

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



Krieg zwischen Mietern und Vermietern?

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

so titelte vor einiger Zeit ein großes deutsches Wochenmagazin. In der Tat: Das Landgericht Bad Kreuznach verurteilte gerade einen Mieter wegen Totschlags zu 11 Jahren Haft. Mit einem über einen Meter langen Schwert hatte er seinen Vermieter erstochen. Und in Niedersachsen hatte ein Vermieter seinem Mieter aufgelauert und ihn hinterücks mit Benzin übergossen. Nur weil der Mieter sehr schnell flüchtete, konnte er nicht angezündet werden und der Mordplan des Vermieters schlug fehl.

Einzelfälle, gewiss. Aber auch mit zivilisierten Mitteln nehmen die Auseinandersetzungen ständig zu. Bei jedem fünften Prozess streiten Mieter und Vermieter. In Berlin ist es gar schon jeder dritte Rechtsstreit. Und die Streitereien außerhalb der Gerichte sind schon gar nicht mehr zählbar: Nicht gezahlte Miete, Ruhestörungen und der „Klassiker“ Schönheitsreparaturen bestimmen vielerorts den Vermietungsalltag.

Was ich Ihnen für 2007 wünsche? Dass sich das ändert! Ich wünsche Ihnen eine stressfreie Vermietung und Mieter, die Ihre Pflichten kennen und danach handeln. Und sollte es doch zu Problemen kommen, stehe ich Ihnen natürlich auch im neuen Jahr 2007 gern mit gutem Rat zur Seite.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Vertragswidriges Mieterverhalten

Wenn Mieter ihre Wohnung zum Arbeitsplatz „umwidmen“

Eine Wohnung ist zum Wohnen da, dennoch gehen viele Mieter darin auch ihrer Arbeit nach. Nicht immer ist dies erlaubt. Als Vermieter müssen Sie wissen, wann Sie hiergegen einschreiten können. Denn in manchen Fällen drohen eine vorzeitige Abnutzung Ihrer Mieträume sowie Mietkürzungen anderer Mieter.

Dass auch in einer Mietwohnung nicht jede Erwerbsarbeit verboten ist, folgern die Gerichte aus den gewandelten Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie den gewachsenen technischen Möglichkeiten. Allerdings muss stets der Charakter der Wohnraumnutzung erhalten bleiben. Aus diesem Grund meinen die Richter, Mietern könne weder die gewerbliche Nutzung eines Fax-Gerätes noch die Errichtung eines Heimarbeitsplatzes untersagt werden. Auch darf Ihr Mieter die Wohnung als Maler, Schriftsteller, Musiker oder als sonstiger Künstler nutzen.

Unerlaubte Berufsausübung

Anders ist es aber, wenn die geschäftliche Nutzung Ihres Mieters mit regelmäßigem Kundenverkehr verbunden ist. Da dies zu einer schnelleren Abnutzung der Mieträume, aber auch des Treppenhauses führt, brauchte Ihr Mieter hierzu generell Ihre Erlaubnis. Denken müssen Sie auch an Ihre anderen Mieter: Würden diese durch den Kundenverkehr ge-

stört, könnten diese die Miete mindern. Und entstünde erhöhter Reinigungsbedarf im Treppenhaus, müssten die anderen Mieter für die deshalb erhöhten Kosten nicht aufkommen. Erfolgt die Tätigkeit Ihres Mieters dagegen nebenberuflich, muss sie ihm gestattet werden. Erlaubt ist Ihrem Mieter also, wenn er in seiner Wohnung gelegentlich Nachhilfe- bzw. Musikunterricht erteilt oder fremde Kinder betreut.

Ganz klar: Lässt Ihr Mieter andere Personen für sich arbeiten, ist dies in seiner Wohnung immer verboten. Ein Freiberufler ohne Angestellte, etwa ein Architekt oder Steuerberater, darf in seiner Wohnung zwar teilweise, etwa am Wochenende arbeiten. Ohne Ihre Erlaubnis darf er dies jedoch nicht, wenn mit Besuchsverkehr gerechnet werden muss. Und gerade dies ist bei Freiberuflern regelmäßig der Fall.

➔ TIPP: Schnell reagieren

Ist die berufliche Nutzung Ihres Mieters unzulässig, sollten Sie ihm diese untersagen. Sonst riskieren Sie handfeste Nachteile für sich. Mahnen Sie Ihren Mieter ab und setzen Sie ihm eine Frist von 10 Tagen, seine Geschäftstätigkeit einzustellen. Geschieht dies nicht, können Sie Ihrem Mieter nun fristlos kündigen.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Brandschutz: Rauchmelder werden in immer mehr Wohnungen zur Pflicht 2
- Mietminderung: Lassen Sie sich unrechtmäßige Mietkürzungen nicht gefallen 4-5
- Vorzeitige Vertragsauflösung: Vorsicht vor dem Trick mit der Untervermietung 6
- Kautions bei Gewerbetriebe: Hier dürfen Sie die Höhe der Kautions selbst bestimmen 8

Rauchmelder werden in immer mehr Wohnungen zur Pflicht

Jährlich sterben mehrere Hundert Menschen in ihren Wohnungen durch einen Brand. Meistens ersticken sie an den Rauchgasen. Die meisten werden im Schlaf überrascht, werden erst bewusstlos und sterben dann am hochgiftigen Kohlenmonoxid. Das wirksamste Mittel zur Vorbeugung sind Rauchwarnmelder – und diese werden in immer mehr Bundesländern zur Pflicht.

