

Ihr Internetzugang:
www.vermieterrecht-vertraulich.de
 Passwort: Mietsteigerung



Der Ton macht die Musik

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

auf den richtigen Ton kommt es an – auch bei Wohnungskündigung. Bekanntermaßen sind die Berliner ja für ihr loses Mundwerk berühmt. Mit der berühmten „Berliner Schnauze“ hatte sich nun auch ein Mietgericht zu befassen: Beim Amtsgericht Berlin-Neukölln ging es um die fristlose Kündigung, die ein Vermieter gegenüber seinem Mieter ausgesprochen hatte, nachdem dieser den Hauswart des Vermieters mehrfach beleidigt hatte.

Das erstaunliche Urteil: Der zuständige Richter verneinte eine Beleidigung u. a. deshalb, weil sich der Hauswart selbst einer vulgären Umgangssprache bedient hat, ja „die Vulgärsprache schon zum allgemeinen Umgangston in dem Mietshaus gehört habe“.

Ich frage mich, ob sich der Amtsrichter der Tragweite seiner Entscheidung wirklich bewusst war. Denn im Endeffekt muss dieses Urteil bedeuten, dass in Berlin aufgrund des teilweise rauen Umgangstons fristlose Kündigungen wegen Beleidigungen kaum noch möglich sind.

Nun, als (höflicher) Berliner hoffe ich aber doch sehr, dass es soweit nicht kommen wird und man sich von seinen Mietern nicht alles gefallen lassen muss. Jedenfalls grüße ich alle Leser von VermieterRecht vertraulich wie immer sehr freundlich aus meiner Heimatstadt Berlin!

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Unwirksame Klausel im Mietvertrag

Muss Ihr Mieter nicht renovieren, haftet Ihre Hausverwaltung

Kaum etwas ist für Sie als Vermieter ärgerlicher, als wenn Ihr Mieter nach langer Mietzeit nicht renovieren muss, weil die Klausel hierzu im Mietvertrag unwirksam ist. Denn in der Praxis sind es leicht mehrere tausend Euro, auf denen Sie dann sitzen bleiben können. Kommt es hierzu, weil Ihre Hausverwaltung nicht auf dem aktuellen Rechtsstand gehandelt hat, muss sie Ihnen diesen Schaden aber ersetzen.

Neues Urteil

Dies haben jetzt die Richter am Berliner Kammergericht entschieden. In dem Urteilsfall hatte die von einem Vermieter beauftragte Hausverwaltung mit dem Mieter die folgende Vereinbarung im Mietvertrag geschlossen: „Mieter und Vermieter vereinbaren die Fälligkeit einer Schlussrenovierung durch den Mieter zum Ende der Mietzeit“.

Diese Vereinbarung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) jedoch unwirksam, da der Mieter nach ihr bei Mietende auch dann renovieren muss, wenn dies nicht erforderlich ist, zum Beispiel weil der Mietvertrag nur kurze Zeit bestand oder der Mieter erst wenige Monate vor Mietende renoviert hat.

Und weil genau dies die Hausverwaltung hätte wissen müssen, haftet sie

für den Schaden, der dem Vermieter hieraus entstanden ist – nämlich für die Renovierungskosten. Die Berliner Richter stellten klar: Ein Hausverwalter hat die Interessen des Eigentümers wahrzunehmen, wozu auch gehört, dass er stets das rechtlich Zulässige mit dem Mieter vereinbart und deshalb möglichst aktuelle Mietvertragsformulare verwendet. Wenn er dies unterlässt, muss er dem Vermieter für den so entstandenen Schaden einstehen (KG Berlin, Az. 3 U 3/06).

➤ TIPP: Sichere Klausel

Klauseln, die von den üblichen Formulierungen für Schönheitsreparaturen abweichen, bergen für Sie ein hohes Risiko der Unwirksamkeit. Auf der sicheren Seite sind Sie mit der folgenden Regelung: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen entsprechend der üblichen Fristen auf eigene Kosten durchzuführen.“

Übrigens: Für eine weitere, in Mietverträgen gebräuchliche Klausel kann Entwarnung gegeben werden: Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied jetzt, dass die Formulierung „Der Mieter wird Schönheitsreparaturen nach den Erfordernissen der Praxis vornehmen“ wirksam ist (OLG Düsseldorf I-24 U 166/05).

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Schlüsselfragen – Ihre Rechte als Vermieter 2
- Zahlen Sie Ihrem Wohnungsverwalter zu viel Vergütung? 3
- Achtung: In diesen Fällen darf Ihr Mieter nicht die Miete mindern 4-5
- Ihrer Audio- und Videoüberwachung sind Grenzen gesetzt 6
- Vom Mietvertrag zurücktreten darf Ihr Mieter nicht ohne Weiteres 7

Beachten Sie bitte unsere neue Internetadresse: www.vermieterrecht-vertraulich.de

Schlüsselfragen – Ihre Rechte als Vermieter

Das Thema „Schlüssel“ ist ein häufiger Streitpunkt bei der Vermietung: Wie viele Schlüssel darf Ihr Mieter verlangen, dürfen Sie einen in Reserve behalten, wer zahlt für Nachschlüssel und was passiert, wenn Ihr Mieter Ihnen bei Mietende nicht alle Schlüssel zurück gibt?

Gerade letztere Frage stellt sich in der Praxis häufig: Das Mietverhältnis ist beendet, die Wohnung ist geräumt und der Mieter müsste Ihnen eigentlich nur noch die ihm überlassenen Schlüssel vollständig zurückgeben. Hierzu ist der Mieter aber nicht in der Lage, wobei er Ihnen erklärt, dass er schon vor einiger Zeit einen (oder mehrere) Schlüssel verloren habe bzw. ihm dieser gestohlen worden sei.

