

Ihr Internetzugang:
www.immobilien-berater.de
 Passwort: Vermietungspraxis



Der Ton wird rauer,

liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,
 wenn man sich die
 Gerichtsurteile anschaut: Etwa wurde eine Berliner Vermieterin von Ihrem Mieter per SMS als „dumme Kuh“ und „Arschloch“ tituliert. Erfreulicherweise folgte die Strafe auf dem Fuß: Das Landgericht Berlin hielt fristlose Kündigung des Mieters für wirksam – auch ohne vorherige Abmahnung.

Und auch wenn nicht Sie, sondern eine Ihnen nahe stehende Person angegriffen wird, sind Sie nicht wehrlos: Das Landgericht Coburg hielt zum Beispiel die Kündigung eines Mieters für rechtmäßig, weil dieser sich dem Lebensgefährten einer Vermieterin gegenüber im Ton vergriffen hatte: Die „Fortsetzung der Vermietung sei unzumutbar“.

Ist das Anliegen des Mieters berechtigt, sieht es aber anders aus. Weil bei einem Mieter ständig die Heizung ausfiel, warf er seinem Vermieter „Desinteresse“ vor. Hier wurde entschieden, dass ein Mieter in einer schwierigen Mietsituation auch mit der nötigen Deutlichkeit auf hausinterne Probleme hinweisen dürfe.

Übrigens: Auch von Nachbarn muss man sich nicht alles bieten lassen, etwa keine Gartenzwerge, die mit heruntergelassenen Hosen zu einem rüberschauen. Eine derartige Kränkung der Ehre brauche kein Hausbesitzer hinnehmen – stellte das Amtsgericht Grünstadt klar.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Grundsatzurteil zu Betriebskosten

Die Kosten für die Prüfung von Elektroanlagen zahlt Ihr Mieter

Alle Elektroanlagen eines Gebäudes müssen regelmäßig auf ihre Betriebssicherheit geprüft werden. Die Frage, wer die Kosten hierfür zu tragen hat, der Mieter oder der Vermieter, wurde durch die Gerichte bislang höchst unterschiedlich beurteilt. In einem Grundsatzurteil hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun entschieden: Zahlen muss Ihr Mieter – wenn Sie dies vereinbart haben.

Die Frage, um die es dabei ging, lautete: Sind die Kosten der Überprüfung von Elektroanlagen, etwa zur Entlüftung des Gebäudes, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten? Wäre dem so, wären die Kosten nämlich nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Genau hiervon gingen aber bisher viele Richter aus: Die Überprüfung läge allein im Interesse des Vermieters, da sich hierdurch Reparaturen und Neuanschaffungen vermeiden lassen. Vorbeugende Instandhaltungskosten – so die Gerichte bisher – seien aber Sache des Vermieters.

Ihre Reparaturkosten sinken

Der BGH entschied anders: Auch diese Kosten dienen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie und sind deshalb als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar. Auch wenn die turnusmäßige Prüfung der Betriebssicherheit im Gebäude indirekt zu einer Reduzierung der Instandhaltungskosten

führe und damit dem Vermieter zugute komme, so sei die Prüfung aber dennoch nicht als Mangelbeseitigung einzuordnen (BGH VIII ZR 123/06).

Im Klartext: Je häufiger und je genauer Sie die Elektroanlagen in Ihrem Gebäude prüfen lassen, desto besser: Sie verringern das Risiko teurer, von Ihnen zu tragender Reparaturen und die Kosten der Funktionsprüfung, also nicht nur der Reinigung und Pflege („Wartung“) sind als Betriebskosten von nun an auf den Mieter umlegbar. Dabei stellten die Richter in Karlsruhe klar, dass hierzu die Prüfung nicht jährlich vorgenommen werden muss, sondern nur, dass sie regelmäßig erfolgt – im Urteilsfall war dies nur alle vier Jahre der Fall.

TIPP: Regelung im Mietvertrag

Automatisch zahlen muss Ihr Mieter für die Prüfkosten aber nicht, sondern nur dann, wenn Sie dies mit ihm als „sonstige Betriebskosten“ vereinbart haben. Um von dem neuen Urteil zu profitieren, müssen Sie bei jeder Neuvermietung die folgende Regelung in Ihrem Mietvertrag aufnehmen, und zwar in der Rubrik „Betriebskosten“: „Die Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit von Elektroanlagen des Mietgebäudes sind als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung vom Mieter zu tragen.“

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- **Betriebskostenabrechnung:** Ihr Mieter zahlt die von Ihnen geforderte Nachzahlung nicht – was nun zu tun ist und worauf Sie hierbei achten müssen 2
- **Mietkaution:** Die häufigsten Fragen aus Ihrer Vermietungspraxis einfach beantwortet 4–5
- **Kündigung wegen Eigenbedarfs:** Wie groß Ihr Eigenbedarf ist, entscheiden allein Sie 6
- **Rechtslage bei Altverträgen:** Vorsicht – Bei DDR-Mietverträgen gelten für Sie Besonderheiten 8

Betriebskostenabrechnung

Ihr Mieter zahlt die von Ihnen geforderte Nachzahlung nicht – was nun zu tun ist und worauf Sie hierbei achten müssen

Viele Vermieter erleben derzeit, dass ihre Mieter die geforderte Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung nicht zahlen. Was ist nun zu tun? Wenn Mahnungen nicht weiter helfen, müssen Sie Ihre Forderungen gerichtlich geltend machen.

Dies betrifft zum einen die Fälle, in denen Sie Ihrem Mieter Ende letzten Jahres noch die Abrechnung für das Jahr 2005 erstellt haben. Haben Sie bereits für das Jahr 2006 abgerechnet, können Sie zum anderen auch die sich hieraus ergebende Nachforderung von Ihrem Mieter einklagen.

