

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

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



Vertragsfreiheit im Mietrecht? Fehlannonce!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

raten Sie doch mal, in wie vielen Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sich der folgende Satz findet: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam“? Ich sage es Ihnen: Ganze 40 Mal!

Nun gelten diese Beschränkungen zwar größtenteils nur, wenn Sie eine Wohnung vermieten. Da dies aber meistens der Fall ist, sind Ihnen als Vermieter in Bezug auf viele Regelungen also die Hände gebunden. Mit anderen Worten: Vertragsfreiheit? Fehlannonce!

Ob Ihre Vereinbarungen im Mietvertrag danach überhaupt wirksam sind, entscheiden letzten Endes immer die Richter am Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe. Genauer gesagt, die des für Wohnraummiet-sachen zuständigen Richter des VIII. Zivilsenats. Da dieser Senat nun seit kurzem einen neuen Vorsitzenden hat, fragen sich mit mir viele, in welche Richtung das Pendel wohl künftig bei den Urteilen häufiger schlagen wird: Zur Seite der Mieter oder zu unserer Seite der Vermieter? Ein erstes Urteil (auf Seite 3) lässt allerdings Böses ahnen. Nun, eins ist aber jetzt schon klar: Als Leser von **VermieterRecht vertraulich** sind Sie in jedem Fall auch weiterhin immer schnell und kompetent informiert. Versprochen!

Mit den besten Grüßen

Ihr
Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
und Chefredakteur

Betriebskostenabrechnung

Ihr Mieter konkretisiert seine Zweifel nicht – dann muss er zahlen

In Mietverhältnissen wird über nichts mehr gestritten, als über Betriebskostenabrechnungen. Ein neues Urteil stellt klar, dass Sie auf bloß pauschale Beanstandungen Ihres Mieters nicht eingehen müssen. Erst recht nicht, wenn er die Abrechnungsunterlagen nicht eingesehen hat. In solchen Fällen können Sie ihm gegenüber also ohne weiteres auf Nachzahlung bestehen.

Hat Ihr Mieter die Betriebskostenabrechnung erhalten, so bleiben ihm für Beanstandungen 12 Monate Zeit. Versäumt er diese Frist, sind sie unbeachtlich und der Mieter muss Ihnen eine Nachforderung ausgleichen. Selbst dann, wenn die Abrechnung tatsächlich einmal fehlerhaft sein sollte. Aber auch innerhalb dieser Jahresfrist sind alle Einwendungen Ihres Mieters unerheblich, wenn er sie nicht anhand der Rechnungsbelege konkretisiert.

Darum ging es in dem Urteil

Dies hat jetzt das Oberlandesgericht Düsseldorf zu folgendem Fall entschieden: Ein Mieter hatte die Nachzahlung unter Hinweis darauf verweigert, dass bestimmte Kosten im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 100% gestiegen waren. Er meinte, hier müsse offenbar ein Fehler vorliegen, das brauche er anhand der Unterlagen gar nicht genauer zu prüfen.

Der Vermieter bekam Recht

Die Richter sahen dies anders: Jede Beanstandung einer Betriebskostenabrechnung setze voraus, dass der Mieter zuvor Einsicht in die Unterlagen genommen hat. Konkret: Auf pauschale Behauptungen, wie „da kann was nicht stimmen“ brauchen Sie als Vermieter also nicht eingehen. Und zwar auch dann nicht, wenn die einzelnen Abrechnungen größere Kostenschwankungen aufweisen sollten (OLG Düsseldorf, Az. I-10 U 164/05).

Wie der Bundesgerichtshof (BGH) schon vor einigen Monaten entschieden hat, muss der Mieter dabei grundsätzlich vor Ort, also bei Ihnen, Einsicht nehmen. Nur falls dies für ihn mit langen Fahrzeiten bzw. hohen Reisekosten verbunden wäre, kann er von Ihnen die Zusendung der kopierten Abrechnungsbelege verlangen – jedoch nur gegen eine Gebühr von bis zu 25 Cent pro Seite.

➔ TIPP: Einsicht anbieten

Schreiben Sie unter Ihre Abrechnung immer den folgenden Satz: „Alle Belege zur Abrechnung können nach vorheriger Terminabsprache bei mir eingesehen werden“. So beugen Sie der etwaigen (Schutz-)Behauptung Ihres Mieters vor, ihm sei die Einsichtnahme verwehrt worden. Denn in einem solchen Fall wären die Einwendungen des Mieters immer beachtlich.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Bei Immobilienübertragung können Sie jetzt noch Steuern sparen..... 2
- So nutzen Sie alle Vorteile, die Ihnen ein Mietaufhebungsvertrag bietet 4–5
- In diesen 4 Fällen hat Ihr Mieter ein „Sonderkündigungsrecht“ 6
- Erfreulich: 4 vermieterefreundliche Urteile zum Thema Eigenbedarf 8

2007 wird es teurer

Bei Immobilienübertragung können Sie jetzt noch Steuern sparen

Wer ein Haus oder ein Grundstück erbt, zahlt bislang nur auf 50 bis 70 Prozent des Immobilienwertes Erbschaftsteuern. Das wird sich ab 2007 jedoch ändern. Viele Eigentümer nutzen deshalb die Gelegenheit, ihre Immobilie steuergünstig noch in diesem Jahr zu übertragen – meistens auf die Kinder.

