

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



Ihr Mieter hat kein Recht auf Party!

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

genau hiervon gehen viele Mieter aber aus und meinen, sie dürften alle drei Monate bei sich in der Wohnung ein lautstarkes Fest feiern. Auch wenn dies völliger Unsinn ist, so hält sich dieser Mieterirrtum doch beharrlich. Und es gibt davon so viele, dass ich Ihnen die häufigsten dieser unausrottbaren Mieterlegenden in dieser Ausgabe Ihres VermieterRecht vertraulich einmal zusammengestellt habe – damit Sie sich als Vermieter nicht „über den Tisch ziehen lassen“.

Apropos Uneinsichtigkeit: Vor kurzem musste ich einen Mieter verklagen, der die wegen eines Wohnungsmangels zurückbehaltene Miete nicht an seinen Vermieter zahlen wollte, obwohl das Mietverhältnis längst beendet war. Der Mieter wusste nicht, dass er in diesem Fall aber hierzu verpflichtet ist. Nachdem ich ihn hierüber aufgeklärt und ihm auch entsprechende Urteile vorgelegt hatte, sagte er nur: „Na und, dann verklagen Sie mich halt – ich bin rechtsschutzversichert“.

Traurig, traurig, kann ich nur sagen. Solche Uneinsichtigkeiten dieser Art kosten die Rechtsschutzversicherten über die Prämien bares Geld – drei Monate später hatte ich für den von mir vertretenen Vermieter ein Urteil gegen den Mieter in Händen!

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt und Chefredakteur

Schadensersatz

Vorsicht vor der Falle mit der Doppelvermietung

Stellen Sie sich einmal folgende Situation vor: Sie kündigen Ihrem Mieter zum 31.3. und schließen mit einem Nachmieter einen Mietvertrag, beginnend zum 1.5. Der Mieter räumt die Wohnung jedoch nicht. Gleichzeitig verlangt Ihr neuer Mieter, in die Wohnung einzuziehen und droht Ihnen mit Schadensersatz. Und zwar zu Recht – denn es bestehen zwei gültige Mietverträge.

Wie es hierzu kommen kann? Auch ein eigentlich beendetes Mietverhältnis wird nach § 545 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) fortgesetzt, wenn der Mieter bei Mietende nicht auszieht und Sie als Vermieter der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht innerhalb von zwei Wochen widersprechen. In diesem Fall verlängert sich das Mietverhältnis trotz Kündigung auf unbestimmte Zeit.

Folge: Zum Zeitpunkt, an dem der neue Mietvertrag beginnen soll, bestehen zwei gültige Mietverträge, wobei freilich nur einer erfüllt werden kann. Zu dieser für Vermieter sehr unangenehmen Zwickmühle kommt es in der Praxis aber immer wieder.

Der gekündigte Mieter bleibt

Die Gerichte lösen dieses Dilemma so: Geschützt ist der Mieter, der zuerst den rechtmäßigen Besitz an der Wohnung erlangt hat. Und das wäre im Bei-

spiel Ihr alter Mieter, also der, von dem Sie sich eigentlich trennen wollten. Nicht nur, dass Ihnen so möglicherweise die höhere Miete des neuen Mieters verloren ginge. Zusätzlich müssten Sie ihm auch Schadensersatz zahlen, und zwar gegebenenfalls die Erstattung

- der vom Mieter aufgewendeten Maklerkosten,
- der höheren Miete für eine gleichwertige Ersatzwohnung,
- der Kosten für seinen vorübergehenden Hotelaufenthalt und für
- die zeitweise Einlagerung des Hausstands.

TIPP: Widerspruch

So teuer Sie eine Doppelvermietung kommen kann, so einfach können Sie ihr aber vorbeugen. Denn der Fortsetzung des Mietverhältnisses können Sie schon vorsorglich widersprechen. Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn Sie unter jede Kündigung den folgenden Satz schreiben: „Hiermit widerspreche ich der Fortsetzung des Mietverhältnisses.“ Viele Mietverträge beinhalten bereits einen solchen Widerspruch, etwa durch die Regelung: „§ 545 BGB findet keine Anwendung.“ Verlassen können Sie sich hierauf aber nicht, sondern Sie müssen Ihren Mietvertrag vor einer Kündigung genau prüfen.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Dies sind die aktuellen Steuersätze, mit denen Sie bei der Abschreibung Steuern sparen 2
- Wann Sie die Wohnung Ihres Mieters besichtigen dürfen und worauf Sie dabei achten müssen 4–5
- So nutzen Sie als Vermieter von Gewerberaum Ihre Möglichkeiten bei der Vertragsgestaltung voll aus 6
- Zieht Ihr Mieter in eine andere Stadt, darf er Ihre Wohnung nicht untervermieten 8

Dies sind die aktuellen Steuersätze, mit denen Sie bei der Abschreibung Steuern sparen

Zwar können Sie in Ihrer Steuererklärung die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes nicht sofort in vollem Umfang als Werbungskosten abziehen. Steuerlich geltend machen können Sie jedoch den Anteil, welcher der üblichen Abnutzung des Gebäudes entspricht. Bei dieser Abschreibung für Abnutzung (AfA) stehen Ihnen die lineare und die degressive Berechnung zur Verfügung.

Beide Varianten haben unterschiedliche Voraussetzungen und Steuersätze:

Degressive AfA

Die degressive AfA können Sie nur in Anspruch nehmen, wenn der Bauantrag oder der Kaufvertrag vor dem 1.1.2006 gestellt wurde und Sie das Gebäude selbst hergestellt oder aber im Jahr der Herstellung angeschafft haben.

