

Der vertrauliche Informationsdienst für Vermieter, Verwalter und sicherheitsbewusste Immobilien-Investoren

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



Wie schlimm es kommen kann,

liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

habe ich letzte Woche einmal selbst gesehen. Nach gewonnener Räumungsklage hatte ich für den von mir vertretenen Vermieter die Räumung durchgeführt. Als der Gerichtsvollzieher die Wohnungstür öffnete, bot sich ein Bild des Grauens: Der natürlich längst untergetauchte Mieter war ein „Messi“, also jemand, der krankhaft Müll sammelt und bei sich einlagert. Bereits 2 Meter hoch türmte sich der Unrat in der Wohnung, die hinteren Räume waren komplett befüllt und schon gar nicht mehr betretbar.

Neben den offenen Mieten und den Gerichtskosten kommen auf den Vermieter nun auch noch die Kosten für die Müllentsorgung, die Desinfektion, den Kammerjäger und die Renovierung zu. Von seinem Schaden wegen der hierdurch verzögerten Neuvermietung ganz zu schweigen.

Warum ich hiervon erzähle? Weil Zeit Geld ist – und zwar das der Vermieter! Wäre der Räumungsprozess schneller vonstattengegangen, wäre es soweit nicht gekommen. Zugegeben, bei dieser „Messi-Wohnung“ handelt es sich um einen extremen Einzelfall, doch sollten solche Einzelfälle auch mal die Richter sehen. Ich bin mir sicher: Auf ein Räumungsurteil müssten viele Vermieter dann nicht mehr so lange warten.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Langfristige Mietverträge

Trotz unwirksamen Kündigungsausschlusses – für 4 Jahre ist Ihre Miete dennoch sicher

Das Recht auf ordentliche Kündigung können Sie in Ihrem Mietvertrag für längstens 4 Jahre ausschließen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass ein längerer Ausschluss nicht völlig unwirksam ist. Vielmehr ermäßigt er sich auf die erlaubte Dauer.

Das ist erfreulich. Denn immer wenn die Karlsruher Richter eine Klausel im Mietvertrag für unwirksam befinden, wird diese ansonsten vollständig „kassiert“. Beispiel „Starre Fristen“ bei Schönheitsreparaturen: Ist die entsprechende Klausel unwirksam, muss der Mieter gar nicht renovieren. Selbst dann nicht, wenn es erforderlich ist.

Darum ging es in dem Urteil

Anders aber in dieser Entscheidung: In einem Mietvertrag war Folgendes bestimmt: „Das Mietverhältnis beginnt am 1.5.2002. Der Mietvertrag wird für die Dauer von 60 Monaten geschlossen und läuft bis zum 30.4.2007.“ Der Mieter kündigte jedoch schon nach zwei Jahren und meinte hierfür das Recht auf seiner Seite zu haben: Vor einiger Zeit hatte der BGH nämlich entschieden, dass das Recht auf ordentliche Kündigung maximal für 4 Jahre ausgeschlossen werden kann, ein darüber hinausgehender Ausschluss unwirksam ist.

Der Vermieter bekam Recht

Genau dies bestätigte der BGH in seinem neuen Urteil auch noch einmal. Allerdings, und das ist die entscheidende Einschränkung, behalte in einem solchen Fall der Ausschluss für 4 Jahre dennoch seine Gültigkeit. Es ist also nicht so, dass deshalb die gesamte Klausel unwirksam ist. Folge: Die Richter erachteten die Kündigung des Mieters als unzulässig, obwohl ein 5-jähriger Ausschluss (=60 Monate) vereinbart worden war. Denn die 4 Jahre waren seit Abschluss des Mietvertrags ja noch nicht vergangen (BGH, Az. VIII ZR 257/04).

TIPP: Zeitmietvertrag

Länger als 4 Jahre können Sie das Recht auf ordentliche Kündigung mit einem Zeitmietvertrag ausschließen. Hierfür brauchen Sie aber einen Befristungsgrund: Entweder haben Sie zu einem bestimmten Zeitpunkt Eigenbedarf an der Wohnung oder Sie wollen diese dann sanieren.

Gegebenenfalls kann der Mietvertrag bis dahin von keiner Seite ordentlich gekündigt werden. Egal wie lange diese Zeitspanne auch sein mag.

weiter auf Seite 2 →

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- So erreichen Sie, dass Ihr Mieter die Verwaltungskosten zahlen muss..... 3
- Zeit zum Handeln: Bis 31.12. müssen Sie Ihr Gebäude den gesetzlichen Vorgaben angepasst haben... 4–5
- Diese Rechte haben Sie, wenn Ihnen der Mieter bei Mietende nicht alle Schlüssel zurückgibt 6
- Schuldzinsen sind als nachträgliche Werbungskosten voll anrechenbar..... 8

→ Fortsetzung von Seite 1

Das Urteil gilt auch für neue Mietverträge

Die Richter haben in ihrem Urteil ausdrücklich klargestellt, dass die Ermäßigung eines unzulässig langen Kündigungsausschlusses auf 4 Jahre

immer gilt. Unerheblich ist also, ob ein Mietvertrag vor oder nach der Mietrechtsreform am 1.9.2001 geschlossen wurde.

Vor allem Letzteres war vor dieser Entscheidung unter den Gerichten bislang unklar gewesen.