Bisher gelten beim Vererben und Verschenken von Immobilien wesentlich günstigere Steuerregeln als bei Geld- und Wertpapiervermögen.

Beim Bundesverfassungsgericht wird deshalb schon seit Jahren verhandelt, ob diese unterschiedliche Behandlung überhaupt mit dem Grundgesetz vereinbar ist.

Da dies aber kaum noch jemand annimmt, will die Bundesregierung das Urteil gar nicht mehr abwarten und plant, die höhere Besteuerung von Immobilien bereits in der nächsten Erbschaftsteuerreform festzuschreiben. Auch wenn hieran schon Zweifel geäußert wurden, so ist doch eins sicher: Ab 2007 wird die Übertragung von Immobilien höher besteuert.

Jetzt noch Steuervorteile nutzen

Für alle Familien mit Immobilienbesitz heißt es deshalb im Bedarfsfall jetzt noch schnell handeln. Derzeit ist bei Immobilien für die Berechnung der Erbschaftsteuern nicht der Verkehrswert, sondern ein eigener Steuerwert entscheidend, der etwa die Hälfte des Verkehrswertes ausmacht.

Da für Kinder ein Freibetrag von etwa 210.000 Euro gilt, kann zurzeit ein Haus mit einem Verkehrswert von gut 400.000 Euro meist noch steuerfrei an die Erben verschenkt oder vererbt werden. Muss künftig der volle Immobilienwert versteuert werden, wären dann für dieselbe Immobilie aber schon 21.450 Euro Erbschaftsteuer fällig.

So wird bislang bewertet

Noch wird der Steuerwert Ihrer Immobilie so gerechnet:

- die durchschnittliche jährliche Grundmiete laut Mietvertrag (ohne Nebenkosten) der letzten drei Jahre wird mit dem Faktor 12,5 multipliziert. Bei selbst genutzten Objekten wird die vergleichbare ortsübliche Miete angesetzt.
- Vom Ergebnis werden für jedes Jahr ab Fertigstellung des Hauses 0,5% abgezogen – bis maximal 25%.
- Liegt der ermittelte Wert unter dem Verkehrswert eines vergleichbaren Grundstücks ohne Bebauung, werden wie bei unbebauten Grundstücken 80% des Bodenrichtwerts angesetzt.

Hohe Freibeträge für Kinder und Ehepartner

Liegt der ermittelte Steuerwert der Immobilie unter dem persönlichen Freibetrag des Beschenkten, bleibt die Übertragung steuerfrei.

Vor der Schenkung nachrechnen

Bei einer Schenkung werden Notar- und Grundbuchgebühren fällig, die zusammen 0,5% bis 1% des Verkehrswertes ausmachen. Bei einer Erbschaft fallen dagegen keine Notargebühren an. Das heißt für Sie: Bei Immobilien mit einem Wert deutlich über den Freibeträgen lohnt die Übertragung schon zu Lebzeiten.

Dazu ist zunächst der Abschluss eines Schenkungsvertrages beim Notar nötig. Ist der Vertrag perfekt, sollte der Beschenkte möglichst in diesem Jahr

noch eine Schenkungsteuererklärung ausfüllen und beim zuständigen Finanzamt einreichen. Auf diese Weise sichert er sich noch einen Steuerbescheid nach derzeitiger Rechtslage.

TIPP: Schenkungsvertrag

Sind Sie entschlossen, Grund- und Immobilienvermögen an ihre Kinder (oder Enkel) zu übertragen, sollten Sie nicht länger warten und die derzeit noch günstige steuerliche Bewertung von Grundbesitz ausnutzen.

So können Sie sich absichern

Viele Eltern schrecken vor der Schenkung von Immobilien zurück, weil sie befürchten, dann nicht mehr „Herr im eigenen Haus“ zu sein. Doch dafür gibt es Sicherungsklauseln.

So schützt etwa ein im Grundbuch eingetragenes lebenslanges Wohnrecht davor, auf die Straße gesetzt zu werden, wenn die Kinder das Haus verkaufen wollen.

Bei einer vermieteten Immobilie empfiehlt sich ein Nießbrauch, als Schenker stehen Ihnen dann weiter die Mieterträge zu. Weiterer Vorteil: Der Nießbrauch mindert den Steuerwert der Immobilie.

TIPP: Widerruf vereinbaren

Zu Ihrer Sicherheit sollten Sie im Schenkungsvertrag ein Widerrufsrecht für bestimmte Fälle vereinbaren. Auf diese Weise könnten Sie verhindern, dass die Kinder das gesamte Vermögen verpressen oder bei einem frühen Tod des eigenen Kindes alles an die Schwiegertochter oder den Schwiegersohn fällt.

Diese Freibeträge stehen Ihren Verwandten bei Schenkungen zu:

- Ehepartner: 307.000 Euro
- Kinder, Stiefkinder, und Kinder verstorbener Kinder: 205.000 Euro
- Enkel, Urenkel: 51.200 Euro
- Eltern, Großeltern, Urgroßeltern, Geschwister, Neffen und Nichten, Schwiegerkinder und -eltern, geschiedene Ehepartner: 10.300 Euro
- Alle übrigen Beschenkten: 5.200 Euro

Die gleichen Freibeträge gelten auch für Erbschaften, allerdings mit einer Ausnahme: Im Todesfall haben Eltern, Großeltern und Urgroßeltern Anspruch auf die gleichen Freibeträge wie für Enkel und Urenkel: 51.200 Euro.