Lineare AfA

In allen anderen Fällen steht Ihnen die lineare AfA zu. Doch auch wenn die Voraussetzungen für die degressive AfA vorliegen, können Sie die lineare AfA wählen. Interessant kann dies für Sie dann sein, wenn Sie für Ihre Finanzierungsgespräche mit der Bank geringe

Wohnungskosten aufzeigen wollen. Beachten Sie: Ein Wechsel von der linearen zur degressiven AfA geht aber nicht.

➔ TIPP: Optimale Verteilung

Achten Sie darauf, dass im Kaufvertrag der Kaufpreis für Grundstück und Gebäude separat erfasst wird, da Sie nur letzteren abschreiben können. Denn je höher die Gebäudekosten sind, desto höher ist die Abschreibung. Die Finanzämter erkennen in aller Regel einen Gebäudekostenanteil von bis zu 80% der Gesamtkosten an, wobei die Kaufnebenkosten einbezogen werden.

Das sind die Voraussetzungen und Abschreibungssätze für die lineare AfA

Art des Gebäudes	Vermögensart	Zeitliche bzw. sonstige Voraussetzungen	Abschreibung	Rechtsgrundlage
Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken dienen	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Bauantrag vor dem 31.03.1985, Fertigstellung vor 01.01.1925	2,5% p.a.	§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG
Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken dienen	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Bauantrag vor dem 31.03.1985, Fertigstellung nach 31.12.1924	2,0% p.a.	§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG
Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken dienen	Betriebsvermögen	Bauantrag nach dem 31.03.1985	3,0% p.a.	§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 EStG
Wohnimmobilien	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Fertigstellung vor 01.01.1925	2,5% p.a.	§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG
Wohnimmobilien	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Fertigstellung nach 31.12.1924	2,0% p.a.	§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG

Das sind die Voraussetzungen und Abschreibungssätze für die degressive AfA

Neubau eines nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes	Betriebsvermögen	Bauantrag vor dem 01.01.1994	1.-4. Jahr 10,0% 5.-7. Jahr 5,0% 8.-25. Jahr 2,5%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 EStG
Kauf eines nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes	Betriebsvermögen	Kauf eines Neubaus vor dem 01.01.94, Anschaffung im Jahr der Fertigstellung	1.-4. Jahr 10,0% 5.-7. Jahr 5,0% 8.-25. Jahr 2,5%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 EStG
Neubau eines nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes	Privatvermögen	Bauantrag vor dem 01.01.1995	1.-8. Jahr 5,0% 9.-14. Jahr 2,5% 15.-50. Jahr 1,25%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 EStG
Kauf eines nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes	Privatvermögen	Kauf eines Neubaus vor dem 01.01.1995 oder Anschaffung im Jahr der Fertigstellung	1.-8. Jahr 5,0% 9.-14. Jahr 2,5% 15.-50. Jahr 1,25%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 EStG
Neubau einer Wohnimmobilie	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Bauantrag nach dem 31.12.1995 und vor dem 01.01.2004	1.-8. Jahr 5% 9.-14. Jahr 2,5% 15.-50. Jahr 1,25%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 b EStG
Kauf einer Neubau-Wohnimmobilie	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Kauf eines Neubaus nach dem 31.12.1995 und vor dem 01.01.2004, Anschaffung im Jahr der Fertigstellung	1.-8. Jahr 5% 9.-14. Jahr 2,5% 15.-50. Jahr 1,25%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 b EStG
Neubau einer Wohnimmobilie	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Bauantrag nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2006	1.-10. Jahr 4,0% 11.-18. Jahr 2,5% 19.-50. Jahr 1,25%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 c EStG
Kauf einer Neubau-Wohnimmobilie	Privatvermögen oder Betriebsvermögen	Kauf eines Neubaus nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2006, Anschaffung im Jahr der Fertigstellung	1.-10. Jahr 4,0% 11.-18. Jahr 2,5% 19.-50. Jahr 1,25%	§ 7 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 c EStG

Mieterlegenden**7 typische Mieterirrtümer – und wie es wirklich ist**

Manche Irrtümer unter Mietern halten sich beharrlich. Damit Sie wissen, was von ihnen zu halten ist und Sie nicht unbedacht Rechtsnachteile erleiden, sind die populärsten Mieterirrtümer hier für Sie dargestellt.

Irrtum Nr. 1: Kautio

Ihr Mieter sagt: „Spätestens drei Monate nach Mietende müssen Sie mir meine Kautio nebst Zinsen vollständig zurückzahlen“.

Richtig ist: Eine solche Frist gibt es nicht. Der Bundesgerichtshof (BGH) gewährt Ihnen eine „angemessene Frist“, das heißt, Sie können sorgfältig prüfen, ob Sie Ihrerseits Ansprüche gegen Ihren Mieter haben (etwa Mietschulden, Schönheitsreparaturen, Betriebskosten). Erst wenn derlei Ansprüche ausgeschlossen sind, müssen Sie Ihrem Mieter die verzinste Kautio erstatten. Erwarten Sie eine Nachforderung aus der nächsten Betriebskostenabrechnung, können Sie in der voraussichtlichen Höhe die Kautio bis zur Abrechnung einbehalten.

Irrtum Nr. 2: Untermiete

Ihr Mieter sagt: „Einen Raum meiner Wohnung kann ich auch ohne Ihre Erlaubnis untervermieten“.

Richtig ist: Will Ihr Mieter die Wohnung ganz oder teilweise untervermieten, braucht er immer Ihre Erlaubnis. Verweigern können Sie Ihre Erlaubnis als Vermieter, wenn gegen die Person des Untermieters ein wichtiger Grund spricht, er Ihnen zum Beispiel schon durch Ruhestörungen in der Vergangenheit bekannt ist.