Schadensersatz

Nun ist ein Schlüssel zwar schnell nachgemacht, doch was ist, wenn eine ganze Schließanlage ausgetauscht werden muss? Hierfür können leicht mehrere 1.000 € anfallen. Dennoch kann die Auswechslung notwendig sein, da Sie nur so sicherstellen können, dass Unbefugte vom Zutritt zu den Mieträumen oder zu Ihrem Gebäude ausgeschlossen sind.

In einem solchen Fall gilt grundsätzlich: Gibt der Mieter Ihnen nicht sämtliche Schlüssel zurück, muss er diese ersetzen. Wichtig ist aber, dass Sie Ihrem Mieter zunächst erfolglos eine Frist gesetzt haben, bevor Sie den Schlüsseldienst beauftragen, etwa folgendermaßen:

Sehr geehrter Herr Mieter!

Zum Mietvertrag vom (...) erhielten Sie die folgenden Schlüssel ausgehändigt (...). Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben Sie nicht sämtliche Schlüssel an mich zurückgegeben. Ich fordere Sie daher auf, dieses Versäumnis bis (...) nachzuholen. Sofern diese Frist fruchtlos verstreichen sollte, werde ich die fehlenden Schlüssel auf Ihre Kosten anfertigen lassen.

*Mit freundlichen Grüßen
gez. Vermieter*

Neue Schließanlage

Besteht die Gefahr, dass der Finder (oder der Dieb) des Schlüssels sich unbefugt Zutritt zum Haus oder zur Wohnung verschaffen kann, muss Ihr Mieter Ihnen auch die Kosten für die Auswechslung der Schließanlage erstatten. Dies gilt ausnahmsweise nur dann nicht, wenn ein Missbrauch definitiv ausgeschlossen werden kann – wie etwa in diesen Fällen:

- Der Wohnungsschlüssel fällt dem Mieter bei einer Bootsfahrt ins Wasser und liegt auf dem Grund des Sees.
- Dem Mieter wird sein Schlüsselbund auf einer Auslandsreise gestohlen, ohne dass Schlüssel und Wohnung zueinander in Beziehung gebracht werden können.

Wichtig: Der Mieter muss Ihnen nachweisen, dass eine Gefährdung des Mietobjekts trotz Schlüsselverlust ausgeschlossen ist. Hierzu genügt nach Meinung der Gerichte aber nicht schon, dass der Schlüssel bereits vor erheblicher Zeit verloren ging und ein Missbrauch bislang nicht eingetreten ist (AG Münster, Az. 48 C 2430/02).

Kann Ihr Mieter die Gefahr eines Missbrauchs nicht sicher ausschließen, muss er die Kosten für die Auswechslung der Schließanlage tragen. **Wichtig:** In diesem Fall muss die Schließanlage aber auch wirklich ausgewechselt worden sein, auf der Grundlage nur eines Kostenvorschlages können Sie Ihren Schaden nicht von Ihrem Mieter ersetzt verlangen (so LG Wiesbaden, Az. 1 S 146/97).

Achtung: In Ihrem Mietvertrag können Sie nicht vereinbaren, dass der Mieter bei Verlust von Schlüsseln stets die Kosten einer neuen Schließanlage zu tragen hat. Derartige Klauseln sind nach Meinung der Gerichte sittenwidrig, da Mieter Schadensersatz auch dann zahlen müssten, wenn ihnen der Schlüsselverlust nicht vorgeworfen werden könnte (LG Hamburg, Az. 316 S 55/98).

Wohnungseigentum

Die gleiche Haftung kann Sie übrigens auch als Wohnungseigentümer

treffen. Kann Ihr Mieter nicht sämtliche Schlüssel zurückgeben, kann die Gemeinschaft nämlich beschließen, dass Ihnen die Kosten einer neuen Schließanlage auferlegt werden (LG Dortmund, Az. 9 T 1211/99).

Vermietung von Gewerberäumen

Vermieten Sie hingegen Gewerberäume, können Sie im Mietvertrag aber vereinbaren, dass der Mieter eine Schlüsselversicherung abschließen muss. Im Versicherungsfall hätte die Versicherung Ihres Mieters die Auswechslung der Schlossanlage zu zahlen, so dass ein Missbrauch durch Unbefugte ausgeschlossen wäre. Die Kosten einer solchen Versicherung sind dabei verhältnismäßig gering und betragen je nach Anbieter zwischen 10 und 20 € im Jahr.

➔ TIPP: Schlüsselversicherung

Wenn Sie Gewerberäume vermieten, sollten Sie daher stets die folgende Vereinbarung in Ihren Mietvertrag aufnehmen: *„Zu Beginn des Mietverhältnisses erhält der Mieter folgende Schlüssel vom Vermieter ausgehändigt: (...). Der Mieter verpflichtet sich insofern, vollen Versicherungsschutz bei Schlüsselverlust auf eigene Kosten abzuschließen und dies dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen. Im Versicherungsfall ist ein etwaiger Eigenanteil vom Mieter zu tragen.“*

Nachschlüssel

Bei Mietende muss Ihr Mieter Ihnen nicht nur alle Schlüssel zurückgeben, die er bei Mietbeginn erhalten hat, sondern zusätzlich auch alle von ihm angefertigten Nachschlüssel.

Sie können aber auch verlangen, dass er die nachgemachten Schlüssel in Ihrem Beisein vernichtet, um einen Missbrauch auszuschließen. **Achtung:** Lassen Sie sich die Nachschlüssel aushändigen, müssen Sie Ihrem Mieter aber die Kosten für deren Anfertigung ersetzen.

Alle Schlüssel für den Mieter

Aber auch schon bei Beginn des Mietverhältnisses gibt es oft Streit. Darüber nämlich, wie viele Schlüssel Ihr

Mieter beanspruchen kann und ob Sie als Vermieter einen Schlüssel behalten dürfen.