„Klausel-Report“

Diese vermietetfreundlichen Klauseln sind **zulässig**

Mietverträge sind schnelllebig geworden und bei den vielen Gerichtsurteilen im Mietrecht herrscht unter Vermietern oft eine große Unsicherheit darüber, welche Regelungen überhaupt noch wirksam sind. Die nachfolgende Übersicht gibt Ihnen hierzu einen Überblick. Tipp: Enthält Ihr Mietvertrag einige Klauseln nicht, sollten Sie diese bei jeder Neuvermietung unbedingt selbst in Ihren Mietvertrag einfügen – so sind Sie stets auf der sicheren Seite.

■ Einzugsermächtigung

„Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung im Hinblick auf die monatliche Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen zu erteilen.“

■ Mahnkosten

„Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung fünf Euro Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.“

■ Eingang der Miete

„Die Miete ist bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen; maßgeblich hierfür ist der Zahlungseingang beim Vermieter.“

■ Schönheitsreparaturen

„Bei einem Auszug vor Ablauf der Regelfristen hat der Mieter die Renovierungskosten anteilig aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerbetriebs zu zahlen.“ „Der Mieter hat Schönheitsreparaturen in der Regel in Küche, in Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Dielen und Fluren nach spätestens fünf Jahren und in sonstigen Räumen spätestens nach sieben Jahren auszuführen.“

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Steuerbonus auch für Eigentümergemeinschaften

Seit Jahresbeginn werden Arbeiten im Haushalt steuerlich begünstigt. 20% Ihrer Kosten für Renovierung, Erhaltung, Reinigung und Modernisierung der zu eigenen Zwecken genutzten Immobilie können direkt von der Steuerschuld abgezogen werden – maximal 600 Euro im Jahr. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat nun entschieden, dass die Aufwendungen für „haushaltsnahe Dienstleistungen“ anteilig auch von den Miteigentümern einer Gemeinschaft geltend gemacht werden können (Az. 13 K 262/04).

■ Parabolantenne

„Soweit der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die Anbringung einer Parabolantenne zu gestatten, entscheidet allein der Vermieter über den Ort der Installation.“

■ Besichtigungsrecht

„Der Vermieter ist berechtigt, auch ohne besonderen Anlass die Wohnung einmal im Jahr im Beisein des Mieters zu besichtigen; der Termin hierzu ist einvernehmlich anzustimmen.“

■ Bevollmächtigung

„Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters, insbesondere für Mieterhöhungserklärungen und Kündigungen.“

■ Tierhaltung

„Dem Mieter ist das Halten von Kleintieren nur gestattet, soweit diese üblich und nicht gefährlich bzw. Ekel erregend sind (Ratten, Skorpione, Spinnen u. Ä.).“

Neues Urteil zu Schönheitsreparaturen:

Bei „starrten Fristen“ sind nun auch die Abgeltungsklauseln unwirksam

Dass Sie als Vermieter bei „starrten Fristen“ im Mietvertrag auf den Kosten der Schönheitsreparaturen sitzen bleiben, ist schon seit längerem traurige Praxis. Der BGH ist in einer aktuellen Entscheidung noch einen Schritt weiter gegangen: Auch Abgeltungsklauseln für den vorzeitigen Auszug des Mieters sind unwirksam.

Dabei geht es um die Fälle, in denen der Mieter nach starren Fristen renovieren muss und zusätzlich geregelt ist, dass er im Falle seines Auszugs vor

Ablauf dieser Fristen die Kosten der Renovierung bezogen auf die Nutzungsdauer anteilig zu zahlen hat.

Die Karlsruher Richter befanden solche Abgeltungsklauseln ebenfalls für unwirksam, wenn sie auf einem starren Fristenplan fußen. Konkret: Müsste der Mieter nach dem Mietvertrag unabhängig vom Zustand der Wohnung nach vorgegebenen Fristen renovieren, braucht er bei seinem vorzeitigen Auszug auch keinen anteiligen Schadensersatz zahlen. (BGH, Az. VIII ZR 52/06).

Einvernehmliche Beendigung des Mietvertrags

So nutzen Sie alle Vorteile, die Ihnen ein Mietaufhebungsvertrag bietet

Während fast jeder Vermieter-Kündigung ein Restrisiko anhaftet, können Sie mit einem Aufhebungsvertrag das Mietverhältnis sicher und nach Ihren Vorstellungen beenden. In bestimmten Fällen kann Ihr Mieter einen Mietaufhebungsvertrag sogar von Ihnen verlangen. Um hierbei keine Rechtsnachteile zu erleiden, müssen Sie aber auf eine ganze Menge Punkte achten.

Steht Ihnen als Vermieter kein Kündigungsgrund zur Seite, ist ein Aufhebungsvertrag für Sie sogar die einzige Möglichkeit, das Mietverhältnis zu beenden. Ebenso, wenn Sie einen befristeten Mietvertrag vor dessen regulärem Ablauf beenden möchten. In der Praxis kommt es zu einem Mietaufhebungsvertrag häufig auch dann, wenn ein Mietvertrag mit mehreren Mietern besteht und später einer von ihnen ausscheiden soll.

