufzuheben, ist sie nicht zulässig. Beispiel: Der Partner möchte die Wohnung übernehmen, um am neuen Wohnort zu arbeiten, der Vermieter verbleibt aber in der bisher genutzten Wohnung (Urteil des Landgerichts Berlin vom 25.10.2019 – Aktenzeichen 66 S 80/19).

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs ist aber eine Eigenbedarfskündigung auch möglich, wenn der Vermieter die Wohnung zu beruflichen Zwecken nutzen will. Die Richter sahen hierin ein „berechtigtes Interesse“ des Vermieters (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26.09.2012, Aktenzeichen VIII ZR 330/11).

Die wichtigste Grenze für die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist das Missbrauchsverbot. So ist es missbräuchlich, wenn der Vermieter eine Kündigung ausspricht, obwohl er eine andere gleich geeignete Wohnung zur freien Verfügung hat. In diesem Fall könnte der Vermieter dem Mieter natürlich die freie Wohnung anbieten. Grundsätzlich muss der Vermieter aber bei Eigenbedarfskündigung keine Alternative anbieten.

Ebenfalls ist es missbräuchlich, einem Mieter zu kündigen, obwohl die Wohnung für den Vermieter völlig ungeeignet ist, weil sie beispielsweise unangemessen groß ist. So lehnte das Landgericht Berlin eine Eigenbedarfskündigung ab, bei der der Vermieter eine 120 m² große 4-Zimmerwohnung seiner 21-jährigen Tochter zur Verfügung stellen wollte. Die Tochter war Berufsanfängerin mit einem kleinen Hausstand und lebte bisher mit ihrer Mutter und ihrem Bruder in einer Wohnung. (Urteil des Landgerichts Berlin vom 20.01.2021 – Aktenzeichen 64 S 50/20).

Eine Eigenbedarfskündigung ist außerdem unwirksam, wenn die Wohnung nur vorübergehend benötigt wird oder der Eigenbedarf schon bei Abschluss des Mietvertrages vorlag, aber verschwiegen wurde.

Die Kündigung des Mietverhältnisses

Die ordentliche Kündigung

In diesem Zusammenhang ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs bemerkenswert (Urteil vom 04.02.2015 – Aktenzeichen VIII ZR 154/14). Eine Wohnung war im April 2011 vermietet worden. Der Vermieter machte dann Eigenbedarf ab Juni geltend, da seine Tochter nach einem längeren Auslandsaufenthalt die Wohnung benötige. Der Mieter hielt die Eigenbedarfskündigung für rechtsmissbräuchlich, da der Vermieter den Eigenbedarf schon bei Abschluss des Mietvertrages hätte voraussehen können.

Hier stellten die Richter zunächst fest, dass ein widersprüchliches rechtsmissbräuchliches Verhalten vorliege, wenn der Vermieter Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermiete, obwohl er entschlossen sei oder erwäge, ihn binnen kürzerer Zeit selbst zu nutzen. Dann müsse der Vermieter den Mieter hierüber informieren. Es könne aber nicht von Rechtsmissbrauch gesprochen werden, wenn der Eigenbedarf zwar unter Umständen erkennbar gewesen sei, der Vermieter aber bei Abschluss des Mietvertrages weder kurzfristig Eigenbedarf geltend machen wollte noch dies ernsthaft in Betracht gezogen habe.

Ein Vermieter bringe durch einen unbefristeten Mietvertrag nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen Eigenbedarfs unaufgefordert geprüft habe. Würde vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine – sich nach einer verbreiteten Auffassung auf bis zu fünf Jahre erstreckende – Lebensplanung verlangt werden, würde die verfassungsrechtlich verbürgte Freiheit des Vermieters missachtet, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen. Ob der Vermieter bereits bei Vertragsabschluss entschlossen war, kurzfristig Eigenbedarf geltend zu machen, müsse vom Gericht geprüft werden.

Will der Mieter das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, kann er für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren. Wenn der Eigenbedarf noch im Laufe der Kündigungsfrist wegfällt, ist die Kündigung ebenfalls unwirksam.

Die formellen Voraussetzungen an die Kündigung wegen Eigenbedarf wurden von der Rechtsprechung immer weiter gelockert. Dennoch muss der Vermieter zumindest angeben, dass er wegen Eigenbedarf kündigt, für wen die Kündigung erfolgen soll und zu welchem Zeitpunkt. Es genügt nicht lediglich mitzuteilen, dass die Kündigung wegen Eigenbedarf erfolgt. Eine Kündigung mit dieser „Begründung“ ist formell unwirksam und führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Die Eigenbedarfskündigung muss so abgefasst werden, dass der Mieter die Gründe des Eigenbedarfs nachvollziehen kann.

Besondere Härte

Falls der Umzug eine besondere Härte für den Mieter darstellt, ist der Mieter berechtigt, schriftlich Widerspruch gegen die Kündigung einzulegen. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor dem Kündigungstermin erfolgen. Als besondere Härtegründe kommen beispielsweise fehlender Ersatzwohnraum, hohes Alter, Krankheit, Behinderung, eine bevorstehende Examenprüfung sowie Schwangerschaft in Betracht.

In der Vergangenheit sind Eigenbedarfskündigungen häufig an sogenannten „Härtefällen“ gescheitert. Hier scheint auf höchst-richterlicher Ebene ein Umdenken stattzufinden. So hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil klargestellt, dass strenge Maßstäbe anzulegen sind, wenn es um die Frage geht, ob die Interessen des Vermieters (Eigenbedarf) oder des Mieters (Härtefall) überwiegen (Urteil vom 11.12.2019 – Aktenzeichen VIII ZR 144/19).

In dem Streitfall ging es um die Eigenbedarfskündigung eines Hauseigentümers, der die Immobilie im Jahre 2016 gekauft hatte. Nun wollte er selbst in die im Haus befindliche Vierzimmerwohnung einziehen. Die Wohnung sollte mit einer Dachgeschosswohnung verbunden werden. Der Eigentümer wollte dann mit seinen drei Kindern und seiner Großmutter die neu geschaffene Wohnung bewohnen.

Der Mieter wollte nicht ausziehen und verwies darauf, dass zu seinem Haushalt noch fünf teilweise minderjährige Kinder gehörten und machte deswegen einen Härtefall geltend. Da man sich nicht einig konnte, landete der Fall schließlich vor dem Landgericht Frankfurt, wo der Mieter recht bekam. Die Richter hielten die Kündigung für eine unzumutbare Härte. Der Mieter hatte in dem Verfahren auch dargelegt, dass er wegen der vielen Kinder und seiner ausländischen Herkunft große Probleme hätte, angemessenen neuen Wohnraum zu finden.

Der Vermieter ging in Revision vor den Bundesgerichtshof (BGH). Dort wurde das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zur Neuverhandlung zurückverwiesen. Der BGH sah bei der Entscheidung des Landgerichts die Interessen des Vermieters nicht ausreichend gewürdigt. So hatte das Landgericht statt der Wohnungserweiterung ins Feld geführt, dass der Vermieter auf eine der ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Ferienwohnungen ausweichen könne. Damit – so der BGH – würde aber die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung nicht ausreichend gewürdigt.

Dennoch entscheiden die Gerichte gerade bei einem Mieter mit mehreren Kindern zugunsten des Mieters. So konnte eine Vermieterin trotz eines – vom Gericht anerkannten – Eigenbedarfs nicht in ihre Wohnung einziehen. In der Wohnung lebte eine Familie mit vier Kleinkindern, die von ALG-II-Leistungen lebte. Für das Gericht war glaubhaft, dass eine Ersatzbeschaffung nahezu ausgeschlossen ist. Die Familie konnte sich deshalb auf einen Härteeinwand nach § 574 Abs. 2 BGB berufen, sodass sie die Wohnung nicht räumen muss. (Urteil des Amtsgerichts Lübeck vom 01.02.2022 – Aktenzeichen 33 C 1544/21).

Schadenersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht und der Mieter auszieht, hat dieser Anspruch auf Schadenersatz. Der Vermieter muss dann alle Mehrkosten tragen, die dem Mieter durch den Umzug entstanden sind, z. B. Umzugskosten, die Differenz zu einer höheren Miete in der neuen Wohnung, eventuell Maklergebühren usw. Darüber hinaus muss er dem Mieter auch die Differenz zwischen der alten und der neuen – höheren – Miete für dreieinhalb Jahre bezahlen. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Amtsgericht Coesfeld vom 01.10.2019 (Aktenzeichen 4 C 156/19). Ist noch kein anderer Mieter eingezogen, kann der Mieter darüber hinaus auch verlangen, wieder in die Wohnung einzuziehen. Der Mieter muss allerdings beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war.

Der Anspruch auf Schadenersatz hat allerdings auch seine Grenzen. Er geht nicht so weit, dass der Vermieter die Maklerkosten für den Erwerb einer Eigentumswohnung übernehmen muss. (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 09.12.2020 – Aktenzeichen VIII 238/18).

Wird bei einer ungerechtfertigten Kündigung wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs ein Räumungsvergleich geschlossen, werden dadurch die Schadenersatzansprüche nicht ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 10.06.2015 (Aktenzeichen VIII ZR 99/14).

Dem Verfahren war vorausgegangen, dass ein Vermieter seinem Mieter wegen Eigenbedarf kündigte. Er begründete die Kündigung damit, dass er die Wohnung für seinen Hausmeis-

ter benötige. Der Mieter lehnte die Kündigung ab und es kam zum Rechtsstreit. Vor Gericht schlossen die Parteien einen Räumungsvergleich. Danach musste der Mieter innerhalb sechs Monaten ausziehen und die Kosten des Rechtsstreits tragen.

Nach dem Auszug des Mieters zog jedoch nicht der Hausmeister, sondern ein anderer Mieter in die Wohnung. Daraufhin forderte der ehemalige Mieter vom Vermieter rund 26.000,00 € Schadenersatz für die ihm durch den Auszug entstandenen Kosten (Umzugskosten, Mehrkosten durch eine höhere Miete, Erstattung der Prozesskosten des Räumungsvergleichs usw.).

In den ersten beiden Instanzen konnte sich der Mieter nicht durchsetzen. Die Gerichte vertraten die Ansicht, dass mit dem Räumungsvergleich das Verfahren abgeschlossen sei und der Mieter hiernach keine Forderungen mehr geltend machen könne.

Der BGH hob diese Urteile jedoch auf und stellte fest, dass der Anspruch auf Schadenersatz durch den Räumungsvergleich nicht ausgeschlossen würde. Hier sei in jedem Fall zu prüfen, dass durch den Vergleich auch von beiden Seiten der Streit darüber beendet wurde, ob ein Eigenbedarf des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht wurde. Schadenersatzansprüche bestünden nur dann nicht, wenn mit dem Vergleich auch diese Ansprüche abgegolten werden sollen.

Im vorliegenden Fall habe der Mieter in keiner Weise auf Schadenersatzansprüche verzichtet. Von einem stillschweigenden Verzicht könne man beispielsweise ausgehen, wenn eine substanziale Gegenleistung des Vermieters im Vergleichsverfahren

vereinbart wurde. Dies sei hier aber nicht der Fall. Dass der Mieter sechs Monate Zeit bekam, um auszuziehen und die Miete nur bis zum tatsächlichen Auszug zahlen musste, sei ein Entgegenkommen des Vermieters, das hier bedeutungslos sei.

Zweifelt ein Mieter an dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs, kann er einen Detektiv einsetzen, um seine Zweifel zu beweisen. Stellt sich heraus, dass er recht hatte, kann er die Erstattung der Detektivkosten verlangen. Allerdings muss für die Erstattung ein Ermittlungsbericht und eine detaillierte Rechnung mit Auflistung der Leistungen und des Zeitaufwands vorgelegt werden. (Beschluss des Landgerichts Berlin vom 18.01.2023 – Aktenzeichen 80 T 489/22)

Die Kündigung wegen Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

Der Vermieter darf eine ordentliche Kündigung auch als sogenannte Verwertungskündigung vornehmen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Diese Art der Kündigung ist möglich, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

Der Vermieter muss für eine ordnungsgemäße Kündigung die Gründe nachvollziehbar darlegen. In dem Schreiben muss er angeben:

1. Mitteilung, dass er beabsichtigt, die Wohnung / das Haus nicht mehr durch Vermietung zu verwerten.
2. Gründe, warum er eine veränderte Nutzung plant.
3. Hinweis, dass die beabsichtigte Verwertung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände angemessen ist.
4. Mitteilung, dass ein Fortbestehen des Mietvertrages die angemessene wirtschaftliche Verwertung verhindert.
5. Welche erheblichen Nachteile für den Vermieter bei Fortbestehen des Mietverhältnisses entstehen.

Als wirtschaftliche Verwertung werden anerkannt:

- Die Mieträume sollen anderweitig – etwa als Geschäftsräume – genutzt werden. Die Nutzungsänderung muss zulässig sein.
- Eine Komplettrenovierung, durch die sich das Objekt in der Zukunft besser vermieten lässt. Es muss sich aber um eine Renovierungsmaßnahme und nicht um eine Modernisierung handeln.
- Der Abbruch des Gebäudes, wenn danach ein Ersatzgebäude errichtet wird. Der Abriss eines Objektes ohne Wiederaufbau gilt nicht als wirtschaftliche Verwertung, auch wenn dadurch laufende Kosten vermieden werden (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.12.2020 – Aktenzeichen VIII ZR 70/19).

Die Kündigung des Mietverhältnisses

Die ordentliche Kündigung

Die wirtschaftliche Verwertung muss nachvollziehbar sein. So entschied der Bundesgerichtshof, dass ein Gebäude aus den 30er-Jahren in einem so schlechten Bauzustand war, dass es durch Sanierungen nicht mehr in einen heute vermietbaren Zustand gebracht werden konnte. Darum war die Bewirtschaftung nicht mehr zumutbar und die Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit zulässig. Dies aber nur, wenn der Vermieter den abgerissenen Altbau durch einen modernen Neubau ersetzt. (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 9.2.2011 – Aktenzeichen VIII ZR 155/10).

Der befristete Kündigungsausschluss bei Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung

Wird die Immobilie verkauft und werden die darin befindlichen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, muss der neue Hauseigentümer Sperrfristen einhalten, wenn er den Mietern wegen Eigenbedarf oder Verwertung kündigen will (§577a BGB). Die Sperrfrist beträgt mindestens drei Jahre. Hat die jeweilige Landesregierung eine äußerst angespannte Wohnraumversorgung im Bereich des verkauften Gebäudes festgestellt, kann sich die Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern. (§ 577a BGB). Die sogenannte Sperrfrist beträgt grundsätzlich drei Jahre. Wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum äußerst angespannt ist, kann diese Frist von der jeweiligen Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

Die Sperrfrist ist allerdings auf Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen beschränkt. Die Sperrfrist gilt auch zugunsten eines Angehörigen, der zum Zeitpunkt der Umwandlung die Wohnung gemeinsam mit dem Mieter bewohnt hat und mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eingetreten ist.

Die Frist beginnt mit Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Eine Sperrfrist gibt es immer nur dann, wenn der Mieter bereits vor der Umwandlung in Wohnungseigentum in der Wohnung gelebt hat. Zieht ein Mieter in eine Wohnung in einem bereits in Wohneigentum aufgeteiltes Haus ein, gilt keine Sperrfrist für die Kündigung wegen Eigenbedarf. Grund: Der Mieter wusste beim Einzug bereits, dass er eine Eigentumswohnung gemietet hat und keine Wohnung in einem klassischen Miethaus oder Mehrfamilienhaus.

Die erleichterte Kündigung durch den Vermieter

Eine erleichterte Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist möglich, wenn in dem vom Vermieter bewohnten Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind und eine von diesen Wohnungen von dem Vermieter selbst bewohnt wird (Einliegerwohnung). Die erleichterte Kündigung gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB gilt auch für Wohnraum in der Wohnung des Vermieters.

Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann der Vermieter das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist, verlängert um weitere 3 Monate, kündigen. Aufgrund des Umstands, dass Vermieter und Mieter in solchen Konstellationen eng beieinander wohnen, soll dem Vermieter die Möglichkeit der erleichterten Kündigung zustehen.

Die Erleichterung liegt darin, dass der Vermieter die Kündigung nicht begründen muss. Er kann einfach ohne Vorliegen eines Kündigungsgrundes kündigen. Er muss lediglich die Verlängerung der Kündigungsfrist in Kauf nehmen.

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Sowohl Mieter als auch Vermieter können unter bestimmten Umständen ein außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist ausüben. Wie der Name schon sagt, handelt es sich um ein Kündigungsrecht „außer der Reihe“. Das Gesetz gibt vor, wann ein außerordentliches Recht zur Kündigung besteht.

Die gesetzliche Frist bei außerordentlicher Kündigung mit gesetzlicher Frist

Bei außerordentlichen Kündigungen mit gesetzlicher Frist gilt eine Frist von drei Monaten, abzüglich einer Karenzzeit von drei Werktagen. Ist der 1. September beispielsweise ein Sonntag, muss die Kündigung spätestens zum 4. September ausgesprochen werden, damit das Mietverhältnis zum 30. November beendet werden kann. Die Dauer des Mietverhältnisses hat hier keinen Einfluss auf die gesetzliche Kündigungsfrist.

Kündigungsschreiben bei der außerordentlichen Kündigung

Auch bei einer außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist muss der Vermieter im Kündigungsschreiben angeben, welches berechtigtes Interesse an der Kündigung vorliegt. Auf den Nachweis des berechtigten Interesses kann in folgenden Fällen verzichtet werden:

Die Kündigung des Mietverhältnisses

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

A Die Kündigung erfolgt bei einem Mietverhältnis in einem Zweifamilienhaus, in dem der Vermieter die andere Wohnung bewohnt.
B Hier reicht es, im Kündigungsschreiben anzugeben, dass die Kündigung auf § 573a BGB beruht.

C
D Vermieter können die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einem Erben außerordentlich innerhalb der gesetzlichen Frist kündigen (§ 573d BGB). Ein berechtigtes Interesse muss dann nicht nachgewiesen werden, wenn der Erbe nicht zu dem Personenkreis des § 563 BGB (insbesondere Familienangehörige, die im Haushalt des Verstorbenen leben) gehört.

H Ein berechtigtes Interesse muss auch nicht bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB nachgewiesen werden (siehe vorheriges Kapitel). Dies gilt insbesondere für Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch oder als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

K **Gründe für eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist**
L Der Mieter hat das Recht auf eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, wenn eine Mieterhöhung geltend gemacht wird (§ 561 BGB). Und zwar sowohl, wenn die Mieterhöhung nach einer Modernisierung erfolgen soll, als auch bei einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Beim Tod des Mieters ist die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist möglich, wenn eine Person in den Mietvertrag eintritt und in dieser Person ein wichtiger Kündigungsgrund liegt (§ 563 BGB). Die Kündigung muss dann innerhalb eines Monats erfolgen. Die Frist beginnt mit der Kenntnis vom endgültigen Eintritt der in den Mietvertrag eintretenden Person.

Treten nach dem Tod des Mieters keine Partner oder Angehörige gemäß § 563 BGB oder Mitmieter gemäß § 563a BGB in den Mietvertrag ein, wird der Vertrag mit den Erben fortgesetzt. Hier kann außerordentlich gekündigt werden, wenn die Kündigung innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters und dem Eintreten des Erben in das Mietverhältnis erfolgt (§ 564 BGB). Einer Begründung bedarf es nicht.

Verweigert der Vermieter dem Mieter die Untervermietung der Mietsache, ohne dass er hierfür einen wichtigen Grund anführen kann, ist der Mieter zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist berechtigt (§ 540 Abs. 1 BGB).

Nach Ablauf von 30 Jahren kann ein Mietvertrag, der für mehr als 30 Jahre (nicht aber auf Lebenszeit des Mieters) geschlossen wurde, von beiden Seiten außerordentlich mit gesetzlicher Frist gekündigt werden (§ 544 BGB).

Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Sowohl Mieter als auch Vermieter können das Mietverhältnis außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund kündigen. Es muss aber ein triftiger Grund hierfür vorliegen, da die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gilt.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung kommt nur infrage, wenn der jeweilige Vertragspartner den Mietvertrag so schwerwiegend verletzt hat, dass dem anderen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (§ 543 BGB).



Beispiel:

Der Vermieter wird der Mieterin gegenüber handgreiflich oder der Mieter beleidigt den Vermieter schwer.

Der Mieter kann z. B. fristlos kündigen, wenn der Vermieter ihm die Mietsache vorenthält.

Hat der Mieter eine Wohnung angemietet, ist er zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses noch vor seinem Einzug berechtigt, wenn der Vermieter ihm die Wohnung nicht rechtzeitig, also zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt, zur Verfügung stellt. Gleiches gilt auch, wenn der Vermieter dem Mieter während des Mietverhältnisses den Gebrauch an der Wohnung entzieht.

Sowohl Mieter als auch Vermieter müssen eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund begründen. Gründe, die vor Ausspruch der Kündigung bereits vorlagen, können bei einem Gerichtsverfahren nicht nachgeschoben werden. Sie müssen bereits bei Ausspruch der Kündigung mitgeteilt werden.

Abmahnung / Fristsetzung zur Abhilfe

Eine außerordentliche, fristlose Kündigung wegen Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag ist in der Regel nur zulässig, wenn die Mietpartei erfolglos abgemahnt wurde (§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Eine Abmahnung ist die Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten in Zukunft zu unterlassen (Beispiel: Mieter soll keine laute Musik nach 22:00 Uhr spielen) oder einer vertraglichen Verpflichtung nachzukommen (Beispiel: Vermieter soll vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen durchführen). Bei der Abmahnung muss der Mieter konkret auf sein vertragswidriges Verhalten hingewiesen werden, damit er weiß, welches Verhalten er zukünftig unterlassen soll.

Lediglich pauschale Behauptungen reichen für eine Abmahnung nicht aus. Eine Abmahnung „wegen Lärmbelästigung“ ist unzureichend. Hier sind vielmehr Datum und Uhrzeit des konkreten Einzelfalls anzugeben. Eine einmalige Lärmbelästigung reicht normalerweise für eine fristlose Kündigung nicht aus. Hier sollte man ein „Lärmprotokoll“ führen und den Mieter mehrmals abmahnen.

Die Kündigung des Mietverhältnisses

Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Die Abmahnung ist Voraussetzung für eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (543 Abs. 3 BGB) und für eine Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch (§ 541 BGB).

Zahlt der Mieter die Miete wiederholt unpünktlich, stellt dies eine grobe Pflichtverletzung dar. Hier ist aber grundsätzlich keine vorherige Abmahnung notwendig. Es empfiehlt sich dennoch, vorsorglich abzumahnern, um für ein eventuelles Räumungsverfahren gerüstet zu sein.

Die Abmahnung muss nicht schriftlich erfolgen. Dies ist aber aus Beweisgründen in jedem Fall zu empfehlen. Nur mit schriftlichen Beweisen ist man bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung auf der sicheren Seite.

Im Fall der Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist der Abmahnung grundsätzlich auch eine **Originalvollmacht** beizufügen, da eine solche Abmahnung eine rechtsgeschäftliche Erklärung darstellt. Der Vermieter muss nicht, sollte aber in der Abmahnung mitteilen, dass im Wiederholungsfall die fristlose Kündigung ausgesprochen wird.

Verzicht auf eine Abmahnung

Eine Abmahnung ist nicht notwendig, wenn

- sie keinen Erfolg verspricht oder
- die sofortige Kündigung des Mietverhältnisses, unter Abwägung sowohl der Interessen des Mieters als auch des Vermieters gerechtfertigt ist (§ 543 Abs. 3 S. 2 BGB),

- der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug geraten ist (siehe nächstes Kapitel).

Es muss sich um wirklich gravierende Pflichtverstöße des Mieters handeln, damit eine Abmahnung entbehrlich wird, zB. bei einer Straftat gegen den Vermieter. Im Zweifelsfall sollte man deshalb abmahnen.

Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Hat der Wohnungsmieter Zahlungsrückstände von mehr als einer Monatsmiete über zwei aufeinanderfolgende Termine oder über einen längeren Zeitraum zwei komplette Monatsmieten auflaufen lassen, kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen. Die Rückstände können auch durch nicht pünktliche Zahlungen der Kautions entstehen, die der Mieter normalerweise in drei Raten zahlt (bei Mietbeginn, mit der zweiten und dritten Monatsmiete).

Ist der Zahlungsrückstand geringer als zwei Monatsmieten, reicht dies für eine außerordentliche, fristlose Kündigung nur aus, wenn sich der Rückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten ergibt. Ansonsten kann erst fristlos gekündigt werden, wenn der Rückstand zwei Monatsmieten erreicht. Das Mietverhältnis endet dann mit der Kündigung. Der Mieter erhält allenfalls eine Räumungsfrist, die im Ermessen des Vermieters liegt.

In dem Kündigungsschreiben muss der Grund für die Kündigung angegeben und mitgeteilt werden, welche Mieten in wel-

cher Höhe nicht gezahlt wurden. Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird unwirksam, wenn der Mietrückstand innerhalb von zwei Monaten seit Rechtsanhängigkeit (Zustellung einer Räumungsklage an den Mieter) ausgeglichen wird (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Der Mieter trägt die Kosten des Räumungsverfahrens.

Beispiel:

- Zustellung der Räumungsklage durch das zuständige Amtsgericht 10.04.
- Mietrückstände **vollständig** bezahlt bis 09.06.

Dass die Mietrückstände vollständig gezahlt werden müssen, nehmen die Gerichte sehr ernst. Fehlt auch nur 1 €, bleibt die fristlose Kündigung wirksam! Entweder wird der gesamte Rückstand ausgeglichen oder es verbleibt bei der Beendigung des Mietverhältnisses und der Mieter muss die Wohnung räumen. Diese zweimonatige „Schonfrist“ besteht nicht, wenn sie in den vergangenen zwei Jahren bereits vom Mieter in Anspruch genommen wurde.

In diesem Zusammenhang ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs wichtig (Urteil vom 04.02.2015 – Aktenzeichen VIII ZR 175/14). Die Richter stellten hier fest, dass der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen kann, wenn ein Sozialhilfe-Berechtigter die Miete nicht pünktlich zahlen kann, obwohl ein Antrag auf Sozialhilfe fristgerecht gestellt wurde, dieser jedoch nicht rechtzeitig bewilligt wurde. In dem Verfahren ging es um einen Mieter, der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II („Hartz IV“) erhielt. Er

kam in Mietrückstand, weil er die für die Miete erhaltenen Gelder nicht an den Vermieter weiterleitete. Der Vermieter kündigte daraufhin fristlos und erhob Räumungsklage. Aufgrund einer einstweiligen Anordnung des zuständigen Sozialgerichts gab das Jobcenter des Vermieters eine Erklärung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ab, in der es sich zur Übernahme der aufgelaufenen Mietschulden verpflichtete.

Wegen eines Zuständigkeitswechsels beantragte der Mieter bei dem nun für ihn zuständigen Sozialamt Sozialhilfe inklusive der Übernahme der Wohnungskosten. Die Wohnkostenübernahme wurde jedoch verweigert, wogegen der Mieter Widerspruch erhob und einstweiligen Rechtsschutz beim Sozialgericht beantragte. Das Sozialgericht erlies eine einstweilige Anordnung, wonach das Sozialamt die ausstehenden Mietkosten zu tragen hatte. Der Vermieter hatte aber bereits wegen der aufgelaufenen Mietrückstände erneut fristlos gekündigt.



