

Ihr Internetzugang:
www.immobiliens-berater.de
 Passwort: Einnahme



Verstärkte Vorsicht bei jeder Neuvermietung,

liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

verlangt das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz künftig von Ihnen. Dabei tut das Gesetz so, als wären Diskriminierungen bei der Mieterauswahl in Deutschland an der Tagesordnung. Dies kann ich jedoch nicht glauben und frage mich: „Gibt es eigentlich keine wichtigeren Gesetze?“

Ein Beispiel: Tag für Tag wird vor den Gerichten gestritten, welche Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wirksam sind und welche nicht. Dabei tragen Sie als Vermieter regelmäßig das Risiko, auf Renovierungskosten von mehreren Tausend Euro sitzen zu bleiben – viele Vermieter haben dies bereits leidlich erfahren müssen. Warum das so ist? Weil es bis heute keine Regierung für nötig befunden hat, eine gesetzliche Regelung zu den Schönheitsreparaturen zu schaffen.

Ich meine: An dieser Stelle endlich für Rechtssicherheit zu sorgen (für Mieter und Vermieter!), wäre einmal eine wirklich wichtige und wünschenswerte Aufgabe des Gesetzgebers. Dies käme auch der Justiz zugute: Bei mehr als 300.000 Mietrechtsstreitigkeiten im Jahr tut nämlich dringend Entlastung Not – zugunsten schnellerer Verfahren. Nun, vielleicht wird dieser Denkstoß ja in Berlin gehört.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

So vermieten Sie auch künftig rechtssicher

Seit wenigen Wochen haben Sie als Vermieter das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zu beachten. Neuvermietungen sind für Sie nun zu einer heiklen Angelegenheit geworden, bei der Ihnen Schadensersatz und Schmerzensgeld drohen. Dabei ist nicht allein entscheidend, dass Sie Ihre Mieter diskriminierungsfrei auswählen, sondern ebenso, dass Sie dies nötigenfalls auch beweisen können.

Zunächst kann etwas Entwarnung gegeben werden: Anders als ursprünglich geplant, gelten alle Diskriminierungsstatbestände jetzt nur noch für Vermieter, die mehr als 50 Wohnungen vermieten. Sie als privater Vermieter haben somit allein die Diskriminierungsverbote „Rasse“ und „Ethnische Herkunft“ zu beachten.

Diskriminierung kann teuer werden

Werden sie nicht beachtet, können diskriminierte Wohnungsbewerber den Vermieter von nun an verklagen. Gegebenenfalls wäre etwa die Mietdifferenz zu erstatten, wenn ein Bewerber eine andere Wohnung zu ungünstigeren Bedingungen anmieten musste. Auch Schmerzensgeld könnte er fordern. In welcher Höhe lässt sich noch nicht sagen. Dazu wird man die ersten Urteile abwarten müssen.

Eins ist aber klar: Für eine Klage bleibt dem abgelehnten Wohnungsbewerber nicht viel Zeit, denn er muss sie

innerhalb von zwei Monaten nach seiner Ablehnung bei Gericht eingereicht haben. Hält er diese Frist nicht ein, würde seine Klage schon deshalb abgewiesen werden.

Mieter muss Indizien vortragen

Grundsätzlich ist es für Sie als Vermieter erfreulich, dass Ihr Mietinteressent seine Diskriminierung beweisen muss. Allerdings – und dies ist für Sie eine Tücke des Gesetzes – brauchte der Mieter hierfür nur Indizien anzuführen. Etwa den Umstand, dass er anderer Hautfarbe ist. Nun wären Sie am Zug: Jetzt müssten Sie nachweisen, dass dessen Ablehnung nicht aus diskriminierenden Motiven erfolgte, sondern weil sie sachlich gerechtfertigt war.

TIPP: Fragebögen verwenden

Der Nachweis diskriminierungsfreier Mieterauswahl gelingt Ihnen am Besten, wenn Sie sich von jedem Wohnungsbewerber einen Fragebogen zu seiner Person und seinen beabsichtigten Wohnverhältnissen ausfüllen lassen. Damit ist klar: Selbstauskünfte der Mietinteressenten dienen Ihnen von nun an nicht mehr lediglich dazu, sich vor zahlungsunfähigen Mietern zu schützen, sondern auch, um möglichen Klagen abgelehnter Bewerber effektiv vorzubeugen.

weiter auf Seite 2 →

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- So vermieten Sie auch künftig rechtssicher 1–2
- Ihre Klausel zu den Schönheitsreparaturen ist unwirksam? Diese Schäden muss Ihr Mieter immer ersetzen! 3
- Kalkulieren Sie mit festen Mieteinnahmen – so machen Sie Ihren Zeitmietvertrag rechtssicher 4–5
- Die Brutto-Warmmiete ist abgeschafft – Ihr Mieter muss für seine Heizkosten voll zahlen 6
- Stromsperre wegen erheblicher Hausgeldschulden ist erlaubt 8

→ Fortsetzung von Seite 1

So können Sie Ihre Mieter auswählen

Sachlich gerechtfertigt ist Ihre Auswahl einmal dann, wenn sie „sozial stabilen Bewohner- und Siedlungsstrukturen“ dient. Konkret: Haben Sie in Ihrem Gebäude bereits mehrere Wohnungen an Familien vermietet, können Sie Mieter, die eine Studenten-Wohngemeinschaft gründen wollen, ablehnen. Auch wenn ein Teil der Bewerber nicht-deutscher Abstammung ist. Diskriminierend wäre es hingegen, eine nicht-deutsche Familie als Mieter abzulehnen.