In jedem Fall bietet Ihnen die einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses den Vorteil, eine individuelle „maßgeschneiderte“ Lösung zu finden, ohne sich den Unwägbarkeiten eines Rechtsstreits auszusetzen. Auch der Zeitgewinn ist beträchtlich: Eine lange Kündigungsfrist können Sie „abkürzen“ und anders als im Prozess laufen Sie nicht Gefahr, dass der Mieter noch ei-

ne Räumungsfrist erhält oder das Mietverhältnis noch eine zeitlang fortbesteht, weil sich der Mieter auf die Sozialklausel beruft.

Wann Sie die Initiative ergreifen sollten

Erscheint aus Ihrer Sicht eine Kündigung problematisch und möchten Sie das Risiko eines langwierigen Räumungsverfahrens vermeiden, kann eine Abfindung Ihrerseits ein probates Mittel sein, zeitnah und rechtssicher die Wohnung zurückzuerhalten. Dann geht es für Sie also darum, dem Mieter seinen Kündigungsschutz „abzukaufen“.

Wichtig ist, dass Sie über alle gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag eine Regelung treffen:

- Bezugnahme auf den Mietvertrag
- Auszug und Vertragsende
- Schönheitsreparaturen
- Betriebskosten
- Abfindungsvereinbarung
- Mietereinbauten
- Mietkaution
- Ausgleichsklausel

Bezugnahme zum Mietvertrag

Um Streitereien und Missverständnissen vorzubeugen, ist dem Mietaufhebungsvertrag voranzustellen, worauf genau sich seine Regelungen beziehen:

„Gegenstand dieses Aufhebungsvertrages ist der Mietvertrag vom ... über die Wohnung im Hause Bachstraße 5, 54295 Trier, 2. Obergeschoss links, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad mit WC ...“

Auszug und Vertragsende

Wichtig: Das Ende des Mietvertrages sollten Sie unbedingt genau festlegen, vermeiden Sie also Vereinbarungen, die hierzu keine klare Aussage treffen (z. B. „Der Mieter zieht aus, wenn er eine neue Wohnung gefunden hat“).

„Das zwischen den Vertragspartnern durch Mietvertrag vom (...) begründete Mietverhältnis über die im Gebäude (...) gelegene Wohnung wird im beiderseitigen

Einvernehmen zum (...) beendet. Der Mieter verzichtet auf eine Räumungsfrist. Die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB ist ausgeschlossen. Der Mieter verpflichtet sich, zu dem genannten Termin die Mieträume und sämtliche, auch auf eigene Kosten beschaffte, Schlüssel an den Vermieter herauszugeben.“

TIPP: Räumungsfrist

Ist Ihnen der Auszugstermin bereits bekannt, sollten Sie das Ende des Mietverhältnisses zeitlich davor liegend vereinbaren. Bestimmen Sie dann, dass es sich bei der dazwischen liegenden Zeit um eine Räumungsfrist handelt, kann diese Zeit bei einem eventuellen Räumungsprozess angerechnet werden. Vorteil: Sie erhalten Ihre Mietsache schneller zurück und verringern das Risiko von Mietausfällen. Hierzu formulieren Sie:

„Das Mietverhältnis endet am (...); dem Mieter ist bis zu seinem Auszug und Rückgabe der Mieträume jeweils am (...) eine Räumungsfrist eingeräumt.“

Schönheitsreparaturen

Bei der Beendigung von Mietverhältnissen gibt es oft Streit um die Schönheitsreparaturen. Dabei ist der Zustand der Wohnung entscheidend für Ihre schnelle Weitervermietung. In der Praxis wird meistens vereinbart, dass sich der Mieter von seiner Renovierungspflicht „freikaufte“. Ihr Vorteil: Das Risiko einer schlechten Renovierung entfällt. Hierzu formulieren Sie:

„Zur Abgeltung seiner Renovierungspflicht zahlt der Mieter einen Betrag in Höhe von (...) Euro bis spätestens (...)“.

TIPP: Kautionsverrechnung

Hat der Mieter Ihnen bei Mietbeginn eine Kautionszahlung gezahlt, sollten Sie deren Verrechnung vereinbaren. Auf diese Weise vermeiden Sie das Risiko, der Zahlung „hinterherlaufen“ zu müssen. Sie brauchen nur zu vereinbaren:

„Zur Abgeltung seiner Renovierungspflicht verzichtet der Mieter auf Abrechnung und Rückzahlung seiner Mietkaution.“

TIPP: Attraktives Angebot

Bedenken Sie, dass Ihre Gegenleistung nicht immer in einer Geldzahlung erfolgen muss, sondern Sie auch Abstriche bei den Schönheitsreparaturen oder der Entfernung mietergener Einbauten machen können. Da viele Mieter weniger die Kosten als den Aufwand eines Umzuges scheuen, kann Ihr Entgegenkommen zum Beispiel auch mit der Beauftragung eines Umzugsunternehmens geschehen. Soll die Entschädigung doch in Geld erfolgen, sollten Sie die Zahlung direkt verrechnen. Dabei sollten Sie die insoweit von der Miete befreiten Monate genau angeben.