Irrtum Nr. 3: Nachmieter

Ihr Mieter sagt: „Wenn ich Ihnen einen Nachmieter stelle, müssen Sie mich auch vor Ablauf der Kündigungsfrist aus dem Mietvertrag rauslassen“.

Richtig ist: Das stimmt nur, wenn Sie dies in Form einer sogenannten Nachmietklausel im Mietvertrag auch vereinbart haben. Ansonsten gilt: Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist muss Ihnen Ihr Mieter die Miete zahlen – auch wenn er vorzeitig auszieht und Ihnen die Schlüssel zurückgibt.

Einzige Ausnahme: Nach Abschluss des Mietvertrages entsteht für den Mieter das Bedürfnis nach Vertragsaufhebung, etwa weil er aus beruflichen Gründen seinen Wohnort wechseln muss. Nur in diesem Fall kann der Mieter von Ihnen seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag verlangen – aber nur, wenn er Ihnen einen zumutbaren Nachmieter benennt, der an seiner Stelle das Mietverhältnis mit Ihnen zu den bisherigen Bedingungen fortsetzt.

Irrtum Nr. 4: Betriebskosten I

Ihr Mieter sagt: „Für Arbeiten, die Sie selbst erbracht haben, brauche ich keine Betriebskosten zu zahlen“.

Richtig ist: Haben Sie bestimmte Arbeiten selbst vorgenommen, etwa den Garten gepflegt oder das Treppenhaus gereinigt, können Sie hierfür eine Vergütung verlangen. Und zwar in der Höhe, die sich bei Beauftragung eines Handwerkers ansonsten üblicherweise ergeben hätte – nur ohne Mehrwertsteuer.

Irrtum Nr. 5: Schönheitsreparaturen

Ihr Mieter sagt: „Die Wohnung war unrenoviert, als ich eingezogen bin. Deshalb brauche ich bei meinem Auszug nicht zu renovieren“.

Richtig ist: Die Verpflichtung des Mieters, bei Mietende Schönheitsreparaturen durchzuführen, gilt auch, wenn er die Wohnung in unrenoviertem Zustand bezogen hat. Nur die Verpflichtung des Mieters, bei Beginn und bei

Ende des Mietvertrags zu renovieren, ist unwirksam. Beachten müssen Sie aber, dass die Regelfristen, nach denen eine Renovierung in aller Regel erforderlich wird, auch bei der Vermietung einer unrenovierten Wohnung erst mit dem Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen. Die Dauer des vorherigen Mietverhältnisses hat also unberücksichtigt zu bleiben.

Irrtum Nr. 6: Schimmelpilz

Ihr Mieter sagt: „In meiner Wohnung hat sich Schimmel gebildet, aus diesem Grund bin ich berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen“.

Richtig ist: Ist die Nutzung der Wohnung für den Mieter mit einer Gesundheitsgefährdung verbunden, kann er fristlos kündigen. Aber: Die Gesundheitsgefährdung muss objektiv und dauerhaft vorliegen sowie erheblich sein. Dies muss der Mieter Ihnen nachweisen, und zwar durch entsprechende Laboruntersuchungen. Bloß ärztliche Bescheinigungen reichen hierfür nicht. Die allermeisten Schimmelpilzsporen stellen für den Menschen keine erhebliche Gesundheitsgefahr dar; bloße Überempfindlichkeiten des Mieters reichen für eine fristlose Kündigung nicht.

Irrtum Nr. 7: Betriebskosten II

Ihr Mieter sagt: „Für die Gartenpflege muss ich keine Betriebskosten zahlen, denn den Garten habe ich gar nicht genutzt“.

Richtig ist: Wenn der Mieter nach seinem Mietvertrag Betriebskosten für die Gartenpflege zahlen muss, spielt es hierfür keine Rolle, ob er den Garten genutzt hat oder nicht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn Ihrem Mieter die Nutzung der Gartenanlagen mietvertraglich untersagt ist. In diesem Fall können Sie ihn an den entsprechenden Kosten auch nicht beteiligen.

Impressum VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9550120, Fax: 0228/359710 • Redaktionsprechstunde: 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 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. • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Wann Sie die Wohnung Ihres Mieters besichtigen dürfen und worauf Sie dabei achten müssen

Haben Sie Ihre Wohnung vermietet, hat von nun an Ihr Mieter das Hausrecht. Für Sie als Vermieter kann es aber aus verschiedenen Gründen wichtig sein, die Räume zu besichtigen. Dieser Beitrag sagt Ihnen, welche Rechte Sie hierbei als Vermieter haben.

Drohende Schäden

Bestehen für Sie Anhaltspunkte dafür, dass Ihrer Wohnung ein Schaden droht, muss Ihnen der Mieter die Besichtigung gestatten. Etwa dann, wenn in der Nachbarwohnung Feuchtigkeit aufgetreten ist und Sie sicher gehen wollen, dass keine weitere Wohnung betroffen ist. Und auch wenn der begründete Verdacht besteht, Ihr Mieter verhalte sich nicht vertragsgerecht, etwa indem er übermäßig Müll in seinen Räumen lagert, haben Sie das Recht zur Inspektion.

Besichtigung ankündigen

Die Besichtigung müssen Sie Ihrem Mieter allerdings vorher anzukündigen. Hierzu ist eine Vorlaufzeit von wenigstens einem Tag erforderlich. Dabei müssen Sie auf die Belange Ihres Mieters Rücksicht nehmen und eine Besichtigung beispielsweise in den Abendstunden vornehmen, wenn der Mieter tagsüber berufstätig oder aus sonstigen Gründen verhindert ist.