Achtung:

Gerät ein Mieter wegen Zahlungseinstellung des Jobcenters in Zahlungsverzug, kann ihm der Vermieter fristlos kündigen. Behauptet er, dass er nichts von der Zahlungseinstellung des Jobcenters gewusst habe, so muss er diese Unkenntnis beweisen. Das stellte das Landgericht Berlin in einem Urteil vom 13.10.2016 fest (Aktenzeichen 67 S 285/16).

Die Kündigung des Mietverhältnisses

Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

A
B
C
D
E Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Kündigung das Mietverhältnis wirksam beendete. Zum Zeitpunkt der Kündigung war der Beklagte mit sechs Monatsmieten im Verzug. Damit lag, der für die fristlose Kündigung erforderlicher, wichtige Grund vor (§ 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB). Daran ändere sich auch nichts, wenn der Mieter für die Mietzahlung auf Sozialleistungen angewiesen ist und diese Leistungen auch rechtzeitig beantragt wurden.

F
G
H
I Grundsätzlich kommt ein Schuldner zwar nur in Verzug, wenn er das Ausbleiben der Leistung auch zu vertreten hat (§ 276 BGB). Bei Geldschulden befreien jedoch wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn er hierfür nicht verantwortlich ist.

J
K Jeder hat nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dies gilt auch für Mietschulden.

L
M
N
O In der Praxis – gesetzlich in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geregelt – gibt das Sozialamt eine Kostenübernahmeerklärung ab, wenn Wohnungslosigkeit droht und der Mieter aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse zu einem Ausgleich der Mietrückstände nicht in der Lage ist (häufig bei Beziehern von Hartz-IV- oder Sozialleistungen).

P
Q
R
S In der Vergangenheit war eine gleichzeitig mit der fristlosen Kündigung ausgesprochene, hilfsweise fristgerechte Kündigung unwirksam (Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 13.10.2017 – Aktenzeichen 66 S 90/17). Inzwischen hat aber der Bundes-

gerichtshof entschieden, dass der Vermieter bei Zahlungsverzug des Mieters fristlos und gleichzeitig ordentlich, also mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, kündigen kann (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.09.2018 – Aktenzeichen VIII ZR 231/17 und VIII 261/17).

Der Mieter hat auch schlechte Karten, wenn er seine Kaution nicht ordnungsgemäß bezahlt. Dann gilt auch dies als fristloser Kündigungsgrund. Allerdings muss der Mieter mit seiner Kautionszahlung in der Höhe von mindestens zwei Netto-Monatsmieten im Rückstand sein, bevor die Kündigung möglich ist (§ 569 Abs. 3, Abs. 2a BGB). In diesem Fall ist keine Abmahnung notwendig. Auch eine Frist zur Abhilfe wird hier nicht gewährt.

Kündigungsrecht des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung

Setzt sich der Mieter bei einem Verbleib in der Wohnung einer Gesundheitsgefahr aus, kann ihn das unter Umständen zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Bei den durch die Gesundheitsgefährdung betroffenen Räumen muss es sich nicht um Wohnräume handeln. Es kann sich auch um andere, nach ihrer Zweckbestimmung zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume handeln.

Die Gesundheitsgefährdung, die mit der Benutzung der Räume verbunden ist, muss erheblich sein. Eine Schädigung muss jedoch noch nicht eingetreten sein.

**Beispiel:**

Der Mieter macht geltend, dass infolge der Ausdünstungen eines neu verlegten Teppichbodens mit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu rechnen sei. Konkret kann er jedoch das Vorliegen einer Gesundheitsbeeinträchtigung nicht geltend machen.

Die Gesundheitsgefährdung muss objektiv vorliegen. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an. Eine besondere subjektive Empfindlichkeit des Mieters genügt aber nicht.

**Beispiel:**

Der Mieter kündigt das Mietverhältnis wegen Gesundheitsgefährdung durch Wohnungsgifte. Diese lassen sich jedoch objektiv nicht nachweisen. Der Mieter macht geltend, gegen jede Art von verwendeten Lacken allergisch zu sein. Die besondere subjektive Empfindlichkeit des Mieters kann nicht berücksichtigt werden.

Beispiele für Umstände, die zur Kündigung berechtigen:

- gesundheitsgefährdende Feuchtigkeitsschäden in den angemieteten Räumen
- Schimmelbildung im Badezimmer, der nicht vom Mieter durch falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten zu vertreten ist
- wiederholter Ausfall der Zentralheizung wegen vom Vermieter zu vertretenden Ölmanagements bei strengem Frost
- Formaldehyd-Konzentration oberhalb der durch das Bundesgesundheitsamt festgesetzten Grenzwerte, da hier die Gesundheitsgefährdung objektiv feststeht
- infolge Hochwassers durchfeuchtete und nicht mehr beheizbare Wohnung
- erhebliches Eindringen von Zugluft infolge mangelnder Isolierung

Die Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens

Der Vermieter kann dem Mieter auch fristlos wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens kündigen. Dabei muss der Mieter eine schuldhaftige Vertragsverletzung begangen haben. Gegebenenfalls reicht bereits eine einmalige Vertragsverletzung aus. Gemeint sind hier nur solche Vertragsverletzungen, die keinen vertragswidrigen Gebrauch darstellen, denn diese werden bereits von § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfasst.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Hierunter fällt insbesondere eine nachhaltige Störung des Hausfriedens.



Achtung:

Ist der Mieter schuldunfähig, z. B. infolge einer psychischen Erkrankung, so mangelt es an der Voraussetzung ‚schuldhaft‘. Trotzdem kann der Vermieter wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung (= Kündigung aus wichtigem Grund) kündigen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Störung auch unter der nötigen Rücksicht auf kranke Menschen nicht mehr hinnehmbar ist.

Ebenfalls ist erforderlich, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Beispiele für zulässige Kündigung:

- Beleidigung oder Misshandlung des Vermieters
- Fortwährende Belästigung der Hausbewohner
- Nachhaltige Verstöße gegen die Hausordnung

Kündigungsfristen

Für Mieter und Vermieter gelten bei einer ordentlichen Kündigung unterschiedliche Kündigungsfristen. Der Mieter kann das Mietverhältnis einheitlich – unabhängig von der Mietdauer – mit einer Frist von drei Monaten bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 573 c Abs. 1 S. 1 BGB). Will der Mieter beispielsweise bis Ende Juni ausziehen, muss die Kündigung dem Vermieter spätestens bis zum 3. Werktag im April zugegangen sein. Anders als bei der Frage der Rechtzeitigkeit einer Mietzahlung wird hier der Samstag als Werktag mitgezählt (BGH, 27.04.2005, VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).

Die Kündigungsfristen für den Vermieter weichen von denen für den Mieter ab (§ 573 c Abs. 1 S. 2 BGB). Die Frist beträgt zunächst ebenfalls 3 Monate. Sie verlängert sich nach 5 Jahren auf 6 Monate, nach 8 Jahren auf 9 Monate. Dabei kommt es auf die Dauer des Mietverhältnisses zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung an.

Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. Bei möbliertem Wohnraum ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf des Monats zulässig, wenn der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen worden ist, mit dem er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 573 c Abs. 3 BGB).

Im Falle der erleichterten Kündigung gemäß § 573 a Abs. 1 S. 2 BGB (Einliegerwohnung) verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei Monate. Sie beläuft sich also zunächst auf sechs Monate, verlängert sich nach fünf Jahren auf neun und nach acht Jahren auf 12 Monate.

Unabdingbarkeit

Ist vertraglich für den Vermieter eine kürzere als die gesetzliche vorgesehene Kündigungsfrist vorgesehen, ist die Vereinbarung unwirksam. Allerdings können längere Fristen vereinbart werden. Soll sowohl für Vermieter als auch Mieter eine kürzere als die gesetzliche Frist gelten, ist die Vereinbarung zum Teil unwirksam. Während für den Mieter die günstigeren vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen gelten, kann der Vermieter nur mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Der Kündigungswiderspruch nach der Sozialklausel

Der Vermieter muss den Mieter in der Kündigung auf sein Recht zum Widerspruch sowie dessen Form und Frist hinweisen. Tut er dies nicht, kann der Mieter den Widerspruch noch bis zum ersten Termin im Räumungsrechtsstreit nachholen.

Für einen Widerspruch muss die Kündigung für den Mieter, auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, eine unzumutbare Härte darstellen (§ 574 BGB Abs. 1). Letztlich ist die Abwägung immer eine Frage des Einzelfalles.

Gründe für eine unzumutbare Härte können beispielsweise sein: fehlender Ersatzwohnraum, Schwangerschaft, schwere Krankheit, geringes Einkommen, lange Wohndauer bei älteren Menschen, Gebrechlichkeit, bevorstehende Examen, Schwierigkeiten bei Schul- oder Kindergartenwechsel. Liegen mehrere dieser Gründe vor, so spricht dies umso mehr für das Vorliegen eines Härtegrundes.

Über den Mieter und seine Familie hinaus sind auch andere Angehörige seines Haushalts geschützt, wenn sie mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstand führen (z. B. Lebenspartner, Pflegekinder).

Form und Frist eines Kündigungswiderspruchs

Ein Kündigungswiderspruch muss spätestens innerhalb von zwei Monaten vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich durch den Mieter erklärt werden. Andernfalls gilt er als verspätet und muss nicht mehr berücksichtigt werden.

In seinem Widerspruch muss der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Wird er vom Vermieter dazu aufgefordert, muss er alle Gründe für eine soziale Härte angeben, die zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung geltend gemacht werden können. Gibt er bestehende Gründe nicht an, können diese später auch nicht nachgeschoben werden. Nach der Abgabe des Kündigungswiderspruchs eingetretene Härtegründe können hingegen noch geltend gemacht werden.



Achtung:

Die Zwei-Monatsfrist gilt nicht, wenn der Vermieter den Mieter in der Kündigung auf sein Widerspruchsrecht, dessen Form und Frist nicht hingewiesen hat. In diesem Fall kann der Mieter der Kündigung auch noch später widersprechen (siehe voriges Kapitel).

Rechtsfolgen

Wenn der Mieter der Kündigung aufgrund unbilliger Härte widerspricht, kommt es auf die Art der Härtegründe an, die er geltend macht. Handelt es sich um vorübergehende Gründe (z. B. Schwangerschaft, Prüfung) oder um dauerhafte Härtegründe (Behinderung, Alter).

Bei einem nur vorübergehenden Härtegrund hat der Mieter Anspruch auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses für einen angemessenen Zeitraum, bei einem dauerhaften Härtegrund kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Dauer angezeigt sein.

An sich sollten die Vertragsparteien nach einem Kündigungswiderspruch ohne Einschaltung der Gerichte eine entsprechende Vertragsverlängerung vereinbaren. Dies kommt in der Praxis praktisch nie vor. Vielmehr werden Streitigkeiten über die Berechtigung einer Kündigung und die Berechtigung der Härtegründe in der Regel vor Gericht ausgetragen, das dann auch über die Vertragsfortsetzung entscheidet.

Kündigung eines Zeitmietvertrags

Ein zeitlich befristetes Mietverhältnis kann nur unter ganz bestimmten Umständen geschlossen werden. Der Zeitmietvertrag ist nur möglich, wenn

1. der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (§ 575 BGB, Abs. 1, Ziff. 1);
2. der Vermieter in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (§ 575 BGB, Abs. 1, Ziff. 2);
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (z. B. als Werkswohnung (§ 575 BGB, Abs. 1, Ziff. 3).
4. die Begrenzung auf Lebenszeit des Mieters erfolgt (Urteil des Landgerichts Freiburg vom 21.03.2013 – Aktenzeichen 3 S 368/12)

Der Vermieter muss die Befristung begründen. Es reicht nicht, lediglich anzugeben, dass die Wohnung nach Ablauf der Befristung wegen Eigenbedarfs benötigt wird. Der Vermieter muss angeben, für wen der Eigenbedarf geltend gemacht wird, z. B.: „Der Mietvertrag ist bis zum 31.05.2022 befristet. Danach wird meine Tochter Simone in die Wohnung ziehen, weil sie ein Studium in Berlin aufnehmen wird.“

Der Befristungsgrund eines abgeschlossenen Zeitmietvertrags kann nicht nachträglich geändert werden. Man kann die Befristung also nicht zunächst mit Eigenbedarf begründen und dann auf eine umfassende Sanierung wechseln.

Ein Wechsel „gleichwertiger“ Bedarfspersonen bei Eigenbedarf ist in engen Grenzen möglich: statt Tochter Simone kann der Bedarf für Sohn Thomas, nicht jedoch für den Neffen Norbert geltend gemacht werden.

Ist der Grund für die Befristung entfallen, kann der Mieter entscheiden, ob er mit Ablauf der ursprünglichen Befristung aus der Wohnung auszieht oder vom Vermieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangt.

A

Form der Mitteilung der Befristung

Der Befristungsgrund muss dem Mieter schriftlich mitgeteilt werden. Am besten nimmt man den Grund in den Mietvertrag auf. Damit ist die Befristung ein unstreitiger Gegenstand der Vereinbarung zwischen den Parteien.

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Auskunftsanspruch des Mieters

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Allerdings kann er dies frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung fordern. Zunächst muss also der Mieter tätig werden.

- Meldet sich der Mieter nicht, endet das Mietverhältnis zum vereinbarten Zeitpunkt, ob der Befristungsgrund noch besteht oder nicht.
- Meldet sich der Mieter und es stellt sich heraus, dass sich der Grund der Befristung verzögert (die Tochter des Vermieters beginnt das Studium erst zwei Semester später als geplant), kann der Mieter die Verlängerung des Mietverhältnisses bis zu diesem Zeitpunkt verlangen.
- Fällt der Grund ganz weg (die Tochter studiert überhaupt nicht), muss das Mietverhältnis mit dem Mieter auf unbestimmte Zeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist fortgesetzt werden.

Ausschluss der ordentlichen Kündigung/feste Mindestlaufzeit

Trotz Wegfalls des einfachen Zeitmietvertrages ist es auch heute noch möglich, einen Mietvertrag ohne Grund zeitlich zu befristen. Dies ergibt sich auch aus der Gesetzesbegründung zu § 575 BGB. Eine solche Befristung kann durch Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts sowohl für Mieter als auch Vermieter vereinbart werden. Ein qualifizierter, zulässiger Zeitmietvertrag endet nach Ablauf der zeitlichen Befristung. Es existiert keine zeitliche Obergrenze.

Kann ein Zeitmietvertrag außerordentlich gekündigt werden, so gelten die allgemeinen Vorschriften zu den Kündigungsfristen im Mietrecht. Fraglich ist hingegen, wie lange das ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen werden kann. Hierbei orientiert sich die Rechtsprechung an der Kündbarkeit von Staffelmietverträgen, die spätestens nach vier Jahren gekündigt werden können. Davon geht man auch beim Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts aus (Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 23.8.2016 – Aktenzeichen VIII ZR 23/16).



Tipp:

Der Kündigungsverzicht für Mieter und Vermieter kann unterschiedlich gestaltet werden. Während der Kündigungsverzicht für den Mieter nicht mehr als vier Jahre betragen darf, kann der Verzicht für den Vermieter für einen längeren Zeitraum vereinbart werden. Der BGH hat im vorgenannten Urteil lediglich über den Kündigungsverzicht des Mieters entschieden.

Möglich ist auch, dass die Parteien einen Kündigungsverzicht für den Vermieter vereinbaren, jedoch keinen für den Mieter. Lediglich ein Kündigungsverzicht für den Mieter ohne Kündigungsverzicht für den Vermieter ist jedoch nicht zulässig. Das würde den Mieter unangemessen benachteiligen und stellt eine unzulässige Abweichung von den gesetzlichen Kündigungsvorschriften dar.

Eine ordentliche Kündigung von Zeitmietverträgen ist nicht möglich. Liegen Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung vor, kann dies zur vorzeitigen Beendigung eines Zeitmietvertrages führen. Die Voraussetzungen sind die gleichen wie bei der außerordentlichen Kündigung eines unbefristeten Mietvertrages.



Achtung:

Eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist auch beim Zeitmietvertrag möglich. Natürlich müssen auch hier die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden.

Verträge mit Kündigungsausschluss können in der Regel nicht vorzeitig gekündigt werden, es sei denn, für den Mieter wurde das Kündigungsrecht für mehr als vier Jahre ausgeschlossen. Dann ist der Kündigungsverzicht insgesamt unwirksam. Es gilt wieder die normale Kündigungsfrist von drei Monaten.

Kann nicht vorzeitig gekündigt werden, kann der Mieter allenfalls versuchen, die Wohnung unterzuvermieten. Lehnt der Vermieter eine Untervermietung oder den Untermieter ungerechtfertigt ab, hat der Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht (§ 540 Abs. 1 BGB). Möglicherweise hat der Mieter Anspruch auf Stellung eines Nachmieters.

Die weitverbreitete Meinung, der Mieter müsse dem Vermieter lediglich drei Nachmieter anbieten und könne aus dem Mietverhältnis ausscheiden, wenn der Vermieter keinen, der drei haben will, ist ein Irrtum. Der Vermieter muss einen Nachmieter nur dann akzeptieren, wenn dieser zahlungsfähig ist und kein Grund in der Person des Nachmieters vorliegt, der den Vermieter zu einer Ablehnung des Mieters berechtigt.

Außerdem muss der Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Stellung eines Nachmieters haben. Hierbei ist abzuwägen zwischen

- dem Interesse des Vermieters am Bestand des Vertrages und
- dem Interesse des Mieters an einer Vertragsentlassung.

Das Interesse des Mieters muss deutlich überwiegen, damit es als schutzwürdig angesehen wird. Außerdem muss das Festhalten am Vertrag für den Mieter eine gewisse Härte bedeuten. Eine solche Härte ist gegeben, wenn die restliche Vertragslaufzeit noch sehr lang ist. Beispiele für ein berechtigtes Interesse des Mieters können sein:

- unvorhergesehene berufliche Versetzung des Mieters in eine andere Stadt.
- alters- oder krankheitsbedingter Umzug in ein Heim, weil der Mieter sich nicht mehr selbst versorgen kann.
- erhebliche Vergrößerung der Familie durch Kinder (z. B. Geburt von Mehrlingen oder „normales“ Anwachsen der Familie).
- schwere Erkrankung des Mieters oder der im Haushalt lebenden Angehörigen (z. B. Mietwohnung im 5. Stock ohne Fahrstuhl, der Arzt verbietet wegen schwerer Herzerkrankung das Treppensteigen).

Ein schutzwürdiges Interesse liegt aber niemals vor, wenn der Mieter lediglich eine billigere oder bessere Wohnung gefunden hat und deshalb umziehen möchte. Denn hat der Mieter sich an einen Vertrag gebunden, muss er sich hieran grundsätzlich erst einmal halten und kann ihn nicht nach Lust und Laune brechen.

Hat der Mieter nachweisbar ein berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Entlassung aus dem Mietvertrag, kann der Vermieter den Nachmieter nur aus sehr gewichtigen Gründen ablehnen. Außerdem muss der Vermieter die Unzumutbarkeit des Nachmieters beweisen. Der Vermieter darf den Nachmieter auch nicht aus sittenwidrigen Gründen ablehnen, z. B. darf der Vermieter den Mieter nicht allein deshalb ablehnen, weil er Kinder hat, Ausländer ist oder beispielsweise als Lehrer den „falschen Beruf“ hat.

L Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Die Rückgabe einer Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses kann völlig problemlos ablaufen, wenn das Mietverhältnis in seinem Verlauf gut dokumentiert und die mit der Übergabe beauftragte Person gut vorbereitet ist.

Zur Vorbereitung einer problemlosen Wohnungsrückgabe gehört auch ein Übergabeprotokoll beim Einzug des Mieters. Nur so kann nach Jahren noch geklärt werden, in welchem Zustand die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses war.

Die Übergabe einer Wohnung kann aber auch zum Albraum eines Vermieters oder Verwalters werden, wenn erst anlässlich des Übergabetermins festgestellt werden kann, dass der Mieter Ein- und Umbauten vornahm, die Elektro- oder Sanitärinstallation nachhaltig veränderte oder gar Eingriffe an der Heizungsanlage vornahm.

Wer derartige Überraschungen vermeiden will, sollte rund vier Wochen vor der endgültigen Rückgabe der Wohnung eine Vorwegabnahme mit den Mietern vereinbaren. Dann kann man ohne Zeitdruck ruhig und sachlich über alle Einzelheiten einer ordentlichen Rückgabe der Wohnung sprechen. Das Ergebnis dieser Verhandlungen sollte schriftlich fixiert und von beiden Seiten unterschrieben werden. Erfahrungsgemäß ist dann der eigentliche Rückgabetermin kein Problem mehr.

Räumungsanspruch des Vermieters / Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Wohnraummieters

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache an den Vermieter zurückzugeben, wenn dieser sich auf einen vertraglichen Rückgabeanspruch berufen kann (§ 546 Abs. 1 BGB). Dies gilt für alle Formen der Beendigung des Mietverhältnisses einschließlich aller Kündigungsformen und unabhängig davon, ob der Mieter oder der Vermieter das Mietverhältnis beendet hat.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Räumungsanspruch des Vermieters / Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Wohnraummieters

A Nach § 546 Abs. 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den unmittelbaren Besitz an der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder einzuräumen. Normalerweise ist dies auch kein Problem. Hat der Mieter die Wohnung auch einem Dritten zur Verfügung gestellt (Untermieter), kann der Vermieter auch von ihm die Räumung verlangen (§ 546 Abs. 2 BGB).

E Zur zurückzugebenden „Mietsache“ gehört auch das Zubehör (beispielsweise die Schlüssel zur Wohnung). Es ist aber ein Irrtum, dass die Wohnungsübergabe schon vollzogen ist, wenn der Mieter die Schlüssel der Wohnung in den Briefkasten des Vermieters wirft. Er muss auch belegen können, dass der Vermieter die Schlüssel tatsächlich in Besitz genommen hat (Beschluss des Landgerichts Krefeld vom 27.12.2018 – Aktenzeichen 2 T 27/18).

K Der Mieter hat auch kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters aus § 546 BGB, wenn er ein selbstständiges Beweisverfahren über behauptete Mängel der Mietsache eingeleitet hat.

M Der Mieter ist nicht berechtigt, die Herausgabe der Wohnung zu verweigern, weil er beispielsweise noch einen Anspruch auf Erstattung eines Betriebskostenguthabens oder überzahlter Miete hat (§ 570 BGB). Abweichende Regelungen können allerdings im Mietvertrag vereinbart werden.

Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung und Schadenersatz

Ist das Mietverhältnis – egal auf welche Weise – beendet und zieht der Mieter gegen den Willen des Vermieters nicht aus, ist das mehr als ärgerlich. Allerdings hat der Vermieter in solchen Fällen gemäß § 546 a BGB gegen den Mieter einen Anspruch auf eine sogenannte Nutzungsentschädigung. Wäre der Mieter rechtzeitig ausgezogen, hätte der Vermieter diese renovieren, weitervermieten oder selbst nutzen können. Als Ersatz steht ihm hierfür die Nutzungsentschädigung zu.

Diese ist in der Regel genauso hoch, wie die Miete, die der Mieter während des regulären Mietverhältnisses gezahlt hat. Wenn die ortsübliche Miete allerdings höher ist, kann der Vermieter diese höhere Miete für die Dauer der Vorenthaltung verlangen. Die ortsübliche Miete kann in der Regel mithilfe eines Mietspiegels ermittelt werden.

Weist die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses Mängel auf, die der Mieter nicht zu verantworten hat (z. B. bauartbedingter Schimmel im Schlaf- und Wohnzimmer), kann die Nutzungsentschädigung auch geringer ausfallen als die zuvor gezahlte Miete.

Dem Vermieter kann durch den verspäteten Auszug des Mieters aber auch ein über die Miete hinausgehender Schaden entstehen. Hätte der Vermieter die Wohnung beispielsweise gewinnbringend verkaufen können und der Verkauf platzt, weil der Mieter nicht fristgerecht auszieht, kann der Vermieter Schadenersatz geltend machen.

Zahlt der Mieter keine Miete und kann der Vermieter den Kredit für die Wohnung nicht mehr bezahlen, kann auch das einen Schaden darstellen: Es entstehen möglicherweise höhere Darlehenskosten oder es kommt im schlimmsten Fall zur Zwangsversteigerung.

Der wohl am häufigsten vorkommende Fall dürfte sein, dass der Vermieter dem Nachmieter Schadenersatz leisten muss, da sich dieser auf die pünktliche Räumung der Wohnung verlässt und möglicherweise eine überteuerte Ersatzwohnung oder ein Hotelzimmer anmieten muss. Die hierdurch entstehenden Kosten kann der Vermieter dann als Schadenersatz gegenüber dem ursprünglichen Mieter geltend machen.

Die Frage des Schadenersatzes stellt sich auch häufig, wenn der Mieter nicht mehr alle ihm ausgehändigten Schlüssel zurückgeben kann und aus Sicherheitsgründen Schlösser oder sogar Schließanlagen getauscht werden müssen. In einer Entscheidung hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass der Vermieter erst nach dem Austausch einer Schließanlage Schadenersatz hierfür verlangen kann.

Dem Verfahren lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Mieter konnte dem Vermieter beim Auszug lediglich einen Wohnungsschlüssel zurückgeben. Laut Übergabeprotokoll beim Einzug waren ihm jedoch zwei Schlüssel ausgehändig worden. Über den Verbleib des zweiten Schlüssels konnte der Mieter keine Angaben machen. Der Vermieter informierte die Hausverwaltung. Diese verlangte vom Vermieter einen Kostenvorschuss in Höhe von 1.468 €.

Sie begründete dies damit, dass die Schließanlage aus Sicherheitsgründen ausgetauscht werden müsse. Der Austausch sollte nach Eingang der Zahlung erfolgen. Der Vermieter weigerte sich jedoch und die Schließanlage wurde nicht ausgetauscht.

Der Vermieter behielt die Kautions des Mieters ein und verlangte die Zahlung von knapp 1.400 € an die Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Bundesgerichtshof stellte aber fest, dass der Mieter nicht zahlen muss. Die Schadenersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, könne zwar auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich sei.

Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Räumungsanspruch des Vermieters / Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Wohnraummieters

Ein Vermögensschaden liege aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden sei. Da dies hier nicht der Fall sei, müsse der Mieter auch nicht zahlen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 05.03.2014 – Aktenzeichen VIII ZR 205/13).

In dem Urteil wird aber auch eindeutig festgestellt, dass der Vermieter einen grundsätzlichen Schadensersatzanspruch hat:

„Der Kläger hat Anspruch auf Schadensersatz, weil der Beklagte durch die Nichtrückgabe eines ihm vom Kläger überlassenen Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt hat, die sich auch auf mitvermietetes Zubehör der Mietsache erstreckt; hierzu gehört auch der vom Kläger vermisste Schlüssel.“

Das Haftungsprivileg des Wohnraummieters

Gemäß § 571 BGB hat der Vermieter nur dann gegen den Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz, wenn der Mieter die verspätete Rückgabe der Wohnung zu vertreten hat.