Zwei Schlüssel für einen Mieter

Grundsätzlich gilt: Mit nur einem Schlüssel für eine Wohnung ist es nicht getan. Auch andere Personen als der Mieter, die mit Ihrer Zustimmung in der Wohnung wohnen, haben Anspruch auf einen eigenen Wohnungs- und Haustürschlüssel. So etwa der Lebenspartner, die Großeltern oder auch

ältere Kinder des Mieters. Und selbst wenn die Wohnung Ihr Mieter allein bewohnt, hat er ein Recht auf einen zweiten Schlüssel. Etwa um ihn während seines Urlaubs einem Freund oder Nachbarn zum Blumengießen überlassen zu können.

Mit Bezug der Wohnung kann Ihr Mieter verlangen, dass Sie als Vermieter keinen Schlüssel mehr im Besitz haben. Die Gerichte sehen es so: Behält ein Vermieter ohne Einverständnis sei-

nes Mieters einen Schlüssel und betritt er damit ohne dessen Erlaubnis die Wohnung, ist dies eine Straftat, nämlich Hausfriedensbruch. Außerdem darf der Mieter in einem solchen Fall fristlos kündigen.

Allerdings erklären sich Mieter auf entsprechende Bitte teilweise auch damit einverstanden, dass ein Schlüssel „für den Notfall“, etwa bei einem Leitungswasserschaden, beim Vermieter verbleibt.

Wohnungseigentümergeinschaft

Zahlen Sie Ihrem Wohnungsverwalter zu viel Vergütung?

Auch wenn dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, so sollte es doch in jeder Eigentümergeinschaft einen kompetenten Verwalter geben, der sich um die Umsetzung der Beschlüsse kümmert und die Abrechnungen ordnungsgemäß erstellt. Dabei stellt sich oft die Frage: Was kann Ihr Verwalter dafür eigentlich verlangen?

Ein Verwalter hat eine Menge Aufgaben. Es ist deshalb klar, dass die Verwaltung kein Ehrenamt ist, sondern Ihr Verwalter für seine Arbeit Bezahlung verlangen kann. Obwohl der Verwalter nur für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig ist, wird die Höhe seiner Vergütung in aller Regel nach der Anzahl der Sondereigentumseinheiten, also nach der Zahl der Wohnungen, berechnet.

Vergütung pro Wohnung

In der Praxis hat sich als Honorar für die Tätigkeit des Verwalters eine monatliche Vergütung zwischen 15 € und 35 € pro Wohnung als üblich herauskristallisiert. Sind Garagen vorhanden, ist regelmäßig noch ein Zuschlag zwischen 1,50 € und 2,50 € hinzuzuziehen. Da die Leistungen des Verwalters umsatzsteuerpflichtig sind, muss der Vergütung noch die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 % hinzugerechnet werden.

Sondervergütung

Eine weitere Vergütung kann Ihr Verwalter nur verlangen, wenn er dies mit der Gemeinschaft ausdrücklich vereinbart hat. Das bedeutet: Führt er etwa Instandsetzungsmaßnahmen ohne entsprechende Beschlussfassung selbst aus,

kann er dies Ihrer Gemeinschaft ohne gesonderte Absprache auch nicht in Rechnung stellen.

Das Gleiche gilt für die Aufwendungen Ihres Verwalters, wie zum Beispiel Telefon-, Fahrt- und Kopierkosten. Fehlt hierzu im Verwaltervertrag eine ausdrückliche Regelung, sind diese Kosten schon mit seiner allgemeinen Vergütung abgegolten, weshalb Ihre Gemeinschaft diese Kosten dem Verwalter nicht zu ersetzen hat.

Vergütung ohne Vereinbarung

Wurde mit Ihrem Verwalter eine Vergütung für seine Tätigkeit gar nicht vereinbart, kann er von Ihrer Eigentümergeinschaft seine Bezahlung aber dennoch verlangen. In diesem Fall gilt eine Vergütung stillschweigend als vereinbart. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geht nämlich davon aus, dass ein Verwalter nur gegen Bezahlung arbeitet. Fehlt eine Abrede zur Vergütung, richtet sich deren Höhe danach, was ein Verwalter üblicherweise verdient.

Übliche Vergütung

Darüber, was die übliche Vergütung eines Verwalters ist, gibt es aber keinen festen Wert. Sie richtet sich nach dem Aufwand der Verwaltung. Hierfür sind Größe und Alter (größerer Instandsetzungsbedarf) der Anlage entscheidend. Von Bedeutung ist auch, ob es sich um eine reine Wohnanlage handelt oder ob hierzu auch Gewerberäume gehören, da bei Letzteren die Erstellung der Abrechnungen regelmäßig mit einem größeren Aufwand verbunden ist.

Fälligkeit der Vergütung

Wann Ihrem Verwalter die Vergütung zu zahlen ist, bestimmt der Verwaltervertrag. Wird er monatsweise bezahlt und ist nicht geregelt, wann, so kann er die Bezahlung am letzten Tag des Monats verlangen. Wenn mit Ihrem Verwalter überhaupt keine Vereinbarung getroffen wurde, kann er die dann übliche Vergütung nach Jahresablauf von der Gemeinschaft fordern, und zwar dann, wenn er den einzelnen Eigentümern die Jahresabrechnung vorlegt.

Verjährung der Vergütung

Die Vergütung des Verwalters verjährt nach 3 Jahren, wobei die Verjährung am Schluss des Jahres zu laufen beginnt, in dem sein Anspruch fällig wurde. Beispielsweise könnte der Verwalter seine im Jahr 2003 fällig gewordene Vergütung ab dem 1.1.2007 wegen Verjährung nicht mehr einfordern.