Für jeden Mieter eine Abrechnung

Voraussetzung ist aber zunächst einmal, dass Ihr Mieter die Abrechnung erhalten hat. Schwierigkeiten kann es nämlich schon geben, wenn mehrere Mieter vorhanden sind, aber nur eine Abrechnung erstellt wurde. Insofern wäre es noch unproblematisch für Sie, wenn Sie Ihre Abrechnung nur an einen von mehreren Mietern adressiert hätten. Zumindest dann, wenn Ihnen die Mieter im Mietvertrag untereinander eine Empfangsvollmacht erteilt haben. Etwa folgendermaßen:

„Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters.“

In diesem Fall können Sie sich nämlich aussuchen, welchen Mieter Sie wegen Ihrer Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung gerichtlich in Anspruch nehmen wollen – wobei Sie sich natürlich für den zahlungskräftigsten unter ihnen entscheiden sollten.

Vorsicht: Diese Wahlmöglichkeit haben Sie nicht, wenn Sie die Abrechnung nur an einen Ihrer Mieter adressiert haben und/oder eine Empfangsbevollmächtigung im Mietvertrag fehlt. In diesem Fall können Sie die Zahlung auch nur von diesem Mieter verlangen – selbst wenn dieser etwa wegen Arbeitslosigkeit weniger zahlungskräftig sein sollte, als sein Mitmieter.

Ihr Mieter hat ein Prüfungsrecht

Nachdem Ihr Mieter Ihre Abrechnung erhalten hat, kann er sie grundsätzlich zwei Wochen lang auf Richtigkeit prüfen. Da manche Gerichte den Mietern aber auch ein einmonatiges Prüfungsrecht zubilligen, sind Sie auf der wirklich sicheren Seite erst, wenn Sie solange mit der gerichtlichen Geltendmachung warten. Denn fällig ist Ihre Nachforderung erst, wenn die Prüfungsfrist abgelaufen ist; eine zuvor erhobene Klage auf Nachzahlung wäre unbegründet und würde vom Gericht kostenpflichtig abgewiesen werden.

Achtung: Die Prüfungsfrist des Mieters wird nicht selten auch im Mietvertrag festgelegt und ist dann bindend. Zudem: In vielen Formularmietverträgen findet sich die Regelung, wonach eine Abrechnung als anerkannt gilt, wenn der Mieter nicht innerhalb eines Monats Einspruch erhebt. Zwar ist eine solche Klausel nach Meinung der Gerichte unwirksam, weil durch sie die gesetzliche Einwendungsfrist von einem Jahr unzulässig verkürzt wird. Die Gerichte gehen in diesen Fällen jedoch von einem einmonatigen Prüfungsrecht des Mieters aus.

Ebenfalls nicht fällig wäre Ihre Nachforderung, wenn Sie Ihrem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen verweigern würden. Nach neueren Urteilen brauchen Sie Ihrem Mieter die Belege und Rechnungen zwar grundsätzlich nicht mehr kopieren und zusenden. Persönlich einsehen und prüfen darf er sie aber – würde ihm dies verweigert, brauchte er eine Betriebskosten-Nachforderung ebenfalls nicht zu zahlen.

Übrigens: Hat Ihre Abrechnung ein Guthaben zugunsten Ihres Mieters ergeben, kann er dessen Auszahlung von Ihnen bereits mit dem Zeitpunkt verlangen, an dem er seine Abrechnung erhalten hat.

Mahnung nicht erforderlich

Ist die Prüfungsfrist Ihres Mieters verstrichen, ist Ihre Nachforderung fällig.

Eine Mahnung müssen Sie also nicht noch an ihn richten, sondern Sie können direkt die gerichtliche Durchsetzung Ihrer Forderung betreiben. Allerdings kann eine Mahnung oder ein persönliches Gespräch hilfreich sein, in Erfahrung zu bringen, warum Ihr Mieter die Nachforderung nicht bezahlt.

Achten Sie auf die Verjährung

Was die Verjährung Ihrer Nachforderung angeht, können Sie sich mit der gerichtlichen Geltendmachung Zeit lassen. Denn die Verjährung beträgt volle drei Jahre, wobei diese Jahresfrist mit Ablauf des Jahres beginnt, an dem Ihr Mieter Ihre Abrechnung erhalten hat.

Beispiel: Sie haben Ihre Abrechnung für 2005 einem Mieter am 10.04.06 und einem anderen Mieter erst am 15.12.06 zugestellt. In beiden Fällen beginnt die Verjährung Ihrer Nachforderung am 31.12.06 zu laufen und endet am 31.12.09. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre sie also noch von Ihnen einklagbar.

Mahnbescheid oder Klage?

Ihre Nachforderung können Sie auf zweierlei Weise gerichtlich geltend machen: Mit einem Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids und mit einer Klage. Die Frage, was für Sie das Beste ist, sollten Sie davon abhängig machen, ob mit Einwendungen Ihres Mieters zu rechnen ist.

Ist dies der Fall, wird er gegen Ihren Mahnbescheid Widerspruch einlegen, weshalb es dann zu einem „normalen“ Gerichtsverfahren kommt. Die beiden Vorteile des Mahnverfahrens, nämlich geringere Gerichtsgebühren und eine schnellere Durchführung, würden sich dann für Sie nicht einstellen – im Gegenteil, das Verfahren würde sogar noch länger dauern, als wenn Sie gleich eine Klage gegen Ihren säumigen Mieter eingereicht hätten.

Einwendungsfrist

Ganz klar: Ein Mahnbescheid ist für Sie dann die richtige Wahl, wenn Beanstandungen Ihres Mieters schon des-

halb ohne Bedeutung wären, weil sie nach Ablauf seiner Einwendungsfrist erfolgten. Diese Frist beträgt auch hier ein Jahr und beginnt mit dem Tag zu laufen, an dem der Mieter seine Abrechnung erhalten hat.

Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 haben Sie Ihrem Mieter am 18.12.2005 übergeben. Bis heute hat er Ihnen die geforderte Nachzahlung nicht entrichtet. Hier sollten Sie jetzt einen Mahnscheid beantragen; selbst wenn die Abrechnung fehlerhaft gewesen sein sollte und Ihr Mieter sich hierauf berufen würde, wäre dies unbeachtlich. Denn für seine Einwendungen ist es nun zu spät; seine Beanstandungen hätte er binnen eines Jahres, also bis zum 18.12.2006 vorbringen müssen.

➔ TIPP: Klage

Hat Ihr Mieter schon innerhalb seiner Einwendungsfrist gegen die Abrechnung protestiert, sollten Sie lieber gleich eine Klage erheben, denn dann müssen Sie auch mit einem Einspruch gegen Ihren Mahnscheid rechnen. Die Klage ist dann an das Amtsgericht zu richten, das örtlich für das Gebiet zuständig ist, in dem sich Ihre Mietwohnung befindet. Erheben dürfen Sie die Klage selbst (hierzu das nachstehende Klagemuster), einen Rechtsanwalt benötigen Sie dafür also nicht.

Muster-Klage

An das
Amtsgericht

Klage

In Sachen

des Viktor Vermieter, Vermieterstraße 1, 11111 Vermieterstadt

- Kläger -

gegen

Michael Mieter, Mieterstraße 9, 99999 Mieterstadt

- Beklagter -

erhebe ich Klage und werde beantragen,

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 555,00 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit 15.03.2007 zu zahlen.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Begründung:

Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte ist Mieter der Erdgeschosswohnung Mieterstraße 9, 99999 Mieterstadt, bestehend aus 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad/WC und Kfz-Stellplatz Nr. 9.

Beweis: Mietvertrag vom 01.04.2001, als Kopie in Anlage dieser Klage anbei.

In § 6 des Mietvertrages wird hinsichtlich der Betriebskosten Bezug genommen auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV, weshalb die dort aufgeführten Betriebskostenpositionen umlagefähig sind. Hierauf leistet der Beklagte monatliche Vorauszahlungen von 150,00 €.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gem. § 556 Abs. 3 BGB hat der Kläger innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode abzurechnen. Die dabei errechneten Nachforderungen hat der Beklagte gemäß den Vereinbarungen im Mietvertrag nachzuzahlen.

Ausweislich der beigelegten Betriebskostenabrechnung vom 19.12.2006 schuldet der Beklagte für den Zeitraum 01.01. – 31.12.2005 einen Nachzahlungsbetrag von 555,00 €.

Die Betriebskostenabrechnung ist dem Beklagten durch Boten am 20.12.2006 übergeben worden.

Beweis: Zeugnis des Herrn Bote, Botenstraße 2, 99999 Mieterstadt.

Wie aus der Abrechnung ersichtlich, hat der Kläger dem Beklagten die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ausdrücklich angeboten. Der Beklagte hat den Nachzahlungsbetrag nicht gezahlt. Da der Beklagte auch auf ein Schreiben des Klägers vom 22.01.2007 unter Fristsetzung bis zum 15.03.2007 nicht reagiert hat, befindet er sich spätestens seit dem 15.03.2007 in Verzug. Dementsprechend ist auch der Zinsanspruch begründet.

Der Beklagte ist daher antragsgemäß zu verurteilen.

Unterschrift Viktor Vermieter

Betriebskostenabrechnung

Ohne Angabe der Gesamtkosten ist Ihre Abrechnung unwirksam

In einem neuen Urteil hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass für jede einzelne Kostenposition die Gesamtkosten angegeben werden müssen. Geschieht dies nicht, wäre Ihre Betriebskostenabrechnung unwirksam.

Beispielsweise dürfen Sie nicht die Grundsteuer aufteilen und in der Ab-

rechnung für Ihren Mieter nur den auf ihn entfallenden Anteil aufführen. Auch nicht umlagefähige Kosten müssen in der Abrechnung aufgeführt sein und dürfen nicht vorab herausgerechnet werden. Denn der Mieter muss nach Meinung des BGH stets alle angefallenen Kosten selbst auf ihre Umlagefähigkeit prüfen können.

Wäre Ihre Abrechnung danach fehlerhaft, können Sie sie nur berichtigen, wenn die einjährige Abrechnungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Andernfalls bliebe die Abrechnung unwirksam und Ihr Mieter brauchte keine Nachzahlungen zu leisten (BGH, Az. VIII ZR 1/06). Deshalb: Führen Sie immer alle Gesamtkosten penibel auf.

Impressum Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9550120, Fax: 0228/359710 • Redaktionssprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315907250 oder (jederzeit) per Fax 030/315907222 • Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • Vorstand: Helmut Graf • „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265 • Postvertriebskennzeichen: G67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Herausgeber: Hans Joachim Oberhettiger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias Mahlstädt, 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. • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Mietsicherheiten

Mietkaution – Die häufigsten Fragen aus Ihrer Vermietungspraxis einfach beantwortet

Angesichts von über 2 Milliarden € Mietschulden in Deutschland sollte jeder Vermieter auf einer Mietsicherheit bestehen. Fragen im Zusammenhang mit der Mietsicherheit führen aber immer wieder zu Streitigkeiten. Lesen Sie hier die Antworten auf die wichtigsten Fragen aus der Vermietungspraxis.

Ich möchte eine Wohnung vermieten, in welcher Höhe darf ich von meinem Mieter eine Mietkaution verlangen?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) legt fest, dass Sie höchstens die dreifache Monatsmiete ohne Betriebskosten als Mietsicherheit vereinbaren dürfen. Vermieten Sie Gewerberäume, gilt diese Grenze nicht.