Wichtig: Damit ein Kündigungsausschluss überhaupt wirksam ist, muss er für beide Seiten gelten. Hierzu müssen Sie und Ihr Mieter im Mietvertrag gemeinsam auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Ein bloß einseitiger Verzicht wäre immer unwirksam.

Bauliche Veränderungen

Diese Mietereinbauten brauchen Sie nicht hinzunehmen

In fast allen Mietverträgen steht, dass der Mieter bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen darf. Das allerdings stimmt so nicht. Denn bei vertragsgemäßer Nutzung braucht Ihr Mieter Sie vorher nicht zu fragen. Doch wann sind Mietereinbauten eigentlich vertragsgemäß?

Die Antwort: Immer dann, wenn Ihr Mieter die Bausubstanz des Gebäudes nicht verletzt. Geringe Schädigungen darf Ihr Mieter allerdings vornehmen, etwa das Setzen von Bohrlöchern im Bad, wenn dies für das Anbringen eines Regals notwendig ist. Die erlaubte Grenze überschreitet Ihr Mieter aber immer dann, wenn die Umgestaltung der Wohnung zu Schäden oder zu ihrer Gefährdung führt.

Substanzschäden sind verboten

So darf Ihr Mieter beispielsweise ohne Ihre Erlaubnis durch das Setzen einer Mauer aus Ihrer 2-Raumwohnung nicht einfach eine Wohnung mit 3 Zimmern machen. Denn eins ist klar: Die Statik Ihrer Wohnung darf nie gefährdet werden. Überhaupt brauchen Sie keinerlei Gefährdungen hinzunehmen. Deshalb darf Ihr Mieter zum Beispiel auch nicht eigenmächtig eine Styropordecke einbauen – wegen erhöhter Brandgefahr.

Darf Ihr Mieter Einbauten vornehmen, entweder weil Sie diese erlaubt haben oder es aber Ihrer Erlaubnis nicht bedarf, müssen diese aber immer fachgerecht sein. Im Klartext: Gefährliche Basteleien, etwa an der Elektrizität oder der Wasserversorgung, brauchen Sie nie zu akzeptieren. Sie können (und sollten!) verlangen, dass derartige Arbeiten nachweislich nur von Fachpersonen vorschriftsgemäß ausgeführt werden.

TIPP: Versicherung verlangen

Nicht selten wollen Mieter für einen besseren Fernsehempfang eine Parabolantenne an der Hausfassade anbringen.

Sind Sie hiermit grundsätzlich einverstanden, sollten Sie aber von Ihrem Mieter unbedingt den Nachweis einer speziellen Haftpflichtversicherung für derlei Antennen verlangen.

Denn hat der Mieter keinen Versicherungsschutz und kommen andere Personen zu Schaden, etwa durch den Absturz der Antenne, haften sonst Sie als Gebäudeeigentümer.

Die Einbauten muss Ihr Mieter entfernen

Erfolgt die Einbauten ohne Ihre Genehmigung oder nicht fachgerecht,

können Sie von Ihrem Mieter deren Rückbau verlangen. Dabei gehen auch alle Folgeschäden, etwa durch Verschmutzung, zu seinen Lasten. Auch können Sie Ihrem Mieter kündigen, allerdings erst, wenn Sie ihn zuvor abgemahnt und erfolglos zum Rückbau aufgefordert haben.

Wichtig: Auch Einbauten, für die Ihr Mieter eine Genehmigung nicht brauchte, müssen bei Mietende wieder vollständig entfernt werden. Entgegen der Meinung vieler Mieter gilt das auch, wenn Sie den Einbauten zugestimmt haben.

Denn diese Zustimmung gilt nur für das laufende Mietverhältnis. Ist es beendet, muss Ihr Mieter die Wohnung wieder in genau den Zustand versetzen, in welchem sie sich bei seinem Einzug befunden hat.

Ihr Mieter ...	Ohne Ihre Erlaubnis unzulässig	
	Ja	Nein
verklebt in der Wohnung einen neuen Teppichboden (Auslegeware)		✗
bringt eine Deckenverkleidung aus Styropor an	✗	
lässt in der Wohnung einen Laminatboden verlegen		✗
bringt an den Wänden eine Holzvertäfelung an	✗	
baut eine Einbauküche ein		✗
stellt eine transportable Duschkabine auf		✗
versetzt Wände in der Wohnung	✗	
lässt zusätzliche Fenster in der Wohnung einbauen	✗	
lässt eine Gasetagenheizung einbauen, obwohl eine Ölheizung vorhanden ist	✗	
baut in der Wohnung ein zusätzliches Duschbad ein	✗	
nimmt eine Neuverfließung des Bades vor.		✗

Betriebskosten

So erreichen Sie, dass Ihr Mieter die Verwaltungskosten doch noch zahlen muss

Die Kosten, die Sie als Betriebskosten auf Ihren Mieter umlegen dürfen, sind gesetzlich abschließend geregelt. Verwaltungskosten gehören nicht dazu – als Vermieter bleibt Ihnen jedoch ein – viel zu selten benutztes – „Hintertürchen“.

Viele Vermieter bedienen sich bei der Vermietung der Hilfe einer Verwaltung und die Vorteile hierfür liegen auf der Hand: Die Verwaltung erstellt die Betriebskostenabrechnungen, kümmert sich um Beschwerden der Mieter, führt Mieterhöhungen durch, koordiniert die Durchführung von Reparaturen und vieles mehr.