Wichtig: In Fällen, in denen wie etwa bei einem Rohrbruch sofort gehandelt werden muss, dürfen Sie zur Besichtigung drohender Schäden ohne Vorankündigung den Zutritt zur Wohnung von Ihrem Mieter verlangen.

Uhrzeit der Besichtigung

Abgesehen von solchen Notfällen braucht Ihr Mieter Ihnen eine Besichtigung nur zu den üblichen Zeiten gestatten, also zwischen 10 und 13 Uhr und zwischen 15 und 18 Uhr an Werktagen. Achtung: Der Samstag zählt zu den Werktagen. An Sonn- und Feiertagen braucht Ihr Mieter eine Begehung seiner Wohnung nicht zu dulden. Und zwar auch dann nicht, wenn der Mietvertrag dies so festlegen sollte, denn

derlei Vereinbarungen sind nach Meinung der Gerichte unwirksam.

TIPP: Samstagstermine

Da viele Wohnungsanzeigen in der Samstagszeitung erscheinen, sollten Sie versuchen, einen Besichtigungstermin ebenfalls am Samstag abzustimmen. Dies deshalb, weil ein Termin am Montag meistens zu spät ist – viele Interessenten haben sich dann bereits für eine Wohnung entschieden – und Ihr Mieter eine Sonntagsbesichtigung nicht zu dulden braucht.

Ihren Wunsch nach Besichtigung der Wohnung sollten Sie Ihrem Mieter nachweislich mindestens 24 Stunden zuvor ankündigen. So kann Ihr Mieter nicht einwenden, er habe von Ihrem Wunsch keine Kenntnis gehabt oder die Ankündigung sei zu kurzfristig.

TIPP: Persönliches Anschreiben

Da die Gerichte uneins darüber sind, ob ein Aushang im Treppenflur als ordnungsgemäße Ankündigung ausreicht, sollten Sie Ihren Mieter am Besten in einem persönlichen Schreiben von der geplanten Wohnungsbesichtigung in Kenntnis setzen, welches Sie ihm in seinen Briefkasten werfen.

Neuvermietung

Ganz klar: Ist das Mietverhältnis gekündigt, müssen Sie sich als Vermieter um eine zügige Neuvermietung kümmern. Um dies zu bewerkstelligen, dürfen Sie Ihren Mietinteressenten die Wohnung zeigen. Erforderlich ist aber, dass Sie als Vermieter bei der Besichtigung dabei sind, denn die Besichtigung allein durch den Interessenten braucht Ihr Mieter nicht zu dulden.

Umgekehrt gibt es auch Mieter, die nur den Besuch des Interessenten erlauben wollen, da sie annehmen, dass Ihre Gegenwart zu Streitereien führt, etwa um noch durchzuführende Schönheitsreparaturen. Aber zu Unrecht: Als

Vermieter dürfen Sie Ihren Mietinteressenten die Wohnung stets selbst zeigen; Ihrer Anwesenheit darf sich Ihr Mieter nicht entgegenstellen.

TIPP: Schadensersatz

Haben Sie Ihre Besichtigung mindestens 24 Stunden zuvor angekündigt und verhindert Ihr Mieter diese dadurch, dass er zur vereinbarten Zeit ohne triftigen Grund nicht anwesend ist, macht er sich schadensersatzpflichtig. Scheitert deswegen eine Neuvermietung, muss er Ihnen diesen Mietausfallschaden ersetzen. Dies gilt übrigens auch dann, wenn es deshalb nicht zu einer Neuvermietung kommt, weil Ihr Mieter ungefragt negative und unzutreffende Auskünfte zum Zustand des Mietobjekts gemacht hat.

Wohnungsschlüssel

Als Vermieter können Sie von Ihrem Mieter nicht die Herausgabe des Wohnungsschlüssels zur Besichtigung verlangen. Dies wäre zwar oftmals zweckmäßig und manche Mieter haben hier auch keine Einwände. Ohne seine Zustimmung geht dies aber nicht: Jeder Mieter darf erwarten, dass Besichtigungen seiner Wohnung nur in seiner Gegenwart erfolgen.

Hinweis: Nach Meinung der Gerichte wäre Ihr Mieter aber nicht berechtigt, Ihren Zutritt mit einer anderen Person davon abhängig zu machen, dass Sie ihm Name und Anschrift dieser Person mitteilen.

Termine müssen Sie bündeln

Aus Gründen der Rücksichtnahme sind Sie als Vermieter verpflichtet, Besichtigungstermine zu bündeln und ihre Dauer möglichst kurz zu fassen. Ihr Mieter muss es sich also nicht gefallen lassen, dass alle paar Tage den Interessenten seine Wohnung gezeigt wird, sondern nur, dass ein Sammeltermin stattfindet. Und dieser sollte nach Meinung vieler Gerichte nicht länger als eine Stunde dauern und höchstens 3 – 4 Mal im Monat stattfinden.

Wichtig: Haben Sie eine Wohnung gekauft, dürfen Sie Ihr Besichtigungsrecht erst mit Ihrer Eintragung im Grundbuch ausüben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn Sie mit dem Vorbesitzer einen „Nutzen-Lasten-Wechsel“ für einen davor liegenden Zeitpunkt vereinbart haben. In diesem Fall haben Sie von diesem Tag an alle Rechte als Vermieter, doch müssen Sie dies Ihrem Mieter dann auch nachweisen, etwa indem Sie ihm die Vereinbarung über den „Nutzen-Lasten-Wechsel“ vorlegen.