Betriebskosten

Auch bei Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages bleiben Sie verpflichtet, Ihrem Mieter die Betriebskosten-Vorauszahlungen abzurechnen. Nur wenn Sie dem Mieter die im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorschüsse erstatten, entfällt Ihre Verpflichtung zur Abrechnung. Der damit ersparte Aufwand kann für Sie günstig sein, wenn der Abrechnungszeitraum gerade erst begonnen hat oder Sie den Mieter motivieren wollen, einer kurzfristigen Vertragsaufhebung zuzustimmen:

„Der Vermieter erstattet dem Mieter die im laufenden Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen auf kalte und warme Betriebskosten bis zum (...). Damit entfällt eine entsprechende Abrechnung für diesen Zeitraum.“

➔ TIPP: Pauschale vereinbaren

Wenn Sie die Rückzahlung mit einer Pauschale des Mieters verrechnen, ersparen Sie sich den Aufwand der Abrechnung und erhalten dennoch Ersatz der angefallenen Kosten. Hierzu formulieren Sie: *„Der Vermieter erstattet dem Mieter die im laufenden Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen auf kalte und warme Betriebskosten bis zum (...). Damit entfällt eine entsprechende Abrechnung für diesen Zeitraum. Zur pauschalen Abgeltung dieser Kosten zahlt der Mieter an den Vermieter einen Betrag in Höhe von (...) Euro. Die Vertragspartner erklären sich mit einer gegenseitigen Anrechnung einverstanden.“*

Mietereinbauten

Ihr Mieter muss bei Mietende sämtliche Einbauten aus der Wohnung entfernen. Dabei muss er auch alle Folgeschäden beseitigen, etwa die Klebereste eines Teppichbodens.

➔ TIPP: Einbauten abkaufen

Manche Mietereinbauten können den Gebrauchswert Ihrer Wohnung deutlich erhöhen, etwa bei einem angepassten Fußbodenbelag. Es kann sich daher für Sie lohnen, solche Einbauten des Mieters zu übernehmen. Da viele Mieter hierzu oftmals bereit sind, sollten Sie eine Entschädigung zum Zeitwert des Mietereigentums vereinbaren.

Die Mietkaution

Die Mietkaution ist eine wichtige „Stellschraube“ im Mietaufhebungsvertrag. Häufig hat sie der Mieter gedanklich schon abgeschrieben und ist zur Verrechnung derselben bereit, wenn er dafür etwa nicht mehr renovieren muss.

„Die Mietkaution in Höhe von (...) Euro nebst Zinsen in Höhe von (...) % wird in voller Höhe / in Höhe von (...) Euro nicht an den Mieter ausgezahlt, weil sie der Verrechnung / dem Ausgleich folgender Gegenansprüche des Mieters dient.“

Abfindungsvereinbarung

Geht der Mietaufhebungsvertrag auf die Initiative Ihres Mieters zurück, und sind Sie hierzu bereit, können Sie sich Ihr Entgegenkommen bezahlen lassen.

➔ TIPP: Entschädigung

Von dieser Möglichkeit sollten Sie Gebrauch machen, wobei Sie im Vertrag eine feste Abfindungssumme vereinbaren sollten. Denn so ersparen Sie es sich, Ihren Mietausfallschaden genau zu berechnen. Sie brauchen nur zu vereinbaren: *„Für den erhöhten Verwaltungs- und Vermietungsaufwand der vorzeitigen Vertragsauflösung zahlt der Mieter eine Pauschalvergütung in Höhe einer Monatsmiete (nettokalt), ohne besonderen Nachweis des Vermieters.“*

Die Ausgleichsklausel

Da in einem Mietaufhebungsvertrag die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis umfassend geregelt sein sollten, sollten Sie dies an seinem Ende auch klarstellen.

„Mit diesem Mietaufhebungsvertrag und seiner Erfüllung sind sämtliche Ansprüche aus dem zugrunde liegenden Mietverhältnis abgegolten.“

Vorsicht: Eine solche Regelung ist aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann ratsam, wenn böse Überraschungen definitiv ausgeschlossen sind. Ist dies nicht der Fall, müssen Sie hier Vorsorge treffen:

„Mit diesem Mietaufhebungsvertrag und seiner Erfüllung sind sämtliche Ansprüche aus dem zugrunde liegenden Mietverhältnis abgegolten. Von dieser Vereinbarung unberührt bleiben Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache, auf rückständige Miete und Nebenkosten sowie Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnung.“

Datum und Unterschrift

In der Praxis passiert es gar nicht so selten, dass am Ende das Wichtigste vergessen wird: Die Unterschriften aller Vertragspartner. Seien Sie hier also wachsam und tragen Sie auch das Datum der Vereinbarung ein.

In diesen Fällen kann Ihr Mieter von Ihnen einen Mietaufhebungsvertrag verlangen

Zunächst einmal dann, wenn der Mietvertrag eine Nachmieterklausel enthält. Doch auch wenn eine solche Abrede nicht getroffen wurde, kann Ihr Mieter einen Aufhebungsvertrag fordern, wenn ihm das Mietverhältnis unzumutbar geworden ist. Hierfür ist Voraussetzung, dass

- ein dringender Grund für die vorzeitige Vertragsbeendigung gegeben ist und
- dieser Grund nicht auf ein schuldhaftes Verhalten des Mieters gründet und
- dieser Grund nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist.

Beispiele:

- Der Mieter hat eine schwere Erkrankung bekommen, die zu einem Wohnortwechsel zwingt
- Der Mieter muss aus beruflichen Gründen seinen Wohnort wechseln
- Die Familienverhältnisse des Mieters ändern sich durch Heirat oder Geburt von Kindern, bzw. Scheidung oder Tod

Wichtig: In einem solchen Fall muss der Mieter Ihnen aber immer noch einen geeigneten Nachmieter anbieten. Dieser muss bereits sein, den bestehenden Mietvertrag zu gleichen Bedingungen fortzuführen. Als Vermieter sind Sie nämlich nicht verpflichtet, mit dem Nachmieter einen für Sie ungünstigeren Vertrag abzuschließen.