Das alles hat natürlich seinen Preis, der je nach Verwaltung und Umfang ihrer Leistungen zwischen 10 und 30 € pro Wohnung im Monat liegt. Und auf diesen Kosten bleiben regelmäßig Sie sitzen. Denn da die Verwaltung letztlich Ihre Aufgaben als Vermieter übernimmt, braucht Ihr Mieter Ihnen die hierfür entstehenden Kosten nicht zu erstatten.

Unzulässige Nebenkosten

Die Betriebskostenverordnung legt denn auch ausdrücklich fest, dass die Kosten der Verwaltung keine Betriebskosten sind. Und diese zwingende gesetzliche Vorgabe können Sie auch nicht in Ihrem Mietvertrag ändern.

Dies ist der Grund, warum Sie die folgenden Kosten nicht auf Ihren Mieter bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung umlegen dürfen:

- Kosten für die Durchführung von Wohnungsabnahmen
- Kosten für Büromaterial und Porti im Rahmen der Mieterverwaltung
- Kosten für Rundschreiben an die Mieter
- Kosten für die Prüfung der Solvenz von Interessenten bei der Neuvermietung

- Kontoführungsgebühren
- Kosten für die Auswechslung der Namensschilder an Klingel, Haus- und Wohnungstür
- Kosten für den Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft

Ihr Gewerbemieter muss zahlen

Wichtig: Vermieten Sie Gewerberäume, gilt diese Einschränkung nicht. Hier können Sie vereinbaren, dass Ihr Mieter als Betriebskosten auch die Kosten der Verwaltung zu tragen hat.

➔ TIPP: Genaue Angabe

Soll Ihr Gewerbemieter die Verwaltungskosten zahlen, müssen Sie dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbaren. Führen Sie hierbei die Kosten auf und schreiben Sie nicht lediglich, dass der Mieter die Verwaltungskosten als Betriebskosten zu zahlen hat.

Grund: Was zu den Verwaltungskosten im Einzelnen gehört ist unter den Gerichten strittig. Um hier auf der sicheren Seite zu sein, listen Sie die Verwaltungskosten vollständig auf. Dabei formulieren Sie etwa:

„Als Betriebskosten hat der Mieter auch die Kosten der Verwaltung zu tragen und zwar die Kontoführungsgebühren, die Kosten der ...“.

So sparen Sie bares Geld

Doch auch bei der Vermietung von Wohnungen bleibt Ihnen eine Möglichkeit, Ihren Mieter mit den Kosten der Verwaltung zu belasten: Werden diese Kosten im Mietvertrag nicht als Verwaltungskosten ausgewiesen, sondern als „zusätzlicher Mietbestandteil“ bzw. als „Teil der Nettokaltmiete“, sehen die allermeisten Gerichte diese Umwälzung der Kosten auf den Mieter als zulässig an. Hierzu formulieren Sie in Ihrem Mietvertrag wie folgt:

Musterformulierung

Der Mieter hat monatlich, bis jeweils zum 3. Werktag folgende Zahlungen zu leisten:

- 1) *Die Nettokaltmiete in Höhe von (...) €*
- 2) *Eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von (...) € als zusätzlichen Mietbestandteil*
- 3) *Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von (...) €.*

Wichtig: Treffen Sie diese Vereinbarung unbedingt mit Ihrem Mieter selbst, denn sie steht in keinem Formularmietvertrag. Aus gutem Grund: Als Standardformulierung wäre sie unwirksam.

Jeder Formularmietvertrag enthält jedoch als letzten Punkt „Sonstige Vereinbarungen“. Hier müssen Sie die obige Formulierung handschriftlich eintragen. Als so genannte Individualvereinbarung ist sie dann wirksam. In der Rubrik „Miete und Nebenkosten“ brauchen Sie in Ihrem Vertrag dann nur noch auf diese „sonstige Vereinbarung“ zu verweisen.

Dieser „Trick“ bringt Ihnen bares Geld

Der „Trick“ dieser Vorgehensweise liegt darin, dass Sie die Verwaltungskosten nicht als Betriebskosten vereinbaren. Diese Umgehung der Betriebskostenverordnung hat allerdings zur Folge, dass Sie Ihre Verwaltungskosten vor Abschluss des Mietvertrages als Pauschale kalkulieren müssen. Denn eine spätere Erhöhung der Kosten bzw. die nachträgliche Einbeziehung weiterer Verwaltungskosten ist Ihnen dann nicht mehr möglich.

Allerdings: Da Ihr Mieter die Verwaltungspauschale als zusätzlichen Mietbestandteil zu zahlen hat, brauchen Sie über die einzelnen Kostenpositionen auch nicht in Ihrer jährlichen Betriebskostenabrechnung abrechnen.

Zeit zum Handeln – bis 31.12. müssen Sie Ihr Gebäude den gesetzlichen Vorgaben angepasst haben

Bereits seit 2002 ist die Energiesparverordnung (EnEV) in Kraft, doch jetzt wird die Zeit so langsam knapp: Bis 2007 müssen Sie eine Reihe baulicher Veränderungen abgeschlossen haben – und zwar unabhängig davon, ob Sie Ihre Immobilie selbst nutzen oder vermieten.

Energiesparen und die Umwelt schonen – das ist die Zielsetzung, die sich mit der EnEV verbindet. Angestrebt wird der Standard des so genannten „Niedrigenergiehauses“. Dabei gehen die Experten von einem Energiesparpotenzial von bis zu 40 % aus. Was für die Eigentümer von Neubauten bereits seit Jahren gilt, wird ab dem kommenden Jahr auch für Altbauten gelten.

