

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



Eine Verbesserung Ihrer Vermieter-Rechte,

liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

will nun die baden-württembergische Landesregierung endlich durchsetzen.

Hierzu gehört, dass eine einheitliche Kündigungsfrist für Mieter und Vermieter von stets drei Monaten geschaffen werden soll. Zudem ist geplant, die Schonfrist von zwei auf einen Monat zu kürzen. Dies ist die Frist, innerhalb derer der Mieter Ihre fristlose Kündigung durch vollständige Bezahlung von Mietrückständen unwirksam werden lassen kann. Besonders erfreulich: Die Kappungsgrenze soll von derzeit 20 auf 30% erhöht werden, was summa summarum 1/3 höhere Mietererhöhungen für uns Vermieter bedeuten könnte.

Unseren Erwartungen verpasste die Bundeskanzlerin jedoch schon höchstpersönlich einen Dämpfer: So erklärte Angela Merkel kürzlich, sie sehe „derzeit keinen Grund, am geltenden Mietrecht etwas zu verändern“. Vielleicht – wir leben in einem Land in dem die Lobbyisten die Politik bestimmen – mag dies ja auch am Mieterbund liegen. Mit Blick auf die geplante Vereinheitlichung der Kündigungsfristen hatte dieser schon mal vorausgesagt, dass gekündigte Mieter dann künftig „verstärkt in Notunterkünfte einziehen“ müssten. Ich meine: Die Zeit ist reif für eine gerechtere Verteilung der Rechte von Mietern und Vermietern!

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Verspätete Betriebskostenabrechnung

BGH: Ihr Mieter kann seine Zahlungen nicht zurückfordern

Über kaum ein Thema wird so viel gestritten, wie über die Betriebskostenabrechnung. Welche Rechte Ihr Mieter hat, wenn nicht oder zu spät abgerechnet wird, hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. **Erfreulich: Die Vorauszahlungen müssen Sie Ihrem Mieter nicht erstatten – außer das Mietverhältnis ist schon beendet.**

Darum ging es in dem Urteil

In dem Fall ging es um einen Mieter, der etwa 2600 € an Vorauszahlungen von seinem Vermieter erstattet verlangte. Seine Begründung: Der Vermieter habe in den Jahren 2001 und 2003 die Nebenkostenabrechnungen verspätet erstellt.

Bei den Richtern des 8. Zivilsenats am BGH konnte sich der Mieter jedoch nicht durchsetzen, sie erteilten der Klage des Mieters eine klare Absage. Konkret: Nach ihrer Meinung kann ein Mieter auch bei einer verspäteten Abrechnung der Betriebskosten seine geleisteten Vorauszahlungen nicht vom Vermieter zurückfordern. (BGH, Az. VIII ZR 191/05).

Laufende Zahlungen darf Ihr Mieter einstellen

Doch Vorsicht: Haben Sie Ihrem Mieter keine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt, darf Ihr Mieter die Zahlung der laufenden Betriebskosten einstellen. Auf diese Weise, so stellten die BGH-Richter

fest, dürfe der Mieter auf seinen Vermieter Druck ausüben, damit dieser die Abrechnung doch noch erstellt. Wäre für das Abrechnungsjahr 2004 etwa noch nicht abgerechnet, dürfte Ihr Mieter also jetzt noch im Jahr 2006 die laufenden Vorauszahlungen einstellen. Denn eins ist klar: Zahlt der Mieter Betriebskosten-Vorauszahlungen, darf er hierüber eine Abrechnung von Ihnen verlangen.

Ist das Mietverhältnis beendet, gilt eine Ausnahme

Von dem Grundsatz, dass der Mieter seine Vorauszahlungen nicht von Ihnen

➔ TIPP: Dennoch abrechnen

Das Recht Ihres Mieters auf vollständige Rückzahlung der Betriebskosten erlischt mit dem Zeitpunkt, an dem er seine Abrechnung erhält. Zwar können Sie bei einer verspäteten Abrechnung keine Nachzahlung mehr von Ihrem Mieter verlangen. Weisen Sie mit der Abrechnung aber nach, dass seine Abschlagszahlungen „verbraucht“ sind, brauchen Sie ihm insoweit aber wenigstens nicht mehr seine Zahlungen erstatten. Also, auch wenn Abrechnungsfrist überschritten wurde: Fertigen Sie Ihrem Mieter dennoch eine Betriebskostenabrechnung – im eigenen Interesse.

weiter auf Seite 2 ➔

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Welche Selbstauskünfte Sie von Ihren Mietinteressenten verlangen dürfen 3
- Verjährung droht: Diese 2 Fehler müssen Sie unbedingt vermeiden – sonst wird es teuer! 4–5
- 9 erfreuliche Urteile, in denen die Gerichte Ihnen als Vermieter Recht gegeben haben 6
- Rauchspuren muss Ihr Mieter nicht entfernen 8

→ Fortsetzung von Seite 1

zurückverlangen darf, machten die Richter jedoch eine Ausnahme: Ist das Mietverhältnis schon beendet und wurde für den Abrechnungszeitraum binnen der gesetzlichen Jahresfrist noch

keine Abrechnung erstellt, darf der Mieter die nicht abgerechneten Zahlungen von Ihnen komplett zurückfordern.