In meinem Wohnungsmietvertrag ist eine Mietkaution in Höhe von 1.800 € vereinbart worden, wobei die monatliche Nettokaltmiete bei 550 € liegt. Ist nun die gesamte Kautionsvereinbarung unwirksam?

Diese Kautionsvereinbarung übersteigt die zulässige Höhe um 150 €, da nicht mehr als 1.650 € für die Mietsicherheit hätten vereinbart werden dürfen. Folge hiervon ist aber nicht, dass nun die gesamte Kautionsabrede unwirksam ist, sondern nur der Teil, der über 1.650 € hinausgeht.

Ich vermiete eine kleine Wohnung an eine Studentin, die eine mietvertragliche Kautionshöhe von drei Nettokaltmieten gezahlt hat. Vor Abschluss des Mietvertrages boten mir die Eltern der Studentin eine zusätzliche Bürgschaft an – wohl damit ihre Tochter die Wohnung bekommt. Ist diese Bürgschaft nun unwirksam?

Nein, denn in diesem Fall erfüllen die Eltern mit der Bürgschaft keine Verpflichtung aus dem Mietvertrag, sondern haben Ihnen die zusätzliche Mietsicherheit freiwillig angeboten. In einem solchen Fall ist es ausnahmsweise möglich, dass Ihre Mietsicherheit die zulässige Kautionshöhe insgesamt übersteigt.

Der Mietvertrag mit meinem Wohnungsmieter ist sehr alt, und zwar aus dem Jahr 1980. Darin ist vereinbart, dass die Kautionshöhe nicht verzinst werden müsse. Mein Mieter meint, dass dies widersprüchlich geltendem Recht ist. Stimmt das?

In der Tat ist eigentlich jede Mietsicherheit zu verzinsen, doch gibt es zwei Ausnahmen. Zum einen: Wenn Sie Wohnraum in einem Jugend- bzw. Studentenwohnheim vermieten, brauchen Sie die Kautionshöhe nicht zu verzinsen. Die zweite Ausnahme betrifft Ihren Fall: Wurde in einem vor dem 01.01.1983 geschlossenen Mietvertrag die Verzinsungspflicht ausgeschlossen, ist diese Vereinbarung rechtens.

Der Mieter meiner Erdgeschosswohnung ist gehbehindert. Er wünscht deshalb den Einbau einer Rampe, für deren Kosten er selbst aufkommen will. Auch hat er mir die Zahlung einer Sicherheit für den Rückbau der Rampe angeboten. Gilt auch hier die Begrenzung auf drei Nettokaltmieten?

Nein. Eine Kautionshöhe für den Rückbau von Einbauten behinderter Mieter können Sie als Vermieter zusätzlich zur „normalen“ Mietkaution verlangen. Deren Höhe richtet sich allein nach dem voraussichtlichen Aufwand, die Einbauten nach Mietende wieder zu entfernen.

Mein Mieter sagt, er dürfe die Kautionshöhe in monatlichen Raten zahlen, obwohl unser Mietvertrag die Zahlung der gesamten Kautionshöhe bei Mietbeginn vorschreibt. Stimmt das?

Ja, das ist richtig. Nach dem BGB ist der Mieter berechtigt, die Kautionshöhe zu drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Jede Vereinbarung im Mietvertrag, die dem Mieter dieses Recht nimmt, wäre unwirksam.

Mein neuer Mieter zahlt Miete und Nebenkosten regelmäßig, nicht aber die Raten zur Mietkaution. Darf ich ihm wegen Zahlungsverzuges nun fristlos kündigen?

Nein, diese Möglichkeit haben Sie als Vermieter nicht. Und zwar auch dann nicht, wenn bereits drei Raten offen sind, sich Ihr Mieter also schon mit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug befindet. Sie können Ihrem Mieter aber wegen erheblicher Vertragsverletzung fristlos kündigen, wenn er die vereinbarte Kautionshöhe nicht zahlt. Voraussetzung hierfür ist, dass Sie Ihren Mieter zuvor zur Zahlung aufgefordert und ihn wegen seines Rückstandes abgemahnt haben. Zahlt Ihr Mieter auch nach Ihrer Abmahnung die Kautionshöhe nicht, so liegt eine erhebliche Vertragsverletzung vor, wegen der Sie nun fristlos kündigen können.

Mein Mieter hat im Laufe des nun beendeten Mietverhältnisses seine Kautionshöhe nicht bezahlt. Bei Besichtigung der Wohnung habe ich einen großen Renovierungsbedarf festgestellt. Ich befürchte, dass mein Mieter seiner Renovierungsverpflichtung nicht nachkommen wird. Kann ich die Mietkaution jetzt noch von ihm einklagen?

Ja, diese Möglichkeit haben Sie nach neuerer Rechtsprechung: Haben Sie als Vermieter weiterhin Sicherungsbedarf, etwa wegen noch zu erwartender Betriebskostennachzahlungen oder nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen, können Sie auch bei einem schon beendeten Mietverhältnis noch die vereinbarte Mietkaution einklagen.

Mein Mieter hat den Mietvertrag gerade gekündigt und seine Mietkaution zurückgefordert. Gibt es eine Frist, innerhalb derer ich ihm die Mietkaution auszahlen muss?

Nein, eine feste Frist gibt es nicht. Es gilt: Solange Sie noch Forderungen gegen Ihren Mieter haben (Betriebskosten, Schönheitsreparaturen, vgl. die vorherige Frage), brauchen Sie die Kautionshöhe Ihrem Mieter nicht freigeben. Allerdings nur in Höhe der Forderung: Erwarten Sie nach der Betriebskostenabrechnung etwa eine Nachforderung gegen Ihren Mieter in Höhe der hälftigen Mietkaution, müssen Sie Ihrem Mieter den anderen Teil der Kautionshöhe aber auszahlen.