Vergütung des Verwaltungsbeirats

Hat Ihre Eigentümergeinschaft einen Verwaltungsbeirat stellt sich auch hier die Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe dessen Tätigkeit zu vergüten ist. Das WEG selbst schreibt eine Vergütung des Verwaltungsbeirats nicht vor, lediglich seine Aufwendungen sind ihm von der Gemeinschaft zu ersetzen. Während die Tätigkeit des Verwaltungsbeirats, früher noch ehrenamtlich geprägt war, ist es nun üblich geworden, ihm eine angemessene Vergütung zu zahlen. Feste Richtwerte gibt es hierfür allerdings auch nicht, weshalb über ihre Höhe die Gemeinschaft im Einzelfall beschließen muss.

Ihre Rechte als Vermieter

Achtung: In diesen Fällen darf Ihr Mieter nicht die Miete mindern

In der Praxis mindern Mieter nicht selten die Miete, obwohl sie dies gar nicht dürfen. Und in Fällen, in denen die Mietminderung als solche zwar berechtigt ist, setzen Mieter die Minderungsquote oftmals zu hoch an. Dies brauchen Sie sich nicht gefallen zu lassen: In beiden Fällen können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen – unter gewissen Voraussetzungen.

Dies sind die vier Fallgruppen unberechtigter Mietminderung, die Sie kennen müssen:

■ Nicht angezeigte Mängel:

Kürzt Ihr Mieter die Miete, ohne dass er Ihnen den Wohnungsmangel überhaupt angezeigt hat, ist seine Mietkürzung stets unberechtigt. Denn als Vermieter müssen Sie immer die Möglichkeit haben, den Mangel beseitigen und eine Mietminderung damit verhindern zu können.

Beispiel: Ihr Mieter zahlt seine Miete jeden Monat nur in Höhe von 80 %. Nach sechs Monaten beträgt der Mietrückstand mehr als eine Monatsmiete. Daraufhin kündigen Sie Ihrem Mieter fristlos. Nun behauptet der Mieter zum ersten Mal, er habe wegen undichter Fenster die Miete in Höhe von 20 % mindern dürfen. Auch wenn dieser Einwand letztlich zutreffen mag: Da er Sie über den Mietmangel nicht informiert hatte, durfte der Mieter nicht mindern. Ihre Kündigung war also rechtmäßig.

■ Selbstverschuldete Mängel:

Ebenso wenig darf Ihr Mieter die Miete mindern bei Mängeln, die er selbst verursacht hat.

Häufiges Beispiel aus der Vermietungspraxis: Der Mieter kürzt die Miete unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in der Wohnung, den er durch falsches Heizen und unzureichendes Lüften selbst verursacht hat. Hier darf der Mieter die Miete nicht kürzen. Tut er es dennoch, können Sie ihm fristlos kündigen – wiederum vorausgesetzt, die einbehaltene Miete er-

reicht die hierzu erforderliche Höhe (siehe hierzu unten rechts).

■ Bei Einzug vorhandene Mängel:

Waren Ihrem Mieter vorhandene Mängel bei Abschluss des Mietvertrages schon bekannt, darf er ihretwegen später nicht die Miete mindern. Das Gleiche gilt, wenn Ihr Mieter einen erkennbaren Mietmangel grob fahrlässig nicht bemerkt hat.

Beispiel: Der Mieter wusste, dass die Fenster der Wohnung luftdurchlässig sind. Grob fahrlässig ist dem Mieter ein Mangel dann unbekannt geblieben, wenn er die Wohnung vor Anmietung überhaupt nicht oder aber einzelne Räume nicht besichtigt hat.

■ Unerhebliche Mängel:

Schließlich ist Ihrem Mieter das Recht auf Minderung dann versagt, wenn ein Mangel zwar vorhanden ist, dieser Ihren Mieter aber nur unerheblich beeinträchtigt.

Beispiel: Die Türschwellen in der Wohnung sind heruntergetreten; die Wassertemperatur in der Küche schwankt kurzzeitig; gelegentlich ist das Treppenhaus kurzzeitig verunreinigt. In diesen Fällen besteht zwar jeweils ein Mietmangel, die Beeinträchtigung des Mieters hierdurch ist aber unerheblich, weshalb eine Mietminderung ausgeschlossen ist.

Sie müssen handeln

Folgende Situation ist nicht selten: Der Mieter beruft sich Ihnen gegenüber auf einen Mangel der Wohnung und mindert die Miete. Der Mangel ist jedoch nicht vorhanden bzw. das Recht zur Minderung nach den vorstehenden Ausführungen ausgeschlossen. Sie kündigen daher, nachdem der Zahlungsrückstand die hierfür erforderliche Höhe erreicht hat, Ihrem Mieter fristlos.

Kommt es wegen einer solchen Kündigung später zu einem Prozess und haben Sie seinerzeit der unberechtigten Mietminderung nicht widersprochen, kann dies für Sie nachteilige Folgen ha-

ben: Nach Meinung vieler Mietrichter können sich Vermieter nämlich nicht darauf berufen, dass eine Mietminderung ungerechtfertigt sei, wenn sie ihr nicht widersprochen haben.

➔ TIPP: Sofort widersprechen

Dabei ist unklar, über wie viele Monate Sie die Mietminderung widerspruchslos hingenommen haben müssen, damit der Mietmangel als zugestanden gilt. Gehen Sie hier kein Risiko ein und widersprechen Sie jeder Minderung umgehend: „Hiermit widerspreche ich ausdrücklich der vor Ihnen angekündigten bzw. vorgenommenen Mietminderung, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind.“

Überhöhte Minderungen

Auch wenn die Höhe der Mietminderung unangemessen ist, können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen, denn er befindet sich mit der Miete in Zahlungsverzug, ohne dass dies gerechtfertigt wäre.