Insofern hatte der BGH schon im letzten Jahr klargestellt, dass der Mieter nicht zunächst auf Erstellung einer Be-

triebskostenabrechnung klagen muss. Für Sie als Vermieter besonders unangenehm: Wurde nicht abgerechnet, darf der Mieter seine Vorauszahlungen in voller Höhe erstattet verlangen. Und zwar auch dann, wenn er zweifelsfrei Kosten verursacht hat.

Fehlende Betriebskostenabrechnung

BGH: Wird nicht abgerechnet, droht Vermietern nun sogar Haft!

In einem weiteren Urteil hat der BGH jetzt entschieden, dass der Mieter seinen Anspruch auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung mit Zwangsgeld und sogar mit Zwangshaft durchsetzen kann. Ein Grund mehr für Sie, es soweit nicht kommen zu lassen.

Zahlt Ihr Mieter Vorauszahlungen auf Betriebskosten, sind Sie als Vermieter zur Erstellung einer Abrechnung verpflichtet. Doch was geschieht, wenn dieser Pflicht nicht Folge geleistet wird? In einer aktuellen Entscheidung hat der BGH diese Frage nun für alle Gerichte verbindlich geklärt.

In dem Fall ging es um einen Mieter, der seinen Vermieter mit Erfolg auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung verklagt hatte. Da sich der Vermieter trotz des Urteils hierzu weigerte, wollte der Mieter es vollstrecken, weshalb er beim Amtsgericht beantragte, gegen seinen Vermieter „ein Zwangsgeld, ersatzweise Zwangshaft, festzusetzen“.

Sie allein können abrechnen

Und genau diesem Antrag gaben die BGH-Richter in der letzten Instanz statt. Sie meinten, die Erstellung einer Abrechnung sei eine „unvertretbare Handlung“, was bedeutet, dass nur Sie als

Vermieter hierzu imstande sind. Denn letztlich wüssten nur Sie allein, welche Kosten im Einzelnen wirklich angefallen sind. (BGH, Az. I ZB 94/05)

Die von vielen Gerichten zuvor vertretene Auffassung, die Abrechnungen können auch von einem Sachverständigen auf Kosten des säumigen Vermieters erstellt werden, ist damit überholt. Nun gilt: Hält der Mieter ein entsprechendes Urteil in den Händen, kann der Vermieter mit einem Ordnungsgeld von bis zu 25.000 € zur Abrechnung gezwungen werden. Und wenn auch dies nichts bringt, kann gegen den Vermieter auch Zwangshaft festgesetzt werden – solange bis abgerechnet wird.

So beugen Sie Zahlungsausfällen aktiv vor!

Welche Selbstauskünfte Sie von Ihren Mietinteressenten verlangen dürfen

Bei über 2 Mrd. Euro Mietausfällen in Deutschland müssen Sie bei jedem neuen Mieter genau wissen woran Sie sind. Beabsichtigt er Haustiere zu halten und mit wie vielen Personen genau will er eigentlich in Ihre Wohnung einziehen? Auch dies sind Fragen, die Sie vor Abschluss eines jeden Mietvertrages unbedingt klären sollten. Denn Versäumnisse an dieser Stelle rächen sich für Sie als Vermieter oft bitter.

Vor allem ist es natürlich die Zahlungsfähigkeit Ihres künftigen Mieters, die Sie interessiert. Um diese prüfen zu können, sollte die Vorlage einer Schufa-Selbstauskunft, der drei letzten Gehaltsnachweise und einer Mietschuldenfrei-

heitserklärung des bisherigen Vermieters für Sie eine absolute Selbstverständlichkeit sein.

Sichern Sie sich mit einer Selbstauskunft ab

Ebenso wichtig für Sie ist aber auch die Einholung einer Selbstauskunft. Hierbei braucht der Interessent Ihnen

allerdings nur solche Fragen beantworten, an deren Beantwortung Sie als Vermieter ein berechtigtes Interesse haben.

Ganz klar: Um sich vor Zahlungsausfällen schützen zu können, haben Sie stets ein berechtigtes Interesse daran, etwas über die wirtschaftlichen Verhält-

Über seine Insolvenz muss der Interessent Sie ungefragt aufklären

Vor kurzem hat das Landgericht Bonn entschieden, dass ein Wohnungsbewerber von sich aus darüber Auskunft geben muss, dass gegen ihn ein Privatinsolvenzverfahren eröffnet ist. Hat er dies nicht getan und erfahren Sie hiervon später, können Sie den Mietvertrag anfechten und den sofortigen Auszug Ihres Mieters verlangen. (LG Bonn, Az 2 T 3312/05)

nisse Ihres künftigen Mieters zu erfahren.

Als Vermieter haben Sie zudem ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren,

➔ TIPP: Auskunft einholen

Zweifelloos stellt diese Entscheidung des LG Bonn eine wichtige Stärkung Ihrer Vermieterrechte dar. Noch besser ist es aber, wenn Sie es in einem solchen Fall gar nicht erst zu einem Mietvertrag kommen lassen.