Es ist eindeutig festgestellt: Überall dort, wo die Bewohner durch Brandmelder geschützt waren, war die Zahl der Opfer bei Bränden deutlich geringer. In England, wo 1992 eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht eingeführt wurde, sank die Zahl der Brandtoten seither um über 40%. In Deutschland ist die Installation von Rauchwarnmeldern momentan in sechs Bundesländern Pflicht, doch wird erwartet, dass auch die übrigen Bundesländer nach und nach folgen werden.

Leib und Leben schützen

Das ist nur vernünftig, denn vor allem die zunehmende Zahl von Elektrogeräten und Fernsehern stellt eine häufige Brandursache dar. Ebenso auch Schwelbrände defekter Stromleitungen.

Dort, wo die Installation vorgeschrieben ist, müssen Sie in Privatwohnungen mindestens einen Rauchwarnmelder an einem zentral gelegenen Raum anbringen (lassen), etwa in ei-

nem Flur. Sinnvoll ist es, zudem alle Schlafräume und Kinderzimmer mit einem Melder auszurüsten.

In den Bundesländern, in denen die Ausstattung mit Rauchmeldern vorgeschrieben ist, müssen Ihre Mieter der Installation zustimmen. Und sollte dies einmal nicht der Fall sein, verweisen Sie einfach auf Ihre gesetzliche Verpflichtung als Gebäudeeigentümer.

Aber auch dort, wo Rauchmelder noch nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, ist deren Installation empfehlenswert. Dabei zeigt die Praxis, dass die Mieter mit der Installation in aller Regel einverstanden sind bzw. ihr dankbar zustimmen.

Kleiner Aufwand, große Wirkung

Sich vor den Brandfolgen zu schützen, kostet nicht viel: Hochwertige Rauchwarnmelder können Sie in Baumärkten oft schon zu Preisen um die 20 Euro erhalten. Ihr Vorteil: Bei vermieteten Wohnungen können Sie die Kosten hierfür steuerlich geltend machen und als Werbungskosten sofort abziehen.

Mieter zahlen die Wartung

Ob Sie die Kosten für die Wartung der Rauchmelder bei Ihrer Betriebskostenabrechnung auf Ihre Mieter umlegen können, ist zwar gerichtlich noch nicht entschieden, doch wird dies von den allermeisten Juristen bejaht. Vor allem aber: Vorbeugender Brandschutz kann Leben retten – und das ist unbezahlbar.

Wirksamer Brandschutz – hierauf müssen Sie achten

- Ihr Rauchwarnmelder sollte ein „VDS-Prüfsiegel“ und mindestens 3 Jahre Garantie haben.
- Achten Sie darauf, dass die mitgelieferte Batterie eine Gebrauchsdauer von mindestens 5 Jahren hat (Hinweise hierzu finden sich auf der Verkaufsverpackung).
- Lassen Sie die Finger von Geräten, die erst bei einer Rauchkonzentration von 30% Alarm schlagen – dann ist es im Ernstfall oft schon zu spät.
- Der Rauchwarnmelder sollte immer an der Decke befestigt werden, da der Rauch nach oben steigt. Ausnahme: Rauchmelder gehören nicht in Räume, in denen Dampf entsteht (Bad, Küche).
- Rauchwarnmelder sollten Sie auch im Keller und auf dem Dachboden installieren, da sich erfahrungsgemäß gerade hier oft unbemerkt Brände entwickeln.
- Aus diesem Grund sind Kellerräume regelmäßig von leicht brennbaren Sachen zu entrümpeln und die Kellereingänge freizuhalten.
- Kaufen Sie Rauchwarnmelder nur dort, wo Sie auch kompetent beraten werden.

Bundesland	Pflicht besteht seit	Anwendungsbereich
Hamburg	07.12.2005	Gilt für alle Neu- und Umbauten von Wohnungen. Zusätzlich müssen bis Ende 2010 alle bestehenden Wohnungen über Rauchwarnmelder verfügen.
Hessen	26.06.2005	Gilt für alle Neu- und Umbauten von Wohnungen. Zusätzlich müssen bis Ende 2014 alle bestehenden Wohnungen über Rauchwarnmelder verfügen.
Mecklenburg-Vorpommern	18.06.2006	Gilt für alle Neu- und Umbauten von Wohnungen. Zusätzlich müssen bis Ende 2009 alle bestehenden Wohnungen über Rauchwarnmelder verfügen.
Rheinland-Pfalz	22.12.2003	Gilt für alle Neu- und Umbauten von Wohnungen.
Saarland	18.02.2004	Gilt für alle Neu- und Umbauten von Wohnungen.
Schleswig-Holstein	01.01.2005	Gilt für alle Neu- und Umbauten von Wohnungen. Zusätzlich müssen bis Ende 2009 alle bestehenden Wohnungen über Rauchwarnmelder verfügen.

Kettenmietverträge

Wann Ihr Mieter sich nicht auf seine 3-monatige Kündigungsfrist berufen kann

Seit dem 01.06.2005 beträgt die Kündigungsfrist für Mieter einheitlich drei Monate – egal, wie lange das Mietverhältnis bestanden hat. Nach überwiegender Meinung gibt es aber eine Ausnahme, wenn Sie einen sogenannten Kettenmietvertrag abgeschlossen haben.

Hierbei handelt es sich um Vereinbarungen, nach denen eine feste Vertragslaufzeit zwischen den Mietvertragspartnern vereinbart wurde, wobei sich der Vertrag im Anschluss daran aufs Neue für einen festen Zeitraum immer wieder verlängert – sofern er nicht mit einer bestimmten Frist gekündigt wird.