Unberechtigte Mietminderung – wann Sie fristlos kündigen dürfen

Damit Sie Ihrem Mieter wegen unberechtigter Mietminderung fristlos kündigen dürfen, muss der Zahlungsrückstand des Mieters eine bestimmte Höhe erreicht haben:

- Ihr Mieter zahlt die Miete an zwei aufeinanderfolgenden Monaten überhaupt nicht. **Beispiel:** Ihr Mieter mindert in den Monaten Juni und Juli die Miete unberechtigt in voller Höhe.
- Ihr Mieter zahlt seine Miete über mehr als zwei Monate nicht in voller Höhe, wobei der Mietrückstand insgesamt mehr als eine Monatsmiete beträgt. **Beispiel:** Ihr Mieter zahlt anstelle der vereinbarten Miete von 500 € im April nur 260 € und im Mai nur 250 €.
- Ihr Mieter zahlt in mehr als zwei Monaten die Miete nicht oder nicht vollständig und der Rückstand beträgt mehr als zwei Monatsmieten. **Beispiel:** Der Mieter zahlt die monatliche Miete von 500 € im April nicht, im Mai zahlt er in voller Höhe und für Juni, Juli und August dagegen jeweils nur zu 200 €, sodass ein Rückstand von insgesamt 1.100 € besteht.

Diese Minderungsquoten halten die Gerichte im Einzelfall für angemessen

Mietmangel	Fundstelle	Quote
Die Dusche ist funktionsuntüchtig	AG Köln, WuM 1987, 271	17 %
Mieter kann weder duschen noch baden	AG Köln, WuM 1998, 690	33 %
Ein Briefkasten fehlt	AG Friedberg, ZMR 1987, 266	3 %
Die Fenster schließen nicht absolut dicht	LG Berlin, WuM, 1982, 184	5 %
Der Balkon ist durch nistende Tauben verschmutzt	AG Hamburg, WuM, 1988, 121	5 %
Übelriechender Abflusstau im Badezimmer	AG Groß Gerau, WuM 1980, 128	38 %
Der Backofen ist defekt	LG Berlin, GE 1992, 1043	2 %
Terrasse ist wegen Bauarbeiten nicht nutzbar	AG Eschweiler, WuM 1994, 427	15 %
Der Fahrstuhl ist defekt; Mieter bewohnt die oberste Etage	AG Charlottenburg, GE 1990, 423	10 %
Lärm und Schmutz im Treppenhaus durch Dachgeschossausbau	LG Berlin, GE 2001, 771	20 %
Das Treppenhaus ist dauerhaft durch Hundekot verschmutzt	AG Münster, WuM, 1995, 534	20 %
Trittschalllärm wegen fehlenden Schallschutzes	AG Gelsenkirchen, WuM 1978, 66	20 %
Aus der Heizungsanlage dringt dauerhaft Heizölgeruch	AG Augsburg, WuM 2002, 605	15 %
Die Türschwellen sind abgetreten	LG Berlin, WuM 1988, 108	0 %
Mäuse und Kakerlaken in der Wohnung über mehrere Monate	AG Bonn, WuM, 1986, 113	10 %
Von 15 Steckdosen funktionieren nur drei Stück	AG Hamburg, WM 1976, 53	50 %
Die einzige Toilette ist unbenutzbar	LG Berlin, MM 1988, 213	80 %
Die Toilettenspülung ist unzureichend	AG Münster, WuM 1993, 124	15 %
Lärm durch Taubenhaltung des Vermieters	AG Lüdinghausen, WuM 1985, 169	20 %
Häufige Klopfgeräusche der Zentralheizung	LG Darmstadt, WuM 1980, 52	17 %
Heizungsausfall von Dezember bis Februar	LG Kassel, WuM 1987, 271	50 %
Heizungsausfall von September bis Februar	LG Hamburg, WuM 1976, 10	100 %
Die Wohnung ist durch Holzschutzmittel belastet (PCP und Lindan)	LG Kiel, WuM 1979, 674	50 %
Der Herd ist defekt	LG Berlin, GE 1981, 673	5 %
Besonders starker Lärm durch Dachgeschossausbau	AG Hamburg, WuM 1987, 272	60 %
Die Hausfassade ist „unansehnlich“	AG Münster, WuM 1982, 254	0 %
Häufige lautstarke Feierlichkeiten der Nachbarn bis spät in die Nacht	AG Lünen, WuM 1988, 348	20 %
Gegensprechanlage und Türöffner sind defekt	LG Berlin, GE 1992, 159	5 %
Essensgerüche aus anderen Wohnungen	AG Tiergarten, MM; 1994, 68	7 %
Deckenfeuchtigkeit in vier von fünf Räumen	LG Berlin, GE 1990, 705	20 %
Im Badezimmer befindet sich ein Wasserfleck	LG Berlin, GE 1998, 1151	5 %
Kinderlärm außerhalb der Ruhezeiten	LG Köln, WM 1971, 96	0 %
Tabakrauch vom Nachbarbalkon	AG Wennigsen, WuM 2001, 487	0 %
Der Nachbar lärmt häufiger nachts und bedroht einen Mieter	AG Köln, WuM 1980, 17	25 %
Wegen alter Rohre ist Blei im Trinkwasser	AG Hamburg, WuM 1990, 383	10 %
Das Trinkwasser ist häufiger bräunlich verfärbt	LG Braunschweig, WuM 1990, 145	10 %
Licht- und Lüftungsbeeinträchtigung durch Baugerüst	AG Hamburg, WuM 1996, 30	15 %
Der vermietete Kellerraum ist dauerhaft feucht	AG Bad Bramstedt, WuM 1990, 711	10 %
Erhebliche Störungen des Fernsehempfangs	AG Schöneberg, GE 1988, 361	10 %
Fenster in 2 Räumen undicht mit Schimmelbefall als Folge	AG Schöneberg, GE 1997, 1535	20 %
Im Bad kommt es zu gelegentlichem Auftauchen von Silberfischen	LG Lüneburg, WuM 1998, 570	0 %
In der Wohnung kommt es zu erheblichem Mottenbefall	AG Bremen, WuM 2002, 215	25 %