Hierzu brauchen Sie sich nur beim Amtsgericht erkundigen, ob Ihr Bewerber bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat bzw. über sein Vermögen das Privatinsolvenzverfahren eröffnet wurde. Das Amtsgericht bei dem der Bewerber zuletzt seinen Wohnsitz hatte ist nämlich verpflichtet, Ihnen als künftigen Vermieter diese Auskunft zu erteilen.

ren, wer in Ihrer Wohnung leben soll. Je mehr Personen es sind, desto größer ist die Abnutzung der Wohnung, was Sie bei der Mietkalkulation berücksichtigen müssen. Das Gleiche gilt für die Haltung von Haustieren. Alle Fragen, die Sie diesbezüglich an Ihren Mietinteressenten richten, sind Ihnen erlaubt.

Ebenfalls von den Gerichten anerkannt ist Ihr Interesse, nur an Eheleute vermieten zu wollen. Aus diesem Grund dürfen Sie sich bei dem Wohnungsbewerber nach seinem Familienstand erkundigen. Nicht gestattet sind Ihnen dagegen alle Fragen, die sich auf das persönliche Lebensumfeld des Interessenten beziehen, ohne dass sie eine direkte Bedeutung für das Mietverhältnis hätten.

Wenn Ihr Mieter gelogen hat

Beantwort Ihr Mieterinteressent unzulässige Fragen nicht oder wahrheits-

widrig, hat dies für ihn keine nachteiligen Folgen.

Kündigung und Anfechtung

Anders ist es aber bei den zulässigen Fragen. Haben Sie als Vermieter hierauf eine unwahre Antwort erhalten, können Sie später den Mietvertrag anfechten oder dem Mieter fristlos kündigen.

Beides läuft im Ergebnis auf das Gleiche heraus, nämlich auf die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses.

➔ TIPP: Schriftliche Selbstauskünfte

Zu Beweiszwecken sollten Sie sich alle Ihre Fragen nur schriftlich beantworten lassen. Weigert sich der Mieterinteressent hierzu, obwohl die betreffenden Fragen erlaubt sind, ist Vorsicht angezeigt: Auf den Abschluss eines Mietvertrags sollten Sie lieber verzichten.

Sie fragen Ihren Mietinteressenten ...	Die Frage ist erlaubt	
	Ja	Nein
ob er schon mal die Eidesstattliche Versicherung abgegeben hat	<input checked="" type="checkbox"/>	
ob gegen ihn ein Verbraucherinsolvenzverfahren eingeleitet wurde	<input checked="" type="checkbox"/>	
ob er Mitglied in einer bestimmten politischen Partei ist		<input checked="" type="checkbox"/>
ob die Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen gegen ihn betrieben wird	<input checked="" type="checkbox"/>	
ob er Mitglied in einem Mieterverein ist		<input checked="" type="checkbox"/>
ob er ein regelmäßiges Arbeitseinkommen bezieht	<input checked="" type="checkbox"/>	
ob er seinen vereinbarten Mietverpflichtungen bislang nachgekommen ist	<input checked="" type="checkbox"/>	
ob ein Kinderwunsch bzw. bereits eine Schwangerschaft besteht		<input checked="" type="checkbox"/>
ob er vorbestraft ist oder gegen ihn ein Ermittlungsverfahren eingeleitet wurde		<input checked="" type="checkbox"/>
ob er die deutsche Staatsbürgerschaft besitzt		<input checked="" type="checkbox"/>
in welchem Familienstand er lebt	<input checked="" type="checkbox"/>	
ob er einer bestimmten Religion zugehörig ist		<input checked="" type="checkbox"/>
nach seiner Personalausweisnummer		<input checked="" type="checkbox"/>
ob er beabsichtigt, Haustiere halten zu wollen; ggf. welche	<input checked="" type="checkbox"/>	
welchen Beruf er ausübt bzw. er gelernt hat		<input checked="" type="checkbox"/>
nach den Gründen seines Wohnungswechsels		<input checked="" type="checkbox"/>
ob er beabsichtigt, die Wohnung auch zu Gewerbezwecken nutzen zu wollen	<input checked="" type="checkbox"/>	
nach Anzahl und Namen der mit einziehenden Kinder und weiteren Personen	<input checked="" type="checkbox"/>	

Schönheitsreparaturen

Verjährung droht: Diese 2 Fehler müssen Sie unbedingt vermeiden – sonst wird es teuer!

Den meisten Vermietern ist es mittlerweile bekannt: Ihre Ansprüche wegen nicht oder schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen und sonstigen Schäden verjähren in nur 6 Monaten. Doch darüber, wann diese Frist eigentlich zu laufen beginnt, herrscht oft Unkenntnis. Dabei können Fehler an dieser Stelle oft besonders teuer werden.

Diese extrem kurze Verjährungsfrist gilt für Ihre gesamten Ansprüche gegen den Mieter wegen „Veränderung oder Verschlechterung der überlassenen Räume“. Betroffen sind hiervon vor allem Ihre Forderungen wegen vertraglich vereinbarter Renovierung der Mieträume.