➔ TIPP: Mieter ablehnen

Verweigert Ihnen ein Interessent das Ausfüllen der Selbstauskunft, so ist dies bereits ein sachlicher Grund, der Sie zu seiner Ablehnung als Mieter berechtigt. Gleiches gilt, wenn die Selbstauskunft nur unvollständig oder erkennbar falsch erteilt wird. Dabei zeigt die Praxis, dass Sie in diesen Fällen zu Ihrem Schutz als Vermieter von Ihrem Ablehnungsrecht auch Gebrauch machen sollten.

Mieter mit schlechter Bonität

Dies betrifft natürlich auch den schon bisher wichtigen Fall, dass der Bewerber Ihnen kein ausreichendes bzw. regelmäßiges Einkommen nachweist. Ebenso können (und sollten!) Sie einen Wohnungsbewerber ablehnen, der Ihnen trotz Aufforderung keine Bescheinigung seines bisherigen Vermieters vorlegt, nach der er bislang seinen Pflichten als Mieter stets nachgekommen ist.

Klavierspiel, Grillen & Co. – Wann Sie noch ablehnen dürfen

Je mehr Sie von Ihren Mietinteressenten herausfinden, desto besser. Gibt Ihnen etwa ein tunesischer Wohnungsbewerber an, täglich zu musizieren, oder erklärt ein Kroatier, er wolle die 2-Zimmer-Wohnung mit weiteren 3 Per-

➔ TIPP: Fragebögen aufbewahren

Mit Blick auf die Klagefrist abgelehnter Bewerber, sollten Sie sämtliche Fragebögen noch mindestens zwei-einhalb Monate nach erfolgter Neuvermietung aufbewahren, um nötigenfalls nachweisen zu können, dass Sie Ihre Mieterauswahl sachlich gerechtfertigt getroffen haben.

sonen beziehen, können Sie diese Bewerber als Mieter ablehnen. Trotz ihrer Herkunft. Denn als Vermieter dürfen Sie sich auch in Zukunft immer für denjenigen Mieter entscheiden, von dem Sie die geringsten Beeinträchtigun-

gen für Ihr Eigentum und für die anderen Mieter erwarten können. Dem Zweck, eben dies herauszufinden, dienen die Selbstauskünfte in Ihrem Muster-Fragebogen, der dieser Ausgabe beiliegt.

Die „goldenen Regeln“ für Ihre rechtssichere Vermietung

1. Alle Mietinteressenten sind als potenzielle Mieter gleich zu behandeln und als solche ausnahmslos zur Wohnungsbesichtigung einzuladen.
2. Verwenden Sie bei jeder Vermietung Mieterfragebogen und bewahren Sie diese anschließend noch für mindestens zwei-einhalb Monate auf.
3. Treffen Sie Ihre Entscheidung für Ihren Mieter nicht aus Gründen, die andere Interessenten diskriminieren.
4. Machen Sie sich bei Ihrer Mieterauswahl nicht angreifbar: Geben Sie Ihren abgelehnten Bewerbern keine Begründung für Ihre Ablehnung als Mieter.

Je nachdem, wie viele Wohnungen Sie vermieten, haben Sie die folgenden Diskriminierungsmerkmale zu beachten

Mehr als 50 Wohnungen

- Rasse
- Ethnische Herkunft
- Geschlecht
- Religion
- Behinderung
- Alter
- Sexuelle Identität

Weniger als 50 Wohnungen

- Rasse
- Ethnische Herkunft

In diesen Fällen brauchen Sie das neue Gesetz gar nicht beachten

■ Räumliche Nähe

Sie vermieten eine Wohnung, wobei sich auf dem gleichen Grundstück Ihre eigene Wohnung bzw. die Ihrer Angehörigen befindet.

Beispiel: Sie vermieten eine Einliegerwohnung in Ihrem Einfamilienhaus bzw. eine Wohnung in Ihrem Mehrfamilienhaus. Oder Sie vermieten eines von zwei Häusern auf demselben Grundstück. Wichtig ist also, dass der von Ihnen als Vermieter bzw. von Ihren Angehörigen sowie der von Ihrem Mieter genutzte Wohnraum innerhalb eines Gebäudes oder auf einem Grundstück liegen. „Angehörige“ des Vermieters in diesem Sinne sind:

- der (auch getrennt lebende) Ehegatte,
- die Eltern,
- die Geschwister,
- Enkel, Urenkel, Stiefkinder,
- Schwägerin und Schwager,
- Schwiegereltern, sowie
- Nichten und Neffen

■ Persönliche Nähe

Zum anderen brauchen Sie das Gesetz nicht zu beachten, wenn ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien oder ihrer Angehörigen begründet wird.

Beispiel: Sie vermieten Ihre Wohnung an Ihre Schwiegermutter oder sonst eine Person aus Ihrem Verwandtenkreis. Ein chinesischer oder schwarzafrikanischer Bewerber beispielsweise könnte von Ihnen als Mieter also abgelehnt werden. Freilich wird dieser Fall nur dann von Bedeutung sein, wenn Sie die Wohnung zunächst der Allgemeinheit angeboten haben und sich erst dann entschließen, sie an einen Angehörigen zu vermieten.

■ Vermietung von Gewerberaum

Schließlich gilt das neue Gesetz nicht für Sie, wenn Sie Gewerberäume vermieten. Ausnahme: Die Anzahl Ihrer vermieteten Gewerbeobjekte beträgt mehr als 50.

Schadensersatz

Ihre Klausel zu den Schönheitsreparaturen ist unwirksam? Diese Schäden muss Ihr Mieter Ihnen immer ersetzen

Abnutzungsschäden an Ihrer Mietwohnung gehen zu Ihren Lasten als Vermieter – allerdings nur, wenn Ihr Mieter die Räume „vertragsgemäß“ genutzt hat. Ist dies nicht der Fall, muss er Ihnen sämtliche Schäden ersetzen. Immer.