Mieterrechte

In diesen 4 Fällen hat Ihr Mieter ein „Sonderkündigungsrecht“

Neben der ordentlichen und der fristlosen Kündigung gibt das Bürgerliche Gesetzbuch Ihrem Mieter in vier Fällen ein Sonderkündigungsrecht an die Hand. Damit kann er seinen Mietvertrag kündigen – auch wenn er für eine feste Zeit eingegangen wurde.

Auch in den Fällen, in denen mit dem Mieter individuell eine längere Kündigungsfrist als die gesetzliche Frist von 3 Monaten vereinbart wurde, kann das Sonderkündigungsrecht des Mieters zum Tragen kommen. Es ist dann ebenfalls für ihn die einzige Möglichkeit, um vorzeitig aus seinem Mietvertrag „auszusteigen“. Die Fälle, in denen sich Ihr Mieter auf ein Sonderkündigungsrecht berufen kann, sind jedoch begrenzt:

1. Kündigung wegen Verweigerung der Untermietererlaubnis

Das Recht zur Sonderkündigung hat Ihr Mieter zunächst einmal, wenn Sie seinem berechtigten Wunsch nach Untervermietung die Erlaubnis versagen. Ist Ihnen als Vermieter die Untervermietung zumutbar und erteilen Sie Ihre Erlaubnis dennoch nicht, darf Ihr Mieter die Wohnung kündigen. Und zwar spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

Beispiel: Sie lehnen die Untervermietung ab, obwohl gegen den Untermieter kein wichtiger Ablehnungsgrund spricht. Ihr Mieter kann nun in den Folgemonaten jeweils bis zum dritten Werktag die Kündigung zum Ablauf des übernächsten Monats erklären. Wartet Ihr Mieter hiermit zu lange, kann er sein Kündigungsrecht verwirken. Seine Kündigung wäre dann unwirksam. Dies ist der Fall, wenn der Mieter zwei bis drei Monate nach Ihrer Verweigerung der Untermieterlaubnis immer noch nicht gekündigt hat.

2. Kündigung wegen Modernisierungsmaßnahmen

Ein weiteres Sonderkündigungsrecht besteht für Ihren Mieter, wenn Sie als Vermieter Modernisierungsmaßnahmen angekündigt haben, welche die

Nutzung der Wohnung beeinträchtigen werden und deren Folge eine erhebliche Mieterhöhung von mehr als 10 € im Monat sein wird. Führen Sie dagegen Instandsetzungsarbeiten durch, hat Ihr Mieter dieses Recht aber nicht. Will Ihr Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, muss er Ihnen bis zum Ablauf des auf Ihre Mitteilung folgenden Monats seine Kündigung erklären. Wirksam wird diese Kündigung dann mit Ablauf des der Kündigung folgenden Monats.

Beispiel: Zum 05.06. kündigen Sie Ihrem Mieter Modernisierungsarbeiten an. Eine Kündigung müsste der Mieter bis 31.07. aussprechen. Das Mietverhältnis würde dann zum 31.08. enden.

3. Kündigung wegen Mieterhöhung

Als Ausgleich für Ihr Recht als Vermieter, die Höhe der Miete während der Dauer des Mietvertrages anzupassen, räumt das Gesetz Ihrem Mieter ein Sonderkündigungsrecht ein. Machen Sie eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geltend, kann Ihr Mieter, wenn er damit nicht einverstanden ist, das Mietverhältnis beenden. Die Kündigung muss Ihr Mieter bis

zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung aussprechen. Wirksam wird diese Kündigung sodann mit Ablauf des übernächsten Monats.

Beispiel: Zum 05.06. kündigen Sie Ihrem Mieter eine Mieterhöhung an. Eine Kündigung müsste Ihr Mieter bis 31.08. aussprechen. Das Mietverhältnis würde dann zum 31.10. enden.

4. Kündigung bei Tod eines Mieters

Haben Sie Ihren Mietvertrag mit mehreren Personen geschlossen, so setzt sich das Mietverhältnis automatisch mit den überlebenden Mietern fort. Dies ist aber oftmals gar nicht gewünscht. Zum Beispiel, wenn die Ehefrau nach dem Tod ihres Mannes nicht länger in der ehemals gemeinsamen Wohnung leben möchte. In diesem Fall kann der verbleibende Mieter den Mietvertrag außerordentlich kündigen. Voraussetzung aber ist, dass der überlebende Mieter die Kündigung binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mitmieters erklärt. Die Kündigungsfrist beträgt dann drei Monate.

Beispiel: Am 03.10. stirbt Ihr Mieter, wovon der Mitmieter am 15.10. erfährt. Bis zum 15.11. kann er überlegen, ob er das Mietverhältnis fortführen möchte. Falls nicht, muss er Ihnen bis spätestens 15.11. die Kündigung erklären, die dann zum 28. (29.) 02. wirksam würde.