Ihrer Audio- und Videoüberwachung sind Grenzen gesetzt

Haben Sie Ihren Mieter im Verdacht, er sei der Urheber einer Sachbeschädigung im Treppenhaus oder einer „wilden Müllablagerung“ im Hausflur, müssen Sie dies im Ernstfall beweisen können. Mit „Ernstfall“ ist dabei die Gerichtsverhandlung gemeint, zu der es kommt, wenn Sie Ihrem Mieter nach derartigen Verfehlungen den Mietvertrag fristlos gekündigt haben.

Denn das Gericht hat immer genau zu prüfen, ob der Vorwurf berechtigt ist, weswegen Sie eine Kündigung ausgesprochen haben. Erfahrungsgemäß ist gerade dies aber oft mit Schwierigkeiten verbunden, da Zeugen nicht vorhanden sind. **Folge:** Ist der Vorwurf nicht beweisbar, wird das Gericht Ihre fristlose Kündigung als unwirksam ansehen.

Beweisbeschaffung

Um deshalb Vorsorge zu treffen, haben manche Vermieter eine Videoüberwachung an ihren Gebäuden eingerichtet. Sie denken, so die notwendigen Beweise für die Verfehlungen ihrer Mieter sichern zu können. Und ist noch ein Mikrophon eingerichtet, könnten auch Beschimpfungen des Mieters aufgezeichnet und zur Berechtigung einer Kündigung bewiesen werden.

Gewonnen ist hiermit aber nicht viel: In den wenigsten Fällen lassen die Gerichte derlei Beweismittel durchgehen. **Grund:** Die Überwachung mittels Videokamera verletzt die vom Grundgesetz garantierten Persönlichkeitsrechte der überwachten Personen.

Heimliche Aufnahmen

Dies gilt in jedem Fall für heimliche Aufnahmen: Beispielsweise ließ das Oberlandesgericht Köln die heimliche Videoaufzeichnung eines Vermieters nicht zu, mit der eine Mieterin der Sach-

beschädigung von Waschmaschinen im Gemeinschaftsraum überführt werden sollte (OLG Köln, Az. 24 U 12/05).

In einem anderen Fall war es so weit gar nicht erst gekommen: Das Landgericht Berlin verpflichtete einen Vermieter auf die entsprechende Klage seines Mieters, eine Videokamera zu entfernen, mit deren Hilfe der Vermieter den Urheber beleidigender Schmierereien und Sachbeschädigungen an seiner Hauswand ermitteln wollte (LG Berlin, Az. 65 S 279/99).

Es gibt aber auch Ausnahmen: Etwa gab das Amtsgericht Zerbst in Sachsen-Anhalt der Räumungsklage eines Vermieters statt, der seinen Mieter mittels einer verdeckt angebrachten Videokamera des „wilden Urinierens“ in den Kellerräumen überführt hatte (AG Zerbst, Az. 6 C 614/02).

Kamera-Attrappen

Meistens sind die Gerichte aber so streng, dass sie schon bloße Attrappen von Kameras untersagen: So entschied etwa das Landgericht Darmstadt, dass die Videokamera-Attrappe eines Vermieters, mit deren Hilfe die Freier seiner der Prostitution nachgehenden Mieterin abgeschreckt werden sollten, umgehend wieder entfernt werden muss (LG Darmstadt, Az. 8 S 139/04).

Mithören über Zweithörer

Machen Sie die traurige Erfahrung, dass Ihr Mieter sich in Telefonaten regelmäßig in übelsten Beschimpfungen ergeht, hilft Ihnen aus den gleichen Gründen auch ein heimlicher Zeuge nicht.

So hatte das Bundesverfassungsgericht darüber zu befinden, dass ein Telefongespräch zum Zweck der Beweissicherung heimlich von einer weiteren Person über einen Zweithörer verfolgt

wurde. Im Prozess wurde der Zweithörer als Zeuge abgelehnt.

Und zwar völlig zu Recht, wie die Richter in Karlsruhe, meinten: Der Gesprächspartner muss selbst entscheiden können, wem er sich gegenüber am Telefon erklärt. Da dies bei der heimlichen Nutzung von Zweithörern ausgeschlossen ist, werde er in seinen Persönlichkeitsrechten verletzt (BVerfGE 106, 28).

Zulässige Aufnahmen

Die Ausführungen zur Unzulässigkeit heimlicher Beweisbeschaffung bedeuten aber nicht, dass Sie grundsätzlich keine Kamera anbringen dürfen, also auch nicht zum Schutz Ihres Gebäudes oder der Tiefgarage.

Unter den folgenden Voraussetzungen dürfen Sie aber durchaus Ihre Räumlichkeiten mit einer Bildüberwachung versehen:

- Es handelt sich um allgemein zugängliche Räume.
- Die Überwachung ist aus Gründen des Objektschutzes erforderlich, zum Beispiel weil es in der Vergangenheit bereits zu Sachbeschädigungen oder Diebstählen gekommen ist und
- Sie weisen auf die Überwachung durch ein Schild ausdrücklich hin und
- die Aufnahmen werden regelmäßig und nach kurzer Dauer, in aller Regel täglich, wieder gelöscht.