Vorsicht bei Schönheitsreparaturen

Aber auch wenn Ihr Mieter Schäden in Ihrer Wohnung angerichtet hat, die nicht durch „vertragsgemäßen Gebrauch“ hervorgerufen wurden, müssen Sie diese kurze Verjährung beachten. Dann zum Beispiel, wenn Ihr Mieter im Badezimmer über 40 Bohrlöcher gebohrt oder die Eingangstür durch den Einbau einer Katzenklappe beschädigt hat.

Hat Ihr Mieter Einbauten in der Wohnung vorgenommen, müssen Sie von ihm deren Rückbau schließlich ebenfalls binnen eines halben Jahres geltend gemacht haben. Danach können Sie etwa die Entfernung eines von ihm installierten Wohnzimmerregals oder Teppichbodens nicht mehr fordern. Und haben Sie ein Unternehmen hiermit beauftragt, muss Ihr Mieter Ihnen die hierfür angefallenen Kosten wegen Verjährung danach nicht mehr erstatten.

➔ TIPP: Protokoll fertigen

Die 6-monatige Verjährungsfrist läuft, auch wenn Sie Schäden der Wohnung erst später entdecken. Deshalb: Untersuchen Sie bei Ihrer Wohnungsabnahme jeden einzelnen Raum genauestens auf Mängel und halten Sie diese in einem Zustandsbericht fest.

Die Fristen sind für Sie besonders wichtig

Wollen Sie von Ihrem Mieter Schadensersatz, müssen Sie ihm immer eine Frist und eine Nachfrist setzen. Am besten so, wie in der Musterformulierung unten angegeben. Ihr Mieter muss so Gelegenheit erhalten, seine Pflichten erfüllen zu können. Doch Vorsicht: Am Verjährungsbeginn ändern diese Fristen nichts. Dies hat der BGH in einer für Sie sehr wichtigen Entscheidung unlängst klar gestellt.

Fehler Nr. 1: Fristsetzung

Beispiel: Der Mietvertrag endete zum 28.02, woraufhin der Vermieter die Mieträume am 01.03. von seinem Mieter zurückerhielt. Mit Schreiben vom 04.03. forderte er den Mieter zur Durchführung der bisher nicht geleisteten Schönheitsreparaturen auf. Hierbei setzte er eine Frist bis zum 08.03. und zugleich eine Nachfrist bis zum 15.03.

Da beide Fristen ergebnislos verstrichen, beauftragte der Vermieter eine Fachfirma mit den Renovierungsarbeiten. Deren Kosten verlangte er mit einer bei Gericht am 10.09. eingegangenen Klage von seinem Ex-Mieter ersetzt. Dieser berief sich jedoch auf Verjährung und verweigerte die Zahlung.

1. Grundsatzurteil des BGH

Die Karlsruher Richter stellten in ihrer Entscheidung nun klar, dass Verjäh-

rungsbeginn der Tag ist, an dem Sie als Vermieter Ihre Mieträume zurückerhalten. Im Urteils-Fall war dies der 01.03., weswegen die Ansprüche des Vermieters am 10.03. also schon verjährt waren. Der von vielen Gerichten zuvor vertretenen Auffassung, wonach der Verjährungsbeginn an den Ablauf der Nachfrist anknüpfe (im Fall: 15.03.), erteilte der BGH in seinem Grundsatzurteil eine Absage. (BGH, Az. VIII ZR 114/04)

Fehler Nr. 2: vorzeitiger Auszug

In der Vermietungspraxis kommt es immer wieder vor, dass der Mieter schon vor dem eigentlichen Vertragsende auszieht und die Schlüssel zurückgibt. Achtung: Vor allem hier passieren die für Sie als Vermieter besonders kostenträchtigen Fehler.

Beispiel: Der Mietvertrag endet zum 31.05. Sie erhalten die Mieträume am 15.04. übergeben. Laut Mietvertrag musste der Mieter zwar nicht renovieren, doch weil er jeden Raum der Wohnung in einer anderen Farbe gestrichen hatte, durften Sie von ihm dennoch einen Neuanstrich verlangen (so Kammergericht Berlin, Az 8 U 211/04).

Da Ihr Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, beauftragen Sie eine Malerfirma. Die Kosten hierfür verlangen Sie mit einer bei Gericht am

Musterformulierung

Sehr geehrter Mieter,

die Wohnungsbesichtigung am (...) hat ergeben, dass noch folgende Mängel bestehen bzw. noch folgende Mängelbeseitigungsarbeiten erforderlich sind: (...).

Ich fordere Sie auf, diese Arbeiten vorzunehmen, und zwar bis spätestens: (...).

Für den Fall, dass diese Frist ergebnislos verstreichen sollte, setze ich Ihnen eine Nachfrist bis zum (...). Sofern auch diese Frist ergebnislos verstreichen sollte, werde ich eine Fachfirma mit der Durchführung der erforderlichen Arbeiten beauftragen. Ich weise Sie schon jetzt darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Kosten dann zu Ihren Lasten gehen.

gez. Vermieter

05.11. eingegangenen Klage von ihm ersetzt.

Nicht das Mietende ist entscheidend

Wäre für den Verjährungsbeginn von dem Mietende auszugehen, hätten Sie mit Ihrer Klage die am 30.11. eintretende Verjährung gewahrt. Der BGH hat in einem zweiten Grundsatzurteil vor kurzem allerdings anders entschieden.