Beispielsweise ist in einem Mietvertrag folgende Vereinbarung getroffen: *„Der Mietvertrag läuft vom 01.07.2001 bis 30.06.2002. Der Vertrag verlängert sich automatisch jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht drei Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird.“*

Sie müssen unterscheiden

Bei der Beurteilung einer solchen Kettenmietvereinbarung müssen Sie unterscheiden: Wurde eine solche Vereinbarung nach der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 getroffen, ist sie unwirksam. Einem ganz aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Folge spielt dabei der Zeitpunkt, an dem der Mieter eingezogen ist, keine Rolle (hierzu auf Seite 8). Denn für eine wirksame Befristung bedarf es seit diesem Tag eines besonderen Grundes, den Sie dem Mieter schon bei Abschluss des Vertrages schriftlich mitgeteilt haben müssen.

Dieser Grund kann etwa Ihr späterer Eigenbedarf sein oder Ihr Wunsch, die Wohnung zu einem bestimmten Zeit-

punkt umbauen zu wollen. Haben Sie einen solchen Befristungsgrund Ihrem Mieter nicht angegeben, kann Ihr Mieter das Mietverhältnis stets mit 3-monatiger Kündigungsfrist beenden.

Altverträge

Haben Sie Ihren Kettenmietvertrag vor dem 01.09.2001 geschlossen, ist die Rechtslage noch nicht ganz klar, da der BGH hierzu noch nicht entschieden hat. Jedoch spricht alles dafür, dass solche Klauseln in Altverträgen weiterhin Gültigkeit haben. Auf entsprechende Anfrage erklärte nämlich das Bundesjustizministerium: *„Von der Frist, mit der ein Mietvertrag gekündigt werden kann, ist der Zeitpunkt zu unterscheiden, zu dem gekündigt werden kann.“*

Im Klartext: Die neue kurze Kündigungsfrist ändert nichts daran, dass der Kettenmietvertrag nur zu bestimmten Zeitpunkten kündbar ist. Gerade hieran hat sich aber mit dem neuen Gesetz seit dem 01.06.05 nichts geändert.

Kündigungstermine bleiben wirksam

Das bedeutet: Die Verlängerungsklausel im obigen Beispiel hat weiter Bestand: Um den Mietvertrag wirksam zum 30.06. zu beenden, muss der Mie-

ter Ihnen bis zum 30.04. eines jeden Jahres die Kündigung erklären.

Bei der Vielzahl von Mietrechtsstreitigkeiten wird man auf das letzte Wort des BGH zur Zulässigkeit von „alten“ Kettenmietverträgen nicht allzu lange warten müssen. Wie gesagt, es entspricht schon jetzt der Einschätzung der meisten Juristen, dass die Gültigkeit dieser Vereinbarung bestätigt wird.

TIPP: Hinweis geben

Haben Sie mit Ihrem Mieter eine solche Vereinbarung getroffen und beruft er sich auf die neuen Kündigungsfristen, lassen Sie sich hierauf nicht ein.

Verweisen Sie darauf, dass der Kündigungstermin, also der Zeitpunkt zu welchem eine Kündigung erst möglich ist, vom Gesetz nicht geändert worden ist. Wurde dieser vereinbarte Termin nicht eingehalten, kann die Kündigungsfrist nicht in Gang gesetzt werden.

Folge: Die Kündigung des Mieters ist unwirksam, die Miete muss er also auch weiterhin an Sie zahlen.

In diesen Fällen gilt die dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters nicht

- Sie haben einen Zeitmietvertrag vereinbart. Solange der Zeitmietvertrag andauert, ist jede ordentliche Kündigung ausgeschlossen.
- Sie haben ein befristetes Mietverhältnis vereinbart, in welchem das Recht auf ordentliche Kündigung für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen ist. In dieser Zeit können sowohl Sie als auch Ihr Mieter nur fristlos aus wichtigem Grund kündigen.
- Sie haben mit Ihrem Mieter in einem Vertrag, der vor dem 01.09.2001 geschlossen wurde, einen Kettenmietvertrag mit Verlängerungsklausel vereinbart.

Impressum Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 02 28/9 55 01 20, Fax: 02 28/35 97 10 • Redaktionssprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/31 590 72 50 oder (jederzeit) per Fax 030/31 590 72 22 • Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • Vorstand: Helmut Graf • „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265 • Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias 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

Mietminderung

Lassen Sie sich unrechtmäßige Mietkürzungen nicht gefallen

Wenn die gemieteten Räume mangelhaft sind, darf ein Mieter eigenmächtig die Miete mindern. Doch wann liegt ein Mangel vor und in welcher Höhe ist die Minderung gegebenenfalls gerechtfertigt? Fest steht: In der Praxis sind viele Mietminderungen unrechtmäßig.

Die Mieter kennen ihre Rechte bei Mietmängeln nur allzu genau. Nicht nur die Miete darf dann gekürzt werden, sondern der Mieter kann auch die Beseitigung des Mangels fordern. Und um hierzu den Druck auf den Vermieter zu erhöhen, darf der Mieter zusätzlich einen Teil der Miete einbehalten. Und zwar bis höchstens zur 5-fachen Höhe der monatlichen Mietminderung. Und hat der Mieter einen Schaden durch den Wohnungsmangel erlitten, ist etwa ein Bild durch baulich bedingte Wandfeuchtigkeit beschädigt worden, kann er diesen Schaden ersetzt verlangen.

Mängel oft nur „vorgeschoben“

In der Praxis ist es aber vor allem die Mietminderung, die für Zündstoff sorgt. Nicht wenige Mieter sehen darin eine Möglichkeit, die Miete selbst nach eigenem Gutdünken festzulegen. So kommt es nicht selten vor, dass der Zustand der Wohnungen just dann für ungenügend erklärt wird, wenn Sie eine Mieterhöhung erklärt haben. Oder der Mieter „antwortet“ auf eine Abmahnung, etwa wegen Lärmbelästigung, mit einer Mietkürzung.