Mein Mieter ist kürzlich verstorben, jedoch wurde das Mietverhältnis mit seiner Ehefrau kraft Gesetzes fortgesetzt. Mein verstorbener Mieter hat seinerzeit eine Mietkaution nicht entrichtet. Kann ich von meiner neuen Mieterin dennoch eine Mietkaution verlangen?

Ja, dieses Recht räumt Ihnen das BGB in § 563b Abs. 3 ausdrücklich ein.

Mein Mieter hat den Mietvertrag durch eine Kündigung beendet. Dabei hat er mir gleich angekündigt, er werde bis zum Ablauf der Kündigungsfrist keine Miete mehr zahlen und insofern seine Kautions „abwohnen“. Darf er das?

Klare Antwort: Nein! Es handelt sich hierbei um eine verbreitete Unsitte unter Mietern, die Sie als Vermieter nicht akzeptieren sollten. Die Kautions dient allein dazu, Ihre Forderungen aus dem Mietvertrag zu sichern. Dabei handelt es sich meistens um Forderungen, die erst nach Mietende entstehen (wie zum Beispiel Betriebskostennachzahlungen). Lassen Sie zu, dass Ihr Mieter seine Kautions „abwohnt“, sind diese Forderungen nicht mehr gesichert.

Der Mietvertrag mit meinem Mieter ist auf ein Jahr befristet. Muss ich die Kautions trotzdem verzinsen?

Auch wenn das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer ist, müssen Sie die Mietsicherheit des Mieters verzinsen. Nur dann, wenn es sich um die Vermietung von Wohnraum handelt, der Teil eines Studenten- oder Wohnheims ist, sind Sie von der Verzinsungspflicht befreit.

Reicht es, wenn ich die Barkautions meines Mieters sicher verwahre, etwa in einem Bankschließfach?

Nein, das ist nicht ausreichend. Laut BGB müssen Sie die Kautions Ihres Mieters verzinsen, und zwar zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Tun Sie dies nicht, kann Ihr Mieter die entgangenen Zinsen als Schadenersatz von Ihnen verlangen.

Mein Mieter sagt, ich müsse die Kautions auf einem gesonderten Sparbuch anlegen. Stimmt das?

Oftmals wird eine „Barkautions“ im Mietvertrag vereinbart, das heißt, der Mieter händigt Ihnen die Kautions selbst aus oder er überweist sie auf Ihr Konto. In jedem Fall sind Sie als Vermieter verpflichtet, die Kautions getrennt von Ihrem eigenen Vermögen anzulegen. Üblicherweise geschieht dies auf einem gesonderten Sparbuch.

Ich vermiete Gewerberaum. Muss ich die Barkautions meines Mieters ebenfalls verzinsen?

Ja, das müssen Sie. Allerdings können Sie bei der Vermietung von Gewerberäumen Ihre Pflicht zur Verzinsung der Kautions durch eine individuelle Vereinbarung mit Ihrem Mieter vertraglich wirksam ausschließen. Eine solche Vereinbarung wäre bei der Vermietung von Wohnungen aber unwirksam.

Kann ich die Kautions meines Mieters auch in Aktien oder einem Fonds anlegen?

Ja, mit Zustimmung des Mieters ist dies möglich. Allerdings besteht ein großes Risiko: Bei einem Kursverlust verlieren Sie als Vermieter Ihre Sicherheit und der Mieter sein Kapital.

Vor etwa zwei Jahren zahlte mein Mieter für einen Monat seine Miete nicht. Ich habe damals diese offene Miete mit seiner Kautions verrechnet. Damit war der Mieter auch einverstanden. Kann ich von meinem Mieter jetzt verlangen, dass er die Kautions wieder auf die vereinbarten drei Nettokaltmieten „auffüllt“?

Ja, dieses Recht haben Sie als Vermieter. Allerdings nur dann, wenn der Mieter, wie in Ihrem Fall, mit der Verrechnung der Kautions einverstanden war. Verrechnen Sie mit einer Forderung, die vom Mieter nicht akzeptiert würde, hätten Sie diese Möglichkeit nicht.

Mein Mieter hat die vereinbarte Kautions gezahlt, jedoch um drei Monate verspätet. Kann ich von ihm Verzugszinsen verlangen?

Nein, die Gerichte haben entschieden, dass Sie als Vermieter keine Verzugszinsen auf die Mietkaution verlangen dürfen.

In meinem Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter eine Kostenpauschale von 15 € für das Anlegen und die Auflösung des Kautionsbuches zu zahlen hat. Mein Mieter meint, diese Klausel ist unwirksam. Hat er recht?

Hier hat Ihr Mieter recht. Die Gerichte haben schon oft entschieden, dass Vermieter verpflichtet sind, die mit der Kautions zusammenhängenden Kosten selbst zu tragen.

Mein Mieter hat die erste Rate der Mietkaution gezahlt. Weitere Raten will er erst zahlen, nachdem ich ihm nachgewiesen habe, dass ich die Kautions auf einem Extra-Sparbuch angelegt habe. Ist mein Mieter hierzu berechtigt?

Ja, Ihr Mieter kann von Ihnen Auskunft darüber verlangen, dass Sie die Kautions vertragsgemäß angelegt haben. Dies umfasst die Angabe des Kreditinstituts, die Kontonummer sowie die vereinbarte Kündigungsfrist. Erhält der Mieter auf seine Anfrage hierzu keine Auskunft, darf er die weiteren Raten verweigern.

Mein Mieter möchte seine Kautions selbst auf einem Sparbuch anlegen. Darf er das?

Ja, das ist möglich. Allerdings nur, wenn Ihr Mieter die Anlage durch Bankbescheinigung verpfändet. Schließlich soll die Kautions ja Ihnen als Sicherheit dienen.