Räumungsklage

Anders steht es um Ihr Besichtigungsrecht, wenn nicht sicher ist, ob das Mietverhältnis wirklich endet. Ist Ihr Mieter zum Beispiel nach Ihrer Kündigung nicht ausgezogen und mussten Sie deshalb Räumungsklage erheben, dürfen Sie Ihren Mietinteressenten die Räumlichkeiten noch nicht zeigen. Es gilt: Erst wenn wirklich klar ist, dass der Mieter ausziehen muss oder ausziehen wird, muss er die Besichtigung dulden.

Verkauf

Wollen Sie Ihre vermietete Wohnung verkaufen, dürfen Sie auch Ihren Kaufinteressenten die Räumlichkeiten zeigen. Nach Möglichkeit ebenfalls in einem Sammeltermin von nicht länger als einer Stunde. Wie auch bei der Neuvermietung gilt: Der Mieter kann verlangen, dass Sie als Vermieter bei der Besichtigung anwesend sind. Allerdings dürfen Sie sich hier auch durch einen Makler vertreten lassen.

TIPP: Namen nennen

Sollten sowohl Sie als auch Ihr etwaiger Makler verhindert sein, teilen Sie Ihrem Mieter den Namen des Interessenten mit. Da er sich daraufhin durch Vorlage des Ausweises von der Identität des Interessenten überzeugen kann, müsste der Mieter ihm dann auch ohne Ihre Anwesenheit bzw. die des Maklers die Wohnung zeigen.

Modernisierungsmaßnahmen

Nahezu jede Modernisierung setzt zur Feststellung von Art und Umfang der Arbeiten eine vorherige Besichtigung voraus. Auch hier muss der Mieter sie dulden. Und zwar auch dann, wenn er mit der Modernisierung selbst nicht einverstanden ist, zum Beispiel weil er eine höhere Miete ihretwegen befürchtet.

Ebenso dürfen Sie nach Meinung der Gerichte die Wohnung zur Durchführung einer Bauprüfung zum Zweck der Erteilung einer Abgeschlossenheitsprüfung besichtigen.

Vertragliches Besichtigungsrecht

Nicht selten wird schon im Mietvertrag festgehalten, wann der Vermieter die Wohnung besichtigen darf. Dieses sogenannte allgemeine Besichtigungsrecht, dem kein bestimmter Anlass zu Grunde liegt, kann aber unzulässig sein. Dann nämlich, wenn ein „jederzeitiges Zutrittsrecht“ vereinbart wurde.

Grund: Die „Unverletzlichkeit der Wohnung“ gemäß Artikel 13 Grundgesetz gilt gegenüber jedermann, also auch gegenüber Ihnen als Vermieter. Deshalb darf Ihr allgemeines Recht auf Besichtigung auch nicht häufiger als einmal im Jahr vereinbart werden. Hätten Sie häufigere Besichtigungen im Mietvertrag vereinbart, wäre diese Vereinbarung unwirksam.

Außerdem ist auch für Ihr vertragliches Besichtigungsrecht Voraussetzung, dass Sie Ihrem Mieter die Besichtigung mindestens 24 Stunden vorher ankündigen und bei der Terminabsprache Rücksicht auf dessen Belange, insbesondere seine Arbeitszeiten, nehmen.

Auch ohne Vereinbarung

Auch wenn Ihr Mietvertrag keine Regelung zur Wohnungsbesichtigung enthält, sind Sie hierzu befugt. Denn als Vermieter müssen Sie sich auch ohne besonderen Anlass über den Zustand der Räume informieren können, um mögliche Mängel frühzeitig zu erkennen.

Daher gilt das Gleiche, als wenn Sie eine entsprechende Vereinbarung getroffen hätten: Höchstens einmal im Jahr muss Ihr Mieter nach vorheriger Ankündigung und einvernehmlicher Terminabsprache den Zutritt zu den Mieträumen gewähren. Achtung: Handelt es sich bei Ihrer Mietwohnung um einen Neubau, sind Sie nach Meinung vieler Gerichte aber nur ca. alle zwei Jahre zu einer anlassunabhängigen Besichtigung berechtigt.

Keine Fotografien

Bei jeder Besichtigung kann der Mieter von Ihnen die Achtung seiner Privatsphäre verlangen. Auch wenn es für die Vermietung bzw. den Verkauf der Wohnung förderlich sein kann: Ohne Erlaubnis des Mieters dürfen Sie innerhalb der noch vermieteten Wohnung prinzipiell nicht fotografieren.

Eine wichtige Ausnahme gilt nur dann, wenn eine Fotodokumentation zur Beseitigung von Schäden an der Bausubstanz selbst oder zu ihrer Beweissicherung erforderlich ist. Hauptanwendungsfall hierfür ist das Fotografieren von Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelpilzbefall.

Duldungsklage

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Mieter ganz generell den Zutritt zu ihrer Wohnung verweigern. Dennoch: Zur Selbsthilfe dürfen Sie als Vermieter in solchen Fällen nicht schreiten, sondern Sie müssen bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk die Mieträume liegen, eine Klage erheben, aufgrund derer der Mieter auf Duldung der Besichtigung verurteilt wird.