„Vertragsgemäße Nutzung“ ist einer dieser Juristen-Begriffe, worunter man sich konkret eigentlich nichts vorstellen kann. Dabei ist er für Sie von zentraler Bedeutung, denn ist das Mietverhältnis beendet und machen Sie eine Wohnungsabnahme, stehen Sie als Vermieter oft vor der Frage: „Muss mein Mieter diesen Schaden ersetzen bzw. beseitigen?“

Zunächst einmal gilt: In einer Mietwohnung wird gewohnt und nicht gearbeitet. Nutzt Ihr Mieter seine Wohnung zu gewerblichen Zwecken, ist dies nicht vertragsgemäß. Sämtliche Schäden, die hieraus resultieren, gehen zu seinen Lasten. Voraussetzung ist aber immer, dass die Wohnung wegen der Gewerbeausübung stärker abgenutzt wird. Würde Ihr Mieter beispielsweise Kunden in der Wohnung empfangen, müsste er Ihnen den deshalb vorzeitig zerschlagenen Teppichboden also ersetzen.

Wenn Besuch zur Untervermietung wird

Zur vertragsgemäßen Nutzung Ihres Mieters gehört auch, dass er Besuch über längere Zeit in seiner Wohnung aufnehmen kann. Und zwar auch, wenn es hierdurch zu einer erhöhten Abnutzung der Wohnung kommt. Aber: Bleibt der Besuch länger als 5 bis 7 Wochen, handelt es sich rechtlich nicht mehr um Besuch, sondern um Untervermietung. Und die bedarf Ihrer Erlaubnis als Vermieter. Haben Sie diese nicht erteilt, haftet Ihnen Ihr Mieter für die verstärkte Abnutzung der Wohnung.

Trotz starrer Fristen – Ihr Mieter muss streichen

Genau genommen heißt vertragsgemäße Nutzung „übliche Nutzung“. Konkret: Im Bad darf Ihr Mieter zum Anbringen eines Spiegels o.Ä. Dübellöcher bohren. Wären es aber etwa 35 Löcher, wäre dies unüblich. Folge: Ihr Mieter müsste Ihnen die Kosten für die Beseitigung der Schäden, also für neue Kacheln und die Neuverfugung, erstatten.

Ein anderes Beispiel: Ihr Mieter darf die Räume nach seinem Geschmack streichen. Wären diese bei Mietende gelb und müsste der Mieter keine Schönheitsreparaturen ausführen, zum Beispiel wegen „starrer Fristen“, ginge ein Neuanstrich zu Ihren Lasten als Vermieter. Wären die einzelnen Räume aber in verschiedenen Farben gestrichen, wäre dies unüblich, also nicht mehr vertragsgemäß. Folge: Ihr Mieter müsste renovieren. Und zwar auch dann, wenn die Renovierungsklausel in Ihrem Mietvertrag unwirksam sein sollte.

In diesen Fällen liegt kein vertragsgemäßer Gebrauch vor, weshalb...

Ihnen Ihr Mieter haftet ...	Gericht/Fundstelle
...für die Beschädigung des Bodenbelags bei der Entfernung des von ihm verklebten Fußbodens (Auslegeware).	LG Mannheim, Urteil vom 16.05.1974, Az. 12 S 103/73
...für Brandschäden infolge falscher Installation eines Heizofens.	OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.05.1961, Az. 10 U 193/60
...für Brandflecken im Teppichboden, verursacht durch Besucher des Mieters.	OLG Hamm, Urteil vom 27.03.1984, Az. 27 U 433/83
...für Schäden, hervorgerufen durch den Wasseraustritt einer vom Mieter angeschlossenen Waschmaschine.	OLG Hamburg, Urteil vom 15.08.1984, Az. 4 U 35/84
...für Schäden, hervorgerufen durch die vom Mieter durchgeführte Installation einer elektrischen Leitung.	LG Mannheim, Urteil vom 21.03.1974, Az. 12 S 96/73
...für größere Abplatzungen an der Badewanne.	AG Köln, Urteil vom 07.01.1986, Az. 210 C 305/85
...für die Verstopfung der Abwasserleitung durch Kinderspielzeug des Mieters.	LG Berlin, Urteil vom 08.11.1994, Az. 64 S 213/94
...für einen ungewöhnlichen, mehrfarbigen Anstrich der Wände und Decken in der Mietwohnung.	KG Berlin, Urteil vom 09.06.2005, Az. 8 U 211/04
...für Schäden durch eine Neutapezierung bei der die alte Tapete nicht zuvor entfernt wurde.	LG Berlin, Urteil vom 07.01.1994, Az. 64 S 269/93
...für Schäden an einem Linoleumboden, hervorgerufen durch Pfennigabsätze.	LG Mannheim, Urteil vom 14.07.1973, Az. 12 S 9/72
...für eine aus dem üblichen Rahmen fallende Häufung von Dübellöchern.	AG Warendorf, Urteil vom 14.06.1983, Az. 5 C 698/82
...für nachhaltige Tabak- bzw. Rauchspuren nach nur 2 Jahren Mietzeit (so genannter „Raucherexzess“).	LG Paderborn, Urteil vom 23.03.2000, Az. 1 S 2/00
...für einen nach zwei Jahren Mietzeit bereits völlig verschlissenen Teppichboden.	AG Magdeburg, Urteil vom 19.04.2000, Az. 17 C 3320/99
...für starke Kalkablagerungen in der Toilettenschüssel.	AG Rheine, Urteil vom 10.10.1997, WuM 1998, 250
...für Beschädigungen an Zimmertüren, hervorgerufen durch das Anbringen von Kleiderhaken.	AG Kassel, Urteil vom 15.03.1996, WuM 1996, 757
...für Schäden an den Zimmertüren, hervorgerufen durch deren unsachgemäße Lagerung im Keller.	LG Berlin, Urteil vom 13.02.1995, WuM 1996, 138
...für die Kosten einer Neuverfliesung im Bad, die deshalb erforderlich wurde, weil die Fliesen überstrichen wurden.	LG Köln, Urteil vom 26.03.1996, WuM 1997, 41

TIPP: Abmahnung

Nutzt Ihr Mieter die Wohnung nicht vertragsgemäß, sollten Sie ihn abmahnen. Führt dies zu keiner Änderung, können Sie anschließend auch fristlos kündigen. Einer höheren Abnutzung der Wohnung sollten Sie nicht tatenlos zusehen.