Nach Mietende habe ich meinem Mieter die Kautions mit Zinsen erstattet. Jedoch zu voreilig, wie sich nun gezeigt hat: Ich hatte nämlich übersehen, dass mein Mieter eine Nachforderung aus der vorletzten Betriebskostenabrechnung in Höhe von rund 150 € noch nicht gezahlt hat. Nun verweigert mir der Mieter die Nachzahlung und sagt, mit Rückzahlung der Kautions sei für ihn alles erledigt. Was kann ich tun?

Leider sehen es die meisten Gerichte so wie Ihr Mieter: Zahlt ein Vermieter vorbehaltlos die Kautions zurück, bringt er damit zum Ausdruck, dass er keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis hat. Umso wichtiger ist daher, dass Sie als Vermieter eine sorgfältige Prüfung vornehmen, ehe Sie Ihrem Mieter die Kautions erstatten.

Gartennutzung

Die Erlaubnis Ihres Mieters können Sie widerrufen

Haben Sie Ihrem Mieter gestattet, den Garten nutzen zu dürfen, können Sie diese Erlaubnis widerrufen. Voraussetzung ist, dass der Mieter kein mietvertragliches Nutzungsrecht hat und Ihr Widerruf nicht willkürlich ist.

Dies hat das Kammergericht Berlin zu folgendem Fall entschieden: Ein Vermieter hatte seinem Mieter gestattet, einen Teil der Hoffläche als Garten zu nutzen. Dies tat der Mieter auch und bepflanzte die Fläche reichhaltig. Später wollte der Vermieter – im Einklang mit den übrigen Mietern – die Hoffläche wieder „unbegrünt“ haben, weshalb er die Nutzungserlaubnis widerrief.

Keine Miete, keine Leihe

Zu Recht, wie die Berliner Richter entschieden: Ist dem Mieter die Nutzung der Hoffläche als Garten nicht im Mietvertrag eingeräumt worden, kann sie der Vermieter frei widerrufen, zumal dem Mieter die Hoffläche auch nicht ausdrücklich geliehen wurde. Wie die Richter klar stellten, ist der Widerruf einer bloßen Nutzungsgestattung aber nur möglich, wenn hierfür „sachliche Gründe“ sprechen, also die Hoffläche künftig anders genutzt werden soll. Unzulässig wäre der Widerruf hingegen, wenn der Mieter hierdurch nur geärgert werden soll (KG, Az. 8 U 83/06).

TIPP: Vereinbarung

Um Streitereien vorzubeugen, sollten Sie Ihre Gestattung stets schriftlich formulieren. Auf diese Weise schützen Sie sich vor dem späteren Einwand des Mieters, die Nutzung sei ihm mietvertraglich eingeräumt bzw. die Nutzfläche sei ihm geliehen worden. Denn in diesem Fall müssten Sie beweisen, dass diese Behauptung unzutreffend ist. Am besten formulieren Sie daher folgendermaßen: „Dem Mieter wird widerruflich gestattet, die folgende Fläche (...) zum Zwecke (...) zu nutzen. Diese Gestattung ist rechtlich nicht bindend und begründet insbesondere keine Pflichten aus Miete und Leihe.“

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Wie groß Ihr Eigenbedarf ist, entscheiden allein Sie

Nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs wenden Mieter oft ein, die Wohnung sei doch viel zu groß, der Eigenbedarf also überhöht. In den meisten Fällen ist dieser Einwand jedoch unbeachtlich – denn nach Meinung der Gerichte bestimmen Sie allein, wie groß Ihr Wohnbedarf ist.

Bisherige Wohnung

Eigenbedarf können Sie für sich oder Ihren Familienangehörigen geltend machen. Und dabei ist nicht Voraussetzung, dass die bisher genutzte Wohnung zu klein sei. Ihr Mieter kann gegen Ihre Kündigung also nicht erfolgreich einwenden, dass die bisherige Wohnung doch völlig ausreichend sei.

Neue Wohnung

Ihr Mieter und auch die Mietgerichte müssen vielmehr anerkennen, dass Sie Ihre eigenen Vorstellungen davon haben, wie die gekündigte Wohnung künftig genutzt werden soll. Aus diesem Grund ist die Kündigung nach Meinung der Gerichte jeweils rechtmäßig gewesen:

■ Der Vermieter will mit seiner Lebensgefährtin eine 156 qm große 5,5 Zimmer-Wohnung beziehen.

■ Der Vermieter überlässt seiner Tochter und deren Partner eine 150 qm große Wohnung.

Aber auch an weit überdurchschnittlicher Wohnfläche können Sie Bedarf haben, wobei Sie dies dann jedoch vernünftig begründen müssen:

■ Mit der Begründung, der Vermieter wolle in der Wohnung auch seiner Arbeit nachgehen und zudem solle ein Au-pair-Mädchen zur Kindesbetreuung untergebracht werden, wurde die Kündigung einer 432 qm großen Wohnung als rechters beurteilt.

Begründen Sie in solchen Fällen Ihren Eigenbedarf nicht näher, sind die Gerichte jedoch strenger: Als unzulässig wurde etwa die Kündigung einer 250 qm Wohnung beurteilt, in welche die Vermieterin mit ihrem kleinen Kind einziehen wollte.

Wichtig: Leben in der gekündigten Wohnung allerdings ebenso wenig Mieter wie künftig nach der Kündigung dort leben sollen (im vorherigen Fall also zwei), können diese gegenüber Ihrer Kündigung nicht einwenden, Ihr Eigenbedarf sei überhöht.

Mahnkosten

Pauschal 2,50 € sind angemessen

Für Mahnschreiben wegen nicht gezahlter Miete können Sie als Vermieter von Ihrem Mieter eine Pauschale von 2,50 € pro Stück verlangen.