Grund der Besichtigung	Häufigkeit
Besichtigung ohne Anlass (keine Regelung im Mietvertrag) Ihrer vermieteten Neubauwohnung	ca. alle 2 Jahre
Besichtigung ohne Anlass (keine Regelung im Mietvertrag) Ihrer vermieteten Altbauwohnung	ca. einmal im Jahr
Besichtigung ohne Anlass, wobei im Mietvertrag ein Besichtigungsrecht von mehr als einmal im Jahr geregelt ist	ca. einmal im Jahr (die Regelung ist unwirksam)
Besichtigung zum Anlass, Kauf- oder Mietinteressenten die vermieteten Räume zu zeigen	ca. 3-4-mal im Monat
Besichtigung zum Anlass, notwendige Reparaturarbeiten vorzubereiten bzw. durchzuführen	immer, wenn dies notwendig ist
Besichtigung zum Anlass, zu prüfen, ob sich der Mieter vertragsgerecht verhält, etwa, ob er sich an ein mietvertragliches Hundeverbot hält	immer, wenn ein begründeter Verdacht besteht, der Mieter verhalte sich vertragswidrig

So nutzen Sie als Vermieter von Gewerberaum Ihre Möglichkeiten bei der Vertragsgestaltung voll aus

Während Ihnen als Vermieter von Wohnungen bei Abschluss eines Mietvertrages enge Grenzen gesetzt sind, haben Sie dann, wenn Sie Gewerberäume vermieten, deutlich mehr Möglichkeiten, schon frühzeitig Ihre Interessen im Mietvertrag zu sichern. Doch auch hier gibt es Grenzen, die Sie beachten müssen.

Mehr Chancen für Sie als Vermieter

Der Grund für Ihren größeren Gestaltungsspielraum liegt darin, dass die zahlreichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Sozialverträglichkeit der Miete für die Gewerbemiete nicht gelten. Wollen Sie etwa eine vertragliche Mieterhöhung festlegen, müssen Sie zum Beispiel nicht die Kappungsgrenze beachten, zur Kündigung Ihres Mieters brauchen Sie keinen bestimmten Grund, wie beispielsweise Eigenbedarf, und eine Räumungsfrist würde Ihr Gewerbemietler bei Gericht auch nicht beantragen können.

Betriebskosten

Viele Erleichterungen ergeben sich für Sie auch bei den Betriebskosten. Vor allem dadurch, dass Sie Ihren Mieter zur Zahlung auch von solchen Betriebskosten im Mietvertrag verpflichten können, die in der Betriebskostenordnung nicht aufgeführt sind.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Ihre Betriebskostenabrechnung müssen Sie nicht innerhalb eines Jahres erstellen. Anders als bei der Vermietung von Wohnungen, bleibt Ihr Mieter Ihnen also auch bei einer späteren Abrechnung noch zu einer eventuellen Nachzahlung verpflichtet.

Doch Vorsicht: Haben Sie im Mietvertrag freiwillig eine einjährige Abrechnungsfrist vereinbart, dann müssen Sie diese auch beachten. Tun Sie es nicht, dürfte Ihr Mieter Ihnen auch bei der Gewerberaummieta eine etwaige Nachzahlung verweigern.

Unangemessene Benachteiligung

Ihrer Vertragsfreiheit beim Abschluss eines Gewerbemietvertrages sind jedoch insofern Grenzen gesetzt, als die getroffenen Vereinbarungen Ihren Mieter nach Treu und Glauben nicht unangemessen benachteiligen dürfen. Nach Meinung der Gerichte ist dies dann gegeben, wenn eine Klausel im Mietvertrag

- von wesentlichen Grundregeln des Gesetzes abweicht,
- unklar ist,
- den Vertragszweck gefährdet.

Weil mit diesen Umschreibungen für Sie in der Praxis kaum Klarheit gewonnen ist, können Sie in der nachfolgenden „Rechtsprechungsübersicht“ sehen, wie die Gerichte bestimmte Klauseln im Gewerbemietvertrag konkret beurteilt haben – und sich die für Sie günstigen Regelungen in Ihrem Mietvertrag zu eigen machen.

Die Klausel im Gewerbemietvertrag regelt, dass ...	Die Klausel ist wirksam	
	Ja	Nein
... der Mieter die Instandsetzungsarbeiten an „Dach und Fach“ auszuführen hat	X	
... der Mieter eine Minderung der Miete zu ihrer Wirksamkeit einen Monat vor Fälligkeit der Miete ankündigen muss	X	
... bei einem langfristigen Mietverhältnis für den Mieter das Recht auf Untervermietung vollständig ausgeschlossen ist		X
... das Recht auf Mietminderung wegen anfänglich bestehender Mängel ausgeschlossen ist	X	
... der Vermieter keinen Konkurrenzschutz gewährleistet	X	
... der Vermieter bei Mietmängeln keinen Schadensersatz leistet		X
... der Mieter nur bei solchen Mängeln die Miete mindern darf, die vom Vermieter verschuldet wurden	X	
... der Mieter im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, die vom Vermieter durchgeführt werden, nicht zur Mietminderung berechtigt ist		X
... der Mieter sein Ladenlokal zu bestimmten Zeiten geöffnet halten muss (sogenannte Gebrauchs- und Betriebspflicht)	X	
... der Mieter eine Vertragsstrafe bei Verstößen gegen die Gebrauchs- und Betriebspflicht an den Vermieter zu zahlen hat	X	
... der Mieter auf seine Miete Umsatzsteuer zu entrichten hat, wenn der Vermieter nachträglich zur Umsatzsteuer optiert		X
... der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter mit der Zahlung nur einer Monatsmiete in Verzug gerät		X
... der Mieter mit Gegenansprüchen nicht aufrechnen darf, solange der Vermieter weiter für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten haftet	X	
... der Mieter nur mit Gegenansprüchen aufrechnen darf, die vom Vermieter anerkannt oder aber rechtskräftig festgestellt wurden	X	
... ein dem Mieter gewährter Mietnachlass wegfällt, wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug geraten sollte	X	
... der Mieter diejenigen Nebenkosten zu tragen hat, die nach der Verwalter-Abrechnung des Objekts anfallen	X	
... der Mieter die Kosten des Objektschutzes als Betriebskosten anteilig zu tragen hat	X	
... der Mieter auch solche Betriebskosten zu zahlen hat, die nach Abschluss des Vertrages entstehen und noch unbekannt sind.		X

Werbepost und Wurfsendungen

Werbung im Treppenhaus ist erlaubt – unter gewissen Voraussetzungen

Frage: In meinem Mietshaus wird in regelmäßigen Abständen Werbematerial vor die Briefkästen bzw. in den Hausflur gelegt. Vor allem die vielen Kataloge für meine Gewerbmietler stören mich. Dabei wandern die meisten Werbesendungen ohnehin in den Müll. Kann ich meine Mieter verpflichten, dass sie dieser Unsitte Einhalt gebieten bzw. kann ich vielleicht auch selbst gegen die Werbetreibenden vorgehen?