Beide Male wäre die Mietminderung unzulässig: Etwaige Wohnungsmängel sind ohne Einfluss auf die Wirksamkeit Ihres Mieterhöhungsverlangens. Und eigene Verfehlungen mit einer Mietminderung „auszugleichen“, ist natürlich keinem Mieter gestattet.

Außerdem darf die Miete nicht gemindert werden, wenn

- der Mangel schon bei Übergabe der Wohnung vorlag und
- der Mieter ihn kannte oder kennen musste,
- der Mangel unerheblich ist,
- der Mieter den Mangel selbst zu vertreten hat,

- der Mieter die Beseitigung schuldhaft verhindert oder
- der Mieter seiner Pflicht zur Mängelanzeige nicht nachkommt.

Beispiel: In direkter Nähe der Wohnung befindet sich eine Baustelle, auf der ein Haus gebaut wird. Wegen Lärmbelästigung darf der Mieter später nicht die Miete mindern.

Anfängliche Mängel

Allerdings büßt der Mieter sein Mietminderungsrecht nicht bei jedem schon anfänglich vorhandenen Mangel ein. War dem Mieter erkennbar, dass die Fenster undicht sind, darf er zwar deswegen nicht die Miete mindern, wohl aber, wenn es hierdurch später zu feuchten Wänden gekommen ist.

TIPP: Protokoll machen

Darüber, ob der Mangel bei Bezug schon vorhanden war oder nicht, wird häufig vor Gericht gestritten. Beugen Sie hier vor und listen Sie in einem Protokoll, auf das sie im Mietvertrag verweisen, alle Unzulänglichkeiten der Wohnung genau auf. Eine Minderung ist Ihrem Mieter dann nur noch möglich, wenn er sich diese ausdrücklich vorbehält. Tut er dies nicht, können Sie auf Zahlung der vollen Miete bestehen – trotz Mietmangels.

TIPP: Abhilfe unter Vorbehalt

Besteht Uneinigkeit darüber, ob ein vorhandener Mangel erheblich ist, sollte dieser zunächst beseitigt werden. Weisen Sie Ihren Mieter aber darauf hin, dass Sie die Mängelbeseitigung „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ vornehmen. Anschließend muss Ihr Mieter die Miete wieder in voller Höhe zahlen. Sie beugen so dem Risiko vor, dass die jeden Monat einbehaltene Miete während eines Rechtsstreits weiter steigt und Sie diese nach dessen Abschluss nicht zurückerhalten, wenn der Mieter inzwischen zahlungsunfähig geworden ist.

Unerhebliche Mängel

Keine Wohnung ist wirklich perfekt. Das weiß auch der Gesetzgeber, weshalb der Mieter nur dann die Miete mindern darf, wenn er hierdurch „nicht unerheblich“ beeinträchtigt ist. Nicht gekürzt werden darf danach etwa bei einer defekten Glühbirne im Treppenhaus oder bei einem nur kurzzeitig gestörten Fernsehempfang.

Selbstverschuldete Mängel

Liegt ein Mangel vor, müssen Sie sich auch immer fragen, ob ihn der Mieter selbst verschuldet hat. Gegebenenfalls ist er dann nämlich selbst in der Pflicht, für Abhilfe zu sorgen. Verschuldet ist der Mangel aber nicht, wenn er durch ver-

Kann der Mieter auch dann noch mindern, wenn er den Mangel zunächst hingenommen hat?

Beispiel: In seiner Wohnung bekommt der Mieter seit März 2006 nur noch lauwarmes Wasser, zudem ist der Wasserstrahl sehr dürrig. Der Mieter setzt seinen Vermieter hiervon in Kenntnis, der aber nicht für Abhilfe sorgt. Ab Dezember mindert der Mieter die Miete um 10 %.

Bis zur Mietrechtsreform am 01.09.2001 galt, dass ein Mieter, der trotz eines Mangels die volle Miete vorbehaltlos mindestens sechs Monate zahlte, sein Recht auf Mietminderung verwirkt hat. Für die Zeit danach hat der Bundesgerichtshof (BGH) diese vermieterefreundliche Regelung gekippt. Trotz vorbehaltloser Mietzahlung geht Mietern ihr Mietminderungsrecht jetzt nicht mehr verloren. Zwar können Mieter dieses Recht verwirken, doch wann hiervon ausgegangen werden kann, haben die BGH-Richter nicht entschieden. Die meisten Juristen gehen von einem Zeitraum von ein bis zwei Jahren aus, doch entscheidend ist stets der Einzelfall.

tragungsgemäßen Gebrauch der Mieträume durch Ihren Mieter entstanden ist.

So ist es etwa bei Laufspuren und den üblichen Verschmutzungen von Teppichböden. Ist dieser aber durch Brandlöcher beschädigt, ist dies kein vertragsgemäßer Gebrauch des Bodens und Ihr Mieter schuldet Ihnen Schadensersatz. Dabei kann er sich auch nicht damit herausreden, nicht er, sondern seine Besucher seien für entstandenen Schäden verantwortlich: Für das Fehlverhalten anderer in seiner Wohnung haftet Ihnen Ihr Mieter höchst selbst!

Beseitigung verhindert

Auch das erleben viele Vermieter: Der Mieter mindert wegen eines Mangels und verhindert dann aber dessen Beseitigung. Meistens, indem er Handwerkern nicht den Zutritt zu seiner Wohnung gewährt oder sich nicht an abgesprochene Termine hält. Nicht selten entsteht bei Vermietern der Eindruck, der Mieter möchte lieber mindern als den Mangel behoben haben. Das ist aber zu kurz gedacht: Ein Mieter, der sich so verhält, darf seine Miete nicht kürzen.