Streiten die Parteien über die Wirksamkeit einer Kündigung, kann es sein, dass den Mieter kein Verschulden trifft, wenn er zum Ende des Mietverhältnisses nicht aus der Wohnung auszieht.

Kündigt der Vermieter dem Mieter und ist er überzeugt, dass die Kündigung unberechtigt ist und zieht deshalb nicht aus, kann ihm ein Verschulden nur vorgeworfen werden, wenn die Kündigung ganz eindeutig und erkennbar wirksam gewesen ist.

Anders ist die Situation, wenn die Rechtslage undurchsichtig ist. Kann man nicht absehen, wie ein Gericht entscheidet, muss der Mieter nicht auf den bloßen Verdacht einer für ihn negativen Entscheidung ausziehen. In diesem Fall kann man dem Mieter kein Verschulden vorwerfen. Der Vermieter hat dann auch keinen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter.

Es sind aber auch andere Gründe denkbar, die ein Verschulden des Mieters ausschließen. Ist der Mieter schwer erkrankt oder liegt sogar im Koma, kann er sich nicht darum kümmern, dass die Wohnung rechtzeitig geräumt wird. Hat der Mieter sich aber lediglich ein Bein gebrochen, ist er in der Lage, sich um den Umzug zu kümmern und andere mit den notwendigen Arbeiten zu beauftragen.

Das Wegnahmerecht / die Wegnahmepflicht des Mieters

Hat der Mieter die Wohnung mit Einrichtungen versehen, kann er diese beim Auszug mitnehmen (§ 539 BGB Abs. 2).

„Einrichtung“ ist in diesem Fall eine Sache, die mit der Mietsache verbunden und dazu bestimmt ist, dem Zweck der Mietsache zu dienen. Hierzu gehören z. B. Waschbecken, Badewannen, Wand-schränke, Badeeinrichtungen, Boiler, Beleuchtungseinrichtungen, vom Mieter verlegte Teppichböden, vom Mieter eingepflanzte Sträucher und Bäume im Garten, Maschinen. Hat der Mieter beispielsweise einen Einbauschränk auf seine eigenen Kosten eingebaut, darf er diesen beim Auszug wieder mitnehmen.

Sofern der Mieter beim Auszug von seinem Wegnahmerecht Gebrauch macht, ist er prinzipiell verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mietwohnung auf seine Kosten wiederherzustellen. Abweichende Regelungen im Mietvertrag sind jedoch möglich.

Der Mieter hat zwar einerseits das Recht, Einbauten mitzunehmen. Andererseits ist er auf Verlangen des Vermieters aber auch verpflichtet, Einbauten zu entfernen. Möchte der Mieter den Einbauschränk beispielsweise nicht mitnehmen, weil er ihn in seiner neuen Wohnung nicht gebrauchen kann, muss er den Schränk dennoch entfernen, wenn der Vermieter dies verlangt.

Die Wegnahmepflicht besteht hingegen nicht, wenn die Wohnung erst durch die bauliche Veränderung in einen vertrags-gemäßen Zustand gebracht oder die bauliche Veränderung durch den Vermieter zuvor genehmigt wurde. War der Vermieter mit dem Einbau des Einbauschranks einverstanden, muss der Mieter den Schränk nur entfernen, wenn der Vermieter bereits bei seiner Einverständniserklärung mitgeteilt hat, dass der Schränk bei einem Auszug entfernt werden muss.

Über Einbauten durch den Mieter sollten daher vorab verbindliche Absprachen – möglichst schriftlich – getroffen werden. Aus der Vereinbarung sollte hervorgehen, dass vom Mieter vorgenommene Einbauten

- bei Auszug zurückgebaut werden und er die Kosten des Rückbaus trägt oder
- in der Wohnung auch nach Auszug des Mieters verbleiben und hierfür vom Vermieter eine Abstandszahlung geleistet wird oder nicht. Wird eine Abstandszahlung vereinbart, sollte ein Eurobetrag festgelegt werden und ein Prozentsatz, um den dieser Betrag jährlich gekürzt wird.

So geht man von vorneherein unnötigem Ärger beim Auszug des Mieters aus dem Weg.

Ist nichts geregelt, verbleibt es bei dem Wegnahmerecht bzw. der Wegnahmepflicht. Will der Vermieter dennoch, dass eine Einrichtung in der Wohnung verbleibt, muss er den Mieter entschädigen.

Bei modernisierenden Ein- und Umbaumaßnahmen stehen dem Erstattungsanspruch des Mieters oft mietvertragliche Rückbauklauseln entgegen. Danach ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Ein- und Umbauten auf eigene Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes zu beseitigen.

Ob sich der Vermieter jedoch auf die Rückbauklausel berufen kann, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Dies bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Bewirbt etwa der Vermieter bei einer Neuvermietung oder einem Verkauf die renovierte und modernisierte Wohnung mit den seitens der Mieter vorgenommenen Maßnahmen und rechtfertigt damit gar eine höhere Miete oder einen höheren Kaufpreis, kann er sich aufgrund seines widersprüchlichen Verhaltens nicht mehr auf die Rückbauklausel des Mietvertrags berufen.

Ein solches Verhalten verstieße gegen den gesetzlich verankerten Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB).

Rückgabe im übergebenen Zustand

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung in dem Zustand zurückzugeben, indem er sie übernommen hat. Darum ist ein Übergabeprotokoll bei Beginn des Mietverhältnisses besonders wichtig: Nur so kann der Zustand der Wohnung bei Übernahme dokumentiert werden.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Wohnung vorgenommen, muss er hierfür vorher die Genehmigung des Vermieters einholen. Die Zustimmung sollte immer schriftlich erfolgen und bereits eine Regelung enthalten, was bei Auszug des Mieters mit den Umbauten geschehen soll (Übernahme durch den Vermieter, Ausgleichszahlungen an den Mieter, Rückbau usw.).

Nach § 554 a BGB ist der Vermieter zur Zustimmung verpflichtet, wenn der Mieter bauliche Veränderungen vornehmen will,

- die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den behindertengerechten Zugang erforderlich sind oder
- die notwendig sind, um ein elektrisch betriebenes Fahrzeug zu laden (E-Ladestation) oder
- die dem Einbruchschutz dienen und
- an denen der Mieter ein berechtigtes Interesse hat.

Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an den geplanten baulichen Veränderungen überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Umbaumaßnahmen des Mieters, bei denen der Rückbau bei Auszug vereinbart wurde, kann der Vermieter von der Zahlung einer zusätzlichen Sicherheit abhängig machen. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Rückbau in jedem Fall finanziert werden kann. Diese Sicherheit wird zusätzlich zur Kautions fällig und wird wie diese angelegt.

Schönheitsreparaturen bei Rückgabe der Mietsache

Vor Rückgabe der Mietsache sollte geklärt werden, in welchem technischen Zustand die Wohnung zurückzugeben ist. Neben der Beseitigung der vom Mieter selbst verursachten Schäden, der Entfernung der vom Mieter vorgenommenen Einbauten und der Beseitigung von baulichen Veränderungen durch den Mieter spielt insbesondere die Frage, ob und in welchem Umfang Schönheitsreparaturen geschuldet und durchgeführt werden müssen, eine ganz entscheidende Rolle.

Hier gilt, dass grundsätzlich der Vermieter Schönheitsreparaturen durchzuführen hat (535 Abs. 1 BGB). Allerdings kann er diese Verpflichtung im Mietvertrag an den Mieter delegieren. Hierfür muss die entsprechende Klausel aber auch wirksam sein – was in vielen Fällen leider nicht der Fall ist.

Vermieter und Verwalter sollten also zunächst prüfen, ob die in dem Formularmietvertrag verwendete Klausel überhaupt wirksam ist. Führt ein Mieter Schönheitsreparaturen aus und stellt sich heraus, dass die Klausel im Mietvertrag nicht rechtskräftig ist, kann er vom Vermieter Schadenersatz verlangen.

A Schönheitsreparaturen, was heißt das überhaupt?

B Unter Schönheitsreparaturen versteht man die Beseitigung von Gebrauchsspuren und Abnutzungen, die durch den normalen Mietgebrauch entstanden sind. Es handelt sich ausschließlich um sogenannte „dekorative“ Arbeiten, also die Beseitigung von Verschmutzungen, Griffspuren und Kratzern auf Wandoberflächen, Leitungen und Holzwerk. Kurz gesagt: die Beseitigung von Verschleißerscheinungen auf den Innenflächen der Wohnung, welche mit Farbe und / oder Tapete beseitigt werden können, stellen Schönheitsreparaturen dar.

H Gründe für Schönheitsreparaturen sind beispielsweise das Verblässen von Wand- und Deckenfarben durch Sonneneinstrahlung, das Vergilben oder bräunliche Verfärben durch Kochdunst oder Nikotin sowie Verschattungen auf Wandoberflächen, die durch an der Wand bündig abgestellte Schränke oder dort aufgehängte Bilder entstanden sind.

L Hiervon zu unterscheiden sind Instandsetzungsmaßnahmen, welche grundsätzlich vom Vermieter zu übernehmen sind. Stellt der Mieter beim Ablösen der Tapete fest, dass der Wandputz gerissen ist und abbröckelt, muss er unverzüglich den Vermieter von diesem Mangel in Kenntnis setzen. Gleichzeitig muss er ihn unter Fristsetzung zur Beseitigung dieses Mangels auffordern.

Q Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung nicht nach und beseitigt er den Mangel nicht fristgerecht, wird der Mieter dadurch von seiner Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen befreit. Wegen der unterbliebenen Instandsetzung der Wandoberfläche wurde ihm die Durchführung der Schönheitsreparaturen unmöglich gemacht.

Für öffentlich geförderte Wohnungen gilt unverändert die Definition aus § 28 Abs. 4 S. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II.BV). Hiernach zählen zu den Schönheitsreparaturen

- das Tapezieren,
- das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußböden,
- das Lackieren der Heizkörper (einschließlich der Rohre),
- das Streichen und / oder Lackieren der Innenfenster und -türen sowie der Innenseite von Außenfenstern und Außentüren der Mietwohnung.

Weitergehende Arbeiten können von Mietern einer öffentlich geförderten Wohnung nicht gefordert werden. Diese abschließende Aufzählung wird mittlerweile auch im frei finanzierten Wohnungsbau angewandt.

Folgende Arbeiten gehören **nicht** zu den Schönheitsreparaturen und können demnach auch nicht im Rahmen von Formularmietverträgen auf Mieter übertragen werden:

- Abziehen und Neuversiegelung des Parketts (BGH WUM 2010,85)
- Abziehen oder abschleifen von Dielenböden (LG Berlin in GE 1999,938)
- Erneuerung von Teppichböden (OLG Hamm RE WUM 1991,248)

Schönheitsreparaturklausel – wirksam, oder nicht?

In vielen Formularmietverträgen sind Klauseln zur Durchführung von Schönheitsreparaturen enthalten, welche einer richterlichen Überprüfung gemäß § 307 BGB nicht standhalten. Sie sind im Ergebnis unwirksam. Insbesondere Verträge der siebziger, achtziger und Neunzigerjahre bis etwa zum Jahr 2005 enthalten nicht zulässige Klauseln. Ältere Verträge hingegen enthalten schlichte, einfach formulierte und gerade deshalb immer noch wirksame Vereinbarungen wie

- „die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ oder
- „der Mieter führt die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten aus.“

Verantwortlicher für die Schönheitsreparaturen muss eindeutig erkennbar sein. Erste Probleme traten auch bei diesen wirksamen Vereinbarungen auf, weil die Herausgeber von Formularmietverträgen der damaligen Mode entsprechend Alternativvereinbarungen oder gar das „multiple choice“-Verfahren (Kästchen ankreuzen) bei den grundsätzlich wirksamen Klauseln einführten.

Hier musste ein Vermieter oder sein Verwalter besonders aufpassen, dass bei der Auswahl desjenigen, welcher die Schönheitsreparaturen durchzuführen hatte, die im Druck vorgegebene Alternative „Vermieter / Mieter“ gestrichen, zumindest aber unterstrichen wurde.

Wurde von dieser Wahlmöglichkeit kein Gebrauch gemacht, also schlichtweg vergessen, galt mangels wirksamer Vereinbarung die gesetzliche Regelung aus § 535 Abs. 1 BGB: Hier musste wieder der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernehmen.

Keine Fristenregeln. Noch katastrophaler für Vermieter war die Einführung von Fristenregelungen in die Formularmietverträge. War bislang immer mit den Mietern diskutiert und gestritten worden, ob die in „in der Regel“ zu erbringenden Schönheitsreparaturen fällig waren oder nicht, wollte man jetzt durch eine klare Fristenregelung verlässliche, einfach nachzuhaltende Zeitintervalle vereinbaren. So wurde wie folgt formuliert:

- „In Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre“
- „In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre“
- „In sonstigen Nebenräumen alle sieben Jahre.“

Bei dieser Fristenregelung wurde allerdings übersehen, dass längst nicht jede Wohnung nach Ablauf der vorgegebenen Zeitintervalle tatsächlich renovierungsbedürftig war. Nach Auffassung des BGH ist eine derart „starre“ Fristenregelung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Der Mieter musste nach Zeitablauf etwas renovieren, was gar nicht renovierungsbedürftig war. In einer ersten, grundlegenden Entscheidung (BGH MDR 2004, 1290) kippte der BGH die starre Fristenregelung mit der Maßgabe, dass eine Renovierung bei Auszug erst dann erforderlich ist, wenn die Mieträume derart abgewohnt und verbraucht sind, dass sie sich für eine Weitervermietung nicht mehr eignen (so auch Kammergericht Berlin, GE 2004,297).

Wohnung muss renoviert übergeben werden. Am 18.03.2015 entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in drei Verfahren, dass Klauseln, die bei unrenoviert übergebenen Wohnungen eine Übertragung der Schönheitsreparaturen vorsehen, ungültig sind. Eine Übertragung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ist ausgeschlossen (Aktenzeichen VIII ZR 185/14, 242/13 und 21/13).

In zwei Verfahren am 08.07.2020 konkretisierte der BGH seine Rechtsprechung über Renovierungspflichten bei einer unrenoviert angemieteten Wohnung. Das Gericht stellte nun fest, dass der Mieter grundsätzlich nicht renovieren muss, wenn er hierfür keinen finanziellen Ersatz erhält. Nimmt der Vermieter jedoch Schönheitsreparaturen vor, kann der Mieter an den Kosten beteiligt werden, da es nun zu einer Verbesserung des vertraglichen Zustands (unrenoviert bei Einzug) kommt. (Aktenzeichen VIII ZR 163/18 und 270/18)



Tipp:

Vorsicht bei Mietvertragsformularen, die man aus dem Internet herunterlädt. Da hier meist nicht festgestellt werden kann, ob die Verträge noch aktuell sind, besteht die Gefahr, dass Vereinbarungen darin bereits durch die Rechtsprechung aufgehoben wurden.

Wer muss was beweisen?

Der Vermieter muss beweisen, dass eine Wohnung bei Rückgabe in einem Zustand ist, der Eine starre Fristenregelung ist – wie bereits geschildert – grundsätzlich unwirksam. Sie kann deshalb nicht als Beweis für die Renovierungsbedürftigkeit herangezogen werden. Da die Klausel an sich bereits unwirksam ist, muss der Mieter deshalb keine Schönheitsreparaturen durchführen.

Der Vermieter oder sein Verwalter muss detailliert vortragen, welche Gebrauchsspuren vorhanden sind und weshalb diese eine Weitervermietung unmöglich machen. Nur in diesem Falle wäre der Mieter verpflichtet, die mittels einer vertraglichen Klausel dann fälligen Schönheitsreparaturen zu erbringen.

Quotenabgeltungsklausel – wirksam, oder nicht?

In vielen älteren Mietverträgen sind neben Schönheitsreparaturklauseln auch sogenannte Quotenabgeltungsklauseln enthalten. Darin wurde vereinbart, dass der Mieter anteilmäßig an den Renovierungskosten beteiligt wurde, wenn bei Rückgabe der Wohnung die vertraglich vereinbarten Fristen noch nicht abgelaufen waren. Die Kosten sollten auf Basis eines Kostenvoranschlages einer Fachfirma ermittelt werden. Fast immer wurde außerdem vereinbart, dass ein Mieter eine derartige Zahlung nur abwenden könnte, wenn er trotz noch nicht abgelaufener Fristen die Schönheitsreparaturen durchführte.

Diese Regelungen gelten inzwischen als eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Sie sind deshalb nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Der Bundesgerichtshof entschied am 18.03.2015, dass die Abnutzungsprognose für die Zukunft nicht sicher getroffen und der auf den Mieter entfallenden Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden könne (Aktenzeichen VIII ZR 242/13).

Endrenovierungsklausel – wirksam, oder nicht?

Mieter dürfen grundsätzlich nicht unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und vom Zustand der Wohnung zur Durchführung einer Endrenovierung verpflichtet werden (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.09.2007 – Aktenzeichen VIII ZR 316/06).

Ist im Mietvertrag neben einer Verpflichtung zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen auch eine Endrenovierung vereinbart, werden durch die Kombination beide Regelungen unwirksam (BGH WuM 2006,306).

Wird eine Endrenovierungsklausel hingegen unabhängig vom Mietvertrag individuell ausgehandelt und vereinbart, bleibt sie wirksam (BGH WuM 2009,173).

Unwirksam sind auch Quotenabgeltungsklauseln, welche selbst „starre“ Quoten, beispielsweise Prozentsätze, vorsehen. Soll ein Mieter beispielsweise 10 % der Kosten nach bereits sechs Monaten Mietzeit, 20 % nach einem Jahr und 40 % nach zwei Jahren zahlen, ist eine derartige Vereinbarung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH WuM 2006,677; BGH WuM 2007,260).

Nicht zulässig und damit unwirksam sind auch Klauseln, in denen der vom Vermieter vorgelegte Kostenvoranschlag für verbindlich erklärt wird (BGH WuM 2004,466). Unzulässig ist es auch, dem Mieter zu untersagen, dass er die Schönheitsreparaturen selbst durchführt (BGH WuM 2004,466). Er muss die Arbeiten zwar „fachgerecht“ durchführen, was aber nicht bedeutet, dass er eine Fachfirma beauftragen muss. (siehe auch das Thema „Fachhandwerker – zulässig, oder nicht?“)



Tipp:

Da schätzungsweise 80 % der in alten Formularmietverträgen enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind, andererseits aber die Miete bei Vertragsschluss so kalkuliert war, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht vom Vermieter zu erbringen waren, gibt es bei Beendigung von Mietverhältnissen nur eine Erfolg versprechende Lösung: Unabhängig vom Mietvertrag kann mit dem Mieter eine Vereinbarung, beispielsweise im Rahmen eines Aufhebungsvertrages getroffen werden.

Wünscht der Mieter beispielsweise eine vorzeitige Rückgabe der Wohnung ohne Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, sollten Sie dies nicht ablehnen. Nehmen Sie diesen Wunsch des Mieters zum Anlass, mit ihm einen Aufhebungsvertrag zu schließen, in dem die Übernahme der Schönheitsreparaturen auf den

A Mieter übertragen werden. Nahezu alle Mieter sind bereit, für das
B Entgegenkommen Ihres Vermieters oder seines Verwalters Ar-
C beiten zu übernehmen, welche wegen der unwirksamen Klausel
D im Mietvertrag eigentlich nicht geschuldet werden.

E Die Rechnung ist ganz einfach: Spart der Mieter auch nur eine
F Monatsmiete, ist es für ihn günstiger, die Wohnung selbst zu
G renovieren, weil hier nur geringe Materialkosten und ein über-
H schaubarer Arbeitseinsatz anfallen.

G Fachhandwerker – zulässig, oder nicht?

H Liegt eine wirksame Klausel zur Durchführung von Schönheits-
I reparaturen durch den Mieter vor und renoviert dieser selbst,
J wird eine fachgerechte Ausführung „mittlerer Art und Güte“ ge-
K geschuldet, ohne dass dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart
L sein muss.

M Der Mieter muss die Schönheitsreparaturen ordentlich ausfüh-
N ren, beispielsweise Tapeten auf Stoß und ohne Blasen kleben,
O den Anstrich der Wände und Decken gleichmäßig und insbe-
P sondere deckend vornehmen und darauf achten, dass weder
Q Steckdosen, Fensterbretter oder Türrahmen überstrichen wer-
R den, noch der Anstrich ungleichmäßig oder wolkig erscheint.

S Will ein Verwalter eine qualitativ schlechte Ausführung der
Schönheitsreparaturen durch den Mieter vermeiden, indem er
schon im Mietvertrag vorschreibt, dass Schönheitsreparaturen
nur durch einen „Fachmann“ oder einen „Fachbetrieb“ ausge-
führt werden dürfen, bewirkt er genau das Gegenteil dessen,

was er eigentlich erreichen wollte. Fachhandwerker- und Fach-
betriebsklauseln sind grundsätzlich unwirksam. Deswegen
schuldet der Mieter in diesem Fall keine Schönheitsreparaturen.

Weitere unwirksame Klauseln – eine Auswahl

Aus der Fülle der gerichtlichen Entscheidungen zu Schönheits-
reparaturen hier zum Abschluss eine kleine Auswahl für den
Praktiker.

In einem Verfahren hielt das Amtsgericht Hamburg eine Schön-
heitsreparaturklausel für zu ungenau. In der Klausel wurden
Arbeiten aufgezählt, die zu den Schönheitsreparaturen gehören.
Unter anderem hieß es dort, dass der Mieter „das Streichen der
Innentüren, der Fenster und der Außentüren von innen“ überneh-
men müsse. Das war dem Gericht zu ungenau – es sei nicht ein-
deutig festgelegt, dass auch die Fenster nur von innen zu strei-
chen wären. Die gesamte Klausel war damit unzulässig. (Urteil
vom 26.10.2022 – Aktenzeichen 49 C 150/22)

Wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich festgelegt wurde,
muss der Mieter keine Schönheitsreparaturen in Kellerräumen
durchführen. Nach § 28 Abs. 4 der 2. Berechnungsverordnung
geht es nur um „Schönheitsreparaturen in Wohnungen“. Für
Räume außerhalb der Wohnung müsse es eine ausdrückliche
Vereinbarung im Mietvertrag geben. (Urteil des Amtsgerichts
Homburg vom 20.05.2021 – Aktenzeichen 7 C 206/2017) Bei
Wohnungsbaugenossenschaften ist in vielen älteren Verträgen
noch die Klausel enthalten, dass der Mieter beim Renovieren der
Wohnung nicht oder nur mit Zustimmung des Vermieters von der

„bisherigen oder der üblichen Ausführungsart“ abweichen darf. Beide Formulierungen sind nichtig, mit der Folge, dass die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam wird (BGHZ WuM 2007,259; BGH WuM 2011,96).

Unzulässig sind auch alle Klauseln, die dem Mieter vorschreiben, wie er die Wohnung während der Dauer des Mietvertrages farbig zu gestalten hat. Eine Ausnahme gilt nur für Klauseln, welche die farbige Gestaltung der Wohnung bei Rückgabe regeln. Wird hier dem Mieter ein gewisser Spielraum gelassen und beispielsweise nur die Verwendung von Volltonfarben ausgeschlossen, kann dies als wirksame Vereinbarung gewertet werden (BGH WuM 2011,96).

Nicht mehr zulässig ist schon die generelle Vorgabe, dass nur „in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten“ renoviert werden darf oder dass nur „neutrale Töne“ verwendet werden dürfen (BGH WuM 2008,472; BGH WuM 2009,224).

Nicht zulässig ist auch die Vereinbarung, dass Decken und Wände weiß gestrichen werden müssen (BGH WuM 2009,655).

Auch die Vereinbarung, dass die Rückgabe der Wohnung „komplett in weißer Farbe“ erfolgen soll, ist unwirksam (BGH WuM 2011,96).

Auch wenn man statt des Begriffes „streichen“, den Begriff „weißes“ verwendet, sieht der BGH darin eine nicht zulässige Farbvorgabe, die die komplette Formulklausel unwirksam macht (BGH, Urteil vom 21.9.2011, Aktenzeichen: VIII ZR 47/11).

Anders beurteilt der BGH den Zustand farbigen Holzwerks bei Rückgabe der Wohnung: Hier darf ausnahmsweise vorgegeben werden, dass lackierte Holzteile nur in dem Zustand zurückgegeben werden dürfen, indem sie sich bei Vertragsbeginn befunden haben (BGH WUM 008,722).

Eine kaum noch verwendete Form der Schönheitsreparaturklausel ist die sogenannte „Freizeichnungsklausel“. Hiermit entbindet sich zwar der Vermieter von der Verpflichtung der Schönheitsreparatur, der Mieter wird jedoch nicht verpflichtet, die Arbeiten auszuführen. Es bleibt ihm also überlassen, ob er die Maßnahmen durchführt oder sich mit dem bestehenden Zustand zufriedengibt. Eine solche Klausel kann beispielsweise lauten: „Es bleibt dem Mieter überlassen, etwaige Schönheitsreparaturen durchzuführen“.

Die Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis

Ansprüche können verjähren. Haben Mieter oder Vermieter Ansprüche gegen den jeweils anderen, steht ihnen nur eine bestimmte Zeitspanne zur Verfügung, um den jeweiligen Anspruch gegenüber dem anderen durchzusetzen.

Hier sieht das Gesetz Fristen von sechs Monaten, einem Jahr, drei (manchmal auch vier) Jahren sowie 30 Jahren vor. Welche dieser Fristen genau Anwendung findet, hängt vom jeweiligen Sachverhalt ab. Die Verjährungsfrist beginnt in der Regel mit dem Beginn des Jahres (also zum 01.01.), das dem Jahr folgt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger Kenntnis von den Umständen und der Person des Schuldners erlangt.

Hat der Mieter beispielsweise die Miete für den Monat August 2020 nicht gezahlt, verjährt der Anspruch des Vermieters auf die Mietzahlung am 31.12.2023. Ist der 31.12.2023 abgelaufen, kann der Vermieter die Miete nicht mehr fordern. Die Verjährungsfrist von drei Jahren gilt für folgende Ansprüche:

- Rückzahlungsansprüche des Mieters nach Vertragsende
- Offene Mietforderungen des Vermieters
- Mietausfallschäden
- Ansprüche auf Zahlung der Mietkaution bzw. Rückzahlung der Mietkaution
- Ansprüche auf Betriebskostenguthaben
- Ansprüche auf Erteilung der Nebenkostenabrechnung

- Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs

Es gibt auch Ansprüche, die in einem kürzeren Zeitraum verjähren. Im Mietrecht gibt es für bestimmte Ansprüche eine kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten (§ 548 BGB). Hierunter fallen:

- Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen
- Ansprüche des Mieters auf Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen
- Ansprüche des Vermieters bezüglich der Verschlechterung
- oder Veränderung der Mietsache (z. B. Schäden an der Wohnung)

In diesem Zusammenhang ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs interessant (Urteil vom 12.10.2011 – Aktenzeichen VIII 8/11). Hier ging es um einen Mieter, der nach einem Zerwürfnis, mit dem im gleichen Haus wohnenden Vermieter fristlos wegen Vertrauensverlust kündigte. Die Kündigung erfolgte zum 02.07.2007, hilfsweise ordentlich zum 30.09.2007. Bereits am 30.06.2007 wollte der Mieter die Wohnung zurückgeben, was der Vermieter ablehnte. Daraufhin warf der Mieter die Schlüssel bei dem Vermieter in den Briefkasten. Eine „ordentliche Übergabe“ erfolgte am 01.10.2007.