2. Grundsatzurteil des BGH

Nach seiner Auffassung ist für den Beginn der Verjährung wiederum allein der Zeitpunkt entscheidend, an dem Sie Ihre Mieträume zurückerhalten. Und dieser Verjährungsbeginn – so stellten die Richter in ihrem Urteil klar – wird auch nicht dadurch hinausgeschoben, dass Ihnen die Mieträume schon vor Ablauf des Mietverhältnisses zurückgegeben werden. (BGH, Az VIII ZR 123/05).

Konkret: In diesem Fall hätten Sie Ihre Klage also spätestens bis zum 15.10. bei Gericht eingereicht haben müssen. Da dies nicht geschah, wären Ihre Ansprüche verjährt. Und diese betragen gerade bei unterlassenen Schönheitsreparaturen leicht ein paar tausend Euro.

TIPP: Frist notieren

Gibt Ihr Mieter Ihnen die geräumte Wohnung und deren Schlüssel zurück, notieren Sie sich in Ihrem Kalender gleich das Ende der 6-Monatsfrist. So stellen Sie sicher, dass Sie auf Ihren Kosten nicht sitzen bleiben.

Denn die Gerichte sind streng: Wird die Frist nur um einen Tag überschritten, gehen Sie als Vermieter leer aus. So mancher Vermieter hat deswegen schon mehrere tausend Euro „abschreiben“ müssen.

Übrigens: Zieht Ihr Mieter verspätet aus, ändert dies nichts am Verjährungsbeginn.

Beispiel: Sie haben Ihrem Mieter zum 31.01. gekündigt. Weil dessen neue Wohnung erst zum 01.06. bezugsfertig ist, gibt er Ihnen erst an diesem Tag die Wohnung zurück.

In dieser Situation droht Ihnen keine Verjährungs-Gefahr. Bevor Sie die

So berechnen Sie die Verjährungsfrist richtig

- Erhalten Sie Ihre Mieträume am 31. eines Monats zurück, so endet die Verjährung sechs Monate später mit Ablauf des letzten Tages dieses Monats.

Beispiel: Rückgabe der Mieträume am 31.01., Verjährungsbeginn am 30.06. um 0.00 Uhr.

- Erhalten Sie Ihre Räume an einem anderen Tag zurück, so endet die Verjährung sechs Monate später mit Ablauf des gleichen Tages.

Beispiel: Erfolgt die Rückgabe der Mieträume am 29.07., so ist Verjährungsbeginn am 29.01. um 0.00 Uhr.

- **Sonderfall:** Fehlt der entsprechende Tag 6 Monate später, so endet die Verjährungsfrist mit dem letzten Tag des Monats.

Beispiel: Erfolgt die Rückgabe der Mieträume am 29.08 (oder 30. bzw. 31.08.), so ist Verjährungsbeginn am 28.02. um 0.00 Uhr.

Achtung: Fällt der letzte Tag der 6-monatigen Verjährungsfrist auf einen Sonn- oder Feiertag oder auf einen Samstag, so endet die Verjährungsfrist mit Ablauf des auf diesen Tag folgenden Werktags.

Wohnung zurückerhalten, kann die 6-monatige Verjährungsfrist niemals zu laufen beginnen.

Im Beispiel beginnt sie also erst am 01.06., weshalb Sie sich als Fristende den 01.12. in Ihrem Kalender notieren müssten.

An diesem Tag verjähren alle Ihre Forderungen wegen Verschlechterung und Veränderung der Mieträume.

Die kurze Verjährung läuft auch gegen Ihren Mieter

Hat Ihr Mieter nach Absprache mit Ihnen Mängel in der Wohnung beseitigt, kann er von Ihnen die hierfür angefallenen Kosten erstattet verlangen. Allerdings hat er hierfür ebenfalls nur wenig Zeit: Sind seit Rückgabe der Wohnung bereits 6 Monate vergangen, können Sie die Zahlung verweigern – Seine Forderung ist mittlerweile verjährt.

So sichern Sie Ihre Forderungen und unterbrechen die Verjährung

Was viele Vermieter nicht wissen: Den Eintritt der Verjährung hindern Sie nicht, indem Sie Ihren Mieter mahnen. Dies wiederum wissen manche Mieter und spielen auf Zeit: Immer wieder werden Ihnen Zusagen gemacht und Sie hingehalten bis ... ja bis die 6 Monate rum sind.

Deshalb: Lassen Sie sich hierauf nicht ein. Damit Sie auf Ihren Forderungen nicht sitzen bleiben, müssen Sie innerhalb der 6-monatigen Verjährungsfrist bei Gericht gegen Ihren Mieter

- einen Mahnbescheid beantragen,
- eine Klage erheben oder
- die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens beantragen

Ist dies geschehen, kommt es darauf, wann Ihr Mieter von Ihren Forderungen Kenntnis nimmt, nicht mehr an. Eine Verjährung Ihrer Ansprüche brauchen Sie dann also nicht mehr befürchten.