Kalkulieren Sie mit festen Mieteinnahmen – so machen Sie Ihren Zeitmietvertrag rechtssicher

In der Praxis ist es für Sie als Vermieter schwer, eine ordentliche Kündigung „gerichtsfest“ zu begründen. Erschwerend kommt hinzu, dass Sie teilweise lange Kündigungsfristen zu beachten haben. Schließen Sie mit Ihrem Mieter einen Zeitmietvertrag, vermeiden Sie diese Probleme – und können für eine bestimmte Zeit mit Ihren Mieteinnahmen sicher rechnen.

Immer häufiger werden Zeitmietverträge geschlossen. Die Vorteile liegen für Sie auf der Hand: Sie können sicher sein, dass Sie Ihre Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zurückerhalten. Ganz sicher und ohne das Risiko, welches jeder Kündigung anhaftet. Hinzu kommt, dass Ihr Mieter bei einem Zeitmietvertrag nicht ordentlich kündigen kann - Sie also häufige, oftmals nervenaufreibende Mieterwechsel vermeiden.

Wann Sie einen Zeitmietvertrag schließen können

Diese für Sie als Vermieter beträchtlichen Vorteile haben zur Voraussetzung, dass Sie an der zeitlichen Begrenzung des Mietverhältnisses ein „besonderes Interesse“ haben. Dies ist der Fall, wenn nach Ablauf der Mietzeit für die Wohnung folgende Verwendungsabsichten bestehen:

- Eigenbedarf
- Umbau/Instandsetzung/Modernisierung
- Neuvermietung als Dienstwohnung

Hierauf müssen Sie bei der Formulierung eines Zeitmietvertrags achten

Es ist wichtig, dass Sie Ihre spätere Verwendungsabsicht Ihrem Mieter bereits bei Abschluss des Zeitmietvertrages schriftlich und so genau als möglich mitteilen. Der bloße Hinweis, dass Sie die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit „sanieren“ bzw. „gründlich umbauen“ oder „zum Eigenbedarf“ nutzen wollen, würde hierfür nicht ausreichen. Schließlich müssen Sie das Mietende als konkretes Datum angeben. Die Formulierung „Eigenbedarf nach Abschluss der Berufsausbildung“ Ihres Sohnes wäre beispielsweise nicht ausreichend.

So formulieren Sie rechtssicher:

„Der Mietvertrag ist bis zum 30.04.2008 befristet. Danach benötigt der Vermieter die Wohnung zu eigenen Zwecken. Er beabsichtigt, sodann eine Erneuerung der Zentralheizung vorzunehmen und sämtliche Wohnräume mit einer Fußbodenheizung auszustatten“.

Achtung: Auf einen anderen als den angegebenen Verwendungszweck können Sie sich später nicht stützen. Vielmehr ist erforderlich, dass der ursprüngliche Befristungsgrund fortbesteht.

Beispiel: Bei Abschluss des Mietvertrages planen Sie, Ihr Sohn werde die Wohnung mit Beginn seines Studiums nutzen. Später überlegt er es sich anders und zieht in eine andere Stadt. Daraufhin beschließen Sie, die Wohnung zu sanieren, um sie künftig noch besser vermieten zu können.

Hier haben Sie zwar weiterhin ein Interesse an der Beendigung des Mietvertrages, dennoch können Sie sich hierauf nicht berufen. Doch Vorsicht: Innerhalb eines Interesses kann dies aber der Fall sein. Dann etwa, wenn statt Ihres Sohnes nun die Tochter die Wohnung beziehen möchte oder Sie anders als ursprünglich geplant, nun Laminat statt Parkett in Ihrer Wohnung verlegen möchten.

Tritt der Befristungsgrund später ein, verlängert sich Ihr Zeitmietvertrag entsprechend.

Beispiel: Sie hatten den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs befristet, damit Ihr Bruder die Wohnung nach seiner Rückkehr von einer längeren Auslandsreise beziehen kann. Verzögert sich dessen Ankunft um zwei Monate, verlängert sich das Mietverhältnis um diese Zeit.

Ihr Mieter hat ein Auskunftsrecht

Ihr Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit von Ihnen Auskunft darüber verlangen, ob der Grund für die Befristung

des Mietverhältnisses noch besteht. In diesem Fall müssen Sie sich hierzu binnen eines Monats äußern.

Sollten Sie verspätet Auskunft geben, verlängert sich das Mietverhältnis um die Dauer der Verspätung.

Beispiel: Der Mietvertrag ist bis zum 31.07.2006 befristet worden. Wenn der Mieter Sie am 01.03.2006 zur Mitteilung über das Fortbestehen des Befristungsgrundes auffordert, müssen Sie sich hierzu bis zum 01.04.2006 erklären. Geschieht dies erst nach 6 Wochen am 15.05.2006, verlängert sich das Mietverhältnis ebenfalls um 6 Wochen und endet also erst am 15.09.2006.

Vorsicht: Sein Auskunftsbegehren hat der Mieter nicht schriftlich abzufassen. Folge ist, dass auch eine beiläufige Frage Ihres Mieters, etwa ob der Sohn immer noch studieren möchte, die Monatsfrist in Gang setzen kann.