Der Bundesgerichtshof stellte nun fest, dass die sechsmonatige Verjährungsfrist mit der Rückgabe der Wohnung beginnt. Durch den Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters sei dies aber nicht der Fall.

Mit der Rückgabe werden die Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters verändert. Sie ist vollzogen, wenn er durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Schäden zu machen. Das sei im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Deshalb habe die Verjährung erst mit Ablauf des 01.10.2007 begonnen. Erst zu diesem Zeitpunkt hat der Vermieter die Wohnung zurückerhalten. Die Frist begann also nicht mit dem Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Mieters.

Die sechsmonatige Verjährungsfrist kann für den Mieter zu einem anderen Zeitpunkt beginnen als für den Vermieter. Das ist der Fall, wenn die Wohnung durch den Mieter vorzeitig, also vor dem Ende des Mietverhältnisses, übergeben wird. Die Verjährungsfrist für den Vermieter beginnt bereits mit der Rückgabe der Wohnung durch den Mieter (§ 548 Abs. 1 S. 2 BGB)! Endet das Mietverhältnis also regulär beispielsweise am 31.05. und übergibt der Mieter die Wohnung bereits am 16.05., beginnt die kurze Verjährungsfrist für die Geltendmachung der Ansprüche des Vermieters bereits mit Ablauf des 16.05. und endet am 15.11. Für den Mieter beginnt die Verjährung allerdings erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB). Für den Mieter beginnt die kurze Verjährungsfrist daher erst mit Ablauf des 31.05. und endet am 30.11.



Achtung:

Die Verjährung für Ansprüche des Mieters und Vermieters, die der kurzen Verjährung (sechs Monate) unterliegen, beginnt unter Umständen zu unterschiedlichen Zeitpunkten!

Die unter Umständen unterschiedlichen Verjährungsanfänge sollte insbesondere der Vermieter berücksichtigen, wenn er Ansprüche gegen den Mieter, beispielsweise wegen Schäden an der Wohnung, geltend macht. Hier können nur ein paar Tage über die Verjährung des Anspruchs entscheiden.

Eine einjährige Verjährungsfrist findet bei Mietern einer Sozialwohnung Anwendung, die unwirksame Einmalleistungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz zurückfordern. Außerdem bei verlorenen Baukostenzuschüssen.

Die Verjährung tritt nicht automatisch ein. Der Mieter oder aber auch der Vermieter muss sich auf die Verjährung berufen. Dieser Einwand kann auch noch im Prozess geltend gemacht werden. Das Gericht muss ihn dann, aber auch nur dann, berücksichtigen. Auch wenn ein Anspruch also verjährt ist, erfolgt eine Verurteilung, falls der Anspruch im Übrigen bestehen sollte, da das Gericht die Verjährung nicht von sich aus berücksichtigen darf.

Eine in einem Formularmietvertrag vereinbarte Verlängerung der Verjährungsfrist zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen des Vermieters nach Auszug des Mieters kann eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen und deshalb unwirksam sein (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 08.11.2017, Aktenzeichen VIII 13/17). Im vorliegenden Fall wurde die Frist auf zwölf Monate verlängert. Außerdem begann nach dem Mietvertrag die Frist nicht mit der Rückgabe der Mietsache, sondern mit Ablauf des rechtlichen Mietverhältnisses.

Das Gericht entschied, dass die im Formularmietvertrag getroffene Vereinbarung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstelle. Einerseits werde die gesetzliche Verjährungsfrist verdoppelt. Andererseits werde der Beginn der Verjährungsfrist dergestalt verschoben, dass er nicht mit dem Rückerhalt der Wohnung, sondern auf das rechtliche Mietvertragsende abstelle. Beides sei mit dem Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren.

Ansprüche des Vermieters

Zu den Ansprüchen des Vermieters gehören neben Schadensersatzansprüchen wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen unter anderem auch solche wegen der unterlassenen Entfernung von Einbauten und anderer vom Mieter zurückgelassener Gegenstände. Die Rechtsprechung hat den Anwendungsbereich des § 548 BGB weit ausgedehnt.

Ansprüche auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache unterliegen der kurzen Verjährung (§ 548 BGB). Das gilt auch für Ansprüche, die darauf beruhen, dass der Mieter die Mietsache aufgrund des Vertrages umgestalten durfte und bei Vertragsende zur Herstellung des vereinbarten Zustandes verpflichtet ist.

§ 548 Abs. 1 BGB erfasst außerdem sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgeben kann, diese sich jedoch aufgrund einer Beschädigung oder Veränderung nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet. Auch Ersatzansprüche an nicht vermieteten Gegenständen, die aufgrund einer Beschädigung des Mietobjekts in Mitleidenschaft gezogen wurden, verjähren innerhalb der kurzen Frist.

Ansprüche des Mieters

Von der kurzen Verjährungsfrist werden Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen sowie auf Wegnahme von Einbauten erfasst. Aufwendungen müssen dem Mietobjekt zugutekommen und es in seinem Bestand erhalten, wiederhergestellt oder verbessert haben.

Nicht wenige Mieter stecken gerade zu Beginn des Mietverhältnisses viel Zeit, Geld und Liebe in die Renovierung und Verschönerung des angemieteten Wohnraums. Ob ein Mieter für die von ihm getätigten Aufwendungen Ersatz vom Vermieter verlangen kann, richtet sich nach dem Mietvertrag und der Art der Aufwendungen.

Schweigt sich der Mietvertrag hierzu aus oder sind enthaltene Regelungen unwirksam, richtet sich der Anspruch allein nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Danach kann der Mieter vom Vermieter Ersatz der Aufwendungen verlangen, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache objektiv notwendig waren. Darunter fallen nach der Rechtsprechung alle Maßnahmen, zu deren Vornahme der Vermieter selbst unbedingt verpflichtet gewesen wäre. Dies gilt etwa für Notmaßnahmen, die absolut keinen Aufschub dulden, wie beispielsweise die Behebung eines Rohrbruchs oder die Reparatur einer defekten Heizung. Es handelt sich insoweit um „notwendige“ Aufwendungen.

Auch sonstige Aufwendungen, die der Erhaltung, Wiederherstellung oder der Verbesserung der Wohnung dienen, sind grundsätzlich vom Vermieter zu ersetzen. Darunter fallen alle nützlichen Aufwendungen, durch die der Verkehrswert der Sache objektiv gesteigert wird. Erfasst werden Schönheitsreparaturen und Modernisierungsmaßnahmen ebenso, wie Ein- und Umbauten.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Vornahme dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entspricht. Das ist nicht der Fall, wenn der Mieter die Arbeiten nur ausführt, um die Wohnung seinen persönlichen Bedürfnissen anzupassen. Genehmigt oder wünscht der Vermieter die Maßnahme jedoch ausdrücklich, ist der Ersatzanspruch des Mieters gegeben. Diese Ansprüche verjähren nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb von 6 Monaten.

Die Abwicklung des Mietverhältnisses

Die Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis

Hemmung der Verjährung

Eine Verjährung kann gehemmt werden, was bedeutet, dass die Frist unterbrochen wird. Sind von der Verjährungsfrist bereits 3 Monate verstrichen und wird beispielsweise ein Mahnbescheid beantragt, wird die Verjährung so lange gehemmt, bis das Verfahren beendet ist. Kann der Vermieter seinen per Mahnbescheid geltend gemachten Anspruch durchsetzen und erhält z. B. einen Vollstreckungsbescheid, weil der Mieter nicht reagiert, kommt es auf die weitere Verjährung allerdings sowieso nicht mehr an, weil er mit dem Vollstreckungsbescheid einen Titel in der Hand hält, aus dem er 30 Jahre lang vollstrecken kann.

Eine Hemmung der Verjährung kann durch die folgenden Ereignisse eintreten:

- Zustellung von Mahnbescheiden
- ein bei einer Gütestelle gestellter Güteantrag
- ernsthafte Verhandlungen bezüglich des Anspruchs
- Antrag auf Prozesskostenhilfe
- Leistungs- oder Feststellungsklage
- ein Insolvenzverfahren
- einstweiliger Rechtsschutz
- Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens
- vereinbartes Leistungsverweigerungsrecht

M Vorkaufsrecht des Mieters

Wenn der Eigentümer die Mietwohnung verkauft, muss er sie dem Mieter zuerst anbieten. Auch ohne vertragliche Vereinbarung hat der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Dieses Vorkaufsrecht entsteht immer dann, wenn ein Haus in Wohnungseigentum aufgeteilt wird.

Wichtig ist die Einhaltung der richtigen Reihenfolge. Die Wohnung muss erst vermietet **und** überlassen werden, bevor sie umgewandelt wird. Vereinfacht ausgedrückt: Der Mieter muss Besitzer der Wohnung sein, wenn sie der Eigentümer in eine Eigentumswohnung umwandelt.

Der Vermieter muss den Mieter rechtzeitig von einem Verkauf informieren und ihn ausdrücklich auf sein Vorkaufsrecht hinweisen. Der Mieter kann, muss aber nicht die Wohnung kaufen, sobald der Vermieter ihn über den beabsichtigten Verkauf informiert. Da der Mieter das Recht hat, in einen notariellen Kaufvertrag zwischen dem Wohnungseigentümer und einem Dritten einzutreten, kann er auch zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden, ob er die Wohnung kaufen will.

Der Mieter kann sich zwei Monate bzw. bei einer Sozialwohnung sechs Monate lang überlegen, ob er in den Kaufvertrag eintreten will. Wartet der Mieter bis zum Vorliegen eines notariellen Kaufvertrags ab, kann er gegebenenfalls Geld sparen. Das wäre der Fall, wenn der Wohnungseigentümer und der Dritte einen niedrigeren Kaufpreis vereinbart haben als der Wohnungseigentümer dem Mieter zunächst genannt hat. Allerdings muss der Mieter auch einen höheren Preis akzeptieren, wenn er erst jetzt in den Kaufvertrag eintritt.

Der Vermieter sollte, um sich nicht eventuellen Schadenersatzansprüchen des Dritten auszusetzen, eine Regelung in den notariellen Kaufvertrag für den Fall aufnehmen, dass der Mieter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und sich für diesen Fall den Rücktritt vom Kaufvertrag mit dem Dritten vorbehalten.



Achtung:

Mieter haben kein Vorkaufsrecht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft (§ 577 Abs. 1 BGB).

A Das Vorkaufsrecht gilt – wie bereits ausgeführt – nur für den
B ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung. Ist die Eigentums-
C wohnung bereits einmal verkauft worden und das Vorkaufsrecht
D wurde durch den Mieter nicht ausgeübt, hat er keinen Anspruch
E mehr, wenn die Eigentumswohnung nun wieder durch den
F neuen Eigentümer verkauft wird. Nach dem ersten Verkauf ist
G die Eigentumswohnung freies Vermögen des jetzt verkaufenden
H Eigentümers. Das Vorkaufsrecht ist selbst dann ausgeschlossen,
I wenn der erste Verkauf der Wohnung nicht isoliert, sondern
J zusammen mit weiteren Eigentumswohnungen erfolgt ist.

Auch wenn der Mieter beim ersten Verkauf kein Vorkaufsrecht
H hatte, weil beispielsweise die Wohnung an einen Familien- oder
I Haushaltsangehörigen verkauft wurde, besteht beim zweiten
J Verkauf kein Vorkaufsrecht mehr.

K Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte außerdem am 22.11.2013
L fest, dass das Vorkaufsrecht nicht bestehe, wenn ein Eigentümer
M eine komplette Immobilie veräußert (Aktenzeichen V ZR 96/12).

M In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Verfahren war ein
N Vierfamilienhaus – nachdem die Abgeschlossenheitsbescheinigung
O vom zuständigen Amt erteilt wurde – an drei Interessenten
P verkauft worden. Die Käufer ließen nach dem Kauf noch am gleichen
Q Tag bei dem gleichen Notar, der auch den Kauf beurkundet
R hatte, eine Teilungserklärung (§ 3 Wohneigentumsgesetz – WEG)
S für die Immobilie beurkunden. Einer der im Haus lebenden Mieter
berief sich nun auf sein Vorkaufsrecht. Seiner Meinung nach
hätte ihm der frühere Eigentümer die Wohnung für 30.000 € anbieten
müssen.

Doch der BGH war nicht dieser Ansicht. Das Vorkaufsrecht gelte
nur für eine einzelne Wohnung. Es sei nicht anzuwenden, wenn
eine komplette Immobilie verkauft würde, da dann die einzelne
Wohnung nicht für sich verfügbar sei. Dass der Verkäufer des
Hauses wusste, dass die neuen Eigentümer das Gebäude in Einzel-
wohnungen aufteilen wollten, spiele hierbei keine Rolle. Die
Richter sahen auch keinen Missbrauch der gesetzlichen Regelungen,
die eventuell doch noch zur Anwendung des Vorkaufsrechts
geführt hätten.

Das Vorkaufsrecht kann mietvertraglich nicht ausgeschlossen
werden. Auch die Modalitäten zur Geltendmachung des Vorkauf-
rechts dürfen nicht zum Nachteil des Mieters geändert werden.
Beispielsweise darf keine kürzere Frist oder die notarielle Form
für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter vereinbart
werden. Günstigere Regelungen können jedoch vereinbart werden.
So können die Parteien beispielsweise vereinbaren, dass der Mieter
eine längere Frist für die Ausübung seines Vorkaufsrechts erhält.

Mitteilung des Vorkaufsfalls

Der Vermieter muss dem Mieter mitteilen,

- dass er dessen Mietwohnung an einen Dritten verkaufen will.
- dass der Mieter ein Vorkaufsrecht hat.
- welche Modalitäten für den Verkauf vorgesehen sind.
- dass der Mieter zwei Monate Zeit hat, um dem Vermieter mitzuteilen, dass er das Vorkaufsrecht ausüben will.

Die zweimonatige Bedenkzeit des Mieters beginnt mit dem Zugang der Mitteilung, frühestens aber ab Information über den Inhalt des Kaufvertrages. Darum sollte man der Mitteilung auch gleich eine Kopie des Kaufvertrages beifügen. Ist die Zustimmung des Verwalters für den Verkauf notwendig, sollte auch hierauf hingewiesen werden. Die Bedenkzeit für den Mieter beginnt jedoch auch, wenn dieser Hinweis fehlt.

Ausübung des Vorkaufsrechts / Schriftformerfordernis

Der Mieter kann innerhalb von zwei Monaten bzw. sechs Monaten (bei Sozialwohnungen) von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Will er die Wohnung kaufen, muss er dies dem Vermieter schriftlich mitteilen. **Eine Erklärung per E-Mail oder Fax reicht nicht aus.** Um den Zugang der Erklärung nachweisen zu können, sollte diese per Einwurfeinschreiben versendet werden. Die Erklärung muss nicht notariell beglaubigt werden. Es genügt die Einhaltung der Schriftform. Das Schreiben muss also auf jeden Fall vom kaufinteressierten Vorkaufsberechtigten unterschrieben sein.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Kreis der Vorkaufsberechtigten

Vorkaufsberechtigt ist zunächst einmal der bzw. die Mieter. Stirbt der Mieter, geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis eintreten. Das können beispielsweise der Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, Lebensgefährte oder ein anderer Familienangehöriger sowie Personen sein, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führten.

Vorkaufsrechte für einen weiteren Personenkreis können im Mietvertrag von den Mietparteien vereinbart werden.

Verpflichtungen des Vorkaufsberechtigten

Tritt der Mieter in einen notariellen Kaufvertrag zwischen dem Wohnungseigentümer und einem Dritten ein, muss er dies zu den bereits vereinbarten Konditionen tun. Ist beispielsweise vereinbart, dass der Käufer die Kosten für die Löschung einer Grundschuld zahlen muss, gilt diese Verpflichtung auch für den Mieter, der in den Kaufvertrag eintreten will. Der Vermieter darf durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht schlechter gestellt werden als bei dem Verkauf entsprechend des Notarvertrages mit dem Dritten.

Pflichtverletzungen des Vermieters

Das Vorkaufsrecht kann leicht vom Vermieter umgangen werden. Denn ist der Erstkäufer erst einmal im Grundbuch eingetragen, geht der Mieter leer aus und kann von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch mehr machen. Er hat dann zwar theoretisch einen Schadenersatzanspruch gegen seinen ehemaligen Vermieter. Das setzt aber voraus, dass der Mieter einen Schaden hat und beweisen kann, dass er das Vorkaufsrecht auch tatsächlich ausgeübt hätte. Ein Schaden kann insbesondere darin liegen, dass der Erwerber das Mietverhältnis kündigt.

Unter Umständen können die Schadenersatzansprüche aber auch erheblich sein. So schloss der Bundesgerichtshof in einem Verfahren nicht aus, dass einem Mieter ein Schadenersatzanspruch wegen entgangener Gewinne in Höhe von 80.000 € zustehen könne (Urteil vom 21.01.2015 – Aktenzeichen VIII ZR 51/14).

In dem Verfahren klagte der Mieter, der in einem Hamburger Mehrfamilienhaus wohnte. Das Mehrfamilienhaus wurde vom Eigentümer verkauft. Der neue Eigentümer bot dem Mieter seine Wohnung zum Preis von 266.250,00 € zum Kauf an. Der Mieter machte nun geltend, dass ihm der Voreigentümer vor dem Verkauf der Immobilie ein Vorkaufsrecht hätte einräumen müssen. Der Anteil der Wohnung wäre am Gesamtverkaufspreis lediglich 186.571,00 € gewesen. Da sich der Verkehrswert der Wohnung auf 266.500,00 € belief, wäre dem Mieter beim Kauf zum Zeitpunkt der Gesamtveräußerung des Gebäudes ein Gewinn von rund 80.000,00 € entstanden. Diesen Betrag wollte der Mieter vom ehemaligen Eigentümer ersetzt haben. Mit einer entsprechenden Klage hatte er zunächst weder vor dem Amtsgericht noch vor dem Landgericht als Berufungsinstanz Erfolg.

Der Bundesgerichtshof entschied jedoch, dass der Mieter Anspruch auf die strittige Summe haben könne. Sie könne ihm als Erfüllungsschaden zustehen, weil der Vermieter seinen Mitteilungspflichten bezüglich des Inhalts des Kaufvertrags und dem Vorkaufsrecht des Mieters erst nach dem Verkauf der Wohnung an einen Dritten nachgekommen sei. Wenn der Mieter deshalb von der Ausübung des Vorkaufsrechts abgesehen hätte, stünde ihm eine Entschädigung zu.

A

Die Richter führten aus, dass die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalls und die Belehrung über die Vorkaufsberechtigung den Mieter in die Lage versetzen sollten, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit einen Anspruch auf Übereignung der Wohnung zu begründen. Wird der Mieter nach Abwicklung des Kaufvertrags mit einem Drittkäufer informiert, kann davon ausgegangen werden, dass der (nun ehemalige) Eigentümer die Wohnung nicht mehr an den Mieter übereignen kann.

B

C

D

E

F

Bei dieser Ausgangslage kann vom Mieter nicht verlangt werden, dass er zunächst einen Vertrag eingeht, von dem von vorneherein klar ist, dass er nicht mehr erfüllt werden kann. In dieser Situation könne der Mieter sehr wohl unmittelbaren Ersatz des Erfüllungsschadens, hier der entgangene Gewinn von rund 80.000,00 €, verlangen.

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Als Nachweis, dass der Mieter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hätte, reicht es aus, dass er sein ernsthaftes Interesse an dem Kauf der Wohnung belegt und nachweist, dass er den Kauf hätte finanzieren können.

Wenn der Käufer noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann der Mieter durch eine einstweilige Verfügung verhindern, dass der Käufer in das Grundbuch eingetragen wird.

N Mietrecht und ZPO (Zivilprozessordnung)

Das Mietrecht enthält einige Besonderheiten im prozessualen Bereich, die hier kurz vorgestellt werden sollen. Insbesondere ist in Fällen, in denen Anwälte oder das Gericht bemüht werden müssen, wichtig zu wissen, wie sich die Kosten bemessen. Beispielsweise kann ein Räumungsrechtsstreit ganz schön ins Geld gehen.

Genauso wichtig ist es, das Räumungsverfahren, die Zwangsvollstreckung aus einem entsprechenden Titel sowie die Verteidigungsmöglichkeiten des Mieters hiergegen zu kennen.

Kostenrecht

Die Kosten im Mietrecht, also die Anwaltsgebühren sowie die Gerichtskosten richten sich nach verschiedenen Kriterien. Sowohl die Gerichtskosten als auch die Gerichtsgebühren werden auf Basis des sogenannten Gegenstandswertes ermittelt. Über die Höhe des jeweiligen Gegenstandswertes sollte man sich anwaltlich beraten lassen.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Die Sicherungsanordnung

In einem laufenden Räumungsprozess kann der Vermieter eine Sicherungsanordnung beantragen. Nach Erlass der Anordnung ist der Mieter verpflichtet für künftige Mieten Sicherheitsleistungen bei Gericht zu hinterlegen. Weigert er sich, kann die Wohnung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes geräumt werden – binnen Wochen und nicht wie bisher erst nach Monaten (§ 283a ZPO).

Auch der häufig angewandte Trick, die Vollstreckung eines Räumungsurteils zu verhindern, indem der Mieter durch eine bis dahin unbekannte Person (unberechtigter Untermieter) ersetzt wird, funktioniert nicht mehr. Musste der Gerichtsvollzieher bisher resignierend unverrichteter Dinge wieder abziehen, gibt es jetzt eine andere Möglichkeit. Im Rahmen einer einstweiligen Verfügung kann sehr schnell ein ergänzender Räumungstitel gegen den unberechtigten Untermieter erwirkt werden (§ 940 a Abs. 2 ZPO).

Räumungsfrist für Wohnraum (§ 721 ZPO)

Auf Antrag kann das Gericht bei einem Räumungsrechtsstreit dem Mieter eine Räumungsfrist gewähren. Der Antrag muss spätestens vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung gestellt werden. Die Dauer einer zu gewährenden Räumungsfrist für Wohnraum liegt grundsätzlich im Ermessen des Gerichts. Es hat bei seiner Entscheidung die Interessen sowohl des Vermieters als auch des Mieters gegeneinander abzuwägen.

Liegt beispielsweise ein (erheblicher) Zahlungsverzug vor oder wurde das Mietverhältnis aufgrund grober und nachhaltiger Pflichtverletzung des Mieters beendet, dürfte die einzuräumende Frist kürzer ausfallen. Beim Zahlungsverzug dürfte dies auf jeden Fall dann gelten, wenn während der Räumungsfrist die Zahlung der Nutzungsentschädigung nicht sichergestellt ist. Eine Räumungsfrist kann bis zu einem Jahr betragen (§ 721 Abs. 5 ZPO).

Wird ein Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB aufgrund einer außerordentlichen befristeten Kündigung beendet, kann eine Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 7 ZPO längstens bis zum vertraglich bestimmten Ende gewährt werden. Kündigt der Vermieter beispielsweise Mitte April fristlos und hätte das Mietverhältnis noch bis zum 30.06. bestanden, kann die Räumungsfrist längstens bis zu diesem Zeitpunkt verlängert werden. Denn dann hätte das Mietverhältnis nach der vertraglichen Vereinbarung sowieso geendet.

Die Bewilligung einer Räumungsfrist bedeutet keine Verlängerung des Mietverhältnisses. Der Vermieter kann aber während der Räumungsfrist seinen Räumungstitel nicht durch eine Zwangsvollstreckung durchsetzen. Er kann allerdings für die Dauer der Räumungsfrist eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete oder der ortsüblichen Miete geltend machen.

Kein Räumungsschutz besteht bei Mietverhältnissen über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf angemietet hat. Der Mieter muss jedoch bei Vertragsschluss auf den fehlenden Mieterschutz hingewiesen werden.

Die vom Gericht eingeräumte Räumungsfrist kann auf Antrag einer Partei verkürzt oder verlängert werden. Der Antrag auf Verlängerung muss vom Mieter spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist gestellt werden. Endet die Räumungsfrist am 31.03., muss der Antrag bis spätestens zum 17.03. gestellt werden. Eine Verlängerung kommt beispielsweise dann in Betracht, wenn der Mieter bereits neue Räume gefunden hat, aber bei Einhaltung der Räumungsfrist ein Zwischenmietverhältnis eingehen müsste.

Gerichtliche Zuständigkeit

Bei Rechtsstreitigkeiten aus einem Mietverhältnis über Wohnraum ist unabhängig vom Streitwert immer das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet (§§ 23 Nr. 2a GVG, 29a ZPO – Zivilprozessordnung). Lediglich bei Streitigkeiten über Gewerbe- oder Geschäftsräume hängt die Zuständigkeit vom Streitwert ab: Ab einem Streitwert von 5.000 € ist das Landgericht zuständig.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

o Mietverhältnisse über Gewerbe- und Geschäftsräume

Im Gegensatz, zu dem in weiten Teilen regulierten und sozial abgesicherten Wohnraummietrecht herrscht bei der Gewerbe- und Geschäftsraummiete der raue Wind der Vertragsfreiheit. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers treffen hier im Geschäftsverkehr erfahrene Vertragspartner aufeinander, so dass es keines besonderen Schutzes einer Partei bedarf.

Die tägliche Praxis zeichnet aber ein ganz anderes Bild: Bei der Vermietung von Geschäftsraum an Kleingewerbetreibende oder den Einzelhandel kann der Vermieter nur in wenigen Fällen auf anwaltliche Beratung verzichten. Gerade in diesen Fällen sollten Sie sich eine gut aufgestellte Anwaltspraxis suchen. Man kann sich zwar auch über gute Fachliteratur kundig machen, doch in den meisten Fällen liegen die Probleme im Detail, die dann nur ein Anwalt richtig einschätzen kann.

■ Geltung allgemeiner Vorschriften

Das Gewerbemietrecht ist kein eigenständiges Rechtsgebiet, so dass hier zunächst auf die §§ 535 bis 580a BGB zurückgegriffen wird. Da diese §§ aber vornehmlich das Wohnraummietrecht im Auge haben, lassen sich die Bestimmungen nicht eins zu eins übernehmen. Die Bestimmungen des Wohnraummietrechts werden deshalb durch § 578 BGB Abs. 2 modifiziert. Danach sind auf Räume, die keinen Wohnraum darstellen, die folgenden §§ anzuwenden:

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

- § 552 Abs. 1 (Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters)
- § 555 a Abs. 1 bis 3 (Erhaltungsmaßnahme)
- § 555 b (Modernisierungsmaßnahmen)
- § 555 c Absatz 1 bis 4 (Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen)
- § 555 d Absatz 1 bis 6 (Duldung von Modernisierungsmaßnahmen)
- § 555 e Absatz 1 und 2 (Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen)
- § 555 f (Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen)
- § 556 c Absatz 1 und 2 (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung)
- § 569 Absatz 1 und 2 (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht gilt im Gewerbemietrecht weitgehende Vertragsfreiheit. Nach dem Wohnraummietrecht Unerlaubtes kann darum im Gewerbemietrecht erlaubt sein.