9 erfreuliche Urteile, in denen die Gerichte Ihnen als Vermieter Recht gegeben haben

1 ▶ **Quotenklausel – Ermittlung der Renovierungskosten**

Die meisten Mietverträge enthalten Quotenklauseln, nach denen der Mieter bei einem Auszug vor Ablauf der Regelfristen für die Dauer der Mietzeit die Renovierungskosten anteilig zu zahlen hat.

In diesem Fall ist der Anspruch des Vermieters nicht vom konkreten Zustand der betreffenden Wohnung abhängig. Daher kann als Berechnungsgrundlage der Kosten auch ein aktueller Kostenvoranschlag einer baugleichen Wohnung dienen. (OLG Celle, Az 2 U 36/01)

2 ▶ **Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete**

Die Miete für Ihre Wohnung können Sie auch dann erhöhen, wenn bereits die bisher gezahlte Miete innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Entgegen früherer Urteile ist für die Wirksamkeit Ihres Mieterhöhungsverlangens also nicht erforderlich, dass sich die Ausgangsmiete unter dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet. (BGH, Az VIII ZR 322/04)

3 ▶ **Mietkaution – über Ratenzahlung müssen Sie nicht aufklären**

Hat der Mieter nach seinem Mietvertrag eine Kautionszahlung, so ist diese Vereinbarung auch dann wirksam, wenn sie ihm nicht das Recht auf Ratenzahlung einräumt. Zwar hat der Mieter dieses Recht kraft Gesetzes, hierüber aufklären müssen Sie als Vermieter aber nicht.

Denn grundsätzlich ist jeder für die Kenntnis der ihn schützenden Gesetze selbst verantwortlich. Der Mieter kann in einem solchen Fall also weder die Zahlung der Kautionszahlung (in Raten) verweigern, noch kann er die bereits gezahlte Kautionszahlung vom Vermieter zurückfordern. (BGH, Az VIII ZR 243/03)

4 ▶ **Betriebskostenabrechnung: Für verspätete Zustellung haftet der Mieter**

Ist das Mietverhältnis beendet und hat Ihr Mieter seine neue Anschrift Ihnen nicht oder unzutreffend mitgeteilt, geht die verspätete Zustellung der Betriebskostenabrechnung zu seinen Lasten. Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, selbst Erkundigungen über die Anschrift des ehemaligen Mieters anzustellen. Wäre die Abrechnung dem Mieter bei Angabe der (richtigen) Anschrift noch rechtzeitig zugegangen, können Sie als Vermieter trotz Verspätung eine Betriebskosten-Nachzahlung vom (Ex-) Mieter verlangen. (AG Kiel, Az 1 S 295/04)

5 ▶ **Gibt der Mieter die Schlüssel nicht zurück, muss er weiter zahlen**

Gibt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Ihnen die Wohnungsschlüssel nicht rechtzeitig zurück, so schuldet er weiterhin die vereinbarte Miete. Dabei ist auch unerheblich, dass der Mieter die Schlüssel deshalb nicht zurückgeben konnte, weil er diese seinerseits von seinem Untermieter nicht zurückerhalten hat. (OLG Düsseldorf, Az 24 U 187/01)

6 ▶ **Eigenbedarfskündigung auch bei Nutzungswechsel möglich**

Kündigen Sie einem Mieter, um die Wohnung selbst zu beziehen und um darin zugleich einen Beruf auszuüben, ist der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gegeben. Dass die Räume künftig auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden sollen, steht dem nicht entgegen. (BGH, Az VIII ZR 127/05)

7 ▶ **Nachmieter – Unzumutbarkeit einer Familie**

Kann der Mieter nach seinem Mietvertrag zur Beendigung seines Mietvertrages einen Nachmieter stellen, muss dieser für Sie als Vermieter zumutbar sein.

Handelt es sich bei dem Nachmieter um eine Familie mit zwei Kleinkindern, können Sie die Nachvermietung wegen Unzumutbarkeit ablehnen. Dies gilt zumindest dann, wenn die Wohnung zuvor nur von einer Person bewohnt wurde und sie sich oberhalb Ihrer Wohnung befindet. (LG Hildesheim, Az 7 S 441/05)

8 ▶ **Mietkaution trotz Mängel**

Auch wenn in der Wohnung Mängel vorhanden sind, muss der Mieter die vereinbarten Raten seiner Mietkaution zahlen. Ein Zurückbehaltungsrecht hat der Mieter nicht. Zahlt der Mieter die Kautionszahlung dennoch nicht, können Sie ihm fristlos kündigen. (KG Berlin, Az 8 U 130/02)

9 ▶ **Trittschalllärm: Der Mieter darf nicht mindern**

Viele Mieter beklagen sich über den Lärm der über ihnen wohnenden Nachbarn. Der BGH hat klargestellt, dass ein Mieter grundsätzlich keinen besseren Schallschutz verlangen kann, als den, der beim Bau der Wohnung gegolten hat. Sind die damals maßgeblichen Vorschriften zur Trittschalldämmung eingehalten worden, darf der Mieter weder wegen Lärm die Miete mindern, noch kann er von Ihnen eine Verbesserung des Schallschutzes verlangen. (BGH, Az VIII ZR 355/03)

Kündigung

Mein Mieter hat vor Einzug schon wieder gekündigt – wann endet die Kündigungsfrist?