Jetzt auch bei Altbauten

Modernisieren Sie Ihren Altbau und lassen Sie beispielsweise neue Fenster einsetzen, müssen Sie künftig ebenso die strengen Dämmvorschriften beachten, wie wenn Sie Arbeiten an Ihrer Hausfassade durchführen lassen. Um eine Verringerung der Abwärme geht es auch bei Ihrer Verpflichtung als Gebäudeeigentümer, ab 2007 die oberen Geschossdecken zu isolieren.

Da Heizungsanlagen, die älter als 18 Jahre alt sind, während eines kalten Winters etwa 30 % mehr Brennstoff als mo-

derne Anlagen verbrauchen, werden Sie auch hier als Eigentümer in die Pflicht genommen: Heizkessel, die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden, müssen Sie bis Ende des Jahres außer Betrieb genommen haben. Überwacht wird die Erfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben durch die einzelnen Bundesländer und hier wiederum von den Schornsteinfegern, die ab dem 1.1.2007 sicherlich überall etwas genauer hinschauen bzw. prüfen werden.

Ihr Mieter muss die Arbeiten dulden

Auch wenn Ihr Mieter durch die entsprechenden Baumaßnahmen beeinträchtigt sein sollte, hat er diese zu dulden. **Wichtig:** Anders als sonst bei Modernisierungen kann er Ihnen insbesondere auch nicht entgegenhalten, dass die Arbeiten für ihn oder seine Familie eine unzumutbare Härte darstellen würden. Wie auch? Immerhin erfüllen Sie ja nur Ihre gesetzlichen Pflichten und hieran darf Sie Ihr Mieter nicht hindern.

Achtung: Der gesetzlichen Verpflichtung zum Austausch von Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 installiert wurden, ist in jedem Fall Folge zu leisten. Also auch dann, wenn aus technischer Sicht eine Erneuerung eigentlich noch nicht notwendig wäre. Dies hat das Landgericht Krefeld erst kürzlich entschieden (LG Krefeld, Az 6 T 282/04).

Ihr Verwalter muss handeln

Besitzen Sie eine Wohnung in einer Eigentumsanlage, ist Ihr Verwalter für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben verantwortlich. Muss bei Ihnen beispielsweise der Heizkessel aus Altersgründen ausgetauscht werden, kann Ihr Verwalter dies aber nicht eigenmächtig veranlassen, sondern er muss zu einer Eigentümersammlung laden und darin die Gemeinschaft über die notwendigen Maßnahmen beschließen lassen.

Wichtig: Über bauliche Umgestaltungen, die zur Erfüllung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen werden, braucht nicht einstimmig entschieden werden, sondern hierfür ist stets ein Mehrheitsbeschluss ausreichend.

Bis zu 50.000 € Bußgeld drohen

Kommt der erforderliche Beschluss nicht zustande bzw. erfüllen Sie als einzelner Gebäudeeigentümer die gesetzlichen Nachrüstpflichten bis 31.12.2006 nicht, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar. Insofern kann ein Bußgeld von bis zu 50.000 € verhängt werden.

TIPP: Versammlung erzwingen

Weigert sich Ihr Verwalter, eine Versammlung einzuberufen und darin über die nötigen Maßnahmen beschließen zu lassen, müssen Sie handeln:

Verlangen Sie dies zusammen mit mindestens 25% der Eigentümer (gerechnet wird hier nach der Kopffzahl) schriftlich und unter Angabe der hierfür gegebenen Gründe, muss Ihr Verwalter diesem Wunsch entsprechen.

Tut er dies nicht, sollten Sie bei dem für Ihre Gemeinschaft zuständigen Amtsgericht beantragen, dass Sie selbst zur Versammlung laden können. Derlei Anträgen wird in der Praxis regelmäßig entsprochen.

Es gibt eine Ausnahme zu Ihren Gunsten

Von der Befristung bis zum 31.12.2006 sind Sie nicht betroffen, wenn Sie bei Inkrafttreten der EnEV am 1.1.2002 Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses waren und dieses selbst bewohnten. Erst wenn es später zu einem Eigentumswechsel (Erbfall, Verkauf, Schenkung) gekommen ist oder noch kommen wird, gelten die Nachrüstpflichten. Von diesem Zeitpunkt an haben Sie hierfür zwei Jahre Zeit.

Beispiel: Sind Sie als Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses am 1.9.2006 in das Grundbuch eingetragen worden, müssen Sie die Nachrüstung erst bis zum 31.8.2008 abgeschlossen haben. **Wichtig:** Vor dem 31.12.2006 endet die zweijährige Nachrüstpflicht in keinem Fall, also auch dann nicht, wenn Sie beispielsweise am 1.4.2003 Eigentümer wurden.

TIPP: Rechtzeitig planen

Eins ist schon jetzt klar: Ende 2006 wird Hochbetrieb bei der energetischen Gebäudesanierung bestehen. Dann noch rechtzeitig einen Handwerker zu finden, dürfte dann schwer werden.

Denken Sie als betroffener Eigentümer deshalb daran, möglichst frühzeitig das Erforderliche zu veranlassen. Bedenken Sie dabei auch, dass sich die Energieeinsparungen auch auf Neuvermietungen günstig auswirken werden, da die voraussichtlichen Nebenkosten eine immer stärkere Rolle für die Mieter bei der Objektauswahl spielen.