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

Rücktritt vom Mietvertrag

Vom Mietvertrag zurücktreten darf Ihr Mieter nicht ohne Weiteres

Frage: Mit meinem Mieter habe ich am 11.4.2007 einen Mietvertrag abgeschlossen, der zum 1.6.2007 beginnen sollte. Jetzt, genauer gesagt am 18.5.2007, hat mir der Mieter in einem von ihm unterschriebenen Brief mitgeteilt, er wolle die Wohnung doch nicht beziehen und er deshalb vom Mietvertrag zurücktrete. Darf er das?

VermieterRecht vertraulich: Vom Mietvertrag zurücktreten darf Ihr Mieter nur, wenn Sie mit ihm ein Rücktrittsrecht im Mietvertrag vereinbart haben oder aber ein gesetzlicher Rücktrittsgrund vorliegt.

Letztes ist zum Beispiel gegeben, wenn Sie Ihrem Mieter nicht rechtzeitig die Wohnung übergeben können, etwa wegen nicht termingerecht be-

deter Instandsetzungsarbeiten, und er Ihnen hierzu erfolglos eine Frist gesetzt hat. Wichtig: Wenn Ihrem Mieter ein vertragliches Rücktrittsrecht eingeräumt wurde, kann er hiervon nur Gebrauch machen, solange ihm die Mieträume noch nicht überlassen wurden.

Rücktritt nur vor Einzug

Hat der Mieter die Wohnung schon bezogen, kann er trotz vertraglichen Rücktrittsrechts das Mietverhältnis nur durch Kündigung beenden. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter kein Recht zum Rücktritt (vertraglich oder gesetzlich) hat und er die Wohnung noch nicht bezogen hat. Wichtig: In diesen Fällen beginnt die 3-monatige Kündigungsfrist dann zu laufen, wenn Sie die Kündigung erhalten haben.

Rücktritt kann Kündigung sein

Da Sie weder ein vertragliches Rücktrittsrecht Ihres Mieters erwähnen, noch Anhaltspunkte für einen gesetzlichen Rücktrittsgrund mitteilen, muss Ihr Mieter also kündigen um seinen Mietvertrag zu beenden. Das hat er zwar nicht ausdrücklich getan, doch legen die Gerichte in einem solchen Fall die Rücktrittserklärung als Kündigung aus. **Voraussetzung:** Die Erklärung des Mieters erfolgt schriftlich und trägt seine Original-Unterschrift, weshalb ein Telefax also nicht ausreichend wäre.

Da dies in Ihrem Fall geschehen ist, müssen Sie den Rücktritt Ihres Mieters also als Kündigung auffassen: Danach beginnt die 3-monatige Kündigungsfrist am 3. Werktag des Folgemonats, also des Juni, zu laufen und endet mit Ablauf des übernächsten Monats. Konkret: Am 31.8.2007 um 0.00 Uhr endet Ihr Mietverhältnis. Bis zu diesem Zeitpunkt kann Ihr Mieter die Wohnung nutzen – muss Ihnen aber auch die Miete zahlen.

Bei Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag

In diesem Fall darf Ihr Mieter wegen geringer Wohnfläche nicht mindern

Frage: In meinem Mietvertrag wurde mit dem Mieter Folgendes vereinbart: „Die Wohnfläche beträgt insgesamt 143 m², wobei sie beinhaltet: 3 Zimmer, 1 Wintergarten, Küche, WC, Bad, Kellerraum und 2 Abstellräume“. Mein Mieter ließ jedoch vor Kurzem nachmessen, wobei der Sachverständige zu dem Ergebnis kam: „Die nach der Wohnflächenverordnung anzusetzende Fläche beträgt 122 m²“. Daraufhin mindert mein Mieter jetzt anteilig die Miete. Zu Recht?

VermieterRecht vertraulich: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) darf ein Mieter die Miete mindern, wenn die Mieträume tatsächlich mindestens 10 % kleiner sind, als es im Mietvertrag angegeben worden ist. Allerdings gilt dies nur dann, wenn sowohl der Ist- als auch der Sollwert zur Wohnungsgröße auf Grundlage der Wohnflächenverordnung ermittelt worden ist.

Dies war bei Ihnen aber nicht der Fall gewesen, denn nach der Wohnflächenverordnung rechnen Abstell- und Kellerräume nicht zur Wohnfläche und Wintergärten sind nur zu einem Viertel als Wohnfläche anzusetzen. Da bei Ihnen die gesamte Mietfläche als Wohnfläche ausgewiesen wurde, ist es also kein Wunder, dass eine nachträgliche Messung zu einem anderen Ergebnis kam. Eine solche von der Wohnflächenverordnung abweichende Berechnung dürfen Sie mit Ihrem Mieter nach Meinung des BGH aber vornehmen.

Erfreuliches neues Urteil

Die gute Nachricht: Haben Sie dies getan, darf Ihr Mieter trotz Abweichung nicht die Miete mindern, denn Sie haben mit ihm eine sogenannte Beschaffenheitsvereinbarung getroffen. Darin haben Sie zulässigerweise die Mietfläche abweichend von der Wohnflächenverordnung festgelegt. Da Ihr Mieter dem

Mietvertrag entnehmen kann, aus welchen Räumen sich die Wohnfläche von 143 m² zusammensetzt, ist er auch nicht unangemessen benachteiligt, die Beschaffenheitsvereinbarung also wirksam.

Folge: Ihr Mieter darf nicht unter Hinweis auf das Messergebnis die Miete mindern. Und: Die angegebene Fläche ist auch für die Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnung verbindlich. Beides hat das Landgericht Berlin gerade erst in einem vergleichbaren Fall entschieden (LG Berlin, Az. 63 S 267/05).