TIPP: Schriftliche Absprachen

Natürlich kann es passieren, dass Ihr Mieter den Termin mit einem Handwerker einmal nicht einhalten kann. Machen Sie Ihrem Mieter deshalb stets mehrere Terminvorschläge und geben Sie ihm auch die Telefonnummer des von Ihnen beauftragten Handwerkers. Lässt der Mieter nun zweimal einen Termin „platzen“, zeigt dies, dass er an der Mängelbeseitigung kein Interesse hat. Ihr weiterer Vorteil: Für die unnötigen Kosten des geplatzten Termins muss Ihr Mieter aufkommen, denn telefonisch absagen kann man bei Verhinderung immer.

Fehlende Mängelanzeige

Prüfen müssen Sie auch, ob der Mieter Ihnen den Mangel überhaupt angezeigt hat. Ist dies nicht geschehen, darf Ihr Mieter auch nicht die Miete kürzen. Als Vermieter müssen Sie nämlich in die Lage versetzt worden sein, für Abhilfe zu sorgen. In der Praxis ist es aber oft andersherum: Bei Überprüfung Ihrer Kontoauszüge stellen Sie fest, dass Ihr Mieter die Miete nicht in vereinbarter Höhe überwiesen hat. Darauf angesprochen beruft er sich auf Mängel der

Wohnung. Selbst wenn diese tatsächlich vorhanden sein sollten: Eine Mietminderung ohne vorherige Mängelanzeige ist unrechtmäßig.

TIPP: Klausel aufnehmen

Darüber, ob ein Mangel dem Vermieter mündlich mitgeteilt wurde, wird oft gestritten. Beugen Sie Rechtsnachteilen vor und vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter im Mietvertrag unter dem letzten Punkt „Sonstige Vereinbarungen“ Folgendes: „Mietmängel hat der Mieter dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.“ Auf nur (fern-) mündlich mitgeteilte Beanstandungen, die nicht selten genug nur allgemeine Meckereien sind, brauchen Sie nicht mehr einzugehen.

Ersatzvornahme

In manchen Fällen darf Ihr Mieter auch selbst für Abhilfe sorgen und Ihnen die Kosten für die Mängelbeseiti-

gung in Rechnung stellen. Hierfür ist aber Voraussetzung, dass er Sie zuvor erfolglos unter Fristsetzung zur Beseitigung aufgefordert hat. Ist dies, wie in der Praxis häufig, nicht geschehen, brauchen Sie dem Mieter die Kosten für die Reparatur auch nicht ersetzen. Ausnahme: Ist Gefahr im Verzug und kann der Mieter Sie nicht erreichen, darf er auch sofort für Abhilfe sorgen, etwa ein geplatzt Rohr erneuern lassen.

TIPP: Angemessenheit prüfen

Verlangt Ihr Mieter von Ihnen die Kosten einer Ersatzvornahme ersetzt, prüfen Sie immer, ob die verauslagten Kosten auch angemessen sind. Kann beispielsweise ein undichtes Fenster abgedichtet werden, darf Ihr Mieter nicht einfach ein neues Fenster einbauen lassen. Denn Ihrem Mieter sind nur die notwendigen Aufwendungen zu ersetzen; darüber hinausgehende Kosten muss der Mieter selbst tragen.

Sachverhalt	Quote*	Gericht, Fundstelle
Mieter kann weder duschen noch baden	33 %	AG Köln, WuM 1998, 690
Ein Briefkasten fehlt	3 %	AG Friedberg, ZMR 1987, 266
Die Fenster schließen nicht absolut dicht	5 %	LG Berlin, WuM, 1982, 184
Der Balkon ist durch nistende Tauben verschmutzt	5 %	AG Hamburg, WuM, 1988, 121
Übelriechender Abflussstau im Badezimmer	38 %	AG Groß Gerau, WuM 1980, 128
Der Backofen ist defekt	2 %	LG Berlin, GE 1992, 1043
Terrasse ist wegen Bauarbeiten nicht nutzbar	15 %	AG Eschweiler, WuM 1994, 427
Der Fahrstuhl ist defekt; Mieter bewohnt die oberste Etage	10 %	AG Charlottenburg, GE 1990, 423
Lärm und Schmutz durch Dachgeschossausbau	20 %	LG Berlin, GE 2001, 771
Das Treppenhaus ist durch Hundekot verschmutzt	20 %	AG Münster, WuM, 1995, 534
Trittschalllärm wegen fehlendem Schallschutz	20 %	AG Gelsenkirchen, WuM 1978, 66
Die Türschwellen sind abgetreten	0 %	LG Berlin, WuM 1988, 108
Mäuse und Kakerlaken in der Wohnung über mehrere Monate	10 %	AG Bonn, WuM, 1986, 113
Von 15 Steckdosen funktionieren nur drei Stück	50 %	AG Hamburg, WM 1976, 53
Die einzige Toilette ist unbenutzbar	80 %	LG Berlin, MM 1988, 213
Die Mülltonnen sind zu klein	5 %	AG Potsdam, WuM 1996, 760
Lärm durch Taubenhaltung des Vermieters	20 %	AG Lüdinghausen, WuM 1985, 169
Häufige Klopfgeräusche der Zentralheizung	17 %	LG Darmstadt, WuM 1980, 52
Teilweiser Heizungsausfall in den Wintermonaten	50 %	LG Bonn, WuM 1982, 170
Der Herd ist defekt	5 %	LG Berlin, GE 1981, 673
Die Hausfassade ist „unansehnlich“	0 %	AG Münster, WuM 1982, 254
Gegensprechanlage und Türöffner sind defekt	5 %	LG Berlin, GE 1992, 159
Essensgerüche aus anderen Wohnungen	7 %	AG Tiergarten, MM; 1994, 68
Deckenfeuchtigkeit in vier von fünf Räumen	20 %	LG Berlin, GE 1990, 705
Im Badezimmer ist ein Wasserfleck	5 %	LG Berlin, GE 1998, 1151
Kinderlärm außerhalb der Ruhezeiten	0 %	LG Köln, WM 1971, 96
Tabakrauch vom Nachbarbalkon	0 %	AG Wennigsen, WuM 2001, 487
Der Nachbar lärmt nachts und bedroht einen anderen Mieter	25 %	AG Köln, WuM 1980, 17
Licht- und Lüftungsbeeinträchtigung durch Baugerüst	15 %	AG Hamburg, WuM 1996, 30
Erhebliche Störungen des Fernsehempfangs	10 %	AG Schöneberg, GE 1988, 361
Fenster in 2 Räumen undicht mit Schimmelbefall	20 %	AG Schöneberg, GE 1997, 1535