TIPP: Schriftliche Antwort

Damit Sie eine unerwünschte Verlängerung des Mietverhältnisses auf diese missliche Weise vermeiden, sollten Sie Ihre Auskunft immer schriftlich verfassen und mit Einschreiben/Rückschein innerhalb der vorgeschriebenen Monatsfrist an Ihren Mieter schicken. So können Sie nachweisen, dass Sie Ihrer Verpflichtung nachgekommen sind.

Wichtig: Hat Ihr Mieter von Ihnen keine Auskunft verlangt, kann er die Verlängerung des Mietverhältnisses über die vereinbarte Zeit hinaus nicht verlangen. Also auch dann nicht, wenn bei Ablauf des Zeitmietvertrages Ihr Befristungsinteresse nicht mehr gegeben sein sollte.

Diese Konsequenzen ergeben sich für Sie aus einem Zeitmietvertrag

- Bis zur vereinbarten Befristung ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen; sowohl Sie als auch Ihr Mieter können das Mietverhältnis also nur noch fristlos kündigen.

■ Endet der Zeitmietvertrag und zieht Ihr Mieter anschließend nicht aus, kann er sich anders als beim „normalen“ Mietvertrag nicht auf eine unzumutbare Härte berufen. Auch

kann er vom Gericht keine Räumungsfrist eingeräumt bekommen. **Vorsicht:** Endet der Zeitmietvertrag und zieht Ihr Mieter nicht aus, müssen Sie – wie bei jedem „normalen

Mietvertrag“ – innerhalb von zwei Wochen der Fortsetzung des Mietverhältnisses widersprechen, andernfalls besteht es als unbefristetes Mietverhältnis fort.

Achtung: Zeitmietvertrag und befristeter Mietvertrag sind nicht das Gleiche

■ Unbefristeter Mietvertrag

Üblicherweise wird über die Dauer des Mietverhältnisses keine Vereinbarung getroffen. Dann ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von beiden Seiten sowohl durch fristlose als auch durch ordentliche Kündigung beendet werden.

■ Zeitmietvertrag

Damit Sie einen Zeitmietvertrag abschließen können, brauchen Sie als Vermieter einer Wohnung ein „besonderes Interesse“. Besteht zum angegebenen Zeitpunkt Ihr Befristungsinteresse fort, endet das Mietverhältnis ohne „Wenn und Aber“. Zuvor kann der Mietvertrag von beiden Seiten nur durch fristlose Kündigung beendet werden.

■ Befristeter Mietvertrag

Auch bei einem befristeten Mietvertrag treffen Sie mit Ihrem Mieter eine Vereinbarung zur Laufzeit. Die Gemeinsamkeit von Zeitmietvertrag und von befristetem Mietvertrag besteht darin, dass das Recht auf ordentliche Kündigung jeweils ausgeschlossen ist. Im Unterschied zum Zeitmietvertrag endet das befristete Mietverhältnis aber nicht mit seinem Ablauf, sondern es wandelt sich dann in ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis um.

Beispiel: Ein am 01.10.2002 geschlossener und in Kraft getretener Mietvertrag sieht vor, dass das Mietverhältnis auf vier Jahre befristet, das beiderseitige Recht auf ordentliche Kündigung für diese Zeit also ausgeschlossen ist. Am 30.09.2006 endet die Befristung, ab dem 01.10.2006 setzt sich das Mietverhältnis unbefristet fort und eine ordentliche Kündigung ist dann wieder möglich.

Hinweis: Das Mietverhältnis kann für längstens vier Jahre wirksam durch einen zweiseitigen Kündigungsausschluss befristet werden. Dabei ist eine Begründung für die Befristung nicht erforderlich. Bei einem Zeitmietvertrag bestehen dagegen keinerlei zeitliche Obergrenzen, jedoch müssen Sie die begrenzte Dauer des Mietvertrages begründen.

Das sind Ihre Befristungsgründe

■ Eigenbedarf

Wegen Eigenbedarfs können Sie einen Zeitmietvertrag abschließen, wenn Sie die Wohnung für sich oder einen bestimmten Familienangehörigen oder Angehörige Ihres Haushalts nutzen wollen. Zum Kreis der Familienangehörigen zählen Ihre Eltern, Geschwister, Kinder, Neffen bzw. Nichten und Cousins bzw. Cousinen. Zu den Haushaltsangehörigen zählen Personen, die schon bisher in Ihrem Haushalt leben.

Anders als bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs müssen Sie den Wohnraum nicht benötigen. Es reicht, dass die Wohnung genutzt werden soll. Dabei brauchen Sie auch nicht nachweisen, warum ggf. eine andere Ihrer Wohnungen hierfür nicht in Frage kommt. Wichtig ist aber, dass Sie die Person konkret benennen, für die Sie den Eigenbedarf geltend machen. Achtung: „Eigenbedarf“ ist nicht gegeben, wenn Sie die Wohnung später verkaufen wollen.

■ Baumaßnahmen

Wollen Sie in Ihrer Wohnung später Umbau-, Instandsetzungs- oder Moder-

nisierungsarbeiten durchführen, können Sie hiermit ebenfalls einen Zeitmietvertrag begründen. Voraussetzung: Die geplanten Baumaßnahmen würden dem Mieter die Nutzung der Wohnung erheblich erschweren.

Beispiel: Sie beabsichtigen, in den Mieträumen eine Fußbodenheizung zu installieren oder die Innenwände dreier Räume zur Vergrößerung der Wohnfläche zu entfernen. Wollen Sie nur einige Türen in der Wohnung auszutauschen oder Isolierfenster einbauen, so wäre die Wohnung dagegen weiterhin nutzbar.

Oft ist nicht ganz klar, wann dem Mieter das Wohnen erheblich erschwert wäre, denn auch kleinere Arbeiten können unangenehme Folgen für ihn haben. Als Faustformel können Sie von Folgendem ausgehen:

Wird es notwendig sein, dass die Wohnung oder einzelne Räume vollständig geräumt werden müssen, können Sie mit den geplanten Arbeiten Ihren Zeitmietvertrag begründen.