Für die meisten Regelungen gilt, dass diese nur gelten, wenn keine anderweitige Vereinbarung im Mietvertrag geschlossen wurde. Im Unterschied zum Wohnraummietrecht können hier auch Verabredungen getroffen werden, die für den Mieter von Nachteil sein können. Es ist gar nicht so selten, dass nachteilige Klauseln verwendet wurden, ohne dass der Vermieter dem Mieter damit schaden wollte. Deshalb ist eine genaue Prüfung des Vertrages im beiderseitigen Interesse. Was hier eindeutig geklärt wurde, kann später nicht zu Problemen führen.

Sondervorschriften

Kündigung bzw. Beendigung

Einige Vorschriften im BGB sind nur auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar. So muss die Kündigung von Geschäftsräumen gemäß § 580 a Abs. 2 BGB bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erfolgen.

Wird das Mietverhältnis also beispielsweise am 03.04. gekündigt, endet es am 30.09. des gleichen Jahres. Selbstverständlich können auch hiervon abweichende Kündigungsfristen vereinbart werden, beispielsweise längere oder kürzere Fristen oder Zeitmietverträge. Gemäß § 580 BGB wird sowohl dem Erben als auch dem Vermieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist beim Tod des Mieters eingeräumt. Stirbt der Mieter, können beide Parteien mit der Frist des § 580 a BGB kündigen.

Im Rahmen von Gewerberaummietverhältnissen gilt das Schriftformerfordernis für Kündigungen gemäß § 568 BGB nicht. Allerdings sollten Kündigungen schon allein aus Beweisgründen niemals mündlich, sondern in jedem Fall schriftlich ausgesprochen werden. Anders als im Wohnraummietrecht ist im Gewerberaummietrecht eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ohne weiteres zulässig.

Kündigung

Ohne eine vertragliche Regelung bedarf die Kündigung von Gewerberaum keiner Form, kann also theoretisch auch mündlich ausgesprochen werden. Vertraglich wird aber zumeist die Schriftform vereinbart (§ 127 BGB). Bitte beachten Sie den Unterschied zwischen Schrift- und Textform. Die Schriftform verlangt grundsätzlich eine eigenhändige Unterschrift. In Ausnahmefällen ist eine qualifizierte elektronische Signatur zugelassen. Wird Schriftform vereinbart, ist eine Kündigung beispielsweise per Telefax oder E-Mail von vorneherein ausgeschlossen.

Anders bei der Textform (§ 126 b BGB). Hier wird eine eigenhändige Unterschrift nicht verlangt. In diesem Fall würde also auch eine SMS oder E-Mail der Textform entsprechen. Bei Personennmehrheiten ist eine Kündigung grundsätzlich von, beziehungsweise gegenüber allen, Vermietern/Mietern zu erklären. Besonderheiten gelten bei Gesellschaften und juristischen Personen. Eine Eigenkündigung einer GbR kann zum Beispiel auch durch einen Gesellschafter erfolgen, wenn dieser seine Vertretungsvollmacht bei der Kündigung nachweist. Geschieht dies nicht, kann die Kündigung gemäß § 174 Satz 1 BGB zurückgewiesen werden. Eine Kündigung gegenüber einer GbR kann auch gegenüber einem Gesamtvertreter erklärt werden.

Ordentliche Kündigung

Ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag ist nicht ordentlich kündbar. Ist er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann er ordentlich gekündigt werden. Dabei können die Kündigungsfristen vertraglich frei vereinbart werden. Fehlt es daran, gilt

die gesetzliche Regelung des § 580a Abs. 2 BGB, wonach bei Geschäftsräumen die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals zulässig ist. Kündigt der Gewerberaummieter beispielsweise bis zum 3. Werktag im April, wird die Kündigung zu Ende September wirksam. Nach § 545 BGB kommt es durch stillschweigende Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter zur Verlängerung des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit. Ist dies nicht gewollt, sollte der Vermieter der Fortsetzung bereits im Mietvertrag und/oder in der Kündigungserklärung widersprechen und diesen Widerspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses noch einmal wiederholen.

Außerordentliche Kündigung von Gewerberaum

Eine außerordentliche Kündigung ist für beide Vertragsparteien stets möglich, wenn ein „wichtiger Grund“ gemäß § 543 BGB vorliegt. Dies ist der Fall, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf des Vertrages oder einer Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist.

Auf Seiten des Mieters liegt ein wichtiger Grund zum Beispiel dann vor, wenn ihm der Mietgebrauch nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Ein wichtiger Grund für den Vermieter kann unter anderem darin bestehen, dass der Mieter Zahlungsrückstände in bestimmter Höhe entstehen lässt, trotz Abmahnung die Miete unpünktlich zahlt, eine vereinbarte Kautionsleistung nicht leistet oder gegen eine vertragliche Betriebspflicht verstößt.

Der Kündigungsgrund muss immer vom Vertragspartner stammen. Der Mieter von Gewerberaum ist beispielsweise nicht zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn er erkrankt oder sich seine Umsatzerwartungen nicht erfüllen.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung kann bei Gewerberaum verwirkt werden, wenn es nicht zeitnah ausgeübt wird und sich der andere Teil hierauf eingestellt hat.

Neben der Grundnorm des § 543 BGB bestehen noch einzelne gesetzliche Sonderkündigungsrechte des Vermieters und Mieters. Unter anderem sind dies:

- Das Recht der Kündigung, wenn der Mieter verstirbt (§ 580 BGB),
- Werden die Räume im Wege der Zwangsversteigerung einem neuen Eigentümer übereignet, hat dieser ein Kündigungsrecht (§ 57 a Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG))

Sonderkündigungsrechte des Mieters können sich aus den §§ 578 Abs. 2, 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ergeben, etwa bei Ankündigung von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter. Auch § 580 BGB (Kündigungsrecht des Erben des Alleinmieters) oder § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB (Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung durch den Vermieter) ermöglichen dem Gewerberaummieter ein Sonderkündigungsrecht. Es kommt aber auch immer auf die Umstände des Einzelfalles an.

Aufhebungsvertrag

Einvernehmlich können die Parteien einen Mietvertrag jederzeit auch wieder aufheben. In Ausnahmefällen kann nach Treu und Glauben ein Aufhebungsanspruch des Mieters bestehen, wenn er zum Beispiel aufgrund eines persönlichen Schicksalsschlags die Nutzung der Geschäftsräume aufgeben muss und einen Ersatzmieter stellt. Diese Einschätzung ist aber umstritten. Die herrschende Meinung verweist den Mieter in diesem Fall auf die Möglichkeit einer Untervermietung gemäß § 540 BGB.

Befristung

Gewerbliche Mietverhältnisse können ohne weiteres auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden (§ 542 Abs. 2 BGB), so dass sie mit Ablauf dieser Zeit enden, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Dies gilt auch für Mischmietverhältnisse, bei denen sowohl Wohn- wie auch gewerblich genutzter Raum vermietet wird, soweit der gewerbliche Anteil überwiegt. Bei einer vorgesehenen Mietzeit von mehr als einem Jahr muss ein Vertrag in Schriftform (mit eigenhändigen Unterschriften der Vertragspartner) geschlossen werden (§ 550 BGB). Sonst handelt es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, das jederzeit mit gesetzlicher Frist gekündigt werden kann. Oft enthalten gewerbliche Mietverträge Optionsrechte des Mieters, deren fristgerechte Ausübung zu einer entsprechenden Vertragsverlängerung führt.

Anfechtung

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer Irrtums- oder Täuschungsanfechtung (§§ 119, 123 BGB). Eine arglistige Täuschung des Vermieters kann beispielsweise darin liegen, dass er die Ertragslage eines Geschäfts übertrieben günstig darstellt oder Behauptungen ins Blaue hinein abgibt.

Betriebskosten

Die Vorschriften des Wohnraummietrechts über Betriebskosten sind im Gewerbemietrecht nicht anwendbar. Die Parteien können diese Vorschriften jedoch für anwendbar erklären, wobei eine solche Vereinbarung wohl eher günstig für den Mieter sein dürfte. Im Gewerbemietrecht können auch Betriebskosten als umlagefähig vereinbart werden, die nicht im Katalog der Betriebskostenverordnung erwähnt sind.

Doch Vorsicht: Da die Umlage von Betriebskosten in aller Regel formularvertraglich vereinbart wird, unterliegt sie der strengen AGB-Kontrolle. Dieser halten insbesondere intransparente Umlagevereinbarungen nicht stand. Das betrifft zum Beispiel die Umlage von Kosten der Verwaltung. Hier empfiehlt sich eine genaue Auflistung im Vertrag. Ansonsten können solche Klauseln unwirksam sein, selbst wenn man im Gewerbemietrecht wesentlich größere Freiheiten hat als im Wohnraummietrecht.

Betriebskostenabrechnungen müssen aufgrund der Unanwendbarkeit der wohnungsmietrechtlichen Vorschriften nicht innerhalb eines Jahres nach dem Ende der Abrechnungsperiode vorgelegt werden.

Schriftformerfordernis

Eine der bedeutendsten Bruchstellen im Gewerbemietvertrag ist die Einhaltung der Schriftform. Mietverträge über eine längere Zeit als ein Jahr müssen grundsätzlich schriftlich (mit Unterschriften) oder ersatzweise in elektronischer Form geschlossen werden. Mängel der Schriftform führen nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrages. Stattdessen gilt der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann dann nur noch ordentlich gekündigt werden.

Gerade bei Gewerbemietverträgen ist eine längere Vertragsdauer üblich und erwünscht. Auf die Einhaltung der Schriftform sollte daher unbedingt geachtet werden, um nicht später eine unliebsame Überraschung zu erleben.

Die Kündigung des Vertrages hat aber auch Auswirkungen auf die in langfristigen Gewerbemietverträgen üblicherweise vereinbarten Wertsicherungsklauseln. Diese Klauseln koppeln eine Anpassung der Miete an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer solchen Klausel ist eine mindestens zehnjährige Laufzeit des Mietvertrages.

Bei fehlender Schriftform kann diese nicht mehr erreicht werden. Auf die Wahrung der Schriftform muss daher bei dem Abschluss eines langfristigen Gewerbemietvertrages ganz besonders geachtet werden. Die Einhaltung der Schriftform umfasst alle mietvertraglichen Regelungen aus dem Mietvertrag, insbesondere ist zu achten auf:

- die vollständige Bezeichnung der Parteien im Mietvertrag
- die Unterzeichnung des Mietvertrages durch alle Parteien oder einen Vertreter mit Vertreterzusatz (hieran scheitert die Schriftform sehr häufig!)
- die genaue Beschreibung der Mietsache im Mietvertrag (Ort der Räume, Beschreibung ggf. Lageplan)
- die Unterschrift unter allen Vereinbarungen (keine Vereinbarungen nach der Unterschrift).

Folgen bei Nichteinhaltung der Schriftform

Wird die Schriftform nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag automatisch auf unbegrenzte Zeit. Zusätzlich tritt aber auch die Sonderregel ein, dass das Mietverhältnis von beiden Parteien nach einem Jahr unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen von fast 6 Monaten zum Quartalsende ordentlich kündbar ist. Auch eine jahrelange Laufzeit des Mietvertrages und spätere Kündigung durch eine Partei unter Berufung auf die fehlende Schriftform ist möglich und in der Regel nicht treuwidrig.

Das Schriftformerfordernis gilt auch für alle Änderungen des Vertrages, die eine längere Wirkung als ein Jahr haben sollen. Nach überwiegender Meinung muss die nachträgliche Vereinbarung fest mit mindestens einem Exemplar der Originalurkunde verbunden werden. Alternativ kann die Vereinbarung selbst alle wesentlichen Regelungen des Mietvertrages enthalten und auf die ursprüngliche Urkunde Bezug nehmen. Um also sicher zu gehen, sollte eine über den Mietvertrag gefertigte Urkunde fest mit allen Anlagen verbunden werden (z. B. durch Heftklammern, nicht aber Büroklammern). Der Vertrag sowie alle nachfolgenden Unterlagen sollten einzeln unterzeichnet werden. Nachträge sollten ebenfalls an diese Exemplare geheftet bzw. fest mit diesen verbunden werden.

Die Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform sind hoch, die Anzahl der Urteile und Entscheidungen ist kaum noch überschaubar. Inhaltlich unterliegen fast alle Vereinbarungen des langfristigen Mietverhältnisses der Schriftform. Ob eine Abrede ausnahmsweise formfrei getroffen werden kann, sollte deshalb gründlich geprüft werden. Im Zweifel sollte insbesondere eine nachträgliche Änderung immer schriftlich geschlossen und fest mit dem bereits bestehenden Mietvertrag verbunden werden.

Auf folgende „Schriftformfallen“ sollte man unbedingt achten.

Ungenau Bezeichnung der Vertragsparteien

Zu den Grunddaten eines gewerblichen Mietvertrages gehören nicht nur die Mietfläche, die Laufzeit des Vertrages und der Mietpreis, sondern insbesondere auch die genaue Bezeichnung der Mietvertragsparteien. Vermietet werden Räume in der Praxis nicht nur an Einzelkaufleute. Im Regelfall sind Mieter Firmen, wie GmbHs, Kommandit- oder Aktiengesellschaften, um nur einige Beispiele zu nennen. Bei der Vermietung sollte größtmögliche Sorgfalt geübt werden. Es ist zu prüfen, wer die jeweilige Firma vertritt. Ein Blick in das Handelsregister ist empfehlenswert.

Die gleiche Sorgfalt gilt bei der Bezeichnung des Vermieters. Häufig treten auf der Vermieterseite Vermietergemeinschaften auf, wie Erbengemeinschaften oder BGB-Gesellschaften. Auch Firmen (GmbH, KG usw.) können Vermieter sein. Die genaue Bezeichnung der Mietvertragsparteien ist wichtig, um während des laufenden Mietverhältnisses erforderliche Erklärungen gegenüber dem vertretungsberechtigten Ansprechpartner abgeben zu können.

In der Praxis kommt es immer wieder zu ungenauen Bezeichnungen der Vertragsparteien. Besonders bei juristischen Personen werden Bestandteile der Firma weggelassen oder verkürzt, was dazu führt, dass der richtige Vertragspartner nicht mehr zweifelsfrei bestimmbar ist.

Probleme können sich auch ergeben, wenn für einen der Vertragspartner ein Vertreter den Vertrag unterzeichnet, ohne dass auf die Vertreterereignschaft ausdrücklich hingewiesen wird. In diesen Fällen können sich Unsicherheiten darüber ergeben, wer tatsächlich Vertragspartner werden sollte und damit das Schriftformerfordernis nicht eingehalten sein. Dies ist eine der häufigsten Ursachen für die Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses. Beide Vertragsparteien sollten daher auf eine exakte Bezeichnung achten.

Tritt eine Erbengemeinschaft als Vermieter auf, ohne dass sich aus dem Mietvertrag ergibt, aus welchen Einzelpersonen sich die Erbengemeinschaft zusammensetzt, stellt dies einen -Verstoß gegen das Schriftformerfordernis dar. Die Erbengemeinschaft als solche ist nicht rechtsfähig, sondern vielmehr eine gesamthänderisch verbundene Personenmehrheit, der mit dem Nachlass ein Sondervermögen zugeordnet ist. Bei der Erbengemeinschaft müssten daher sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft gesondert im Mietvertrag aufgeführt werden. Es reicht nicht aus, dass die Erben außerhalb der Vertragsurkunde „ermittelbar“ sind.

A

Ungenau Bezeichnung des Mietgegenstandes

B

Der Mietgegenstand muss hinsichtlich seiner Lage und Beschaffenheit konkret bezeichnet werden. Dazu gehört selbstverständlich die Angabe der Anschrift oder der Grundbuchdaten. Werden nur einzelne Flächen innerhalb eines Objektes vermietet, muss sich aus dem Vertrag ergeben, wo sich diese Flächen in dem Gesamtobjekt befinden. Dies kann sich dann schwierig gestalten, wenn das Objekt erst noch errichtet wird und es dabei zu Abweichungen von der ursprünglichen Planung kommt. Sollte dies der Fall sein, sollten die Abweichungen unbedingt ergänzend in den Vertrag aufgenommen werden, damit das Mietobjekt weiterhin genau bestimmbar ist.

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Ungenau Bezeichnung bei Mietbeginn und -dauer

Widersprüchliche oder ungenaue Angaben zu Beginn und Dauer des Mietvertrages können zu Verstößen gegen die Schriftformanforderungen führen. Kann bei Abschluss des Vertrages noch kein fester Termin vereinbart werden, beispielsweise weil das Objekt noch nicht errichtet ist, sollte darauf geachtet werden, dass der Zeitpunkt des Mietbeginns nachträglich schriftlich festgehalten wird. Der Mietbeginn muss sich nämlich unbedingt aus dem Mietvertrag ergeben. Gleiches gilt für ein Mietende. Auch dieses muss klar ersichtlich sein.

Nachträge zum Mietvertrag

Treffen die Vertragsparteien im Verlauf des Mietverhältnisses neue Absprachen, muss auch der Nachtrag zu dem ursprünglichen Mietvertrag den Schriftformanforderungen gerecht werden. Ein Nachtrag, der den Anforderungen nicht entspricht, kann den schriftformgerecht abgeschlossenen Ursprungsmietvertrag „infizieren“ und zu einer Kündbarkeit des gesamten Vertrages führen. Andererseits kann ein Ursprungsvertrag, der Mängel in der Schriftform aufweist, durch einen schriftformgerechten Nachtrag „geheilt“ werden. Entsprechend sorgfältig sollten die Parteien vorgehen, wenn sie den ursprünglichen Mietvertrag nachträglich abändern wollen. Allein dieses führt zu einem Schriftformmangel des Mietvertrages. Weiterhin ist für die Einhaltung der Schriftform auch erforderlich, dass sämtliche Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Unterzeichnet ein Vertreter den Mietvertrag, muss das Vertretungsverhältnis in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen.

Grenze zwischen Vermietungen zu Wohn- oder Gewerbezwecken

Im vorigen Kapitel haben wir verdeutlicht, dass zwischen dem Wohnmietrecht und dem Mietrecht für gewerbliche Räume wesentliche Unterschiede bestehen. Beim Wohnmietrecht steht der Schutz des Mieters als vermeintlich schwächerer Partner der beiden Vertragsparteien im Mittelpunkt. Bei der Vermietung von Räumen für gewerbliche Zwecke geht der Gesetzgeber davon aus, dass Mieter und Vermieter „gleich stark“ sind. Deshalb wird den Vertragsparteien beim Gewerbemietrecht viel mehr Freiraum gelassen und der Vertrag kann in weiten Teilen frei gestaltet werden. Doch wann ist ein Mietvertrag als Wohnmietvertrag oder als Gewerbemietvertrag zu betrachten?

Entscheidend ist der Zweck

Ob ein Vertrag als Wohnraum- oder als Gewerbemietvertrag bezeichnet wird, spielt letztlich keine Rolle. Entscheidend ist, welchem Zweck der Vertrag dient. Die Grenzziehung des Zwecks wird jedoch schwierig, wenn die angemieteten Räumlichkeiten sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden (Beispiel: Ladenlokal mit angegliederter Wohnung). Untergeordnete gewerbliche Tätigkeiten stehen dem Charakter einer Wohnraumnutzung nicht im Wege. Betreibt beispielsweise ein Mieter in seiner Wohnung einen Onlineshop als Kleinunternehmer, kann man von einer untergeordneten gewerblichen Tätigkeit ausgehen. Doch auch eine weitergehende Nutzung von Räumlichkeiten für gewerbliche Zwecke muss nicht unbedingt dazu führen, dass von einer gewerblichen Nutzung auszugehen ist. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 09.07.2014 (Aktenzeichen VIII ZR 376/13). Dort heißt es in den Leitsätzen:

- Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt. ... Dabei ist maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei der Tatrichter beim Fehlen ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgreifen kann.

- Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummieta liegenden Vertragsschwerpunkt zu ...
- Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummieta auszugehen.

Daraus folgt, dass grundsätzlich geklärt werden muss, zu welchem Zweck die Mieträume überwiegend genutzt werden. Lässt sich aber anhand von Indizien nicht eindeutig klären, ob der Mietvertrag dem Wohn- oder gewerblichen Mietrecht zuzuordnen ist, muss vom Wohnmietrecht ausgegangen werden, damit der Schutz des Mieters als Wohnraummieter erhalten bleibt.

Der BGH wich damit von seiner früheren Einschätzung ab. Jetzt stellte das Gericht grundsätzlich fest, dass das Bestreiten des Lebensunterhaltes auf Basis einer in den Räumen ausgeübten gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit allein kein ausreichendes Kriterium darstellt, um von einer überwiegend gewerblichen Nutzung auszugehen und damit das Wohnmietrecht nicht anzuwenden.

Wohnen – so das Gericht – sei als ein wesentlicher Teil des täglichen Lebens anzusehen. Darum stehe die Wohnung auch unter dem verfassungsrechtlichen Schutz, damit der Mieter hier seine privaten Lebensvorstellungen verwirklichen kann. Deshalb könne eine gewerbliche oder freiberuflich ausgeübte Tätigkeit in den Mieträumen nicht vorrangig vor den Wohnmietinteressen behandelt werden.

Es muss also in jedem Fall der Mischvermietung individuell geprüft werden, ob das Wohn- oder gewerbliche Mietrecht anzuwenden ist. Dabei spielen beispielsweise die folgenden Kriterien eine wichtige Rolle:

- Gestaltung des Mietvertrages – ist dieser auf Gewerbemietrecht oder Wohnmietrecht zugeschnitten (Beispiel: Vermietung auf unbestimmte Zeit lässt auf einen Wohnraummietvertrag schließen. Auch, dass eine Mieta vereinbart wird, ohne dass Mehrwertsteuer ausgewiesen wird, lässt auf einen Wohnraummietvertrag schließen.)
- Der räumliche Anteil der gewerblich oder freiberuflich genutzten Räume (überwiegt dieser Anteil?)
- Der Anteil der Mieta für die gewerblich/freiberuflich genutzten Räume.

Kann eine Prüfung jedoch keine klare Antwort darauf geben, ob die gewerbliche Nutzung gegenüber der Wohnraumnutzung überwiegt, muss von der Anwendung des Wohnraummietrechts ausgegangen werden, da sonst der Schutz des Wohnraummieters unterlaufen würde.

Der Mietvertrag bei Mischvermietungen

Werden Räumlichkeiten sowohl zu Wohnzwecken als auch zur gewerblichen Nutzung vermietet, ist grundsätzlich der Abschluss von zwei getrennten Mietverträgen möglich. Allerdings ist dies nur in Ausnahmefällen sinnvoll. So können beispielsweise die unterschiedlichen Kündigungsmöglichkeiten bei Gewerbe- oder Wohnraummietverträgen zu Problemen führen. Eventuell können getrennte Mietverträge interessant sein, wenn neben der eigentlichen Mietwohnung beispielsweise eine Garage vermietet wird.



Tipp:

Zum Thema Garagenvermietung lesen Sie bitte auch unseren Beitrag unter

<https://www.buhl.de/vermieter-web/garage-und-wohnung-getrennt-vermietet/>

Ein getrennter Mietvertrag hat den Vorteil, dass Sie die Herausgabe anders regeln können, als es in einem Wohnraummietvertrag möglich ist. Um bei dem Beispiel der Garage zu bleiben: Wird die Garage im Wohnraummietvertrag mitvermietet, muss sie nur herausgegeben werden, wenn der gesamte Mietvertrag – nach den Regeln des Wohnraummietrechts – gekündigt wird. Da ein Gewerbemietvertrag sehr viel mehr Freiheiten in der Vertragsgestaltung einräumt, sollten Sie, wenn der Nutzungsschwerpunkt eindeutig im Bereich der gewerblichen Nutzung liegt, einen Vertrag abschließen, bei dem eindeutig erkennbar ist, dass es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt.

Um spätere Probleme zu vermeiden, sollte im Mietvertrag eindeutig darauf hingewiesen werden, dass es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt. Dies sollte auch begründet werden. Die Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Die Parteien schließen einen gewerblichen Mietvertrag ab, da bei der gemischten Nutzung des Mietobjektes die gewerbliche Nutzung überwiegt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die gewerbliche Fläche wesentlich größer als die Fläche des Wohnraums ist.“

Hier handelt es sich lediglich um ein Beispiel. Es können auch andere Gründe herangezogen werden (siehe dazu die Auflistung am Ende des vorigen Kapitels „Entscheidend ist der Zweck“).



Achtung:

Ausschlaggebend für den Vertragscharakter ist stets die Situation, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestand. Sollte sich der Mieter später anders entscheiden, hat dies zunächst keinen Einfluss auf den Mietvertrag.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

P Die Verwaltung von Wohnungseigentum

Die Verwaltung von Wohnungseigentum ist eine Materie für sich. Durch die vielschichtigen Meinungen der Wohnungseigentümer kommt es hier nicht nur zu rechtlichen Problemen.

Zunächst gilt es, die teilweise unterschiedlichen Interessen von Wohnungseigentümern unter einen Hut zu bringen. Zudem muss sich der Verwalter noch um tausend andere Dinge kümmern, wie beispielsweise die Hausgeldabrechnung, Reparaturen, Mieter usw. Dabei sind zumindest Grundkenntnisse des Wohnungseigentumsgesetzes und die wichtigsten Verfahrensabläufe für die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage überlebenswichtig.

Grundlage für die Wohnungseigentumsverwaltung ist das WEG – das Wohnungseigentumsgesetz, das zum 01.12.2020 novelliert wurde.

Die Wohnungseigentümergeinschaft

Entstehung

Eine Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Eigentümern der Wohnungen in einer Wohnanlage. Die einzelnen Wohnungen gehören zur Gesamtheit Wohnanlage. Alle Eigentümer sind berechtigt, auf Gemeinschaftseinrichtungen der Anlage (Gemeinschaftsräume, Flure, Treppenhaus, Fahrstuhl, Dachboden- und Kellerräume usw.) zuzugreifen.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Welchen Anteil dabei die jeweilige Wohnung hat, ergibt sich aus der „Teilungserklärung“. Sie wird erstellt, wenn ein Gebäude eigentumsrechtlich aufgeteilt wird und die einzelnen Wohnungen verkauft werden (sollen). Die Erwerber der einzelnen Wohnungen bilden dann die Wohnungseigentümergeinschaft.

Vor der Novellierung im Dezember 2020 entstand eine Wohnungseigentümergeinschaft, wenn mindestens zwei Wohnungseigentümer ins Grundbuch eingetragen wurden. Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht jetzt bereits mit dem Anlegen der Wohnung- bzw. Teileigentumsgrundbuch-Bücher. Dadurch wird faktisch auch eine „ein-Personen-Gemeinschaft“ möglich.