* der Mietminderung einschließlich Betriebskosten

Vorzeitige Vertragsauflösung

Vorsicht vor dem Trick mit der Untervermietung

Haben Sie mit Ihrem Mieter einen Mietvertrag mit fester Laufzeit geschlossen, hat der Mieter kaum noch Möglichkeiten, vorzeitig auszusteigen. Immer wieder greifen Mieter deshalb zu dem sogenannten „Untermiettrick“ – als Vermieter können Sie sich hiervor aber schützen.

Der Trick besteht darin, dass Ihr Mieter Ihnen eine beabsichtigte Untervermietung anzeigt, wobei er davon ausgeht, dass Sie sich hiermit nicht einverstanden erklären werden. Bewahrheitet sich seine Vermutung und lehnen Sie

die Untervermietung ab, macht er von seinem gesetzlichen Sonderkündigungsrecht Gebrauch. Und wenn Sie die Untervermietung akzeptieren, hat der Mieter sein Problem ebenfalls gelöst: Für die von ihm zu zahlende Miete kommt nun der Untermieter auf.

Sie können ablehnen

Was viele Vermieter nicht wissen: Das Sonderkündigungsrecht hat ein Mieter aber nur, wenn die Ablehnung des Untermieters durch den Vermieter unbedeutend war. Aus „wichtigem Grund“ können Sie einen Untermieter aber im-

mer ablehnen. Etwa dann, wenn Sie damit rechnen müssen, dass dieser den Hausfrieden stören wird.

TIPP: Genau prüfen

Mit dem Untermiettrick hat ein Mieter immer dann Erfolg, wenn der Vermieter den Untermieter vorschnell ablehnt und der Mieter daraufhin die Sonderkündigung erklärt. Sie sollten einer Untervermietung daher nie kategorisch Ihr Einverständnis versagen, sondern immer erst nähere Informationen über den angeblichen Untermieter anfordern. Ihr Mieter ist verpflichtet, Ihnen diese zu geben. In der Praxis zeigt sich dann immer wieder, dass der Nachmieter nur erfunden ist oder er aus wichtigem Grund abgelehnt werden kann.

Geschäftsraummiete

Welche Firmenschilder Sie als Vermieter nicht hinnehmen müssen

Für jeden Gewerbemieter ist es wichtig, an seinen Räumen ein Firmenschild anzubringen, damit er von seinen Geschäftspartnern und Kunden schnell gefunden werden kann. Aber braucht der Mieter hierfür eigentlich Ihre besondere Erlaubnis, welche Art von Schildern darf er aufhängen und wie lange müssen Sie die Schilder nach beendetem Mietverhältnis noch hängen lassen?

Grundsätzlich gilt: Vermieten Sie Gewerberäume, braucht der Mieter Ihre Erlaubnis zur Anbringung von Türschildern nicht. Dies gilt sowohl für die Schilder am Hauseingang wie auch an der Bürotür. Und wenn Sie noch einen PKW-Stellplatz vermieten, darf Ihr Mieter auch diesen eigenmächtig mit seinem Firmenschild versehen.

Art der Schilder

In welcher Größe Ihr Mieter sein Schild anbringen darf, hängt von der Art seines Gewerbes ab. Bringt das Gewerbe Kundenverkehr mit sich, darf das Schild einen Hinweis auf die Büro- und Sprechstunden (etwa bei einer Arztpraxis) enthalten. Da sich diese ändern

und auch von weiterer Entfernung noch gelesen werden müssen, ist solchen Mietern gestattet, hierzu auch ein zweites Schild anzubringen.

TIPP: Machen Sie Vorgaben

Bei der Gestaltung der Schilder dürfen Sie Ihrem Mieter aber Vorgaben machen. Sie brauchen nicht hinnehmen, dass die äußere Gestaltung der Hausfassade verunziert wird. Auch können Sie eine weitgehend einheitliche Gestaltung der Schilder verlangen. Legen Sie in Ihren Mietverträgen deshalb genau fest, in welchem Rahmen (Größe, Gestaltung, Farbe, Material) sich der Mieter bei der Gestaltung seines Schildes zu bewegen hat.

Streitigkeiten gibt es manchmal, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Denn der Vormieter möchte sein Schild mit Angabe seiner neuen Anschrift weiter behalten. Oftmals nicht gerade Ihre Freude als Vermieter: Da die neue Anschrift oft auf das Schild geklebt wird, wird dieses unansehnlich. Dennoch: Die Gerichte meinen, dass Sie das Schild noch bis zu 6 Monaten über das Mietende hinaus hängen lassen müssen.