Dies entschied jetzt das Amtsgericht Brandenburg und machte hierzu folgende Rechnung auf, die Sie übernehmen können:

So rechnen Sie richtig

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Bruttolohns einer Schreibkraft von 10 bis 18 € pro Stunde sowie einer Bearbeitungszeit von zwei bis vier Minuten ergeben sich Lohnkosten von 0,60 bis 1,20 € zuzüglich Portokosten von 0,55 € und Aufwendungen für Papier und Briefumschlag, so dass pauschal 2,50 € pro Mahnschreiben angemessen sind (AG Brandenburg, Az. 31 C 190/06).

Tod des Mieters

Welche Kündigungsfrist hat der Erbe, wer zahlt mir die Miete?

Frage: Kürzlich ist meine Mieterin, die über 20 Jahre in der Wohnung gelebt hat, gestorben. In dem Formularmietvertrag steht, dass die Kündigungsfrist neun Monate beträgt. Die Tochter der Verstorbenen ist Erbin ihrer Mutter geworden. Sie möchte die Wohnung nun so schnell wie möglich kündigen und meint, dass die Kündigungsfrist von neun Monaten für sie nicht gilt. Stimmt das?

VermieterRecht vertraulich: Seit dem Klarstellungsgesetz zur Mietrechtsreform vom Juni 2005 gilt, dass Mieter einen unbefristet geschlossenen Mietvertrag immer mit einer Frist von drei Monaten kündigen können. Egal, wie lange das Mietverhältnis auch gedauert hat. Das gilt auch für ältere, vor 2001 geschlossene Mietverträge bzw. für solche Mietverträge, bei denen wie in Ihrem Fall, im „Kleingedruckten“ gestaffelte Kündigungsfristen nach der Mietdauer geregelt sind. Nur wenn im Mietvertrag eine kürzere Frist als die dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart worden wäre, hätten diese Gültigkeit.

Mit dem Tod Ihrer Mieterin ist das Mietverhältnis automatisch auf deren erbende Tochter übergegangen. Anders wäre es, wenn im Haushalt der Verstorbenen deren Ehegatte oder Lebenspartner gewohnt hätte – dann wäre diese Person in das Mietverhältnis eingetreten. Die Tochter kann den Mietvertrag also „ganz normal“ mit der dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Darüber hinaus hat der Erbe in dem Fall, dass ein Zeitmietvertrag geschlossen wurde, ein Sonderkündigungsrecht, wobei auch hier die Kündigungsfrist drei Monate beträgt.

Schönheitsreparaturen

Hat die Erbin den Mietvertrag gekündigt, muss sie Ihnen bis Mietende die vereinbarte Miete nebst Betriebskosten zahlen. Auch eventuelle Mietrückstände muss sie ausgleichen. Zudem ist der Erbe bei Mietende für die Räumung der Wohnung verantwortlich und muss sie, wenn dies wirksam mit der verstorbenen Mieterin vereinbart wurde, dann auch renovieren. Wichtig: Die Erbin

Mieterpflichten

Alte und Kranke müssen nicht räumen und putzen

Viele Mietverträge sehen vor, dass der Winterdienst und die Treppenhausreinigung Aufgabe des Mieters ist. Kann ein Mieter diesen Verpflichtungen aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr nachkommen, müssen Sie dies als Vermieter akzeptieren.

Aber nur unter einer Voraussetzung: Ihr Mieter muss in einem solchen Fall das „ihm Menschenmögliche“ unternommen haben, um einen Betrieb oder eine Privatperson hiermit zu beauftragen. Nur wenn dies der Fall ist, muss er aus seiner Pflicht entlassen werden. Aber: Als Vermieter können Sie nun selbst für Ersatz sorgen, wobei für die hierdurch anfallenden Kosten der Mieter aufkommen muss (Landgericht Münster, Az. 8 S 425/03).

kann ihrerseits von Ihnen die Rückzahlung der Kautions verlangen – natürlich nur, wenn diese von Ihrer verstorbenen Mieterin gezahlt wurde und Sie keinerlei Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis gegen die Erbin haben.

Wohnungseigentümergeinschaft

Wer muss das Schallschutz-Gutachten bezahlen?

Frage: Unsere Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus drei Einheiten, wobei die Wohnung in der zweiten Etage größer als die beiden darunter gelegenen ist. Besagte Wohnung in der zweiten Etage wurde kürzlich vom Eigentümer renoviert, wobei auch ein Laminatfußboden verlegt wurde. Seither ist der Trittschalllärm gestiegen. Wir, die betroffenen Eigentümer aus der ersten Etage, wollen durch einen Gutachter klären lassen, ob bei der Verlegung des neuen Fußbodenbelages die Trittschalldämmung unsachgemäß durchgeführt wurde. Doch wer trägt eigentlich die Kosten für den Gutachter?

VermieterRecht vertraulich: Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer mit seinem Sondereigentum nach eigenem Belieben verfahren, also auch einen neuen Fußbodenbelag verlegen

lassen. Allerdings darf dies nur in einer Weise geschehen, dass den anderen Eigentümern durch die Nutzung kein vermeidbarer Nachteil entsteht. Von daher muss tatsächlich durch einen Gutachter geklärt werden, ob die Lärmbelästigung durch den neuen Fußboden Ihres Nachbarn vermeidbar war. Die Frage, um die es dabei geht, lautet: Hat Ihr Nachbar die gültigen technischen Normen eingehalten? Sollte dies nicht der Fall sein, wäre der Lärm vermeidbar und Sie bräuchten sich die Beeinträchtigung nicht gefallen zu lassen.

Eigentümerversammlung

Über die Bestellung des Gutachters können Sie in der Eigentümerversammlung beschließen, mit Stimmenmehr-

heit auch gegen Ihre Nachbarn. Jedoch hat dies für Sie folgenden Nachteil: Selbst wenn sich bestätigt, dass Ihr Nachbar die Vorschriften zur Trittschalldämmung nicht eingehalten hat, wäre für ihn das Gutachten nicht verbindlich und er hätte dessen Kosten nicht allein zu zahlen.