Ihr Vorteil: Wiederum ist nicht erforderlich, dass die Bauarbeiten wirklich notwendig sind, sondern es reicht aus, dass Sie die geplanten Maßnahmen vornehmen wollen. **Beispiel:** Sie beabsichtigen, das Bad Ihrer Wohnung durch den Einbau eines Whirlpools aufzuwerten. Kündigen könnten Sie wegen dieser „Luxusmodernisierung“ nicht, eine Begrenzung der Mietzeit ist Ihnen deswegen aber möglich.

Beispiel: Sie beabsichtigen, Ihre Wohnung in Büroraum umzuwandeln, da Sie diesen lukrativer vermieten könnten. So begründet, wäre eine Kündigung unwirksam. Einen Zeitmietvertrag könnten Sie mit diesem Anliegen dagegen wirksam abschließen.

■ Dienstwohnung

Ein Zeitmietvertrag für eine „Dienstwohnung“ ist für Sie dann sinnvoll, wenn Sie zugleich der Arbeitgeber Ihres Mieters sind.

Beispiel: Sie besitzen eine Bäckerei und vermieten eine Wohnung an Ihren Auszubildenden. Hier können Sie für den Mietvertrag die gleiche Laufzeit bestimmen, die der Ausbildungsdauer entspricht.

BGH-Grundsatzurteil

Die Brutto-Warmmiete ist abgeschafft – Ihr Mieter muss für seine Heizkosten voll zahlen

Bruttowarmmieten sind in den letzten Jahren aus der Mode gekommen. Aus gutem Grund: Dort wo sie vereinbart wurden, mussten viele Vermieter wegen der gestiegenen Energiekosten regelmäßig „draufzahlen“. Dies hat dank eines erfreulichen Urteils des BGH nun ein Ende.

Wurde eine Bruttowarmmiete vereinbart, zahlt der Mieter nur die Miete, in welcher die Kosten für Heizung und Warmwasser bereits enthalten sind. Übersteigen diese die ursprüngliche Kalkulation, sinkt der Mietanteil, denn die steigenden Energiekosten gehen zu Lasten des Vermieters. Eine spätere Anpassung ist in diesen Fällen nicht möglich.

Nachteil der Inklusivmieten

Dieser Nachteil fällt künftig weg. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass auch bei Bruttowarmmieten über die Heiz- und Warmwasserkosten abzurechnen ist. Der Vorteil: Zwar müssen Sie Ihrem Mieter nun eine Abrechnung erstellen, doch bleiben Sie nicht länger auf diesen Kosten sitzen. Die Richter begründen ihr Urteil mit der Heizkostenverordnung. Deren Zweck sei es, die Umwelt zu schonen und die Mieter zu einem Energie schonenden Verhalten zu veranlassen. Frei nach dem Motto: Nur wer für seinen Verbrauch selbst bezahlen muss, reduziert ihn.

Heizkostenverordnung gilt ausnahmslos

Deshalb schreibt diese Verordnung Ihnen als Vermieter vor, dass Sie über Heizkosten nach dem individuellen

Verbrauch des Mieters abrechnen müssen. Und zwar mindestens zu 50 % und höchstens zu 70 % der Gesamtkosten. Lediglich die restlichen 30 % bis 50 % können Sie nach einem anderen Maßstab, meist ist es die Wohnfläche, auf Ihre Mieter umlegen.

Urteil gilt auch für Altverträge

Die Richter gingen noch einen Schritt weiter und legten fest, dass Ihre Verpflichtung als Vermieter zur verbrauchsabhängigen Abrechnung auch für Mietverträge gilt, die noch vor Erlass dieser Verordnung im Jahr 1989 abgeschlossen wurden. Zudem müssen Sie über die Heiz- und Warmwasserkosten auch dann abrechnen, selbst wenn Ihr Mieter dies von Ihnen gar nicht wünsche. (BGH, Az. VIII ZR 212/05)

Um dies bewerkstelligen zu können, müssen Sie die Wohnung Ihres Mieters mit Verbrauchserfassungsgeräten für Wärme- und Warmwasser ausstatten. Den Einbau hat Ihr Mieter zu dulden.

➔ TIPP: Inklusivmieten vermeiden

Zwar können Sie auch weiterhin wegen der „kalten Betriebskosten“ eine Teilinklusive Miete mit Ihrem Mieter vereinbaren. Doch bedenken Sie: Auch die kalten Betriebskosten erhöhen sich ständig und übersteigen irgendwann die von Ihnen kalkulierten Kosten. Da Sie dann als Vermieter draufzahlen würden, sollten Sie immer eine Miete zuzüglich Vorauszahlungen auf die in § 2 der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten vereinbaren.

In diesen Fällen dürfen Sie verbrauchsunabhängig abrechnen

- Die Erfassung des Verbrauchs an Wärme und Warmwasser ist in der Wohnung technisch nicht möglich oder wäre für Sie mit völlig unverhältnismäßigen Kosten verbunden.
- Ihr Gebäude besteht nur aus zwei Wohnungen, wobei eine von Ihnen selbst bewohnt wird.
- Bei den Mieträumen handelt es sich um solche, die als Alters- und Pflegeheim oder als Studenten- und Lehrlingsheim genutzt werden.
- Die Mieträume wurden vor dem 01.07.1981 fertiggestellt und der Mieter kann aus technischen Gründen seinen Wärmeverbrauch nicht selbst beeinflussen.
- Die Mieträume werden überwiegend mit Wärme aus einer Anlage der Kraft-Wärme-Kopplung versorgt.
- Die Mieträume werden überwiegend mit Wärme aus einer Anlage zur Rückgewinnung von Wärme oder durch Wärmepumpen oder Solaranlagen versorgt.