Stellplätze

Holztrennwand nur mit Zustimmung aller Eigentümer

Die seitliche Begrenzung von offenen Pkw-Stellplätzen durch eine Holzwand ist eine bauliche Veränderung, für deren Errichtung ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft nicht ausreicht.

Im entschiedenen Fall sollte in einer Eigentümergemeinschaft eine Holzwand die vorhandene Begrenzung aus Maschendraht ablösen.

Dies wurde auch von der Mehrheit der Eigentümer so beschlossen. Jedoch nicht wirksam, wie das Oberlandesgericht München urteilte.

Erhebliche Beeinträchtigung

Eine Holzwand, die nicht wie ein Maschendrahtzaun elastisch und transparent sei, sei nämlich als bauliche Veränderung anzusehen.

Und weil sie die Eigentümer über das übliche Maß beeinträchtigte, könne über sie nur einstimmig entschieden werden, stellten die Münchener Richter klar (Az. 34 Wx 1/06).

Wohnungseigentümergeinschaft

Keine Handhabe gegen Querulanten?

Frage: In unserer Gemeinschaft haben wir einen Eigentümer, der durch seinen Anwalt jeden Beschluss anfechten lässt, der ihm nicht genehm ist. Zwar verliert er vor Gericht fast jedes Verfahren, doch bleiben die „außergerichtlichen Kosten“ immer bei uns hängen. Können wir hiergegen etwas tun und gibt es vielleicht eine Möglichkeit, den querulatorischen Eigentümer von der Gemeinschaft auszuschließen?

VermieterRecht vertraulich: Leider nein. Anders als im „normalen“ Zivilprozess müssen die Kontrahenten in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten ihre außergerichtlichen Kosten, dies sind vor allem die Anwaltskosten, im Regelfall selbst tragen. Also auch dann, wenn man den Prozess gewonnen hat. Dies schreibt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) den Richtern so vor und dies gilt auch für Beschlussanfechtungsverfahren, von denen Sie berichten.

Hier zahlt der Verlierer

Nur in wenigen Ausnahmefällen können die Wohnungseigentumsge-

richte anordnen, dass die unterlegene Partei den Anwalt des Prozesssieggers zahlen muss. Wichtigster Anwendungsfall ist die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldrückständen; hier muss der säumige Eigentümer der Gemeinschaft die Rechtsanwaltskosten ersetzen.

Neues Gesetz in Vorbereitung

Eine Änderung in Ihrem Sinne könnte sich allerdings schon in Kürze ergeben. Denn es ist geplant, das WEG zu ändern, auch insofern, als dass für Wohnungseigentumsverfahren künftig die Zivilprozessordnung (ZPO) anzuwenden ist. Hat das Gesetzgebungsverfahren Erfolg, gilt dann auch bei Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern: Wer verliert, zahlt.

Und dann wird sich der Querulant Ihrer Gemeinschaft vielleicht auch besser überlegen, ob er wirklich gegen jeden Beschluss vorgeht. Zu wünschen wäre es, denn ausschließen können Sie einen streitwütigen Eigentümer aus Ihrer Gemeinschaft nicht.

„Gegenlärm“ des Mieters ist verboten

Egal wie sehr sich ein Mieter auch durch seine Nachbarn gestört fühlen mag: Lärm mit „Gegenlärm“ beantworten darf er nicht. Ein Mieter sah dies anders: Jedes Mal, wenn es ihm zu laut wurde, klopfte er mehrere Minuten lang auf die Heizkörper. Das Amtsgericht Hamburg stellte fest: Dieses Verhalten ist vertragswidrig und kann eine Abmahnung bzw. im Wiederholungsfall auch eine fristlose Kündigung nach sich ziehen (Az. 47 C 11789/05).

Tierverbot gilt auch für Besucher

Ist in einem Mietvertrag ein Hundeverbot vereinbart, gilt dies auch für „Hundebesuch“. Eine Mieterin hatte zwei- bis dreimal die Woche Hunde von Bekannten für jeweils mehrere Stunden bei sich aufgenommen. Das Amtsgericht Hamburg entschied: Unzulässig. Denn es drohe die Gefahr, dass so das Hundeverbot umgangen werde (Az. 49 C 29/05).

Maklerprovision

Bei Angeboten aus dem Bestand – die Maklercourtage müssen Sie nicht zahlen

Frage: Ich habe einen Makler angerufen, ihn nach Objekten aus seinem Bestand gefragt und mit ihm mehrere Grundstücke besichtigt. Eins habe ich dann auch gekauft, wobei ich die weiteren Gespräche dann aber mit einem anderen, vom Verkäufer eingeschalteten Makler geführt habe. Nun verlangen beide Makler von mir eine Provision. Zu Recht?

VermieterRecht vertraulich: In Ihrem Fall wurde der Kauf durch einen Makler verhandelt, der vom Verkäufer beauftragt wurde und der deshalb auch den Makler bezahlen muss. Nur wenn der Verkäufer oder der Makler Sie ausdrücklich darauf hingewiesen hätte, dass von Ihnen als Käufer eine Provision zu zahlen ist, wäre das anders.

Meistens zahlt der Verkäufer

Das Gleiche gilt für den von Ihnen angerufenen Makler. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ein Kaufinteressent, der sich bei einem Makler nach Angeboten aus seinem Bestand erkundigt, davon ausgehen darf, dass die Provision für diese Objekte vom Verkäufer gezahlt wird.