In Härtefällen können Sie sich befreien lassen

Sind Sie Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes, können Sie auf Ihren Antrag von Ihren Nachrüstpfllichten befreit werden. Ebenso dann, wenn die Pflichten für Sie „eine unbillige Härte“ darstellen, was dann der Fall ist, wenn Sie die anfallenden Kosten während der üblichen Nutzungsdauer nicht durch die Energieeinsparungen erwirtschaften können. Sehen Sie sich hier betroffen, müssten Sie den Befreiungsantrag an das Bauamt Ihrer Stadtverwaltung richten.

➔ TIPP: Günstige Kredite sichern

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zur Finanzierung von Baumaßnahmen, die die Einsparung von Energie zum Ziel haben, besonders günstige Kredite an. Es lohnt sich, sich über die aktuellen Angebote zu informieren, zum Beispiel unter www.kfw.de. Beachten Sie: Die Kredite können nicht direkt bei der KfW beantragt werden, sondern die Anträge müssen vor Baubeginn bei Ihrer Hausbank gestellt werden.

Sie können die Miete erhöhen

Wegen der Ihnen entstandenen Baukosten können Sie die Miete erhöhen. Und zwar um bis zu 11% der Baukosten im Jahr. Das bedeutet für Sie, dass sich Ihre Investitionen nach neun Jahren amortisiert haben.

Voraussetzung ist, dass Sie Ihrem Mieter die Baumaßnahme nach Art, Umfang und Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitgeteilt haben. Ist dies geschehen und haben Sie nach Abschluss der Arbeiten Ihrem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zugesandt, schuldet er Ihnen die erhöhte Miete mit Beginn des dritten darauf folgenden Monats.

Wichtig: Planen Sie einen Austausch der Fenster, müssen Sie die angestrebte Energieeinsparung besonders gut begründen. Nach einem neueren Urteil des Bundesgerichtshofs heißt das, dass Sie den Wärmedurchgangskoeffizienten sowohl der alten als auch der neuen Fenster in Ihrer Modernisierungsankündigung angeben müssen (BGH, Az. VIII ZR 47/05).

Diese Maßnahmen müssen Sie bis 31.12.2006 durchgeführt haben:

■ Heizkessel

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und vor dem 1.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen Sie nur noch bis zum 31.12.2006 betreiben. Sofern der Brenner bereits nach dem 1.11.1996 erneuert wurde, verlängert sich die Frist jedoch bis zum 31.12.2008. Achtung: Diese Verpflichtungen gelten nicht für so genannte „Niedertemperatur-Heizkessel“ und „Brennwertkessel“.

Zur Klarstellung: Alte Nachtspeicheröfen müssen Sie nicht austauschen, da sie mit Strom, also nicht mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff betrieben werden. Auch Kohleöfen sind, obwohl stark Umwelt schädigend, deshalb nicht vom Zwangsumtausch betroffen. Ebenso wenig müssen schließlich Thermen, die lediglich Warmwasser für den Wohnbereich aufbereiten und nicht für Heizenergie sorgen, ausgewechselt werden.

■ Geschossdecken

Bisher ungedämmte, nicht begehbare aber zugängliche oberste Geschossdecken sind so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,30 Watt/m²K nicht überschreitet. Je nach Geschossdecke bedeutet dies, dass Dämmmaterial von ca. 8 bis 14 cm Stärke verarbeitet werden muss.

■ Heizungs- und Warmwasserrohre

Ungedämmte Leitungen für die Wärmeverteilung und Warmwasserrohre, die zugänglich sind und sich in unbeheizten Räumen befinden, müssen nachträglich mit Dämmmaterial isoliert werden.

Diese Vorgaben müssen Sie beachten, wenn Sie künftig freiwillig modernisieren:

Die EnEV macht Ihnen auch bei künftigen Modernisierungen Vorgaben. Das heißt, dass deren Anforderungen nicht bis zum 31.12.2006 sondern erst dann erfüllt sein müssen, wenn Sie später einmal Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten an Ihrem Gebäude durchführen lassen. Sind davon die nachfolgenden Bauteile betroffen, müssen bestimmte Höchstwerte bei den Wärmedurchgangskoeffizienten beachtet werden.

- Erneuerung und Ersetzung von Außenwänden
- Erneuerung und Ersetzung des Außenputzes
- Einsetzen neuer Ausfachungen in Fachwerkhäusern
- Erneuerung von Außentüren, Fenstern und Balkontüren

Wichtig: Sind von Ihren Erneuerungsmaßnahmen weniger als 20% der jeweiligen Bauteile betroffen, müssen ausnahmsweise keine besonderen Höchstwerte beachtet werden. Die 20% beziehen sich bei Fassaden und Fenstern dabei immer nur auf diejenige Gebäudeseite, die Sie modernisieren bzw. sanieren.

Diese Vorgaben müssen Sie bereits seit dem 1.11.2004 beachten:

- Bei Heizungssystemen mit einer Nennwärmeleistung von 4 bis 25 Kilowatt (kW) darf der Abgasverlust nicht mehr als 11% überschreiten.
- Bei Heizungssystemen mit einer Nennwärmeleistung über 25 bis zu 50 kW darf der Abgasverlust nicht mehr als 10% überschreiten.
- Bei Heizungssystemen von mehr als 50 kW liegt der Grenzwert bei 9%.