Kündigungskalender wegen Modernisierung			Kündigungskalender wegen Mieterhöhung		
Ihre Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen geht Ihrem Mieter zu im Lauf des Monats	Der Mieter muss Ihnen gegenüber kündigen bis spätestens	Das Mietverhältnis endet am	Ihr Mieterhöhung verlangen geht Ihrem Mieter zu im Lauf des Monats	Der Mieter muss Ihnen gegenüber kündigen bis spätestens	Das Mietverhältnis endet am
Januar	28./29.2.	30.4.	Januar	31.3.	31.5.
Februar	31.3.	31.5.	Februar	30.4.	30.6.
März	30.4.	30.6.	März	31.5.	31.7.
April	31.5.	31.7.	April	30.6.	31.8.
Mai	30.6.	31.8.	Mai	31.7.	30.9.
Juni	31.7.	30.9.	Juni	31.8.	31.10.
Juli	31.8.	31.10.	Juli	30.9.	30.11.
August	30.9.	30.11.	August	31.10.	31.12.
September	31.10.	31.12.	September	30.11.	31.1.
Oktober	30.09.	31.1.	Oktober	31.12.	28./29.2.
November	31.12.	28./29.2.	November	31.1.	31.3.
Dezember	31.1.	31.3.	Dezember	28./29.2.	30.4.

Wohnungseigentümergeinschaft

Eine Rampe dürfen Sie auch gegen den Willen der übrigen Eigentümer bauen

Frage: Wegen eines kürzlich erlittenen Schlaganfalls bin ich auf einen Rollstuhl angewiesen. Meine Eigentumswohnung ist jedoch mit dem Rollstuhl nicht erreichbar, hierfür wäre eine Rampe am Gebäudeeingang erforderlich. Mein Antrag, eine solche Rampe bauen zu dürfen, wurde jedoch wegen fehlender Einstimmigkeit in der Versammlung abgelehnt. Was kann ich tun, muss ich mir nun eine andere Wohnung suchen?

VermieterRecht vertraulich: Nein, das wird nicht nötig sein. Zwar besteht im Wohnungseigentumsrecht im Gegensatz zum Mietrecht kein Anspruch auf „Barrierefreiheit“, wonach ein behinderter Mieter von seinem Vermieter die Zustimmung zu erforderlichen Baumaßnahmen (etwa einer Rampe) verlangen darf. Zudem handelt es sich bei der Rampe um eine bauliche Veränderung, die eigentlich der Zustimmung aller Eigentümer bedarf.

Die Miteigentümer müssen Umbau dulden

Dennoch kann Ihnen geholfen werden: Nach derzeitiger Rechtslage besteht in einem Fall wie dem Ihrigen nämlich ausnahmsweise eine Duldungspflicht der Miteigentümer. Auf deren Zustimmung sind Sie also nicht angewiesen. Denn die Gerichte wenden

das Recht des behinderten Mieters auf „Barrierefreiheit“ entsprechend an. So hat etwa das Landgericht Hamburg entschieden, dass zugunsten eines behinderten Wohnungseigentümers eine Duldungspflicht der Miteigentümer für einen Treppenlifteinbau bestehe.

Keine unzumutbare Beeinträchtigung

Allerdings muss die bauliche Veränderung der Gemeinschaft zumutbar sein. Dies wurde in dem erwähnten Fall trotz der optischen Beeinträchtigung und der Elektromotorengeräusche durch den Lift vom Gericht bejaht. Auch bei Ihnen dürften insofern keine Bedenken bestehen, solange sich die Verengung der Hauseingangsstufen in Grenzen hält. Bedenken müssen Sie aber, dass die anderen Eigentümer von Ihnen eine Kautions in Höhe der voraussichtlichen späteren Rückbaukosten zur Sicherheit verlangen dürfen.

Das Gericht wird Ihnen Recht geben

Da offenbar einige Ihrer Miteigentümer ihre Duldungspflicht bestreiten, sollten Sie sich an das für Ihre Gemeinschaft zuständige Amtsgericht wenden. Das Gericht wird dann auf Ihren Antrag hin feststellen, dass sie verpflichtet sind, den Bau Ihrer Rollstuhlrampe zu dulden.

Vorsicht: Ihr Vermieterpfandrecht kann zum Bumerang werden

Als Vermieter haben Sie an den Sachen des Mieters ein Vermieterpfandrecht. Machen Sie es geltend, muss Ihnen der Mieter einem aktuellen Urteil zufolge, jedoch keine Nutzungsentschädigung mehr zahlen.

Ist das Mietverhältnis beendet und befindet sich Ihr Mieter im Zahlungsrückstand, dürfen Sie verlangen, dass er sein Eigentum nicht aus der Wohnung fortschafft. Solange, bis Ihr Mieter seine Schulden bei Ihnen gezahlt hat. Geschieht dies nicht, können Sie nach Ablauf von zwei Monaten seine Sachen versteigern lassen und den Erlös in Höhe der Schulden einbehalten.

Vorher müssen Sie aber eins bedenken: Machen Sie Ihr Vermieterpfandrecht geltend, ist Ihr Mieter aus Rechtsgründen gehindert, die Räume vollständig zu räumen. Anders als sonst muss er Ihnen bis zur vollständigen Räumung dann auch keine Entschädigung in Höhe der bisherigen Miete zahlen. Dies hat nun das Berliner Kammergericht entschieden: Entweder Pfandrecht oder Nutzungsentschädigung – beides zusammen geht nicht (KG Berlin, Az. 8 U 144/04).