Vorsicht bei Suchaufträgen

Anders ist es dann, wenn Sie einem Makler explizit einen sogenannten Suchauftrag erteilen. Findet der Makler daraufhin für Sie ein geeignetes Objekt, welches Sie dann auch kaufen, kann er von Ihnen auch die Zahlung einer Provision fordern.

TIPP: Exposé prüfen

Wird Ihnen von einem Makler ein Exposé zugesandt, prüfen Sie dieses genau. Nicht selten findet sich darin nämlich der versteckte Hinweis, dass vom Käufer eine Provision zu zahlen ist.

Wenn Sie hier weitere Leistungen des Maklers abfordern, etwa dass er einen Besichtigungstermin oder ein Gespräch mit dem Verkäufer vereinbaren möge, stimmen Sie seiner Provisionsabrede stillschweigend zu.

Folge: Kaufen Sie das Objekt dann später, kann der Makler von Ihnen also eine Courtage verlangen.

Kaution bei Gewerbemiete

Hier dürfen Sie die Höhe der Kaution selbst bestimmen

Vermieten Sie eine Wohnung, darf die Kaution nicht höher sein, als die dreifache Monatsmiete ohne Nebenkosten. Nach einem neuen Urteil gilt diese Begrenzung aber nicht, wenn Sie Gewerberäume vermieten.

Die Richter des Oberlandesgerichts Brandenburg entschieden, dass Sie entsprechend Ihrem Sicherungsbedürfnis die Höhe der Kaution selbst festlegen dürfen. Konkret: Wird Ihr Mieter zahlungsunfähig, müssen Ihre Miet- und Nebenkostenforderungen, Ihre Schadensersatzansprüche (Schönheitsreparaturen und Nutzungsausfall) und Ihre

Kosten der Rechtsverfolgung (Anwalts- und Gerichtskosten) durch die Mietsicherheit gedeckt sein.

Siebenfache Monatsmiete

Erst wenn die Kaution Ihr Sicherungsbedürfnis übersteigt und deshalb als „schikanös“ anzusehen wäre, könnten nach Meinung der Richter die Kautionsabrede unwirksam sein.

So schnell geht dies aber nicht: In diesem Fall hatten die Brandenburger Richter an der Wirksamkeit einer Kaution in Höhe der siebenfachen Monatsmiete jedenfalls keine Bedenken (Az. 3 U 78/06).

Steuern sparen

Auch kleiner Raumgewinn führt steuerlich zu Herstellungskosten

Führen Sie als Besitzer einer Mietimmobilie Baumaßnahmen durch, können Sie die Kosten in Ihrer Steuererklärung geltend machen. Die Frage um die es dabei immer wieder geht: Handelt es sich hierbei um nachträgliche Herstellungskosten oder um Erhaltungsaufwand?

Diese Frage ist für Sie von großer Bedeutung: Während Sie die Ausgaben für Erhaltungsaufwand als Werbungskosten bei Ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sofort absetzen können, sind nachträgliche Herstellungskosten nur auf die Nutzungsdauer des vermieteten Gebäudes zu verteilen.

In einem aktuellen Urteil hat das Finanzgericht Baden-Württemberg hierzu nun Stellung genommen: Ein Eigentümer hatte den Balkon seiner Wohnung verglasen lassen, um so den Schutz vor Feuchtigkeit zu erhöhen. Dabei wurde die Raumfläche um sieben Quadratmeter vergrößert. Es stellte sich also die Frage: Nachträgliche Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand? Für die Richter war nur die Erweiterung des Gebäudes maßgebend und nicht das Motiv des Feuchtigkeitsschutzes. **Folge:** Die Kosten für die Verglasung können nur im Rahmen der Gebäude-Abschreibung geltend gemacht werden (Az. 8 K 263/04).

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:

- Gleichbehandlungsgesetz – Der große Praxisreport
- Mietausfälle – So erhalten Sie deshalb eine Steuerermäßigung
- Mieterauswahl – Ihre Rechte bei falschen Selbstauskünften

Grundsatzurteil zu Zeitmietverträgen

Ob der Vertrag wirksam ist, bestimmt sich danach wann Sie ihn geschlossen haben

Seit der Mietrechtsreform am 01.09.2001 müssen Zeitmietverträge besonders begründet werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt entschieden, dass der Bezug der Wohnung nicht vor diesem Datum stattgefunden haben muss.

In dem Fall war am 27.08.2001 ein Zeitmietvertrag mit einer 5-jährigen Laufzeit geschlossen worden, wobei die Mietzeit erst am 01.12.2001 beginnen sollte. Der an diesem Tag eingezogene Mieter kündigte jedoch schon kurz danach wieder den Mietvertrag. Es stellte sich nun die Frage, welches Recht anzuwenden war.

Wichtige Rechtsfrage

Wenn wegen des Vertragsbeginns nach der Mietrechtsreform das neue Recht anzuwenden gewesen wäre, wäre der Zeitmietvertrag unwirksam. Denn die Befristung war nicht begründet worden.

Folge: Die Kündigung wäre rechtes. Anders wäre es aber, wenn allein das Datum des Vertragsschlusses zählen würde. Da dieses wenige Tage vor der Reform lag, hätte ein wirksamer Zeitmietvertrag auch ohne besondere Begründung geschlossen werden können.

Grundsatzurteil

Die Karlsruher Richter entschieden sich nun für die letztere Auffassung und beendeten damit einen langen Streit zwischen den Gerichten. Entscheidend sei allein das Datum, an dem der Mietvertrag geschlossen wurde.

Folge: Da der Mietvertrag nach der alten Rechtslage ohne Begründung wirksam geschlossen war, konnte der Mieter ihn nicht vor seinem Ablauf kündigen (Az. BGH, VIII ZR 336/04).