In der Teilungserklärung wird für das gesamte Gebäude oder die gesamte Wohnungsanlage ein Aufteilungswert von 1.000 festgelegt. Jeder Wohnung wird ein Teil von diesen 1.000 zugeteilt. So kann dort festgelegt werden, dass dem Eigentümer Meier eine 3-Zimmerwohnung mit Terrasse gehört. Die Wohnung wird als „Sondereigentum“ bezeichnet. Zusätzlich erhält der Eigentümer Meier ein Miteigentumsanteil von 200/1000. Dieser Miteigentumsanteil, der sich auf die Teile des Gebäudes/der Anlage bezieht, wird auch Gemeineigentum genannt. Die Miteigentumsanteile sind beispielsweise bei der Abstimmung in Eigentümerversammlungen und auch für Fragen der Wohngeldumlage wichtig. Jeder Wohnungseigentümer wird separat in das Grundbuch eingetragen.

Vor der Novellierung im Dezember 2020 entstand eine Wohnungseigentümergeinschaft, wenn mindestens zwei Wohnungseigentümer ins Grundbuch eingetragen wurden. Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht jetzt bereits mit dem Anlegen der Wohnung- bzw. Teileigentumsgrundbuchbücher. Dadurch wird faktisch auch eine „ein-Personen-Gemeinschaft“ möglich.

Erwerber gelten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümer, wenn sie den Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer haben und im Grundbuch eine Vormerkung zu ihren Gunsten eingetragen ist. Er tritt an die Stelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde. (§ 8 Abs. 3 WEG).

Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

Durch die WEG-Reform wird die Eigentümergemeinschaft ohne Einschränkungen rechtsfähig. Ausführendes Organ der Eigentümergemeinschaft ist der Verwalter. Ansprüche können einzelne Wohnungseigentümer nicht (mehr) gegen den Verwalter geltend machen. Sie müssen sich an die Eigentümergemeinschaft halten. Insbesondere ist die Eigentümergemeinschaft verantwortlich für

- die Einberufung der Eigentümerversammlungen,
- die Erstellung von Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen und Vermögensberichten,
- die Zustimmung zur Erteilung der Veräußerungszustimmungen (wenn dies vereinbart ist),
- die Gewährung der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG)

Will ein Mitglied der Wohneigentümergeinschaft einen Beschluss anfechten, richtet sich die entsprechende Klage nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft.

Konsequenterweise sind Beschlussanfechtungsklagen künftig nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Gemeinschafts- und Sondereigentum

Bei Wohnungseigentumsanlagen wird zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum unterschieden. Das Sondereigentum gehört dem Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum der Gemeinschaft. Aus dieser Aufteilung ergeben sich häufig Fragen, deren Klärung nicht selten vor Gericht enden.

Gehören die Fenster zum Gemeinschaftseigentum oder sind sie Sondereigentum? Diese Frage stellt sich beispielsweise, wenn es darum geht, wer die Kosten einer Sanierung trägt. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG wird das Gemeinschaftseigentum auf Gemeinschaftskosten instandgehalten und verwaltet. Das Sondereigentum muss hingegen jeder Eigentümer gesondert finanzieren und instandhalten (§ 14 Nr. 1 WEG).

Welche Bestandteile eines Gebäudes zum Gemeinschafts- bzw. zum Sondereigentum zählen, bestimmt § 5 Abs. 1 und 2 WEG. Zum Gemeinschaftseigentum zählen alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind. Hierzu gehören beispielsweise

- Fassade
- Dach
- Fenster und Fensterrahmen
- tragende Innenwände

- A ■ Balkone, soweit es sich um Balkondecke, Balkonaußenwände und Brüstungsbelag handelt (ggf. auch der Balkonbelag)
- B ■ Briefkastenanlage
- C ■ Sprechanlage an der Haustür
- D ■ Fahrstuhl
- E ■ Treppen und Treppenhäuser
- F ■ Flure
- G ■ Außenseiten der Wohnungseingangstüren
- H ■ Kellergänge
- I ■ Waschküche und Trockenräume
- J ■ Decken und Böden (auch Estrich), soweit es sich um konstruktive Teile handelt
- K ■ Heizungsanlage, einschließlich Heizungs- und Warmwassererfassungsgeräte
- L ■ Hausmeisterräume im Haus
- M ■ Isolierungsschichten auf den Fußböden gegen Feuchtigkeit und Trittschall
- N ■ Leitungsabschnitte, die zwar durch eine Eigentumswohnung (Sondereigentum) führen, aber mehrere andere Eigentumswohnungen versorgen
- O ■ SAT-Anlagen
- P ■ Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon, Heizung bis zum Eintritt in die zum Sondereigentum gehörenden Räume bzw. bis zur Abzweigung zum Sondereigentum
- Q ■ Thermostatventile an den Heizkörpern und sonstige Einrichtungen zur Regelung der Heizungswärme
- R ■ Geschossdecken einer Tiefgarage
- S

Zum Sondereigentum gehören beispielsweise

- alle Räume innerhalb der Wohnung
- Innentüren
- nicht tragende Innenwände
- Deckenverkleidungen und Ähnliches
- Fußbodenbeläge aller Art
- Wandbeläge aller Art
- sanitäre Installationen

Wie kompliziert die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sein kann, zeigt sich bei den Stromleitungen: Leitungen, die zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten führen, gehören zum Gemeinschaftseigentum, da sie von der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Zum Gemeinschaftseigentum gehören aber auch Leitungen, die durch das Gebäude führen und nur eine einzelne Wohnungseinheit versorgen (Urteil des Landgerichts München I – Aktenzeichen: 8.11.2010, 1 S 10608/10). Die Leitungen, die aber von den Hauptleitungen abzweigen und danach in den Wänden einer Sondereigentumseinheit verlaufen, stehen im Sondereigentum.

Nicht alles, was Sondereigentum sein kann, ist es auch. Es kommt hier auf die Teilungserklärung an. Zum Sondereigentum gehört danach nur dasjenige, was in der Teilungserklärung unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan ausdrücklich als Sondereigentum bestimmt wurde. Andernfalls gilt eine widerlegbare Vermutung für die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum (§ 1 Abs. 5 WEG). Ausnahmsweise kann Gemeinschaftseigentum

dem Sondereigentum zugewiesen werden. Das geht aber nur dann, wenn die Teile des Gebäudes weder dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen noch für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind. Auch können Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein. Das gilt selbst dann, wenn sie sich im Sondereigentum befinden.

Die Frage, ob Sondereigentum vorliegt oder nicht ist gerade für Wohnungsverwalter wichtig. Denn diese müssen nur dann tätig werden, wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Für das Sondereigentum ist er nur zuständig, wenn mit dem einzelnen Eigentümer ein entsprechender Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum abgeschlossen wurde.

Neben Sonder- und Gemeinschaftseigentum gibt es noch das Teileigentum. Hierbei handelt es sich um Sondereigentum, das nicht zu Wohnzwecken dient, beispielsweise Garagen und Keller.

Das Sondereigentum darf nicht mit dem Sondernutzungsrecht eines Eigentümers verwechselt werden. Von Sondernutzungsrechten sprach man vor der WEG-Reform Ende 2020 bei Vereinbarungen über individuelle Nutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum. Seit 01.12.2020 können auch Freiflächen, wie beispielsweise Gärten, zu Sondereigentum erklärt werden. Durch diese Neuregelung verliert das Sondernutzungsrecht an Bedeutung.

Der Verwalter

Jeder Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft hat gemäß § 18 WEG das Recht, einen Verwalter zu verlangen, der die Verwaltung der Gemeinschaft übernimmt. Eine Bestellung muss aber nicht erfolgen, wenn dies von keinem Eigentümer verlangt wird.

Der Verwalter ist nach der Eigentümerversammlung das wichtigste Organ der Eigentümergemeinschaft. Daher sollten die Eigentümer hier besonders darauf achten, eine qualifizierte, möglichst erfahrene Verwaltung zu wählen, die sich in dem Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung gut auskennt. In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass überforderte Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft mehr Probleme bereiten als sie lösen. Die Zugehörigkeit zu einem anerkannten Berufsverband ist ein erstes Indiz für einen qualifizierten Verwalter.

Zertifizierter Verwalter

Mit der WEG-Reform im Dezember 2020 wurde der sogenannte „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zu verlangen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG).

Seit Dezember 2022 gehört ein zertifizierter Verwalter zur ordnungsgemäßen Verwaltung.

Ein zertifizierter Verwalter muss vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachweisen, dass er über die für die Verwalter-Tätigkeit notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (vgl. § 26a Abs. 1 WEG). Ohne eine Prüfung vor der IHK können sich Personen als Zertifizierte Verwalter bezeichnen, die

- die Befähigung zum Richteramt besitzen,
- ausgebildete Immobilienkaufleute sind,
- ausgebildete Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sind
- geprüfte Immobilienfachwirte sind (Anerkannter Abschluss muss vorliegen)
- einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzen.

Für juristische Personen und Personengesellschaften gilt, dass sie sich nur als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen, wenn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die unmittelbar die Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

Bei Inkrafttreten der WEG-Reform zum 1. Dezember 2020 bereits bestellte Verwalter, gelten noch bis zum 1. Juni 2024 gegenüber den Wohneigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

Bestellung des Verwalters

Auch ein Wohnungseigentümer kann Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft werden. Hier sollte jedoch berücksichtigt werden, dass sich unter Umständen Interessenkollisionen ergeben können. Als Miteigentümer kann er bei bestimmten Fragen ein Eigeninteresse haben, welches sich mit der Position des Verwalters nicht in Einklang bringen lässt.

Dennoch kommt es vor, dass ein Miteigentümer als Verwalter bestellt wird. Meist sollen dadurch Kosten eingespart werden. Es können sowohl Einzelpersonen als auch juristische Personen (z. B. Verwaltungs-GmbH) zu Verwaltern bestellt werden.

Der erste Verwalter wird zumeist bereits durch die Teilungserklärung bestellt. Dieser so genannte Erst-Verwalter darf für nicht mehr als 3 Jahre bestellt werden. Selbst wenn der erste Verwalter in der Teilungserklärung für eine längere Zeit bestellt wird, endet seine Bestellung automatisch nach 3 Jahren. Folgeverwalter können hingegen für maximal 5 Jahre – ausschließlich von der Eigentümerversammlung – bestellt werden (§ 26 Abs. 2 WEG).

Verwalter, die bereits am 01.12.2020 in Gemeinschaften bestellt sind, gelten bis zum 01.06.2024 gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

Die Beschlussfassung über die neue Bestellung sollte bereits in dem Jahr getroffen werden, in dem die Bestellung des alten Verwalters ausläuft, damit keine Lücke in der Verwaltung entsteht. Das kann zu erheblichen Problemen führen. Bei der Wahl des Verwalters müssen die Vorgaben für eine ordnungsgemäße Abstimmung eingehalten werden:

- Es müssen mehrere Angebote eingeholt werden, damit die Wohnungseigentümer eine Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Bewerbern haben. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Amtszeit des aktuellen Verwalters verlängert werden soll.
- Es sollte ein Entwurf des Verwaltervertrags zur Einsichtnahme der Eigentümerversammlung vorliegen. Liegt kein Vertragsentwurf vor, sollte in dem Beschluss festgelegt werden, dass Details des Vertrages noch verhandelt werden und wer die Verhandlung führen soll (beispielsweise der Verwaltungsbeirat).
- Die Beschlussfassung über die Verwalterbestellung muss in der Tagesordnung der Eigentümerversammlung angekündigt werden.

Ist der zu bestellende Verwalter selbst Eigentümer oder hat er von anderen Eigentümern, die bei der Versammlung nicht anwesend sind, das Stimmrecht übertragen bekommen, kann er dennoch an der Abstimmung bezüglich seiner Bestellung teilnehmen. Zum Verwalter wird bestimmt, wer die absolute Mehrheit erzielt.

Abberufung

Der Verwalter kann nicht nur bestellt, sondern selbstverständlich auch abberufen werden. Die Abberufung ist jederzeit möglich. Einer Begründung bedarf es nicht (mehr). Der Vertrag des Verwalters endet dann spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

- Auch der Verwalter ist berechtigt, sein Amt niederzulegen. Dies kann er jederzeit. Er muss hierfür auch nicht die Eigentümerversammlung abwarten. Es reicht aus, dass der Verwalter seine Amtsniederlegung gegenüber einem Wohnungseigentümer schriftlich erklärt. Das geht aus einem Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main vom 31.08.2020 hervor (Aktenzeichen 2-13 S 87/19).
- Besteht für die Amtsniederlegung kein Grund und ist der Gemeinschaft hierdurch ein Schaden entstanden, macht der Verwalter sich unter Umständen schadenersatzpflichtig.

Im umgekehrten Fall – nämlich, wenn der Verwalter einen wichtigen Grund für die Amtsniederlegung hatte (z.B. fortwährende Beleidigungen durch den Beirat) – kann unter Umständen dem Verwalter ein Schadenersatzanspruch zustehen.

Pflichten des Verwalters nach dem Ende seiner Tätigkeit

Endet die Tätigkeit des Verwalters – egal, ob durch Abberufung mit oder ohne wichtigen Grund oder durch Amtsniederlegung – ist der Verwalter verpflichtet, alle in seinem Besitz befindlichen Verwaltungsunterlagen sowie die Gelder der Gemeinschaft herauszugeben.

Ein Zurückbehaltungsrecht an Unterlagen der Gemeinschaft besteht nicht, auch wenn der Verwalter gegen seine Abberufung vorgeht.

Hinsichtlich der Herausgabe der Unterlagen der Gemeinschaft handelt es sich um eine Holschuld der Gemeinschaft, das heißt, dass der Verwalter die Unterlagen nicht im Objekt vorbeibringen, sondern lediglich in seinen Büroräumen zur Abholung bereithalten muss.

Insbesondere sollte vom Verwalter die Herausgabe der folgenden Unterlagen gefordert werden:

- Eigentümerliste
- Verwaltervollmacht
- Wirtschaftspläne
- Jahresabrechnungen
- Vermögensberichte
- Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Kaufverträge, Aufteilungspläne
- Bauunterlagen (Bauverträge, Leistungsbeschreibungen usw.)
- Betriebs- und Bedienungsanleitungen
- Einnahmen- und Ausgabenbelege (Rechnungen)
- Kontoauszüge und Buchungsbelege
- Wohngeldkonten
- Jahres- und Einzelabrechnungen und -wirtschaftspläne
- Gerichtsentscheidungen sowie Unterlagen anhängiger Verfahren
- Versammlungsniederschriften und Einladungen

- Beschluss-Sammlung
- Wartungs-, Hausmeister-, Versicherungsverträge und -policen
- bei Schließenanlagen: Schließplan, Sicherungsschein, zur Anlage gehörende Schlüssel

Hündigt der Verwalter die Unterlagen nicht freiwillig aus, kann die Eigentümergeinschaft nach entsprechendem Beschluss auf Herausgabe klagen. Die Unterlagen müssen dann – damit das Urteil auch vollstreckbar ist – so genau wie möglich bezeichnet werden. Gegebenenfalls kann hier auch der Verwalter auf Auskunft in Anspruch genommen werden. Es wäre dann eine Stufenklage (erst Auskunft, dann Herausgabeanspruch) möglich.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

In § 27 WEG waren früher die Rechte und Pflichten detailliert aufgeführt. Durch die WEG-Reform wurden die Rechte und Pflichten jetzt weiter gefasst und nicht mehr explizit aufgeführt.

Nach § 9b vertritt der Verwalter die Gemeinschaft in allen gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren. Lediglich für den Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags benötigt er einen Beschluss der Wohnungseigentümersammlung.

Für weitere Maßnahmen benötigt der Verwalter grundsätzlich keinen Beschluss der Mitgliederversammlung, wenn diese Maßnahmen

- untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

In der Erläuterung zum novellierten § 27 WEG wird ausgeführt, dass sich die Erheblichkeit einer Maßnahme nach der Größe der zu verwaltenden Anlage richtet. Dabei gilt der Grundsatz „Je größer die Anlage, umso umfassender die Rechte des Verwalters“.

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten durch Beschluss einschränken oder erweitern (§ 27 WEG).

Diese Einschränkungen oder Erweiterungen wirken sich aber lediglich im Innenverhältnis aus. Die Vertretungsmacht des Verwalters nach außen (§ 9b Abs. 1 WEG) bleibt bestehen. Überschreitet der Verwalter seine Befugnisse im Innenverhältnis, muss die Wohneigentümergeinschaft dennoch für nach außen entstandenen Schäden einstehen. Im Innenverhältnis kann die Gemeinschaft den Verwalter regresspflichtig machen. Beschränkungen der Vollmacht des Verwalters gegenüber Dritten sind unwirksam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG).

Haftung des Verwalters

Auf den ersten Blick könnte man meinen, dass durch die Novellierung des WEG die Haftung des Verwalters geringer geworden wäre. So ist der bisherige § 49 Abs. 2 WEG ersatzlos gestrichen worden. Dieser Paragraph regelte, dass das Gericht dem Verwalter die Verfahrenskosten auferlegen konnte, wenn er Beschlussmängel zu vertreten hatte.

Der Verwalter haftet aber auch weiterhin nach den allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts auf Schadenersatz.

Da aber die Verwaltungshoheit bei der Mitgliederversammlung liegt, muss sich ein Kläger zunächst an die Versammlung halten, die dann ihre Forderungen gegenüber dem Verwalter im Innenverhältnis geltend machen kann.

Der Verwaltungsbeirat

Ein Verwaltungsbeirat ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Er kann, muss aber von den Eigentümern nicht gebildet werden. Es besteht kein Anspruch auf einen Verwaltungsbeirat, wenn dieser weder in der Teilungserklärung noch in der Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben ist. In der Gemeinschaftsordnung kann die Anzahl von Mitgliedern festgelegt werden. Es empfiehlt sich eine ungerade Anzahl von Mitgliedern festzulegen, da dadurch die Beschlussfassung im Verwaltungsbeirat vereinfacht wird.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats müssen Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsanlage sein. Sollten andere Personen in das Gremium gewählt werden, ist der Bestellungsbeschluss nichtig.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter werden von den Mitgliedern des Beirats gewählt. Es kann direkt bei der Wahl beschlossen werden, wer Vorsitzender und wer stellvertretender Vorsitzender werden soll. Die Verteilung kann dem Beirat aber auch selbst überlassen werden. Die Miteigentümer, die für den Verwaltungsbeirat kandidieren, sind von der Stimmabgabe nicht ausgeschlossen.

Die Amtszeit des Beirats ist grundsätzlich nicht beschränkt, kann jedoch eingegrenzt werden. Ist keine Beschränkung beschlossen worden, endet die Amtszeit entweder, wenn das Beiratsmitglied seine Wohnung verkauft und damit aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet oder sein Amt niederlegt. Der Beirat kann auch abberufen werden.

Der Beirat arbeitet grundsätzlich unentgeltlich, hat jedoch einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen (z. B. Porto- und Fahrtkosten oder Übernahme der Kosten für ein Fachseminar). Lediglich bei größeren Gemeinschaften ist es üblich, dass eine Auslagenpauschale gezahlt wird.

Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Während der Verwaltungsbeirat in der Vergangenheit lediglich den Verwalter unterstützen sollte, obliegt ihm jetzt auch dessen Überwachung.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ist per Gesetz gegenüber dem Verwalter der Vertreter der Wohneigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümer können jedoch auch einen anderen Wohnungseigentümer per Beschluss als Gemeinschaftsvertreter gegenüber dem Verwalter bestimmen (§ 9b Abs. 2 WEG).

Durch seine Überwachungsfunktion erhält der Beirat jedoch keine Verwaltungskompetenzen – er entscheidet nicht, sondern kontrolliert lediglich. Um den Verwalter beziehungsweise dessen Arbeit überwachen zu können, müssen ihm umfassende Auskunfts- und Informationsrechte gegenüber dem Verwalter zugestanden werden.

Explizit schreibt der Gesetzgeber vor, dass der Beirat den Wirtschaftsplan und die Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) prüfen soll, bevor die Wohnungseigentümerversammlung hierüber beschließt (§ 29 Abs. 2 WEG). Die geprüften Unterlagen sollen mit einer Stellungnahme des Beirats versehen werden. Die Stellungnahme kann auch während der Wohnungseigentümerversammlung mündlich vorgetragen werden.

Die Eigentümerversammlung ist nicht an die Empfehlungen des Beirats gebunden (Urteil des Landgerichts Berlin vom 19.04.2013 – Aktenzeichen 55 S 170/12 WEG). Es widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Jahresabrechnung zu genehmigen, obwohl ein Verwaltungsbeirat eine ablehnende Empfehlung in der Eigentümerversammlung gegeben hat.

Weigert sich der Verwalter, eine Versammlung einzuberufen, ist der Verwaltungsbeirat zur Einberufung ermächtigt (§ 24 Abs. 3 WEG).



Tipp:

Die Eigentümerversammlung kann beschließen, für den Beirat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Besteht eine solche Versicherung, ist eine Entlastung durch die Eigentümerversammlung nicht mehr notwendig, da diese dann nur zu einer Entlastung der Versicherung führen würde.

Dem Beirat können noch weitere Aufgaben übertragen werden, wie beispielsweise die Mitwirkung an der Feststellung und Verfolgung von Baumängeln und die Vorauswahl von Kandidaten für das Verwalteramt.

Haftung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat haftet der Eigentümergemeinschaft für Pflichtverletzungen. Üben die Mitglieder des Beirats ihre Tätigkeit unentgeltlich aus, ist die Haftung jedoch auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.

Ebenso wie der Verwalter wird der Verwaltungsbeirat durch die Eigentümerversammlung entlastet, es sei denn, dass Anhaltspunkte für Pflichtverletzungen bestehen. In einem solchen Fall würde die Entlastung des Beirats nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Die Eigentümerversammlung

Bei der Eigentümerversammlung treffen sich – wie der Name bereits sagt – die Eigentümer der Wohnanlage. Die Wohnungseigentümerversammlung muss mindestens einmal im Jahr stattfinden (§ 24 Abs. 1 WEG). Sie muss jährlich über den Wirtschaftsplan sowie die jährliche Abrechnung der geleisteten Hausgelder entscheiden.

Weitere Eigentümerversammlungen (beispielsweise um den Verwalter abzuberufen oder andere dringende Entscheidungen zu treffen) sind möglich.

Inzwischen können Wohnungseigentümer auch digital an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Allerdings darf die Präsenzversammlung nicht zugunsten einer Online-Versammlung abgeschafft werden. Es ist lediglich möglich, dass Wohnungseigentümer digital zur Eigentümerversammlung zugeschaltet werden.

Findet eine Eigentümerversammlung statt, haben die Eingeladenen auch das Recht, an der Versammlung persönlich teilzunehmen. Bittet die Hausverwaltung nicht zu erscheinen, sondern der Verwaltung eine Abstimmungsvollmacht zu erteilen, sind die gefassten Beschlüsse ungültig (Urteil des Amtsgericht Hannover vom 07.01.2021 - Aktenzeichen 480 C 8302/20). Zu dieser Konsultation war es während der Corona-Pandemie gekommen.

Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft können auch ohne Versammlung schriftlich erfolgen. Man nennt dies Umlaufverfahren. Diese Umlaufverfahren sind jedoch nur dann wirksam, wenn alle Eigentümer zustimmen (§ 23 Abs. 3 WEG). Schon eine Stimmenthaltung reicht aus, um einen schriftlichen Beschluss zu Fall zu bringen. Die Zustimmung muss in Textform erfolgen, bei der keine Original-Unterschrift notwendig ist. Man kann also beispielsweise auch per Mail zustimmen.

Umlaufbeschlüsse eignen sich deshalb eigentlich nur für eher kleine Wohnungseigentümergeinschaften, da in großen Eigentümergeinschaften selten die Zustimmung aller Wohnungseigentümer beigebracht werden kann. Umlaufbeschlüsse sind sinnvoll, wenn eine ordentliche Eigentümerversammlung bereits stattgefunden hat und eine wichtige und möglichst kurzfristig zu treffende Entscheidung ansteht, da im Umlaufverfahren die Formalien für die Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht eingehalten werden müssen. Man spart unter Umständen also wichtige Zeit.

Die Einberufung der Wohnungseigentümersammlung

Grundsätzlich wird die Wohnungseigentümersammlung mindestens einmal im Jahr durch den Verwalter einberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). Insbesondere wenn Entscheidungen zeitnah erfolgen müssen, können auch weitere Versammlungen einberufen werden. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn Baumängel erkannt werden und die Verjährung droht. In diesem Fall muss umgehend ein Beschluss der Eigentümersammlung über das weitere Vorgehen erfolgen.

Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet, eine Eigentümersammlung einzuberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer dies in Textform unter Angabe des Zwecks der Versammlung verlangen (§ 24 Abs. 2 WEG). Textform bedeutet, dass die Forderung keine eigenhändige Unterschrift tragen muss. Damit ist es auch möglich, eine Versammlung beispielsweise per E-Mail zu fordern.

Der Verwalter muss einem solchen Verlangen nachkommen, andernfalls verstößt er gegen seine Pflichten.

Weigert sich der Verwalter oder ist kein Verwalter vorhanden, kann die Versammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats einberufen werden, sofern ein solcher vorhanden ist. Des Weiteren kann jeder Eigentümer in einem gerichtlichen Verfahren den Verwalter zu einer Einberufung verpflichten.

Weigert sich der Verwalter eine Versammlung einzuberufen und besteht kein Verwaltungsbeirat, kann sich auch ein einzelner Eigentümer vom Gericht zur Einberufung einer Versammlung ermächtigen lassen. Dies erfolgt im Wege einer einstweiligen Verfügung. Der Verwalter hat dann die Kosten des Verfahrens zu tragen, da sich das Verfahren gegen die einzelnen Eigentümer richtet, die jedoch kein Verschulden an dem Verfahren tragen.

Zu der Versammlung sind alle Miteigentümer des Objekts zu laden. Eigentümer ist grundsätzlich, wer zum Zeitpunkt der Ladung im Grundbuch eingetragen ist. Ist allerdings eine Auflassungsvormerkung für einen neuen Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen, reicht es aus, den durch die Vormerkung Begünstigten einzuladen (Urteil des Landgericht Frankfurt/Main vom 14.02.2021 – Aktenzeichen 2 13 S 18/20).

Einzuladen sind auch Miteigentümer, die einem Stimmrechtsausschluss unterliegen. Ein Stimmrechtsausschluss führt nicht dazu, dass der Eigentümer kein Teilnahmerecht mehr hat. Besonders häufig kommt es bei Hausgeldrückständen zum Stimmrechtsausschluss. Die Eigentümergemeinschaft kann beschließen, dass im Falle von Rückständen ein Verlust des Stimmrechts erfolgt. Dennoch kann der betroffene Eigentümer an der Versammlung teilnehmen.

Sind mehrere Personen Eigentümer einer Wohnung, hat der Verwalter alle Miteigentümer gesondert zu laden. Etwas anderes gilt nur, wenn die Eigentümer unter einer Anschrift wohnen, beispielsweise Eheleute. Hier genügt ein Brief, welcher an beide Eigentümer adressiert ist.



Tipp:

Ist in der Teilungserklärung festgelegt, dass bei einer Mehrheit von Eigentümern an einer Eigentumswohnung ein gemeinsamer Vertreter zu benennen ist, erleichtert dies die Ladung erheblich. Daher sollte jede Teilungserklärung eine solche Regelung beinhalten. Die Ladung selbst kann in Textform erfolgen (§ 24 Abs. 4 S. 1 WEG, § 126b BGB). Damit kann der Verwalter die Ladung zur Eigentümerversammlung beispielsweise auch per E-Mail oder per Telefax versenden.