Frage: Am 14. April habe ich mit meinem Mieter einen Mietvertrag unterschrieben. Der vereinbarte Vertragsbeginn ist der 1. Juli. Zu meiner völligen Überraschung erhielt ich dann am 2. Mai eine Kündigung des Mieters, der meinte, eine noch besser geeignete Wohnung gefunden zu haben. Außerdem sagte der Mieter, der Mietvertrag ende durch seine Kündigung schon am 31. Juli, weshalb er nur für einen Monat die Miete zahlen müsse. Stimmt das?

VermieterRecht vertraulich: Die Frage, um die es geht, lautet: Wann beginnt bei einer Kündigung vor Vertragsbeginn die 3-monatige Kündigungsfrist zu laufen – mit Zugang der Kündigung beim Vermieter oder mit Beginn des Mietverhältnisses?

Ihr Fall zeigt die große Bedeutung dieser Frage. In der ersten Variante müsste der Mieter nur eine Miete zahlen (für den Juli), während der Mieter

Ihnen bei der zweiten Möglichkeit volle drei Monatsmieten zu zahlen hätte. Denn da hier die Kündigungsfrist am 3. Juli beginnen würde, würde das Mietverhältnis erst am 30. September enden.

Zugang der Kündigung entscheidet

In der Rechtsprechung war diese Frage lange umstritten, ehe sie vom BGH entschieden wurde. Nun gilt Folgendes: Entscheidend für die Berechnung der Kündigungsfrist ist der Zugang der Kündigung. In Ihrem Fall hat der Mieter also Recht. Dies bedeutet, dass bei der Kündigung eines sehr frühzeitig abgeschlossenen Mietvertrages der Mieter unter Umständen gar keine Miete zahlen müsste. Dann etwa, wenn Sie als Mietbeginn den 1. August vereinbart hätten, denn hier wäre die Kündigungsfrist schon insgesamt vor Mietbeginn abgelaufen.

Sie können allerdings vorbeugen: Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter, dass bei Kündigung vor Einzug die Kündigungsfrist erst mit Vertragsbeginn beginnen soll, ist dies wirksam. Hiermit können Sie sich wenigstens für die ersten drei Monate des Mietverhältnisses die Miete sichern. Und vielleicht überlegt es sich so mancher wankelmütiger Mieter dann zweimal, ob er seinen Mietvertrag schon wieder kündigt.

TIPP: Vereinbarung

Mit der folgenden Vereinbarung, die Sie in Ihrem Mietvertrag unter der Rubrik „Sonstige Vereinbarungen“ selbst treffen, wahren Sie Ihre Interessen als Vermieter: „Wird das Mietverhältnis vor dem vereinbarten Mietbeginn gekündigt, so beginnt die Kündigungsfrist erst in dem Monat zu laufen, der als Mietbeginn vereinbart ist.“

Immobilienkauf

Wie viel Steuern muss ich zahlen?

Frage: Ich möchte ein Grundstück von einem Bauträger kaufen und darauf ein Haus von einer anderen Firma errichten lassen. Die beiden Firmen arbeiten eng zusammen. Muss ich die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis des Grundstücks und auf die Bauleistung entrichten?

VermieterRecht vertraulich: Grundsätzlich ist die Grunderwerbssteuer von

3,5% auf den Kaufpreis für das Grundstück zu zahlen. Erfolgt die Bebauung nachträglich, sind deren Kosten bei der steuerlichen Bemessungsgrundlage dann hinzuzurechnen, wenn Kauf und Bebauung in einem einheitlichen Vertrag festgelegt sind.

Verkauft ein Bauträger ein Grundstück und schließt er mit dem Erwerber

gleichzeitig einen Bauerrichtungsvertrag, ist die Grunderwerbsteuer daher auf beide Kaufpreise zu zahlen. In Ihrem Fall wäre also noch näher zu klären, wie eng beide Firmen zusammen arbeiten.

Ist insofern eine enge Verflechtung gegeben, ist nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs von einem einheitlichen Vertrag auszugehen (BFH, Az II R 49/04). Indiz einer solchen Verflechtung kann etwa sein, dass bei beiden Firmen die gleichen Mitarbeiter beschäftigt sind.

Impressum Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,

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

Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr, Telefon: 030/315 90 72 50 oder (jederzeit) per Fax 030/315 90 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 Mahlstedt, Berlin;

Produktleitung: RA Ralf Wagner, Bonn; Layout: Deinzer Grafik, Hamburg; Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus;

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

© 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,

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

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

Gleichbehandlungsgesetz

Entwarnung für Vermieter!

Das vom Bundestag kürzlich beschlossene Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist in letzter Minute noch deutlich entschärft worden: Alle Diskriminierungsgründe dieses Gesetzes gelten nun nur noch für Vermieter, die mehr 50 Wohnungen vermieten. Bei einer geringeren Anzahl an Vermietungen haben Sie als privater Vermieter künftig allein die Diskriminierungsverbote „ethnische Herkunft“ und „Rasse“ zu beachten – für die allermeisten Vermieter ohnehin eine Selbstverständlichkeit.