Mieterwechsel

Diese Rechte haben Sie, wenn Ihnen der Mieter bei Mietende nicht alle Schlüssel zurückgibt

Das Mietverhältnis ist beendet, die Wohnung geräumt und der Mieter müsste Ihnen eigentlich nur noch die Schlüssel zurückgeben. Die Praxis zeigt, dass genau dies häufig nicht geschieht.

Vielfach sagen die Mieter, dass ihnen schon vor einiger Zeit ein oder mehrere Schlüssel gestohlen worden seien oder sie die Schlüssel verloren haben. Ein Schlüssel ist ja noch schnell nachgemacht und nicht so teuer. Doch was ist, wenn eine ganze Schließanlage ausgetauscht werden muss? Gerade dies ist aber oft erforderlich, denn nur auf diese Weise können Sie sicherstellen, dass Unbefugte sich keinen Zutritt zu Ihrem Gebäude bzw. der Wohnung verschaffen. Immerhin besteht schon bei dem Verlust eines Briefkastenschlüssels die Gefahr, dass die Post auf Nimmerwiedersehen verschwindet.

TIPP: Schlüsselprotokoll

Bei Mietende besteht oft Streit, wieviel und welche Schlüssel der Mieter bei Mietbeginn erhalten hat. Sorgen Sie für Klarheit: Treffen Sie hierüber Angaben im Mietvertrag, die Ihr Mieter mit seiner Unterschrift bestätigt. Übrigens: Der Mieter kann von Ihnen verlangen, dass er sämtliche Schlüssel erhält; nur mit seinem Einverständnis ist es Ihnen als Vermieter gestattet, selbst noch einen Schlüssel zur Wohnung, etwa für Notreparaturen, zu behalten.

Die Erneuerung von Schließanlagen ist eine ziemlich teure Angelegenheit, je nach Zahl der erforderlichen Schlossauswechslungen können hierfür leicht mehrere 1.000 € anfallen. Für Sie als Vermieter stellt sich deshalb natürlich die Frage, welche Kosten Ihr Mieter ersetzen muss. Hierbei gilt grundsätzlich: Gibt der Mieter nicht sämtliche Schlüssel zurück, muss er Ihnen das Anfertigen neuer Schlüssel bezahlen.

Wichtig: Bevor Sie einen Schlüsseldienst beauftragen, müssen Sie Ihrem Mieter jedoch eine Frist gesetzt haben.

Hierzu formulieren Sie etwa folgendermaßen:

*Sehr geehrter Herr Mieter!
Zum Mietvertrag vom (...) erhielten Sie die folgenden Schlüssel ausgehändigt (...). Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben Sie nicht sämtliche – auch die etwa selbst gefertigten – 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

TIPP: Nachschlüssel einfordern

Im Laufe der Mietzeit lassen manche Mieter Nachschlüssel anfertigen. Um Missbrauch vorzubeugen, sollten Sie bei Mietende ausdrücklich auch diese Schlüssel von Ihrem scheidenden Mieter herausverlangen. Nach Meinung mancher Gerichte soll dieser allerdings von Ihnen die Kosten für die Anfertigung der Nachschlüssel verlangen dürfen. Sind Sie hierzu nicht bereit, können Sie von Ihrem Mieter aber fordern, dass er die Nachschlüssel in Ihrem Beisein vernichtet.

Verhindern Sie Missbrauch

Besteht die Gefahr, dass der Finder (oder der Dieb) des Schlüssels sich unbefugte Zutritt zum Haus oder zur Wohnung verschaffen kann, muss der Mieter Ihnen die Kosten für die Auswechslung der Schließanlage ersetzen. Nur wenn ein Missbrauch definitiv ausgeschlossen werden kann, hat der Mieter nicht die Schlossauswechslung sondern lediglich die Anfertigung eines Ersatzschlüssels zahlen. Ein Missbrauch ist zum Beispiel ausgeschlossen:

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

Ihr Mieter muss Missbrauch ausschließen

Der Mieter muss Ihnen nachweisen, dass eine Gefährdung des Mietobjekts trotz Schlüsselverlusts ausgeschlossen ist. Nach Meinung des Amtsgerichts Münster reicht hierzu nicht die bloße Behauptung, dass der Schlüssel bereits vor erheblicher Zeit verloren ging und bislang kein Missbrauch erfolgt ist (AG Münster, Az 48 C 2430/02).

Schadenersatz bei Schlüsselverlust: Die Schlösser müssen Sie wirklich austauschen

Hat Ihr Mieter Ihr Eigentum beschädigt, können Sie Schadensersatz grundsätzlich auf der Basis eines Kostenvorschlags verlangen. Beispiel Schönheitsreparaturen: Wurden Sie von Ihrem Mieter pflichtwidrig nicht ausgeführt, muss er Ihnen die Kosten ersetzen. Und zwar die Kosten, die Ihnen bei der Beauftragung eines Handwerkers entstehen würden. Dass Sie die Schönheitsreparaturen später auch tatsächlich ausführen, ist also nicht nötig.

Anders ist es aber bei einem Schadensersatz wegen Schlüsselverlust. Hier entschied das Amtsgericht Rheinbach kürzlich, dass die Schließanlage auch wirklich erneuert werden muss, damit Ihr Mieter die entsprechenden Kosten zu zahlen hat.