Für die Ladung zur Versammlung reicht die Textform ohne Original-Unterschrift. Die Ladungsfrist muss mindestens drei Wochen betragen, wenn nicht die Dringlichkeit der zu besprechenden Angelegenheiten eine schnellere Zusammenkunft verlangt (§ 24 Abs. 4 WEG).

In der Ladung ist der Ort, das Datum und die Uhrzeit der Versammlung anzugeben. Der Versammlungsort muss für alle Wohnungseigentümer zumutbar erreichbar sein. Er muss nicht unbedingt in der Wohnungseigentumsanlage liegen. Es kann sich hier beispielsweise auch um den Sitz des Verwalters handeln oder um andere Räumlichkeiten.

Normalerweise finden Wohneigentümerversammlungen in Tagungsräumen statt, die der Bedeutung der Versammlung angemessen ist. Doch wenn die Tagesordnung nur zwei Punkte umfasst und die Abhandlung der Fragen nur kurze Zeit in Anspruch nimmt, kann dies sogar in einer Waschküche geschehen. Die dabei getroffenen Beschlüsse sind dann nicht wegen der Räumlichkeiten anfechtbar (Urteil des Landgericht Dortmund vom 23.11.2018, Aktenzeichen: 17 S 83/18).

Die Ladung zur Eigentümerversammlung sollte nicht auf einen Sonn- oder Feiertag erfolgen. Ansonsten kann an jedem Wochentag, einschließlich Samstag, geladen werden.

Hinsichtlich der Uhrzeit sollte darauf geachtet werden, dass die Arbeitszeiten berufstätiger Personen berücksichtigt werden. Eine Einladung um die Mittagszeit wäre wohl eher unzumutbar. Es kommt hier jedoch auf den Einzelfall an. In der Regel sollte eine Ladung jedoch frühestens ab 18:00 Uhr erfolgen.

Neben Ort, Datum und Uhrzeit muss zwingend die Tagesordnung der Versammlung mitgeteilt werden. Die Tagesordnungspunkte müssen einzeln erläutert werden, damit jeder Eigentümer der Ladung entnehmen kann, über welche Angelegenheiten Beschlüsse gefasst werden sollen.

In die Tagesordnung kann immer der Punkt „Sonstiges“ aufgenommen werden. Für die Versammlung selbst ist jedoch darauf hinzuweisen, dass unter diesem Punkt keine Beschlüsse getroffen werden dürfen, sondern lediglich Beratungen stattfinden können.

Die Tagesordnung ist zu ergänzen, wenn dies von einem Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich verlangt wird. Wenn ein einzelner Eigentümer einen Ergänzungswunsch hat, kann der Verwalter frei entscheiden, ob er den Wunsch berücksichtigt. Entspricht der gewünschte Tagesordnungspunkt einer ordnungsgemäßen Verwaltung, sollte der Verwalter ihn auf die Tagesordnung setzen.

Auch bei der Ergänzung von Tagesordnungspunkten muss die Ladungsfrist gewahrt bleiben. Ist damit zu rechnen, dass Eigentümer weitere Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung setzen lassen wollen, sollte die Ladung wesentlich früher als drei Wochen vor der geplanten Versammlung zugestellt werden. Sind Fristen einzuhalten, sollte in der Ladung darauf hingewiesen werden.

Der Ablauf der Versammlung

Grundsätzlich wird die Eigentümersammlung durch den Verwalter geleitet. Die Beschlussfähigkeit der Eigentümersammlung ist schon bei einem anwesenden Wohnungseigentümer gegeben.

Die Versammlung findet nicht öffentlich statt. Dritte dürfen grundsätzlich nicht an der Versammlung teilnehmen. Die Versammlung darf deshalb auch nicht an einem öffentlichen Ort stattfinden.

Der einzelne Eigentümer kann sich grundsätzlich vertreten lassen. Hier ist jedoch darauf zu achten, ob in der Gemeinschaftsordnung gegebenenfalls Beschränkungen zur Stellvertretung enthalten sind. Beispielsweise kann hier die Vertretung durch Rechtsanwälte oder andere externe Berater ausgeschlossen werden.

Gelegentlich kommt es vor, dass Eigentümer Berater (beispielsweise Rechtsanwälte, Sachverständige etc.) zur Versammlung mitbringen. Er kann dann einen Antrag zur Geschäftsordnung stellen und die Abstimmung der Teilnahmeberechtigung seines Beraters verlangen. Sollten die Eigentümer diesen zurückweisen, kann der Eigentümer den Berater bevollmächtigen, ihn zu vertreten. Allerdings muss der Eigentümer dann die Versammlung verlassen, weil entweder nur der Eigentümer oder aber der Bevollmächtigte an der Versammlung teilnehmen darf.

A

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung

B

Aus den Tagesordnungspunkten ergibt sich in der Regel, über welche Punkte abgestimmt werden soll.

C

D

Wie die einzelnen Stimmen der Eigentümer zu zählen sind, hängt von den Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ab. Wenn in der Gemeinschaftsordnung keine abweichende Regelung vorhanden ist, gilt das Kopfprinzip. Jeder Wohnungseigentümer hat dann eine Stimme (§ 25 Abs. 2 S. 1 WEG).

E

F

G

H

In der Teilungserklärung kann jedoch auch das „Wertprinzip“, also die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen, bestimmt werden. Bei mehreren Eigentümern einer Eigentumswohnung können diese nur gemeinsam das Stimmrecht ausüben.

I

J

K

Zu prüfen ist ferner, ob ein Stimmrechtsausschluss für bestimmte Eigentümer gilt. Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn

L

M

N

O

P

Q

R

S

- die Versammlung über Geschäfte oder Angelegenheiten entscheidet, an denen er selbst beteiligt ist.
- über die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn beschlossen werden soll oder
- er nach § 17 WEG (Entzug des Wohneigentums) rechtskräftig verurteilt wurde.

Liegt ein Stimmrechtsausschluss vor, wird die Stimme des betreffenden Eigentümers nicht mitgezählt. Der Verwalter hat nach erfolgter Abstimmung das Beschlussergebnis festzustellen und bekannt zu geben.

Beschlüsse über bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Erlaubnis für bauliche Veränderungen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Es ist nicht mehr zwingend erforderlich, dass alle von der Maßnahme betroffenen Miteigentümer zustimmen.

Je nachdem ist die Kostenverteilung nach der WEG-Reform 2020 unterschiedlich geregelt worden:

- Wenn mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile für die Maßnahme gestimmt haben, werden die Kosten nach Miteigentumsanteile auf alle Wohneigentümer verteilt. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Maßnahme mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist. Was allerdings unter „unverhältnismäßig“ zu verstehen ist, werden wohl die Gerichte im Einzelfall klären müssen.

- Wenn weniger als 2/3 oder weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile der Maßnahme zustimmen und sich diese Maßnahme in angemessener Zeit amortisiert, werden die Kosten ebenfalls auf alle Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt. Auch hier hat der Gesetzgeber nicht definiert, was unter einem „angemessenen Zeitraum“ zu verstehen ist. Der bisher im Regelfall zu Grunde gelegte Zeitraum von zehn Jahren soll auf jeden Fall nicht statisch übernommen werden. Längere Zeiträume sind beispielsweise denkbar, um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten aller Wohnungseigentümer durchzuführen.
- In allen anderen Fällen werden die Kosten nach Miteigentumsanteilen auf die Miteigentümer verteilt, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Jeder Miteigentümer hat Anspruch auf die Zustimmung der Wohneigentümergeinschaft

- zum Einbau einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge.
- zum barrierefreien Aus- und Umbau.
- zu Maßnahmen zum Einbruchschutz und
- zur Installation eines schnellen Internetanschlusses.

Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Miteigentümer, der auch das alleinige Nutzungsrecht hat. Das Recht auf Zustimmung beinhaltet nicht, dass die Gemeinschaft keinen Einfluss nehmen kann. So kann die Gemeinschaft beispielsweise bestimmen, wo die Ladestation für ein Elektrofahrzeug angebracht werden darf.

Bauliche Veränderungen dürfen nicht beschlossen werden und können auch nicht verlangt werden, wenn diese zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen würden. Das gleiche gilt für bauliche Maßnahmen die einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen. Während es zum Thema „unbillige Benachteiligung“ bereits diverse Urteile gibt, muss wohl noch gerichtlich geklärt werden, was unter einer „grundlegenden Umgestaltung“ der Wohnanlage zu verstehen ist.

Das Protokoll der Eigentümersammlung

Über jede Eigentümersammlung hat der Verwalter ein Protokoll zu fertigen. Dieses dient insbesondere der Information der Eigentümer. Gleichzeitig dient es auch als Informationsquelle für etwaige Rechtsnachfolger, also Käufer einer Eigentumswohnung, die neu in die Eigentumsgemeinschaft eintreten.

Das Protokoll wird grundsätzlich von dem Verwalter geführt. Er kann diese Aufgabe jedoch auch an andere Personen delegieren. Das Protokoll muss folgende Punkte enthalten:

- Name der Eigentümergemeinschaft
- Tag, Zeit und Ort der Versammlung
- Wortlaut der Anträge
- Angaben zum Abstimmungsergebnis
- Beschlussergebnis mit Hinweis auf die Bekanntgabe des Ergebnisses

Von Interesse kann auch sein, welche Einzelheiten auf der Versammlung besprochen worden sind. Denn allein die Bekanntgabe des Beschlussergebnisses sagt noch nichts darüber aus, worüber genau gesprochen worden ist. Insofern empfiehlt es sich, ein Verlaufsprotokoll über die Versammlung zu fertigen.

Das Protokoll muss vom Vorsitzenden der Versammlung, dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter sowie einem Wohnungseigentümer unterzeichnet werden. Der Verwalter ist im Übrigen nicht verpflichtet, das Protokoll zu versenden. Er muss das Protokoll allerdings zur Einsichtnahme für die Wohnungseigentümer bereithalten. Es kann jedoch auch durch die Gemeinschaftsordnung oder den Verwaltervertrag geregelt werden, dass der Verwalter Kopien des Protokolls an die Eigentümer verschicken muss. Der Versand sollte so rechtzeitig erfolgen, dass die Miteigentümer das Protokoll vor Ablauf der Anfechtungsfrist erhalten.

Die Beschluss-Sammlung

Neben dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist der Verwalter darüber hinaus verpflichtet, eine Beschluss-Sammlung zu führen (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG).

Hier handelt es sich um eine Kardinalpflicht des Verwalters. Ein Verstoß gegen diese Hauptpflicht kann mit der Abberufung des Verwalters geahndet werden (§ 26 Abs. 1 S. 3 WEG). Eine bestimmte Form der Beschluss-Sammlung ist nicht vorgegeben. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind jedoch fortlaufend einzutragen und zu nummerieren.

Der Verwalter hat die Eintragung in der Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 S. 7 WEG unverzüglich zu erledigen. Unverzüglich bedeutet gemäß § 121 Abs. 1 BGB „ohne schuldhaftes Zögern“. Konkret bedeutet dies, dass die Eintragung in die Beschluss-Sammlung in der Regel an dem auf die Versammlung folgenden Arbeitstag erfolgen soll, spätestens jedoch innerhalb von drei Arbeitstagen.

Einzutragen sind die in der Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung. Ferner sind schriftliche Beschlüsse (Umlaufverfahren) einzutragen mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung. Des Weiteren muss der Verwalter auch gerichtliche Entscheidungen eintragen, wenn ein Rechtsstreit geführt wurde, und zwar mit Urteilsformel sowie Angabe von Datum, Gericht und Parteien des Verfahrens.

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

Ordnungsgemäße Wohnungsverwaltung

Die Wohnungseigentümer verwalten sich selbstständig durch Beschlüsse der Wohneigentümerversammlung. Soweit noch keine Regelungen getroffen wurden, wird die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung durch Beschlüsse sichergestellt.

- Im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung legt die Wohneigentümergeinschaft insbesondere fest:
 - die Hausordnung,
 - die Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - die Abschlüsse angemessener Versicherungen des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
 - die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
 - die Festsetzung von Vorschüssen zur Finanzierung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem vom Verwalter vorzulegenden Wirtschaftsplan.
- die Bestellung eines (zertifizierten) Verwalters.



Info:

Beschlüsse wirken gegen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers (§ 10 Abs. 4 WEG), Vereinbarungen allerdings nur, wenn sie ins Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 3 WEG).

Beschlüsse wirken gegen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers (§ 10 Abs. 4 WEG), Vereinbarungen allerdings nur, wenn sie ins Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 3 WEG).

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

A Bauliche Veränderungen

Die Wohneigentümerversammlung kann den einzelnen Wohnungseigentümern per Beschluss gestatten, bauliche Veränderungen vorzunehmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Entsprechende Beschlüsse können auch für das gesamte Wohnobjekt getroffen werden.

Die Wohneigentümergeinschaft ist verpflichtet, jedem Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen zu erlauben, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchsschutz und
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Außerdem kann jeder Wohnungseigentümer die Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen, wenn die durch die bauliche Veränderung betroffenen Wohnungseigentümer dem zugestimmt haben.

Die Kosten der baulichen Veränderungen, die einzelnen Wohnungseigentümern erlaubt wurden, müssen diese selbst tragen.

Wird eine allgemeine bauliche Veränderung beschlossen, haben die Wohnungseigentümer die dabei entstehenden Kosten im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Die Maßnahme wurde mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen **und** der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen. Dies gilt allerdings nicht, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.
- Die Kosten werden sich innerhalb einer angemessenen Zeit amortisieren.

Ist keine der beiden Voraussetzungen erfüllt, haben die Wohnungseigentümer, die die Maßnahme beschlossen haben, diese nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können auch eine andere Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Dabei dürfen aber den Wohnungseigentümern, denen nach den oben gemachten Ausführungen keine Kosten entstehen würden, nun auch keine Kosten auferlegt werden.

Hausgeldinkasso

Kommen Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach und zahlen sie beispielsweise das Hausgeld nicht oder müssen Schadenersatzforderungen durchgesetzt werden, muss der Verwalter aktiv werden und diese Forderungen eintreiben, da dies im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer liegt. Wird ein Anwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung der rückständigen Hausgelder beauftragt, sind ihm folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- Grundbuchauszug der Schuldnerwohnung
- Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung
- Verwaltervertrag oder Vollmacht
- (Einzel-) Jahresabrechnung und / oder Einzelwirtschaftsplan, der die rückständigen Hausgelder betrifft
- Protokoll der Eigentümerversammlung, in welcher die Jahresabrechnung bzw. der Wirtschaftsplan beschlossen worden ist

Eine Eigentümerliste wird nicht benötigt, da Hausgeldrückstände im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden.

Möglich ist die gerichtliche Geltendmachung entweder durch ein gerichtliches Mahnverfahren oder eine Zahlungsklage. Das gerichtliche Mahnverfahren dürfte der schnellste und auch preiswerteste Weg sein, einen Titel gegen den säumigen Wohnungseigentümer zu erhalten. Dieser Weg sollte jedoch nur begangen werden, wenn klar ist, dass der säumige Wohnungseigentümer

nicht gegen den Mahnbescheid vorgehen wird. Andernfalls verzögert sich lediglich das Verfahren und es sollte sofort Klage eingereicht werden.

Liegt ein rechtskräftiges Urteil bzw. bei Durchführung des Mahnverfahrens ein rechtskräftiger Vollstreckungsbescheid vor, kann gegen den säumigen Wohnungseigentümer die Zwangsvollstreckung eingeleitet werden. Da der Wohnungseigentümer naturgemäß über Wohnungseigentum verfügt, sollte die Immobiliervollstreckung gewählt werden. Hierzu gehört die Zwangsverwaltung des Objekts, die Zwangsversteigerung und auch die Sicherungshypothek.

Die Zwangsverwaltung dient der Sicherstellung der laufenden Hausgeldzahlungen. Durch Zwangsvollstreckung können unter Umständen die rückständigen Hausgelder beigetrieben werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Zwangsversteigerung des Objekts etliche Zeit in Anspruch nimmt. Bei Forderungen ab 750,00 € kann auch eine Sicherungshypothek gemäß § 867 ZPO (Zivilprozessordnung) eingetragen werden. Die Eintragung der Sicherungshypothek kann unter Umständen dazu führen, dass die Banken, die bereits häufig als Gläubiger im Grundbuch eingetragen sind, der Eigentümergeinschaft eine „Lästigkeitsgebühr“ anbieten, damit die Wohnungseigentümergeinschaft auf ihre Rechte aus der Sicherungshypothek verzichtet und die Bank einen freihändigen Verkauf des Objekts durchführen kann, bei dem sich in der Regel höhere Verkaufsbeträge erzielen lassen.

A

Zulässig ist bei rückständigen Hausgeldern auch eine Versorgungssperre. Diese kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn ein erheblicher Zahlungsrückstand besteht. Dieser muss mehr als sechs monatliche Beträge des Hausgeldes ausmachen. Ferner muss die Versorgungssperre angedroht werden und eine Frist von zwei Wochen gesetzt werden.

B

C

D

E

Des Weiteren hat eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über die Anordnung der Versorgungssperre zu erfolgen.

F

G

Dem säumigen Wohnungseigentümer kann auch das Wohnungseigentum gemäß § 17 WEG entzogen werden.

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Vermögensbericht

Eine der wichtigsten Pflichten der Wohnungseigentümer ist die Abstimmung über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan. Die Abrechnung wird in der Regel durch den Verwalter erstellt. In der Abrechnung sind die Ausgaben und Einnahmen der Gemeinschaft festzuhalten. Darüber hinaus ist jedoch auch jedem Eigentümer mitzuteilen, mit welchem Anteil er an diesen Gesamtkosten beteiligt wird. Hierzu ist die Erstellung von Einzelabrechnungen für jeden Eigentümer notwendig.

Zu einer vollständigen Jahresabrechnung gehören die Hausgeldabrechnung, die Kontenentwicklung sowie die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage. Die Hausgeldabrechnung ist im Prinzip ähnlich wie eine Betriebskostenabrechnung aufgebaut. Allerdings enthält sie auch Bestandteile, die in einer gegenüber dem Mieter zu erstellenden Betriebskostenabrechnung nicht enthalten sind. In der Hausgeldabrechnung werden nämlich auch Verwaltungskosten, z. B. Kontoführungsgebühren aufgeführt.

Der Verwalter hat neben der Hausgeldabrechnung auch noch anzugeben, wie sich die Konten der Gemeinschaft entwickelt haben. Gleiches gilt auch für die Instandhaltungsrücklage. Diese wird im Rahmen der Hausgeldzahlung geleistet und dient als Sicherheit für die Wohnungseigentümergeinschaft für anstehende Instandhaltungen und Reparaturen.

Wie die Betriebskostenabrechnung muss die Hausgeldabrechnung eine Übersicht über sämtliche entstandene Kosten, z. B. Gartenpflege, Müllgebühren, Hausmeister, Versicherung usw. enthalten. Es muss der Gesamtbetrag angegeben werden sowie der Umlageschlüssel, Verteilung z. B. nach Miteigentumsanteilen (MEA). Des Weiteren sind die Einnahmen, die die Gemeinschaft erzielt hat, durch Hausgelder usw. anzugeben. Hier sind beispielsweise auch Habenzinsen aus einem Girokonto aufzulisten. Dem gegenüberzustellen sind die Ausgaben der Gemeinschaft.

Für jeden Eigentümer ist eine gesonderte Einzelabrechnung unter Berücksichtigung der von ihm geleisteten Hausgelder zu erstellen. Grundsätzlich werden die Kosten nach Miteigentumsanteilen verteilt. Der Verteilungsschlüssel kann jedoch auch durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft geändert werden. Hierzu genügt die einfache Stimmenmehrheit.

Neben der Jahresabrechnung hat der Verwalter auch den Wirtschaftsplan für die Wohnungseigentümergeinschaft zu erstellen. Anhand des Wirtschaftsplans wird ermittelt, in welcher Höhe der jeweilige Eigentümer Hausgeldzahlungen für das folgende Kalenderjahr leisten muss. Der Wirtschaftsplan muss die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft enthalten sowie die Höhe des Beitrags zur Instandhaltungsrücklage. Ebenso wie bei der Jahresabrechnung sind ein Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftspläne für den jeweiligen Eigentümer zu erstellen.

Sowohl über die Jahresabrechnung des Vorjahres als auch den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr muss die Wohnungseigentümergeinschaft abstimmen und diese genehmigen.

Beschlossen wird seit der WEG-Reform 2020 nur noch über die zu leistenden Hausgeldvorschüsse (im Wirtschaftsplan) bzw. in der Hausgeldabrechnung über die Anpassung der Vorschüsse (vormals Guthaben) oder Nachschüsse zur Kostentragung (vormals Nachzahlungen). Die Berechnungen zum Wirtschaftsplan bzw. zur Jahresabrechnung sind somit keine Gegenstände der Beschlussfassung mehr.

Da die Jahresabrechnung zum Ergebnis hat, ob der Wirtschaftsplan eingehalten wurde bzw. ob eine Anpassung der Vorschüsse entstanden oder Nachschüsse zur Kostentragung notwendig werden, sind diese Ergebnisse Gegenstand der Beschlüsse. Kommt die Jahresabrechnung im Ergebnis zu einem Überschuss, kann dieser nur ausgezahlt werden, wenn keine Hausgeldrückstände auf dem Wirtschaftsplan bestehen.

Wenn auch lediglich die Ergebnisse von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung Gegenstand der Beschlüsse sind, ändert das nichts daran, dass der Verwalter verpflichtet ist ordnungsgemäße Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zu erstellen.

Der Vermögensbericht

Der Verwalter ist verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Im Vermögensbericht muss er aufzeigen, welche Instandhaltungsrückstellungen gemacht wurden. Außerdem muss er eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens vorlegen.

Die Instandhaltungsrückstellung oder Instandhaltungsrücklage bekommt im Übrigen einen neuen Namen: um zu verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein tatsächliches Vermögen der Gemeinschaft handelt, spricht man nun von der „Erhaltungsrücklage“.

Außerdem zu beachten

Neben den in den vorigen Kapiteln besprochenen Regelungen sind auch die folgenden Hinweise für Sie wichtig:

- **Einsichtsanspruch:** Jeder Wohnungseigentümer hat den gesetzlichen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- **Kostenverteilung von Kostenarten:** Die Versammlung kann mit einfacher Mehrheit auch über die Kostenverteilung für bestimmte Kostenarten bestimmen.
- **Anfechtungsklage:** Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen können nicht mehr gegen einzelne Wohnungseigentümer erhoben werden. Entsprechende Klagen müssen sich nun gegen die Gemeinschaft als Träger der Verwaltung richten.
- **Grundbucheintragungen:** Beschlüsse, die die Eigentümer auf Basis rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln fassen, müssen grundsätzlich im Grundbuch eingetragen werden.
- **Sondereigentum:** Es können auch Stellplätze, Terrassen und ähnliche Freiflächen zu Sondereigentum erklärt werden. Dies kommt der Abschaffung der Sondernutzungsrechte an solchen Flächen gleich.
- **Entzug des Wohneigentums:** Der Entzug des Wohneigentums ist bei Verletzung der Pflichten gegenüber der Gemeinschaft möglich. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn ein Eigentümer die von ihm zu tragenden Kosten nicht übernimmt.

Q Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 18.06.2020 hat der Bundestag das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Nach der Zustimmung durch den Bundesrat trat es am 01.11.2020 in Kraft und löste damit das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEVab. Seit 01.01.2023 gelten verschärfte Regelungen.

Innovationsklausel

Nach § 103 des GEG sollen bis Ende 2023 innovative Lösungen der Schaffung von Energieeffizienz ermöglicht werden. Die Klausel stellt zwei Alternativen zur Verfügung:

Bei der ersten Alternative gilt die Treibhausgas-Emission als Hauptanforderung. Auf Antrag erhält man von der zuständigen Behörde eine Befreiung von den allgemeinen Emissions-Vorschriften. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Anforderungen wird dann nicht mehr über den Primärenergiebedarf sichergestellt. Nun kann eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen des gesamten Gebäudes zugrunde gelegt werden.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes darf dann bei Neubauten ab 2023 den 0,55-fachen und bei Sanierungen ab diesem Jahr den 1,2-fachen Wert des Endenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten.

Hier sind auch die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz geringer als beim regulären Nachweis über den Primärenergiebedarf:

- Bei Wohngebäuden darf der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust um 20 Prozent über dem Wert des Referenzgebäudes liegen.
- Bei Nichtwohngebäuden dürfen die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche um 25 Prozent überschritten werden.

Die zweite Alternative erlaubt Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die Einhaltung der Anforderungen über die sogenannte Quartierslösung.

„Quartier“ sind in diesem Zusammenhang mindestens zwei in räumlichem Zusammenhang stehende Gebäude. Hier wird der Primärenergiebedarf insgesamt für das Quartier betrachtet. So kann ein Gebäude die negative Bilanz des anderen unter Umständen ausgleichen.

Diese müssen die Anforderungen für den Primärenergiebedarf in der Gesamtbilanz – also unabhängig von den einzelnen Gebäuden – einhalten. Das bedeutet, dass einzelne Gebäude ein schlechteres Energieniveau als vorgeschrieben aufweisen dürfen, wenn andere Gebäude dafür höhere Anforderungen erfüllen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Mit dem GEG wird der Weg fortgesetzt, den Einsatz erneuerbarer Energien zu steigern. Im GEG wurde deshalb festgelegt, dass

- der Primärenergiefaktor für gebäudenah erzeugte flüssige oder gasförmige Biomasse von 0,5 auf 0,3 reduziert wird.
- die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien im Neubau auch durch Nutzung von Biomethan in einem Brennkessel (ohne KWK) erfüllt werden kann. Hierfür gilt ein Primärenergiefaktor von 0,7.
- der Primärenergiefaktor für die Nutzung von Biomethan in einer KWK-Anlage und für biogenes Flüssiggas von 0,6 auf 0,5 gesenkt wird.
- bei Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien die Anrechnungsgrenze für Anlagen ohne Stromspeicher von 20 Prozent auf 30 Prozent und für Anlagen mit Stromspeicher von 25 Prozent auf 45 Prozent angehoben wird.

Verbot von Ölheizungen?

Das GEG setzt auch die im Klimaschutzprogramm 2030 beschlossene Abschaffung der Ölheizung um. Lesen Sie hierzu aber unsere Informationen im folgenden Kapitel „Was kommt dann“.

Was bringt die Zukunft?

Als dieses Buch geschrieben wurde, herrschte große Unsicherheit bei Immobilieneigentümer, da nicht abzusehen war, wie die Gebäudeenergieverordnung insbesondere bezüglich des Einbaus von Heizungen weiterentwickeln würde. Die Mitgliedsparteien der Ampel-Koalition machten sich gegenseitig das Leben schwer. Insbesondere die Grünen und die FDP kämpften hier auf verschiedenen Fronten. Die vielen, teilweise widersprüchlichen Nachrichten, haben mehr zu Verunsicherung als zur Information der Gebäudeeigentümer beigetragen. Dieses Kapitel legt die zwischen Bundeswirtschafts-, Bundesbau- und Bundesfinanzministerium abgestimmte Details zum Gebäudeenergiegesetz zugrunde.