Betriebskosten für Fernsehempfang

Mit Leasing sparen Sie bares Geld

Viele Vermieter haben für ihre Antennenanlagen Vollwartungsverträge abgeschlossen, um die es mit Mietern aber häufig zu Streit kommt. Grund: Die darin enthaltenen Reparaturkosten müssen die Mieter nicht zahlen. Anders ist es aber, wenn Sie Ihre Antenne ge-

least haben. Hier können Sie die vollen Kosten auf Ihren Mieter umlegen.

Leasen statt kaufen

Also auch die Reparaturkosten, die Sie bei gekaufter Antenne aus einem Wartungsvertrag ansonsten jedes Jahr

herausrechnen müssten und die sonst zu Ihren Lasten als Vermieter gehen.

Ein weiterer Vorteil: Die Leasinggebühren selbst können Sie als Betriebskosten ebenfalls voll auf Ihren Mieter umlegen. Das bedeutet, dass Sie sich nicht nur die Reparaturkosten, sondern auch die Anschaffungskosten sparen können. Deshalb bei jeder TV-Empfangsanlage der Tipp für Sie: Leasen statt Kaufen.

Wohnungseigentümergeinschaft

Darf ich meine Wohnung nicht an jeden verkaufen?

Frage: Ich habe vor, eine Eigentumswohnung zu kaufen. Im Entwurf des Kaufvertrages ist eine Klausel enthalten, wonach ich die Wohnung später nur weiterverkaufen darf, wenn der Verwalter zustimmt. Muss ich eine solche Klausel akzeptieren?

VermieterRecht vertraulich: Eine solche Klausel ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 12) zulässig und von Ihnen als Käufer zu akzeptieren. In aller Regel ist das Erfordernis der Verwalter-Zustimmung bei einer Veräußerung schon in der Teilungserklärung festgelegt.

Die Eigentümer haben aber auch die Möglichkeit, noch später dieses Erfordernis einvernehmlich in das Grundbuch eintragen zu lassen. In beiden Fällen müssen die Kaufverträge entsprechend abgefasst werden. Beide Varianten sind in der Praxis sehr verbreitet.

Unerwünschte Personen

Hierdurch soll verhindert werden, dass Wohnungseigentum an persönlich oder finanziell unzuverlässige neue Eigentümer fällt. Unzulässig wären dagegen Vereinbarungen, nach denen eine Veräußerung nur an bestimmte Personen erfolgen darf oder aber ausgeschlossen ist, wie zum Beispiel an Ausländer, kinderreiche Familien oder Wohngemeinschaften.

In aller Regel muss der Verwalter zustimmen

Allzu große Einschränkungen sind hiermit für Sie aber nicht verbunden, da Ihr Verwalter seine Zustimmung nur aus „wichtigem Grund“ verweigern dürfte. Dies ist der Fall, wenn der Erwerber für die Gemeinschaft unzumutbar wäre, zum Beispiel, wenn er bereits die eidesstattliche Versicherung („Offenbarungseid“) abgegeben hätte oder er schon in der Vergangenheit durch

Störungen der anderen Wohnungseigentümer aufgefallen wäre. Dagegen dürfte er die Zustimmung nicht versagen, wenn nur Meinungsverschiedenheiten mit dem Erwerber bestünden oder er einzelnen Wohnungseigentümern unsympathisch wäre. Würde Ihr Verwalter also seine Zustimmung zu Unrecht verweigern, könnten Sie ihn vor Gericht verklagen, Ihrer beabsichtigten Veräußerung zuzustimmen.

Unfähigen Verwalter wiedergewählt – Beschluss ist unwirksam

In einer Versammlung war die erneute Bestellung des bisherigen Verwalters mit Stimmenmehrheit beschlossen worden. Und das, obwohl dieser mehrfach schon wegen Unfähigkeit aufgefallen war, z. B. durch grobe Fehler in den Jahresabrechnungen. Das Oberlandesgericht Köln entschied, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, jemanden zum Verwalter zu bestimmen, an dessen Eignung ernsthafte Zweifel bestehen. Deshalb war der Beschluss zu seiner Wiederwahl nichtig (OLG Köln, Az. 16 Wx 53/05).

Vermietungspraxis

Einen zweiten Briefkasten darf Ihr Mieter nicht verlangen

Frage: In meinem Mietshaus sind die Briefkästen der Mieter im Eingangsbereich angebracht. Einer meiner Mieter möchte seinen Briefkasten nun direkt an seiner Wohnungstür haben. Dies sei für ihn bequemer, außerdem meint er, der vorhandene Briefkasten sei sowieso zu klein. Nach Auskunft des Mieters habe der Postzusteller insoweit keine Einwände. Auch andere Mieter möchten nun neue Briefkästen haben. Muss ich diesem Wunsch entsprechen?

VermieterRecht vertraulich: Klare Antwort: Nein! Anders ist es aber, wenn Briefkästen für die Mieter bislang nicht vorhanden sind. Dann wären Sie als Vermieter verpflichtet, Briefkästen anzubringen, wobei Sie deren Ort allein bestimmen könnten. In diesem Fall dürfte es aber auch nicht möglich sein, dass die Post durch einen Türschlitz direkt in die Wohnung des Mieters geworfen werden kann.

Briefschlitz muss 325 mm breit sein

Was die Größe des Briefkastens angeht, so hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg entschieden, in den Mieter-Briefkasten müssten auch DIN A4-Umschläge und Zeitschriften ohne Knick geworfen werden können. Danach muss der Einwurfschlitz also min-

destens 325 mm breit sein (AG Charlottenburg, Az. 27 C 262/00). Zwar wird diese Meinung nicht von allen Gerichten geteilt, doch wären Sie nur bei Beachtung dieser Vorgabe auf der wirklich sicheren Seite.