TIPP: Beweisverfahren

Besser ist es für Sie, wenn Sie bei dem für Sie zuständigen Amtsgericht die Einleitung eines „selbstständigen Beweisverfahren“ beantragen. Dann beauftragt das Gericht den Gutachter. In diesem Fall ist das Gutachten verbindlich und muss von dem störenden Eigentümer allein bezahlt werden – wenn er die gültigen Schallschutzbestimmungen nicht eingehalten hat. Die Einleitung des selbstständigen Beweisverfahrens müssen Sie in der Eigentümerversammlung beschließen – jedoch ohne den störenden Nachbarn, denn er hat als mutmaßlicher Störer in diesem Fall kein Stimmrecht.

Rechtslage bei Altverträgen

Vorsicht: Bei DDR-Mietverträgen gelten für Sie Besonderheiten

Bei Mietende gibt es oft Auseinandersetzungen über Kündigungsfristen und Renovierungsarbeiten. Mieter mit Verträgen aus DDR-Zeiten sind da fein raus. Für sie gilt heute noch, was damals vereinbart wurde – und dies sind meist weitaus günstigere Regelungen als heute üblich. Voraussetzung ist aber, dass der Mietvertrag in den neuen Bundesländern vor dem 03.10.1990 geschlossen wurde.

■ Kündigungsfristen

Heute gilt für Mieter generell eine dreimonatige Kündigungsfrist. Für Mieter mit einem DDR-Mietvertrag gilt eine nur 14-tägige Kündigungsfrist, wenn sie so vereinbart wurde. Nur wenn eine solche Klausel im Vertrag fehlt, gilt die heute übliche Drei-Monatsfrist zum Monatsende.

■ Mietereinbauten

Mieter eines DDR-Mietvertrages sind nicht verpflichtet, bei Mietende Einbauschränke, Hängeböden u. Ä. zu entfernen. Selbst dann nicht, wenn

diese Einbauten ohne Zustimmung der damaligen Kommunalen Wohnungsverwaltung vorgenommen wurden. Einzige Bedingung: Die Einbauten lagen damals im gesellschaftlichen Interesse, was immer dann der Fall war, wenn hierdurch die Wohnbedingungen verbessert wurden. Und da reicht es schon, wenn die Speisekammer in eine Dusche umfunktioniert oder Fliesen im Bad verlegt wurden.

■ Schönheitsreparaturen

Die dem Mieter nach DDR-Recht grundsätzlich obliegende Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist mit der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entfallen. Soweit Mietverträge aus der Zeit vor dem 03.10.1990 individuelle Vereinbarungen über die malermäßige Instandhaltung enthalten, mit der die gesetzliche Lage bestätigt wird, sind diese Vereinbarungen aber wirksam geblieben. Folge: Der Mieter muss renovieren.

Fehlt im DDR-Mietvertrag eine solche individuelle Vereinbarung, so gilt seit dem 03.10.1990 das BGB: Schönheitsreparaturen sind Sache des Vermieters. In diesem Fall reicht es, wenn Ihr Mieter die Wohnung leer räumt und Ihnen bei Mietende besenrein gesäubert übergibt.

■ Ehegatten

Grundsätzlich ist nur derjenige Ihr Mieter, mit dem Sie auch einen Mietvertrag geschlossen haben. Ehepaare bilden dabei keine Ausnahme. Anders ist es aber bei DDR-Mietverträgen, die vor dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden. Hier wurden auch dann beide Ehegatten Mieter, wenn nur ein Ehegatte den Mietvertrag abgeschlossen hatte. Das bedeutet für Sie: Haben Sie einen solchen Mietvertrag, müssen Sie sämtliche Erklärungen, wie beispielsweise Abmahnungen, Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen, zu Ihrer Wirksamkeit trotzdem an beide Eheleute richten.

Steuern sparen

Sturmschäden können Sie steuerlich absetzen

Der Orkan „Kyrill“ hat an vielen Gebäuden große Schäden angerichtet, die in aller Regel von den Gebäudeversicherungen erstattet werden, da der Sturm vielerorts eine Windstärke von mindestens 8 hatte. Doch auch wenn Sie keine Versicherung haben oder diese etwa wegen Unterversicherung nicht zahlt, müssen Sie nicht völlig leer ausgehen – Sie können sich die Schadenskosten dann mit dem Finanzamt teilen.

Denn in diesem Fall handelt es sich um eine außergewöhnliche Belastung,

weshalb Sie Ihre Schäden am Gebäude nach § 33 Einkommensteuergesetz geltend machen können, zumal es sich wie bei einem Sturm um ein „unabwendbares Ereignis“ handelt.

Waren Sie nicht versichert, kann es jedoch passieren, dass das Finanzamt die steuerliche Anerkennung Ihrer Kosten ablehnt, und zwar mit folgender Begründung: Ein Steuerabzug sei nicht möglich, wenn das Schadensrisiko durch eine übliche und allgemein zugängliche Versicherung hätte abgedeckt werden können.

➔ TIPP: Elementarversicherung

Das ist zwar richtig, dennoch brauchen Sie diesen Einwand nicht hinzunehmen. Sie können Ihrem Finanzamt gegenüber vielmehr darauf verweisen, dass eine Elementarversicherung – und hierzu zählt auch eine Gebäudeversicherung – gerade keine derartige Versicherung darstellt. Hier auf haben sich nämlich die obersten Finanzbehörden verbindlich verständigt (BMF-Schreiben, BStBl. 2005 I S. 860).

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur:

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder jederzeit per Fax: 030/315 90 72 22 und E-Mail:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Gewerbevermietung: So nutzen Sie Ihre Möglichkeiten optimal
- Besichtigung: Wann Ihr Mieter Sie in die Wohnung lassen muss
- Klargestellt: Die häufigsten Irrtümer der Mieter
- Wohnungsverwalter: Zahlen Sie ihm nicht zuviel Vergütung