Zunächst kein Abriss alter Heizungen

Funktionsfähige Heizungen für fossile Brennstoffe (Gas und Öl) dürfen auch über 2023 hinaus **betrieben und repariert** werden. Werden aber **neue Heizungen** eingebaut, müssen diese zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Bei Bestandsheizungen, die mit Gas oder Öl betrieben werden, gilt auch keine automatische Austauschpflicht, wenn sie mit Nieder- oder Brennkesseln arbeiten.

Niedertemperaturkessel sind Heizkessel, die aufgrund der verwendeten Materialien (z. B. Edelstahl statt Gusseisen) geeignet sind, um mit niedrigen Vorlauftemperaturen zu arbeiten. Fast alle Kessel, die nach den 1980er Jahren eingebaut wurden, erfüllen diese Voraussetzung. Wer also einen Kessel um 1980 eingebaut hat, sollte diesen prüfen.

Um die Funktion des **Brennwertkessels** richtig zu verstehen, muss man sich vor Augen führen, dass die meisten Brennstoffe Wasser oder Wasserstoff enthalten. Bei der Verbrennung im Abgas befindliches Wasser wird in vielen Kesseln als Wasserdampf abgeleitet. Der erreichbare Wirkungsgrad der Heizung liegt dabei unter dem Heizwert des Brennstoffs.

Im Brennwertkessel wird der Dampf noch im Kessel kondensiert. Das Wasser wird nicht als Dampf, sondern als Abwasser aus dem Kessel geführt. Die Kondensation sorgt dafür, dass die Wärme des Dampfes noch im Kessel zur Verfügung steht und genutzt werden kann.

Für andere Heizkessel war im Gebäudeenergiegesetz bereits festgelegt, dass diese nicht mehr betrieben werden dürfen, wenn sie vor 1991 eingebaut wurden. Ab 1991 betriebene Kessel müssen nach 30 Jahren ausgebaut werden.

Das endgültige Aus aller alten Öl- und Gasheizungen kommt am 31.12.2044. Ausgenommen sind hier lediglich Ein- oder Zweifamilienhäuser, die vom Eigentümer selbst genutzt werden und deren Eigentümer über 80 Jahre alt ist.

Kesseltausch im Bestand

Muss ein Kesselaustausch stattfinden, kann in Bestandsgebäuden auch eine Gasheizung verbaut werden, wenn sie mit Biomethan oder Wasserstoff betrieben wird, der mithilfe von Ökostrom oder CO₂-neutral erzeugt wird. Diese Heizmittel stehen derzeit im Markt noch nicht zur Verfügung. Darum reicht zunächst eine Verpflichtungserklärung des Gaslieferanten, dass er künftig die zugelassenen Brennstoffe liefern wird. Diese Lösung ist allerdings ein Vabanquespiel, da die Heizungen ab 2030 mit 50 % Biomethan und ab 2036 mit mindestens 65 % Wasserstoff betrieben werden müssen. Wie die Preise für diese Stoffe dann sind, kann keiner voraussagen.

Regelungen bei Neubauten

Bei Neubauten müssen Heizungen per Wärmepumpe, Fernwärme oder Direktstromheizungen betrieben werden. Nur in Ausnahmefällen, wenn bauliche Gegebenheiten dazu zwingen, können sogenannte Hybridheizungen eingebaut werden, die etwa Wärmepumpe und Gasheizung kombinieren.

Auch sogenannte „H2-Ready-Gasheizungen“ können künftig eingebaut werden. Dabei handelt es sich um Heizungen, die auf 100 % Wasserstoff umrüstbar sind. Da der Einbau nur erlaubt ist, wenn es einen verbindlichen Investitions- und Transformationsplan für Wasserstoffnetze gibt, steht diese Lösung derzeit nicht zur Debatte. Außerdem stellt sich auch hier die Frage, nach den Preisen für Wasserstoff, die sich derzeit nicht absehbar sind.

A

Kosten

B

Das angestrebte neue Heizsystem kostet die Immobilieneigentümer sehr viel Geld. Die Politik verspricht lediglich finanzielle Hilfen. Wie hoch die Unterstützung sein wird, ist derzeit noch offen. Unter den Koalitionären scheint aber Einigung darüber, dass es Zuschüsse entweder über die KfW-Bank oder andere staatliche Stellen geben soll. Zuschüsse müssen nicht zurückgezahlt werden. Die aktuelle Förderung von bis zu 40 % soll aufgestockt werden. Dabei will man die finanzielle Lage der Eigentümer berücksichtigen.

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

Zu hoch sollte man die Erwartungen allerdings nicht schrauben. Derzeit kämpft Finanzminister Christian Lindner (FDP) darum, den Bundeshaushalt möglichst niedrig zu halten. Coronamaßnahmen, Heizungsunterstützungen und Sondervermögen für die Bundeswehr haben große Löcher in die Finanzdecke des Bundes geschlagen. Deshalb wird Lindner wohl auch bei der Bezuschussung des Heizungsumbaus auf die Bremse treten.

R Datenschutzgrundverordnung

Seit dem 25.05.2018 gilt EU-weit die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Sie gilt für die Erhebung, Sammlung und Verarbeitung von Daten natürlicher Personen – also Menschen – und muss auch von Vermietern beachtet werden. Allerdings hat sich schnell nach dem In-Kraft-Treten gezeigt, dass nichts so heiß gegessen wird, wie man es kocht.

Welche Daten werden vom Vermieter erhoben?

Ein Vermieter kann auf die Daten seiner Mieter nicht verzichten. Vor- und Nachname, Geburtsdatum usw. sind unverzichtbar. Aber auch weitergehende Informationen – beispielsweise eine Schufa-Auskunft – unterliegen den Bestimmungen der DSGVO. Die gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung gelten grundsätzlich für alle Informationen, die Rückschlüsse auf eine natürliche Person zulassen. Juristische Personen (Firmen wie GmbH, KG, AG usw.) unterliegen nicht der DSGVO. Doch Vorsicht: Werden die Daten des Ansprechpartners beziehungsweise des gesetzlichen Vertreters der Firma aufgezeichnet, unterliegt dies wieder der DSGVO, da es sich hier um eine natürliche Person handelt.

Informationspflicht des Vermieters

Werden Daten vom Mieter erfasst beziehungsweise (erneut) verarbeitet, ist der Mieter hierüber zu informieren. In welcher Form diese Information gegeben wird, schreibt die DSGVO nicht vor. Es muss jedoch in einer Form erfolgen, die verständlich ist. Aus Beweisgründen sollte sie vorzugsweise schriftlich erfolgen. Sie sollten deshalb – beispielsweise in einer Mail – folgende Fakten mitteilen:

- Kontaktdaten des Vermieters
- Kontaktdaten des Datenerhebenden, wenn es nicht der Vermieter ist.
- Grund der Datenerhebung (z. B. abgelesene Daten, die für die Nebenkostenabrechnung gebraucht werden)
- Rechtliche Grundlage der Datenerhebung (z. B. aufgrund Vereinbarung im Mietvertrag, wegen steuerlichen Gründen, auch aufgrund gesetzlich vorgeschriebener statistischer Erhebungen)
- Dauer der Datenspeicherung
- Hinweis auf die Rechte des Dateninhabers (Mieters): Auskunftrecht, Recht auf Kopie der erhobenen Daten, Recht auf Widerspruch und Löschung, wenn keine anderen rechtliche Vorschriften dem entgegenstehen.
- Beschwerderecht des Mieters bei der Datenschutzbehörde
- Hinweis auf Weitergabe der Daten (z. B. Hausverwaltung, Ableseunternehmens usw.)

Die Daten dürfen nur weitergegeben werden, wenn es hierfür einen nachvollziehbaren Grund gibt. So hat der Bundesgerichtshof am 07.02.2018 entschieden, dass ein Mieter das Recht hat, die Daten anderer Mieter einzusehen, wenn er Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Nebenkostenabrechnung hat.

Über die Einsichtnahme muss der Mieter dann informiert werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Daten anonymisiert zur Verfügung zu stellen. Allerdings wird damit der Einsicht verlangende Mieter nicht einverstanden sein.

Datensicherheit

Die Frage der Datensicherheit betrifft den privaten Vermieter kaum, da hier nur wenige Daten gespeichert werden müssen. Allerdings muss auch hier für die Datensicherheit gesorgt werden, wenn es sich um besonders sensible Daten handelt (z. B. Bonitätsauskunft). Da immer noch Rechtsunsicherheit in der Frage besteht, wie weit die Datensicherung bei – insbesondere privaten – Vermietern gehen muss, empfiehlt es sich, diese Daten beispielsweise auf einem USB-Stick außerhalb des eigenen Rechners abzuspeichern, damit man nicht via Internet darauf illegal zugreifen kann.

Nach § 15 DSGVO hat der Mieter ein umfassendes Auskunftsrecht. Er kann nahezu jederzeit verlangen, dass der Vermieter offenlegt, welche Daten des Mieters er gespeichert hat.

Nur mit Einverständnis

Wer Daten von einem anderen speichern beziehungsweise verarbeiten will – in welcher Form auch immer – muss hierfür das Einverständnis des Dateninhabers – in unserem Fall also des Mietinteressenten beziehungsweise Mieters – nachweisen können.

Bei einem Mietverhältnis ergeben sich zwei Komplexe: Datenerhebung und Verarbeitung vor dem Mietvertragsabschluss und bei Mietvertragsabschluss oder danach.

Alle Daten, die vor dem Abschluss des Mietvertrages gesammelt werden, dürfen nur gespeichert werden, wenn der Dateninhaber hierfür sein Einverständnis erklärt hat. Das gilt beispielsweise auch für den Fall, wenn Sie eine Mail von einem Mietinteressenten erhalten und Sie diese Daten speichern wollen, um später eine Entscheidung über die Vergabe der Wohnung zu treffen. Sie müssen dann den Mietinteressenten darüber unterrichten, dass Sie seine Daten speichern. Da es aber keine Formvorschriften gibt, wie diese Information zu erfolgen hat, können Sie dies beispielsweise auch in Ihrer Antwortmail mitteilen. So lange kein Vertrag geschlossen wurde, kann der Dateninhaber jederzeit fordern, dass Sie seine Daten wieder löschen.

Kommt es zum Vertragsabschluss, muss der zukünftige Mieter die für den Abschluss notwendigen Daten zur Verfügung stellen. Sie dürfen diese Daten auch speichern, wenn dies für den Vertragsverlauf notwendig ist.

Keine unnötigen Daten erheben

Grundsätzlich dürfen Sie nur die Daten erheben, die für das Mietverhältnis wirklich zwingend notwendig sind. Alles, was darüber hinausgeht, kann zu Ärger führen. Daten, die Sie auf jeden Fall erheben dürfen, sind beispielsweise Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Grenzwertig wird es schon bei Erfassung des Alters eines Mieters beziehungsweise der mit ihm in der Wohnung lebenden Personen. Tabu sind auch fast immer Informationen zur Religionszugehörigkeit, politischen Einstellung und dergleichen.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

S Sanierung-Heizung-Strom: Maßnahmen und Regelungen

Stand 30.04.2023

Der Umweltschutz spielt in unserer Gesellschaft eine immer wichtigere Rolle. Die seit Dezember 2021 im Amt befindliche „Ampel-Koalition“ (SPD, Die Grünen, FDP) bemüht sich hier, mit Riesenschritten voranzugehen. Viele Immobilieneigentümer befürchten, dass durch die Neuregelungen teilweise horrenden Kosten auf sie zukommen. Die Befürchtung ist berechtigt. Als dieses Buch entstand, waren einzelne Regelungen bereits im (Gesetz-) Entwurf vor. Fördermittel wurden ebenfalls zugesagt – waren aber noch nicht spezifiziert.

Grundlage: Gebäudeenergiegesetz

Das 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt vor, welche energetische Qualität von Immobilien erfüllt werden müssen, wie Energieausweise erstellt und eingesetzt und in welchem Umfang erneuerbare Energien genutzt werden müssen. Das GEG löste mehrere Gesetze ab, die jetzt zusammengefasst wurden. Die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes gelten für Neubauten und auch Bestands-Immobilien. Zum 1.1.2023 wurde das GEG novelliert. Auf die diversen Änderungen gehen wir in diesem Beitrag noch gezielt ein.

Neuer Energieeffizienz-Standard

Seit 1.1.2023 gilt für Neubauten, dass sie den Energieeffizienzstandard 55 erreichen müssen. Das bedeutet, dass sich der Jahresprimärenergiebedarf von 75 auf 55 % verringert. Für 2025 ist bereits eine weitere Absenkung auf 40 % geplant.

Als Primärenergiebedarf bezeichnet man den Gesamtenergiebedarf, bei dem auch die Energie eingerechnet wird, die für Gewinnung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung benötigt wird. Auf Basis dieses Primärenergiebedarfs legt das GEG einen Primärenergiefaktor fest. Dieser Faktor legt fest, wie viel Energie verbraucht wird, bis es zur eigentlichen Energieverwendung kommt:

Energie-träger		Primärenergie-faktor (nicht erneuerbarer Anteil)
Fossile Brennstoffe	Heizöl	1,1
	Erdgas	1,1
	Flüssiggas	1,1
	Steinkohle	1,1
	Braunkohle	1,2
Biogene Brennstoffe	Biogas	1,1
	Bioöl	1,1
	Holz	0,2
Strom	Netzbezogen	1,8
	Gebäudenaherzeugung (Photovoltaik oder Windkraft)	0,0
	Verdrängungsstrommix für Kraft-Wärme-Kopplung	2,8

Wärme, Kälte	Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme	0,0
	Ehrt Kälte, Umgebungskälte	0,0
	Abwärme	0,0

Der Höchstwert für den Energiebedarf errechnet sich auf Basis des festgestellten Jahresprimärenergiebedarfs und dem entsprechenden „Referenzgebäude“. Das Referenzgebäude ist ein fiktiver Doppelgänger der neuen Immobilie. Anhand der hierfür festgelegten Richtwerte wird der sie mal zulässige Primärenergiebedarf ermittelt.

Das GEG verlangt, dass Energieverluste beim Heizen oder Kühlen durch bauseitigen Wärmeschutz vermieden werden. Die erzeugte Wärme oder Kälte muss – zunächst anteilig – mit erneuerbarer Energie erzeugt werden.

Dämmung der Gebäude

für Neubauten schreibt das GEG Mindestanforderungen für den Wärmeschutz, Wärmebrücken und die Dichtheit der Immobilie vor. Vereinfacht ausgedrückt verlangt das Gesetz, dass der Wärmeverlust einer Immobilie möglichst geringgehalten werden soll.

Unter Wärmebrücken versteht man die Bereiche, die Wärme durchlässiger sind als andere Bauteile der Immobilie. An diesen Stellen gelangt die Wärme schneller nach außen, was zu unerwünschten Wärmeverlusten führt. Die Wärmebrücken können verschiedene Ursachen haben. Eine klassische Wärmebrücke sind unter anderem Rollläden, deren System durch die Außenwand nach innen führt.

Ebenfalls wird in dem GEG der sogenannte U-Wert definiert. Dabei handelt es sich um die Wärme, die von einem Innenraum (warm) nach außen (kalt) strömt und so zum Wärmeverlust der Immobilie beiträgt. Der U-Wert muss für Wärmebrücken nachgewiesen werden. Seit 1.1.2023 darf die Musterlösung nach DIN V 4108 nicht mehr genutzt werden. Es muss eine Bestätigung zulässiger Anlagenkonzepte vorliegen, die die Einhaltung der maximalen U Werte bestätigt.

Die Summe aller U-Werte ergibt den sogenannten Transmissionswärmeverlust. Es handelt sich hierbei also um den Wärmeverlust, der bei der Immobilie entsteht, wenn das Gebäude beheizt und Wärme ungenutzt an die Umwelt abgegeben wird. Je besser die Gebäudedämmung ist, umso geringer ist der Transmissionswärmeverlust.

Das GEG schreibt im Bestand lediglich die Dämmung für folgende Bereiche zwingend vor:

- Das Dach oder die oberste Geschossdecke,
- die Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen und
- die Fassade, wenn eine Instandsetzung von mehr als 10% der Fläche erfolgt.

Bei Neubauten gilt eine grundsätzliche Dämmpflicht nach den Bestimmungen des GEG. Dieses Thema sollten Sie ausführlich mit ihrem Architekten besprechen, da hier nicht nur die gesetzlichen Vorgaben eine Rolle spielen. Da auch in Zukunft mit steigenden Kosten für das Heizen gerechnet werden kann, hilft eine weitergehende Dämmung langfristig Geld zu sparen.

Hinzu kommt, dass die KfW-Bank besonders strenge Vorschriften macht, wenn sie einen Kredit für die Finanzierung des Neubaus benötigen. Leider ist seit März 2023 der KfW-Förderkredit 261 weggefallen. Dadurch ist auch eine anteilige Förderung für die Dämmung im Neubau derzeit (Stand April 2023) nicht mehr möglich. Unter Umständen kann aber der KfW-Kredit 297/298 („klimafreundlicher Neubau“) in Anspruch genommen werden. Hierüber können bis zu 150.000 € pro Wohnung in Anspruch genommen werden.

A Heizung

B Die Debatte um die Umstellung der Heizungen in Immobilien wurde oft mit Informationen befeuert, die schon nach kürzester Zeit keine Gültigkeit mehr hatten. Am 19. April 2023 verabschiedete die sogenannte „Ampelkoalition“ aus SPD, Grüne und FDP ein Gesetzespaket, mit deren Maßnahmen die endgültige Verabschiedung von Gas- und Ölheizungen eingeleitet werden sollte. Allerdings zeichnet sich auch hier bereits ab, dass es noch Änderungen geben wird. Sowohl in der Koalition als auch von Seiten verschiedener Verbände und Interessengruppen gab es Kritik und Zweifel an der Umsetzbarkeit der Vorschläge. In diesem Beitrag gehen wir von dem Paket der Bundesregierung aus, das zum Zeitpunkt, zu dem dieser Artikel geschrieben wurde, noch nicht vom Bundestag diskutiert und verabschiedet war.

K Wenn neue Heizungen eingebaut werden

L Nach den Beschlüssen der Bundesregierung sollen ab 2024 neue eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Diese Regelung gilt also nur für Neubauten und Bestandsimmobilien, in denen eine komplett neue Heizung eingebaut wird. Heizungen in Bestandsimmobilien müssen nicht ersetzt werden. Für Heizkessel ist jedoch vorgesehen, dass diese nur noch bis Ende 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen. Sogenannte Hybridheizungen, bei denen beispielsweise eine Gasheizung mit einer Wärmepumpe kombiniert wird, dürfen dann auch nicht mehr betrieben werden.

Technologieoffene Regelungen

Um das 65%-Ziel zu erreichen, bleibt es jedem Immobilieneigentümer überlassen, welchen Weg er hierfür wählt. Hierzu bieten sich derzeit die folgenden Wege an:

- Anschluss an ein Wärmenetz,
- Einbau einer elektrischen Wärmepumpe,
- Einsatz einer Hybridheizung,
- Nutzung einer Solarenergieheizung,
- Betrieb einer Biomasseheizung, *
- Einsatz einer Gasheizung, wenn sie zu 65 % mit Biometan, Diogenes Flüssiggas oder Wasserstoff betrieben wird, *
- H2-Ready Heizung
(* nur in Bestandsimmobilien erlaubt)

Bei den H2-Ready Heizungen handelt es sich um Gasheizungen, die auch mit Wasserstoff betrieben werden können. Deren Einbau ist aber nur erlaubt, wenn der Gasnetzbetreiber garantiert, dass der Umbau des Gasnetzes auf Wasserstoff bis zum Jahr 2035 geplant ist. Der Betreiber muss dies mit „konkreten Investitionsschritten“ belegen.

Übergangsfristen

Kommt es bei einer Ölheizung oder Gasheizung vor 2044 zu einem Totalschaden, gilt eine dreijährige Übergangsfrist. Für Gas- etagenheizungen wird sogar eine Übergangsfrist von 13 Jahren eingeräumt. Es kann dann eine Heizung mit fossiler Befeuerung eingebaut werden, die aber innerhalb der Übergangsfristen als Hybridheizung ergänzt werden muss, damit die 65 %-Regel eingehalten wird. Je näher also das Jahr 2044 kommt, umso unrentabler wird diese Lösung, da ab 01.01.2045 auch die Hybridlösungen nicht mehr betrieben werden dürfen, sodass dann ein Neuein- oder -ausbau notwendig wird.

Ausgenommene Personengruppen

Von den neuen Bestimmungen sind alle Empfänger von Sozialleistungen ausgenommen. Entschließen sie sich dennoch, eine umweltfreundliche Heizung nach den neuen Bestimmungen einzubauen, besteht die Möglichkeit, den Austausch mit bis zur Hälfte aus nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Bundes zu finanzieren.

Die gleiche Regelung gilt auch für Immobilieninhaber die mindestens 80 Jahre alt sind und der Immobilie wohnen, in der die Heizung getauscht werden soll. Die Immobilie darf aber maximal sechs Wohnungen umfassen, von der eine vom Eigentümer bewohnt wird.

Außerdem kann unter Umständen eine allgemeine Härtefallregelung greifen. Hierbei wird individuell geprüft, ob die Investitionen für Heizungstausch in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag bzw. Wert der Immobilie stehen. Bei der Prüfung werden die Fördermöglichkeiten und die anzunehmenden Preisentwicklungen berücksichtigt.

Unterstützung bei der Umstellung

Die Bundesregierung plant ein Zuschussmodell, um den Wechsel der Heizsysteme zu forcieren. Hier gibt es zu sich nächst einen Basiszuschuss und darüber hinaus für verschiedene Personengruppen zusätzliche Boni.

Den Grundzuschuss erhalten Immobilien Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, wenn die Immobilie nicht mehr als sechs Wohnungen umfasst. Er wird im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) gewährt und beläuft sich auf 30 %.

Tauschen die von den Verpflichtungen freigestellten Personengruppen (siehe „Ausgenommene Personengruppen“) dennoch die Heizung entsprechend der Bestimmungen, können Sie einen zusätzlichen Zuschuss von 20 % erhalten.

Immobilieigentümer, für die eine Austauschpflicht besteht, die aber die Übergangsfristen nicht ausnutzen, sondern Frühjahr tauschen, können einen zusätzlichen Zuschuss von 10 % der Kosten erhalten.

A Kommt es zu einer Heizungshavarie, kann man bei Übererfüllung der gesetzlichen Anforderungen ebenfalls einen Zuschuss von **B** 10 % geltend machen. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn innerhalb eines Jahres anstatt innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Jahren auf eine Wärmepumpe umgestellt würde. Als Havarie gelten Totalschäden bei Heizungen, die jünger als 30 Jahre sind.

E Neben den nicht zurückzahlbaren Zuschüssen gibt es auch günstige Kredite, die man wie bisher für systemische Sanierungen in Anspruch nehmen kann. Geplant sind auch Sonderprogramme speziell für den Heizungstausch. Die Kreditförderung ist nicht neu. Sie ist Teil des Programms „Bundesförderung effiziente Gebäude für systemische Sanierungen (Wohngebäude und nicht Wohngebäude)“. **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **S**ich die Kreditprogramme können von allen Immobilieneigentümern in Anspruch genommen werden. Eine Begrenzung, wie bei den Zuschüssen, gibt es nicht.

Darüber hinaus besteht schon jetzt die Möglichkeit, steuerliche Vorteile (Abschreibung) beim Heizungstausch zu nutzen.

Paket noch umstritten

Die von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzesnovellen sind selbst innerhalb der Regierung umstritten. Auch Verbände und Vertreter von Handwerk und Wirtschaft haben die Beschlüsse teilweise heftig kritisiert. Dieser Beitrag entstand am 21. April 2023. Es muss nun abgewartet werden, ob und welche Änderungen der geplanten Maßnahmen im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch vorgenommen werden.

Digitale Stromzähler

Der Umbau unserer Energieversorgung auf regenerative Versorgung mit Strom, der per Wind oder Sonne erzeugt wird, führt auch dazu, dass die produzierten Strommengen schwanken werden. Da man noch über keine ausreichenden Speichersysteme für überschüssigen Strom verfügt, sollen Wohnungen mit digitalen Stromzählern ausgestattet und flexible Stromtarife eingeführt werden. Das entsprechende „Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende“ wurde am 20. April 2023 vom deutschen Bundestag verabschiedet.

Smart-Meter und flexible Stromtarife

Die digitalen Stromzähler werden auch „Smart-Meter“ genannt. Die Smart-Meter bieten dem Verbraucher stets aktuelle Informationen über den eigenen Stromverbrauch. So kann der Verbraucher Hilfe der Smart-Meter ermitteln, wie viel Strom einzelne Geräte verbrauchen und so zusätzliche Einsparpotenziale für sich aufspüren und nutzen. Betreiber von Photovoltaik-Anlagen können anhand des Smart-Meters außerdem kontrollieren, wann Strom eingespeist wird. Gleichzeitig erhalten die Netzbetreiber wichtige Informationen zur Überwachung der Netzauslastung.

Ab 2025 sollen Verbraucher, die Smart-Meter nutzen dynamische Stromtarife angeboten bekommen. Sie haben dann die Möglichkeit, ihren Stromverbrauch selbst zu steuern und dabei günstigere Tarife zu nutzen, die von den Netzbetreibern in Zeiten des niedrigeren Verbrauchs angeboten werden.

Der Fahrplan für die digitalen Stromzähler

das Gesetz verpflichtet die Messstellen-Betreiber (meist die Energieversorger) die Verbrauchsstellen Zug um Zug mit den Smart-Metern auszustatten. Ab 2025 müssen die intelligenten Messsysteme in Haushalten eingebaut werden, die einen Jahresstromverbrauch von mehr als 6000 kWh haben oder über eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von über 7 kW verfügen. Bis 2030 sollen alle Abnehmer mit den vorgeannten Voraussetzungen mit Smart-Metern ausgestattet sein. Alle anderen Haushalte haben ein Recht auf den Einbau der Systeme.

Ab 2025 müssen die Energielieferanten den Nutzern der Smart-Meter dynamische Tarife anbieten. Das bedeutet, dass es dem Verbraucher ermöglicht wird, günstigere Stromtarife zu nutzen, die angeboten werden, wenn weniger Strom den Netzen entnommen wird.

Kosten werden gedeckelt

Für ein Smart-Meter werden die Kosten zunächst auf 20 € pro Jahr festgelegt. Für Haushalte mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen (Wärmepumpen) sollen es jährlich 50 Euro pro Jahr sein. Übersteigende Kosten muss der Netzbetreiber übernehmen. Der Kostendeckel gilt jedoch nur für Privathaushalte und Kleinanlagenbetreiber. Als Kleinanlagenbetreiber gelten Betreiber von Photovoltaikanlagen, die eine maximale Leistung von 30 kWp haben.

Online-Support

buhl.de/kundenkonto
buhl.de/go/immoforum

Kundenservice

Telefon: 02735 90 96 99

Technischer Support

Telefon: 02735 90 96 66

Sie erreichen uns

Montag bis Freitag: 9–21 Uhr
Samstag: 9–13 Uhr

:buhl
www.buhl.de