Übrigens: Aufkleber mit dem Aufdruck „keine Werbung“ o. Ä. darf Ihr Mieter an seinen Briefkasten kleben. Selbst dann, wenn dies den optischen Eindruck der Briefkästen verschlechtert. Allerdings ist Ihr Mieter auch verpflichtet, seinen Namen leserlich an seinen Briefkästen anzubringen.

Impressum Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,

Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn, Telefon: 02 28/9 55 01 20, Fax: 02 28/35 97 10

Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr, Telefon: 030/315 9072 50 oder (jederzeit) per Fax 030/315 9072 22;

Internet: www.immobiliens-berater.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de;

Amtsgericht Bonn, HRB 8165, Vorstand: Helmut Graf;

„VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265; Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr;

Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn; Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin;

Produktleitung: Simone Link, Bonn; Layout: Deinzer Grafik, Hamburg; Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus;

Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden.

© 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,

Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Steuern sparen

Kein Immobilienhandel bei selbst genutzter Immobilie

Wer gewerblich mit Immobilien handelt, muss den Verkaufserlös versteuern. Gewerblichkeit liegt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) aber dann nicht vor, wenn Sie Ihre Immobilie (zuletzt) selbst bezogen haben.

Die Frage, ob Privatgeschäfte oder gewerblicher Immobilienhandel gegeben ist, beantwortet der Fiskus anhand der „Drei-Objekt-Grenze“. Danach wird als Immobilienhändler angesehen, wer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Grundstücke, Häuser oder Wohnungen veräußert.

„Drei-Objekt-Grenze“

Nach dem Urteil gibt es aber Ausnahmen von dieser Regel: Ein Steuerzahler hatte in den Jahren 1996, 1997 und 1999 insgesamt vier Grundstücke verkauft, die er in den fünf Jahren zuvor angeschafft und bebaut hatte. Für die Finanzbeamten war der Fall klar: Als gewerblicher Grundstückshandel seien die Veräußerungserlöse einkommensteuerpflichtig. Dies sah der Immobilienbesitzer anders: Er meinte, dass er bei einem der Objekte zuletzt gar keine Verkaufsabsicht gehabt habe. Er hatte es vielmehr selbst bezogen und musste nur deswegen wieder ausziehen, weil er aus beruflichen Gründen seinen Wohnort wechseln musste.

Wohnen im eigenen Heim

Mit dieser Argumentation gaben ihm die höchsten Steuerrichter Recht. Nach ihrer Meinung zähle das Wohnen im eigenen Heim zur „ureigensten Privatsphäre“ eines Menschen und unterliege nicht der Einkommensteuer. Daran ändere auch dessen spätere Veräußerung nichts, da es hierfür einen offensichtlichen Sachzwang in Gestalt eines Arbeitsplatzwechsels gegeben habe. Der BFH stellte deshalb klar: In einem solchen Fall gilt die „Drei-Objekt-Grenze“ ausnahmsweise. (BFH, Az. X R 36/04).

Eigentümergeinschaft

Stromsperre wegen erheblicher Hausgeldschulden ist erlaubt

Grundsätzlich darf Wohnungseigentümern, die ihre Nebenkosten nicht zahlen, nicht einfach Strom, Gas und Wasser abgestellt werden. Dies hat jedoch seine Grenzen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass in Extremfällen doch zu diesem letzten Mittel gegriffen werden darf.

Im verhandelten Fall war ein Eigentümer die Gebühren für Energie und Wasser mehr als ein halbes Jahr lang schuldig geblieben. Deshalb beschloss die Wohneigentümergeinschaft, einen In-

stallateur mit dem Kappen der entsprechenden Leitungen zu beauftragen.

Stärkung Ihrer Eigentümer-Rechte

Dies sahen die Karlsruher Richter als rechtmäßig an: Wird dem Eigentümer die Maßnahme zuvor angedroht und sind dessen Zahlungsrückstände derart erheblich, darf seine Wohnung auch von der Versorgung abgeschnitten werden. Aus gutem Grund: Zahlt ein Eigentümer seine Strom- Gas- und Wasserrechnungen nicht, haften hierfür die übrigen Eigentümer. Deren Rechte sind mit diesem Urteil also deutlich gestärkt worden. (BGH, Az. V ZR 235/04)

Mietminderung

Bei absehbaren Mängeln darf Ihr Mieter die Miete nicht kürzen

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Mieter wegen Beeinträchtigungen die Miete kürzen, obwohl die Beeinträchtigung bei Mietbeginn schon absehbar war. Ein neues Urteil hat dem jetzt einen Riegel vorgeschoben.

Zu entscheiden war folgender Fall: Ein Mieter hatte eine Wohnung gemietet, neben der sich eine Bauruine befand. Das Nachbargebäude hatte eingeworfene Fensterscheiben; das Dach war teilweise eingestürzt.

Acht Jahre nach Mietbeginn wurde begonnen, das Gebäude zu sanieren. Wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen kürzte der Mieter die Miete.

Zu Unrecht, entschied das Amtsgericht Lichtenberg. Denn bereits bei Vertragsschluss war für den Mieter erkennbar, dass das Nachbargebäude irgendwann saniert werden müsse. Insofern aber hat der Mieter das Risiko einer hierdurch herabgesetzten Wohnqualität selbst zu tragen (AG Lichtenberg, Az. 3 C 466/05).

TIPP: Mängel dokumentieren

Hat Ihre Wohnung schon bei der Vermietung Mängel, sollten Sie diese ganz genau dokumentieren.

So beugen Sie Mietkürzungen effektiv vor, zumal spätere Beeinträchtigungen nicht immer so offensichtlich sind, wie in dem entschiedenen Fall.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Ihr optimaler Mietvertrag: Diese gewinnbringenden Klauseln sind zulässig
- Steuern sparen: Werbungskosten trotz Verkaufsabsicht
- Sonderkündigungsrecht: Wann Ihr Mieter es hat – und wann nicht