TIPP: Vereinbarung treffen

Der Fall zeigt, dass Sie im Mietvertrag immer aufführen sollten, welche Räume in die Berechnung der Wohnfläche eingeflossen sind. Wenn Ihnen dies zu aufwendig ist, können Sie mit Ihrem Mieter aber auch folgende Vereinbarung unter der Größenangabe im Mietvertrag treffen: „Die angegebene Wohnfläche ist auch dann verbindlich, wenn sich später herausstellen sollte, dass sie tatsächlich nicht zutreffend ist“.

Ihr Recht auf ordentliche Kündigung

BGH bestätigt Eigenbedarfskündigung

Halten Sie in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag fest: „Auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wird verzichtet“ schützt dies vor Kündigung nur, wenn für die Vereinbarung die Schriftform eingehalten worden ist.

Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem gerade veröffentlichten Urteil entschieden.

In dem Fall war besagte Vereinbarung außerhalb des Mietvertrages getroffen worden, ohne dass dies aus dem Mietvertrag selbst zu erkennen war. Nach Meinung des BGH durfte der Vermieter wegen Eigenbedarfs trotzdem kündigen, da die Vereinbarung wegen fehlender Schriftform unwirksam war.

Kündungsverzicht unwirksam

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schreibt vor, dass ein Kündungsverzicht für mehr als ein Jahr nur schriftlich vereinbart werden kann. Und dieser gilt nach Meinung der Richter auch, wenn ein Vermieter nicht generell auf sein ordentliches Kündigungsrecht verzichtet, sondern wie vorliegend nur auf einen bestimmten Kündigungsgrund – nämlich Eigenbedarf.

Sinn und Zweck der Schriftform ist es, einen Käufer, der in einen bestehenden Mietvertrag eintritt, über den Umfang der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zu informieren. Genau dies aber wäre wegen des fehlenden Hinweises im Mietvertrag auf

die Vereinbarung aber nicht möglich gewesen. Da somit die Schriftform nicht eingehalten wurde, war die Vereinbarung nicht wirksam und der Vermieter durfte kündigen (BGH, Az. VIII ZR 223/06).

TIPP: Schriftform einhalten

Sicher: Hier war die fehlende Schriftform für den Vermieter von Vorteil. Bedenken Sie aber, dass auch Ihr Mieter kündigen kann, wenn der Kündungsverzicht nicht in der erforderlichen Schriftform getroffen wurde. Damit das Mietverhältnis und damit Ihre Mieteinnahmen nicht unsicher werden, achten Sie bei Zusatzvereinbarungen also immer darauf, dass diese auf den Mietvertrag und umgekehrt verweisen sowie darauf, dass die Dokumente jeweils von beiden Vertragsseiten unterschrieben sind.

Schönheitsreparaturen

„Blümchen-Tapete“ ist nicht vertragsgemäß

Auch wenn Ihr Mieter die Wohnung bei Mietende nicht renoviert zurückgeben muss, so brauchen Sie sich doch nicht alles gefallen zu lassen: Mustertapeten in altrosa etwa sind Ihnen als Vermieter nach Meinung des Landgerichts (LG) Berlin nicht zuzumuten.

In dem Urteilsfall gab eine Mieterin nach 40-jährigem Mietverhältnis die Wohnung mit besagten Tapeten zurück, wobei die Richter nun entschieden, dass die Mieterin entweder renovieren oder aber ihrem Vermieter die Kosten für die notwendige Renovierung ersetzen müsse (LG Berlin, Az. 65 S 224/06).

Es zählt der übliche Geschmack

Die Richter stellten allerdings klar: Mieter sind nicht grundsätzlich verpflichtet, die Räume mit Raufaser zu tapezieren und in weißer Farbe zu streichen. Schadensersatz können Sie als Vermieter vielmehr nur verlangen, wenn die Wohnung nicht dem üblichen Geschmack der meisten Mietinteressenten entspricht. Und dabei kommt es – wie das Gericht hervor-

hob – auf das Mietende und nicht auf den Mietbeginn an: Mögen rosafarbene Strukturtapeten vor 40 Jahren noch den meisten Menschen gefallen haben, heute ist das nicht mehr so.

Ganz neu: Ausführungsklauseln sind unwirksam

Wie der BGH zudem erst kürzlich entschieden hat, können Sie auch im Mietvertrag keine Vorsorge treffen: Haben Sie vereinbart, dass der Mieter die Wohnung bei Auszug in genau der gleichen Weise gestalten muss, wie er sie bei Einzug vorgefunden hat, so wäre diese Vereinbarung nach Meinung der Karlsruher Richter nämlich unwirksam.

Besonders bitter: Bei diesen sogenannten Ausführungsklauseln, nach denen der Mieter von der „bisherigen Ausführungsart nur mit Zustimmung des Vermieters“ abweichen darf, ist die

Schönheitsreparaturen-Regelung insgesamt unwirksam und der Mieter müsste überhaupt nicht renovieren (BGH, Az. VIII ZR 199/06).

In seinem Urteil stellte aber auch der BGH noch einmal klar, dass sich Mieter bei der Endrenovierung auf Farben und Tapeten innerhalb der allgemein anerkannten Geschmacksgrenzen beschränken müssen.

Schadensersatz bei erschwelter Nachvermietung

Konkret: Farbtöne wie türkis, lila, rot oder schwarz (oder eben rosafarbene Strukturtapeten) sind Ihnen nicht zumutbar, da sie eine zügige Weitervermietung erschweren. In diesem Fall muss der Mieter renovieren, und zwar auch dann, wenn dies der Mietvertrag nicht vorsieht oder die Renovierungsklausel unwirksam ist.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Ihr Mieter mindert die Miete rückwirkend – ist das erlaubt?
- Sie möchten sich im Mietprozess auf Verwandte als Zeugen stützen – ist das zulässig?
- Bei den Betriebskosten möchten Sie den Verteilungsschlüssel ändern – ist das möglich?