VermieterRecht vertraulich: Leider nein. Ihr Mieter muss die Möglichkeit haben, sich ungehindert informieren zu können, er hat also gewissermaßen ein „Recht auf Werbung“. Dieses Recht können Sie ihm auch nicht durch eine Vereinbarung im Mietvertrag nehmen. Selbst wenn die Briefkästen zeitweise vor Werbung „überquellen“ – gegen mietvertragliche Pflichten verstößt Ihr Mieter nicht.

Neues Urteil

Auch gegen den Werbetreibenden haben Sie keine Handhabe, wie der Bundesgerichtshof (BGH) gerade erst entschieden hat. Im Fall waren es dicke Branchenbücher, die nicht in die Briefkästen passten und deshalb in das Treppenhaus gelegt wurden. Die Richter stellten klar, dass Sie als Eigentümer zwar grundsätzlich das Ablegen irgendwelcher Gegenstände auf Ihrem Grundstück verbieten können. Dies gelte jedoch dann nicht, wenn Sie vermietet haben, denn die Mieter könnten am Werbematerial ja Interesse haben.

Es gibt aber Grenzen

Der BGH stellte aber auch klar: Weder darf es zu einer Vermüllung des Hausflurs noch zu einer Behinderung beim Begehen der Treppe kommen. Hält sich der Werbetreibende an diese

Vorgaben nicht, können Sie ihm die Werbung bei sich auch im vermieteten Gebäude verbieten (BGH, Az. V ZR 46/06).

Betriebskosten

Aber: Erhöhen sich durch Werbesendungen die Reinigungs- und Abfallkosten, muss der Mieter diese Kosten als Betriebskosten tragen. Diese Kosten sind sozusagen die Kehrseite seines Rechts auf Werbung.

Rauchen verboten

Übrigens: Dass Ihr Mieter das Treppenhaus zum „Rauchsalon“ umfunktioniert, brauchen Sie sich nicht gefallen zu lassen. Anders als in der eigenen Wohnung, auf dem Balkon oder auf der Terrasse können Sie das Rauchen dort verbieten. Und zwar auch Ihrem Nachbarn. So entschied etwa das Amtsgericht Hannover zu einem Fall, in dem ein Wohnungseigentümer täglich bis zu fünf Zigaretten im Treppenhaus geraucht hat, weil seine Frau den Rauch in der Wohnung nicht vertrug: Unzulässig (AG Hannover, Az. 70 II 414/99).

Zahlungsverzug

Mein Mieter mindert zu Unrecht – kann ich ihm kündigen?

Frage: Wegen angeblicher Mängel der Fenster und der Heizung mindert mein Mieter die Miete schon seit acht Monaten um 30%. Darüber hinaus kürzt er die Miete um 10% wegen Lärmbeeinträchtigungen, was ich jedoch einsehen muss. Wegen der 30%, habe ich der Mietminderung aber widersprochen, denn diese Mängel bestehen nicht. Was kann ich nun machen, kann ich meinem Mieter wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen?

VermieterRecht vertraulich: Wenn, wie Sie sagen, Fenster und Heizung intakt sind, darf Ihr Mieter nicht die Miete kürzen. Tut er es trotzdem, können Sie ihm fristlos kündigen, wenn der aufgelaufene Zahlungsrückstand die Höhe zweier Monatsmieten erreicht hat.

Kündigung möglich

Hierzu dürfen Sie aber nicht die 10%ige Minderung wegen Lärms einrechnen,

da sie ja nach Ihrer Einschätzung berechtigt ist. Da aber der Einbehalt der 30%igen Miete über acht Monate in der Summe zwei Monatsmieten übersteigt, können Sie Ihrem Mieter problemlos kündigen. Dies hat der BGH in einem vergleichbaren Fall erst kürzlich wieder entschieden (BGH, Az. VIII ZR 171/03).

Abmahnung nicht nötig

In der Kündigung müssen Sie genau auflisten, in welchen Monaten Ihr Mieter zuwenig Miete gezahlt hat. Abmahnungen müssen Sie Ihren Mieter vor Ihrer Kündigung aber nicht. Zieht der Mieter trotz Kündigung nicht aus, müssen Sie eine Räumungsklage gegen ihn erheben. Und zwar bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk Ihre Wohnung gelegen ist. Eine Frist für die Räumungsklage müssen Sie nicht beachten; wichtig ist aber, dass Sie der Fortsetzung des Mietverhältnisses innerhalb von zwei Wochen nach Mietende widersprechen (hierzu auf Seite 1).

TIPP: Zahlungsantrag

In dieser Klage sollten Sie zugleich beantragen, den Mieter zu verurteilen, Ihnen den aufgelaufenen Mietrückstand zu zahlen. Bestreitet Ihr Mieter die Rechtmäßigkeit Ihrer Kündigung, ist er es, der beweisen muss, dass die behaupteten Mängel tatsächlich vorhanden sind und er hierdurch erheblich beeinträchtigt ist. Gelingt ihm dies nicht, muss er die Wohnung räumen und er wird gleichzeitig verurteilt, Ihnen die offene Miete zu zahlen.