Entscheidend ist „Gefährdungslage“

Grund: Dass der Mieter Ihnen die Kosten einer neuen Schließanlage zahlen muss, ergibt sich daraus, dass er durch den Schlüsselverlust eine „Gefährdungslage“ herbeigeführt hat. Denn der Zutritt durch Unbefugte kann nun nicht mehr ausgeschlossen werden. Nehmen Sie dennoch keine Schlossauswechslung vor, zeigen Sie damit, dass Sie Ihr Gebäude selbst nicht wirklich in einer Gefährdungslage sehen. Folge: Auf der Basis eines Kostenvorschlags braucht Ihr Mieter Ihnen dann nicht die Kosten einer neuen Schließanlage zu ersetzen (AG Rheinbach, 3 C 1999/04).

Wohnungseigentümergeinschaft

Wieviel muss die WEG zurücklegen?

Frage: Ich habe gerade eine Eigentumswohnung gekauft. Stimmt die Aussage eines Miteigentümers, dass es keine rechtliche Regelung für die Instandhaltungsrücklage gibt?

VermieterRecht vertraulich: Nein, Ihr Miteigentümer liegt falsch. Nach § 21 Wohnungseigentumsgesetz gehört die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Mit ihr sollen die Kosten für die Beseitigung von plötzlich auftretenden Schäden beglichen

werden. Zudem soll sie die Kosten für die spätere Erneuerung von Gebäudeteilen sichern, etwa einer neuen Dachdeckung. Die Rücklage ist Bestandteil des monatlichen Wohngeldes, das alle Wohnungseigentümer zu zahlen haben. Erweist sich die gebildete Rücklage für anstehende Reparaturen als zu gering, müssen die Eigentümer eine Sonderumlage beschließen.

Die Rücklage ist zu verzinsen

Die Höhe der Rücklage ist gesetzlich nicht geregelt. Sie knüpft an das Alter

und den Zustand des Gebäudes an. Auch ist von Bedeutung, ob besonders reparaturanfällige Einrichtungen (z. B. Fahrstuhl Anlagen) vorhanden sind. Als Faustformel können Sie Beträge zwischen 7 und 11 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche pro Jahr veranschlagen. Rücklagen, die nicht in naher Zukunft benötigt werden, hat Ihr Verwalter verzinslich anzulegen.

Achtung: Bei einem Verkauf der Wohnung können Sie als Wohnungseigentümer nicht die Auszahlung Ihres Anteils an der Rücklage verlangen, da dieser Anteil mit dem Verkauf auf den Erwerber übergeht – was Sie bei Festlegung des Kaufpreises natürlich zu berücksichtigen haben.

Mieterrechte bei Modernisierung

Muss ich meinem Mieter im Fall einer 100%igen Mietminderung sogar Hotelkosten ersetzen?

Frage: Ich habe meine Eigentumswohnung vermietet. Weil eine Fassade saniert wird, können nicht alle Fenster und Balkontüren unseres Hauses geöffnet werden. Außerdem ist die Lärm- und Schmutzbelastung enorm. Darf mein Mieter mindern bzw. darf er während der Arbeiten sogar in ein Hotel ziehen? Und wer müsste hierfür zahlen: Ich als Vermieter oder die Eigentümergeinschaft, die die Arbeiten in Auftrag gegeben hat?

VermieterRecht vertraulich: Führen Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen Ihres Mieters, darf er die Miete mindern. Die Höhe hängt vom Grad seiner konkreten Beeinträchtigung ab. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom letzten Jahr ist dabei von der Bruttomiete auszugehen. Ist die Wohnung überhaupt nicht mehr nutzbar, dann kann die Mietminderung sogar 100% betragen, der Mieter könnte seine Zahlungen also vollständig einstellen.

Nur angemessene Kosten sind zu ersetzen

In einem solchen Fall könnte Ihr Mieter auch die Kosten einer anderweitigen Unterbringung von Ihnen ersetzt verlangen. Bei der Auswahl des Hotels muss er aber den Grundsatz der Ange-

messenheit beachten. Das bedeutet: Der Mieter einer einfachen Wohnung in einfacher Lage dürfte nicht in ein Luxushotel umziehen. Tut er es doch, brauchen Sie ihm nicht die vollen Kosten zu ersetzen.

Ihre Mietauffälle bzw. die Hotelkosten können Sie nur dann von der Gemeinschaft ersetzt verlangen, wenn hierüber ein Beschluss getroffen worden wäre. Die Praxis zeigt jedoch, dass dies nur sehr selten geschieht, weshalb die modernisierungsbedingten Einbußen dann voll zu Lasten des vermietenden Eigentümers gehen.

Schönheitsreparaturen**Renoviert der Mieter ohne Grund, müssen Sie ihm die Kosten erstatten**

Viele Klauseln zu den Schönheitsreparaturen sind wegen „starrer Fristen“ mittlerweile unwirksam. Dies erfahren manche Mieter allerdings erst, nachdem sie schon renoviert haben – und verlangen dann ihre Kosten zurück.

Zu Recht, wie das Landgericht Karlsruhe jetzt entschied: Ein Mieter, der Schönheitsreparaturen ausführen lässt, ohne hierzu vertraglich verpflichtet zu sein, erspart seinem Vermieter eigene Aufwendungen (Materialkosten, Arbeitsleistungen). Da dies aber „ungerechtfertigt“ sei, darf der Mieter volle Erstattung dieser Kosten vom Vermieter verlangen (LG Karlsruhe, Az. 9 S 479/05).