Für Sie als Vermieter ebenfalls erfreulich: Anders als ursprünglich geplant, muss nun der Mietinteressent beweisen, dass er aus diskriminierenden Gründen als Mieter abgelehnt wurde. Mit bloßen Unterstellungen „ins Blaue hinein“ wird sich ein abgelehnter Bewerber bei Ihnen also nicht „revanchieren“ können.

➔ TIPP: Ablehnung dokumentieren

Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten Sie den Grund der Ablehnung dennoch schriftlich dokumentieren. Beispiel: Verlangen Sie von Ihrem Bewerber eine Selbstauskunft über seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und wird dies vom Wohnungsbewerber verweigert, dürfen Sie ihn als Mieter ablehnen. Gleiches gilt, wenn die Selbstauskunft nur unvollständig erteilt wird, eine negative Auskunft seiner Bank vorliegt und/oder der Bewerber über kein regelmäßiges Einkommen verfügt.

Unzuverlässige Mieter brauchen Sie auch weiterhin nicht zu akzeptieren. In allen diesen Fällen können (und sollten!) Sie den Bewerber ablehnen und hierüber einen Vermerk schreiben, den Sie zu Ihren Unterlagen nehmen. Sollten Sie später wirklich einmal der Diskriminierung bezichtigt werden, könnten Sie diesen schwerwiegenden Vorwurf so leicht entkräften.

Schönheitsreparaturen

Rauchspuren muss Ihr Mieter nicht entfernen

„Rauchen in der Wohnung verursacht gelbe Tapeten und stinkende Teppichböden“. Nein, so steht es nicht auf Zigarettenpackungen, doch ist es für viele Vermieter traurige Realität. Traurig deshalb, weil hohe Renovierungskosten die Folge sind und Sie nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofs auf diesen Kosten sitzen bleiben. Zumindest dann, wenn Sie hier nicht rechtzeitig vorgebeugt haben.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte ein Vermieter zur Beseitigung von Nikotinablagerungen einen Schadensersatz in Höhe von rund 8.200 € durchsetzen wollen. Allerdings ohne Erfolg. Die Richter stellten fest, dass das Rauchen des Mieters in der gemieteten Wohnung nicht vertragswidrig sei.

Schönheitsreparaturen vereinbaren

Ganz klar: Hat Ihr Mieter nach seinem Mietvertrag die Schönheitsreparaturen auszuführen, muss er renovieren – egal ob er in der Wohnung geraucht hat oder nicht. Zu dem BGH-Fall kam es auch nur, weil die entsprechende Klausel wegen „starrer Fristen“ unwirksam war.

Rauchervereinbarung

Die Entscheidung zeigt wieder einmal, wie wichtig eine wirksame Renovierungsklausel für Sie ist. Aber Sie können sich auch zusätzlich schützen: Eine Vereinbarung mit Ihrem Mieter, nach der in der Wohnung nicht mehr als 10 Zigaretten am Tag geraucht werden dürfen, wäre nach Meinung der Gerichte wohl zulässig.

Hält sich Ihr Mieter später nicht an diese Vereinbarung und nimmt die Woh-

nung Schaden, muss Ihr Mieter dessen Beseitigung dann bezahlen.

Bei exzessivem Rauchen muss Ihr Mieter zahlen

Ein Trost bleibt Ihnen als Vermieter aber: Wurde in Ihrer Wohnung „exzessiv“ geraucht, muss Ihr Mieter ebenfalls renovieren – auch ohne mietvertragliche Verpflichtung. Dies hat der BGH in seinem Urteil noch einmal hervorgehoben. Wann ein solcher Fall übermäßigen Rauchens vorliegt, ist schwer zu bestimmen und immer eine Frage des Einzelfalls. Immerhin hat das Landgericht Paderborn einen Mieter schon zu Schadensersatz verurteilt, weil dessen Tabakspuren bei nur zwei Jahren Mietzeit nur durch mehrmaliges Streichen der Wände zu beseitigen waren. (LG Paderborn, Urteil vom 23. 03. 2000, Az. 1 S 2/00)

Nur „groben Schmutz“ muss Ihr Mieter entfernen

Und noch etwas hat der BGH in seinem Urteil entschieden: Im Fall war gestritten worden, in welchem Zustand die Wohnung an den Vermieter zurückgegeben werden müsse, wenn der Mietvertrag insofern „besenrein“ vorschreibt. Der BGH stellte nun klar, dass hierunter nur die Beseitigung „grober Verschmutzungen“ zu verstehen sei.

Aus diesem Grund konnte der Vermieter zu allem Überfluss auch die Kosten für das Putzen der Fenster, der Einbauküche und des Kellers von den ausgezogenen Mietern nicht ersetzt verlangen. (BGH, Az. VIII ZR 124/05)

Deshalb: Besser Sie vereinbaren, die Wohnung müsse „gründlich gesäubert“ an Sie zurückgegeben werden.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- **Energiesparverordnung: Bis 31.12. müssen Sie handeln.**
- **Verwaltungskosten: So erreichen Sie, dass Ihr Mieter hierfür zahlen muss.**
- **Eigentümergeinschaft: Wieviel Instandhaltungsrücklage fällig ist.**