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 907222 und E-Mail:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

Ihre Rechte als Vermieter

Zieht Ihr Mieter in eine andere Stadt, darf er Ihre Wohnung nicht untervermieten

Statt zu kündigen und auszuziehen, vermieten Mieter ihre Wohnung nicht selten an einen Untermieter, wenn sie in eine andere Stadt gehen. Und dies teilweise sogar mit Gewinn – doch zustimmen brauchen Sie der Untervermietung in solchen Fällen nicht.

Eine typische Situation: Ihr Mieter hat eine neue Arbeitsstelle in einer anderen Stadt gefunden. Dort mietet er eine neue Wohnung an, doch statt seine alte Wohnung zu kündigen, lässt er lieber einen Untermieter einziehen. Für den Fall, dass mit der neuen Stelle etwas schief läuft; denn dann möchte er lieber wieder an seinem bisherigen Wohnort leben. Oder aber die alte Wohnung ist so günstig, dass der Mieter

sie sogar mit Gewinn weitervermieten kann. Dies ist für Sie natürlich besonders ärgerlich, wenn nicht Sie, sondern Ihr Mieter von der gestiegenen Attraktivität Ihrer Wohnung profitiert.

Vermieterfreundliches Urteil

Erfreulicherweise hat das Landgericht Berlin dieser Praxis nun ein Ende bereitet. In dem Fall war ein Mieter in eine andere Stadt gezogen und hatte seine Wohnung untervermieten wollen. Nur ein Zimmer der alten Wohnung wollte er für gelegentliche „Heimatbesuche“ weiter nutzen. Der Vermieter verweigerte der Untervermietung jedoch seine Zustimmung. Er meinte, dem Mieter fehle ein „berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung.

Der Nutzwert steht nur Ihnen zu

Dies meinten auch die Berliner Richter und wiesen die Klage des Mieters auf Zustimmung zur Untervermietung ab. Da er seinen „Lebensmittelpunkt“ in eine andere Stadt verlegt hatte, bestand für ihn kein weiterer Nutzen an der Wohnung. Die gelegentlichen Besuche seien hierfür jedenfalls nicht ausreichend, meinten die Richter. Zutreffend erkannten sie auch, dass es dem Mieter nur darum ging, an der Untervermietung zu verdienen. Da dies aber kein berechtigtes Interesse sei, dürfe dem Mieter die Untervermietung versagt werden, stellten die Richter klar. Zu Recht: Der Nutzwert an Ihrem Eigentum steht nur Ihnen als Vermieter zu (LG Berlin, Az. 65 Satz 303/04).

Trotz Schlamperei

Die Betriebskosten darf Ihr Mieter nicht kürzen

Die Hausmeisterkosten in der Betriebskostenabrechnung darf Ihr Mieter nicht mit der Begründung kürzen, die Arbeiten seien mangelhaft ausgeführt worden. Dies hat das Amtsgericht Dresden jetzt entschieden.

Nach dem Urteil muss dieser Betriebskostenanteil unabhängig von Umfang und Qualität der Hausmeisterarbeiten vom Mieter gezahlt werden. Denn allein entscheidend ist, dass die Kosten aufgrund einer Vereinbarung zwischen Hausmeister und Vermieter tatsächlich entstanden sind (AG Dresden, Az.: 140 C 4838/05).

Ist die Arbeit des Hausmeisters tatsächlich mangelhaft, bleibt Ihrem Mieter nur, die Miete zu mindern, wenn er durch die schlechte Arbeitsleistung erheblich beeinträchtigt ist. Dies können Mieter aber meist nicht beweisen, weshalb hierauf gestützte Mietminderungen in der Praxis auch selten gerechtfertigt sind.

Betriebskostenabrechnung

Die Abrechnungsunterlagen müssen Sie nicht vorsortieren

Um Ihre Betriebskostenabrechnung prüfen und wirksam beanstanden zu können, muss Ihr Mieter zunächst die Unterlagen einsehen. Dabei kann er nicht verlangen, dass ihm die Belege einzeln erläutert oder geordnet werden.

Dies sah die Mieterin in einem Streitfall vor dem Landgericht Berlin anders, doch wurde sie eines besseren belehrt: Sie hatte gegen ihren Vermieter geklagt, weil dieser ihr lediglich den betreffenden Jahresordner mit den Abrechnungen vorgelegt hatte, er weitere Erläuterungen aber ablehnte.

Weniger Pflichten für Sie

Die Richter entschieden, dass dies nicht als Verweigerung der Einsichtnah-

me zu werten sei. Denn die bloße Vorlage der Akten durch den Vermieter sei rechtlich korrekt gewesen. Wenn die Mieterin Schwierigkeiten hatte, die richtigen Unterlagen zu finden, hätte sie sich selbst um fachkundige Unterstützung bemühen müssen, etwa durch einen Mieterverein oder einen Anwalt (LG Berlin, Az. 67 221/06).

Schon vor einiger Zeit hatte der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Mieter nicht verlangen darf, dass ihm die Unterlagen kopiert und zugesandt werden. Einzige Ausnahme: Der Mieter ist zu einer Einsichtnahme vor Ort nicht imstande, etwa aus gesundheitlichen Gründen oder weil die Mietwohnung mehrere hundert Kilometer entfernt ist.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Wohnungseigentum – Zahlen Sie Ihrem Verwalter zuviel Vergütung?
- Mietminderung – Lassen Sie sich als Vermieter zuviel gefallen?
- Videoüberwachung – Wollen Sie die Sicherheit Ihres Gebäudes erhöhen?