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 9072 50 oder (jederzeit) per Fax 030/315 9072 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: G67844; 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

Betriebskostenabrechnung

Auch bei Gewerberäumen sollten Sie jährlich abrechnen

Vermieten Sie eine Wohnung und zahlt der Mieter monatlich Betriebskosten, so haben Sie binnen eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung zu erstellen. Nach einem neuen Urteil müssen Sie diese Frist auch bei der Vermietung von Gewerberäumen beachten – sonst muss Ihr Mieter nicht nachzahlen.

Denn das BGB schreibt vor, dass Ihr Mieter bei verspäteter Abrechnung Nachforderungen verweigern darf. Für die Vermietung von Gewerberäumen gilt diese gesetzliche Abrechnungsfrist eigentlich nicht, weshalb Sie hier die Abrechnung auch noch später erstellen könnten.

Gleiche Interessenlage

Das Amtsgericht Wiesbaden sieht dies allerdings anders: Nach einem aktuellen Urteil soll die Abrechnungsfrist auch bei der Gewerberaumvermietung gelten. Dies deshalb, weil das Interesse von Wohn- und Gewerberaummietern, früh Klarheit über die angefallenen Kosten zu haben, gleich sei. Nach Meinung des Gerichts sei es deshalb gerechtfertigt, die Abrechnungsfrist auch bei Gewerbemietern anzuwenden. Folge: Rechnen Sie verspätet ab, kann Ihr Gewerbemieter ebenfalls eine Betriebskostennachzahlung verweigern (AG Wiesbaden, Az 93 C 349/05).

➔ TIPP: Frist beachten

Auch wenn viele Gerichte diese Auffassung nicht teilen: Auf der sicheren Seite sind Sie als Vermieter nur, wenn Sie auch Ihrem Gewerbemieter gegenüber innerhalb der einjährigen Frist die Betriebskostenabrechnung erstellen. Nur so können Sie wirklich sicher sein, dass er Ihnen eventuelle Nachforderungen auch wirklich zu erstatten hat. Dies gilt zumindest so lange, bis der Bundesgerichtshof in dieser Frage verbindlich entschieden hat. Wann das sein wird, steht derzeit aber noch völlig offen.

Kleinreparaturklausel bis zu 100 € zulässig!

Kleinreparaturklauseln machen sich für Sie als Vermieter bezahlt: Haben Sie eine solche in Ihren Mietvertrag aufgenommen, können Sie Ihren Mieter an Ihren Reparaturkosten beteiligen – allerdings in Grenzen.

Voraussetzung hierfür ist zunächst, dass es sich um die Reparatur von Gegenständen handelt, die dem häufigen Gebrauch Ihres Mieters ausgesetzt sind, wie dies etwa bei den Armaturen der Küchengeräte, den Haltegurten eines Jalousienkastens oder Heizkörperthermostaten der Fall ist. Unter den Gerichten besteht jedoch keine Klarheit da-

rüber, wie hoch die Kosten pro Reparatur maximal sein dürfen, damit sie Ihr Mieter bezahlen muss.

Erfreuliches Urteil

Was die Höchstgrenze der Kostenbeteiligung angeht, ist zwischen 70 € und 95 € in deutschen Gerichtssälen schon so ziemlich alles vertreten worden. In einem erfreulichen Urteil ist das Amtsgericht Braunschweig nun noch einen Schritt weiter gegangen: Reparaturen bis zu einer Gesamthöhe von 100 € muss der Mieter zahlen – natürlich nur, wenn Sie dies im Mietvertrag auch vereinbart haben (vgl. AG Braunschweig, Az 116 C 196/05).

Aufgabe der Vermietung

Schuldzinsen sind als nachträgliche Werbungskosten voll anrechenbar

Mit einem Urteil aus dem Jahr 1999 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) Folgendes entschieden: Nach Aufgabe der Vermietungstätigkeit gezahlte Schuldzinsen für Kredite, die zur Finanzierung sofort abziehbarer Werbungskosten während der Vermietungsphase verwendet worden sind, können als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) wollte dieses Urteil aber so nicht gelten lassen. Es meinte, die Berücksichtigung von Schuldzinsen sei nur dann gerechtfertigt, wenn der bei Veräußerung der Immobilie erzielte Kaufpreis nicht zur Schuldentilgung ausgereicht habe. Diese Einschränkung hatte der BFH mit einem weiteren Urteil vom 12.10.2005 allerdings kassiert: Die Richter stellten

darin klar, es sei völlig unerheblich, ob der erzielte Verkaufserlös zur Tilgung des Darlehens ausgereicht habe oder nicht.

Neue Steuerspar-Möglichkeiten

Daraufhin hat sich das BMF jetzt geschlagen gegeben: Mit einem aktuellen Rundschreiben hat es alle Finanzbehörden angewiesen, das Urteil von 1999 uneingeschränkt anzuwenden. Dies bedeutet für Sie: Auch nach Aufgabe Ihrer Vermietung können Sie Schuldzinsen steuermindernd geltend machen. Und zwar dann, wenn die betreffenden Kredite der Finanzierung von sofort abzugsfähigen Werbungskosten gedient haben. Darauf, dass Sie mit dem Verkaufserlös Ihre Darlehen hätten tilgen können, brauchen Sie sich im Bedarfsfall also von keinem Finanzbeamten mehr verweisen zu lassen.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- **Zeitmietverträge:** So machen Sie Ihre Mieteinnahmen sicher
- **Eigentumswohnungen:** Warum Sie nicht an jeden verkaufen dürfen
- **Schönheitsreparaturen:** Diese Schäden muss Ihnen Ihr Mieter auch bei unwirksamer Klausel ersetzen