➔ TIPP: Auf Pfand verzichten

In der Praxis ist der Nutzen des Pfandrechts oft gering. Denn häufig stellt sich heraus, dass die wenigen werthaltigen Sachen des Mieters nicht sein Eigentum sind, etwa weil sie geliehen oder noch nicht abbezahlt wurden. Im Zweifel sollten Sie lieber auf Ihr Pfandrecht verzichten. Räumt Ihr Mieter nicht vollständig, muss er Ihnen dann wenigstens eine Entschädigung für die entgangene Miete zahlen.

Finanzamt muss von Gewinnerzielung ausgehen

Selbst bei Mietverlusten über mehrere Jahre hinweg darf das Finanzamt Sie nicht fragen, ob bzw. wann denn eigentlich mit Überschüssen gerechnet werden kann.

Der Bundesfinanzhof hat nämlich jetzt entschieden, dass bei einer dauerhaften

Vermietung grundsätzlich und ohne weitere Nachweise prinzipiell von einem Einnahmenüberschuss auszugehen sei. Oder andersherum: Auch dauerhaft rote Zahlen dürfen vom Finanzamt nicht zum Beleg dafür genommen werden, dass es sich bei dem Objekt um bloße „Liebhaberei“ handelt (BFH, Az. IX R 35/05).

Impressum Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9 5501 20, Fax: 0228/3597 10 • Redaktionssprechstunde: 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: 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. • © 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Ordentliche Kündigung

Erfreulich: 4 vermieterefreundliche Urteile zum Thema Eigenbedarf

Eigenbedarf ist in der Praxis der häufigste Grund einer ordentlichen Kündigung für den Vermieter. Umso erfreulicher ist es, dass in vier aktuellen Urteilen Ihre Rechte als Vermieter hier gestärkt wurden.

1. Nutzung für Gewerbezwecke

Der Fall: Ein Vermieter hatte seine vermietete Wohnung gekündigt, um sie selbst zu beziehen. In den Räumen wollte er wohnen und seiner Arbeit als Architekt nachgehen.

Das Urteil: Viele Gerichte meinten bisher, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sei nur zulässig, wenn die Räume als Wohnung genutzt werden sollen. Der BGH entschied anders: Der Nutzungszweck nach erfolgter Kündigung ist unerheblich, solange Sie als Vermieter die Wohnung nur benötigen.

„Benötigt“ wird eine Wohnung nach Meinung des Gerichts aber ebenso, wenn sie der Berufsausübung dient. (BGH, Az. VIII ZR 127/05)

2. Nutzung für Pflegepersonal

Der Fall: Ein Vermieter wollte seine 87-jährige Mutter in der Erdgeschosswohnung seines Hauses unterbringen. Dies war auch kein Problem, da die

Wohnung leer stand. Um die Mutter besser betreuen zu können, sollte deren Pflegerin die Wohnung im 1. Obergeschoss beziehen. Der Mieterin dieser Wohnung wurde deshalb wegen Eigenbedarfs gekündigt.

Das Urteil: Eigentlich haben Sie als Vermieter Eigenbedarf nur, wenn Sie die Wohnung für sich oder einen Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigen. Obwohl die Pflegerin nicht zu diesem Personenkreis zählt, ist die Kündigung dennoch rechtmäßig: Haben Sie ein Bedürfnis daran, eine Pflegekraft zu beschäftigen und sie in der gekündigten Wohnung unterzubringen, können Sie wegen Eigenbedarfs kündigen. (LG Potsdam, Az. 11 S 146/05)

3. Fortfall des Eigenbedarfs

Der Fall: Einer Mieterin war gekündigt worden, da der Vermieter die Wohnung für seine Schwiegermutter benötigte. Später wurde sie vom Gericht verurteilt, die Wohnung zu räumen. So dann verstarb die Schwiegermutter. Da dies der Mieterin unbekannt blieb, zog sie aus. Später verlangte sie von ihrem ehemaligen Vermieter Schadensersatz; sie meinte, die Kündigung sei mit dem Wegfall des Eigenbedarfs nachträglich unwirksam geworden.

Das Urteil: Nach Meinung des BGH muss der Eigenbedarf nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortbestehen. Entfällt er später, bleibt die Kündigung wirksam. Anderenfalls würde ein vertragsuntreuer Mieter begünstigt, der die Wohnung mit Ablauf der Kündigungsfrist nicht an seinen Vermieter zurückgibt. (BGH, Az. VIII ZR 339/04)

4. Vorgetäuschter Eigenbedarf

Der Fall: Ein Vermieter hatte wegen Eigenbedarfs gekündigt, die Wohnung nach erfolgtem Auszug des Mieters aber erst einmal gut zweieinhalb Jahre renovieren lassen. Anschließend hatte er die Wohnung neu vermietet. Grund: Er hatte zwischenzeitlich geheiratet und war mit seiner Frau in eine größere Wohnung gezogen. Als die Mieterin dies erfuhr, verlangte Sie Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs.

Das Urteil: Viele Gerichte sahen bisher Sie als Vermieter in der Pflicht, zu beweisen, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtmäßig erfolgt war. Da dies in der Praxis nur sehr schwer möglich ist, verloren viele Vermieter ihre Räumungsklagen bzw. mussten ihren ehemaligen Mietern Schadensersatz zahlen.

Der BGH entschied, der Mieter müsse nachweisen, dass der zur Kündigung angeführte Eigenbedarf tatsächlich nicht bestanden hat. Die bloße Unterstellung des Mieters, der Eigenbedarf sei nur „vorgeschoben“, reicht also nicht mehr. (BGH, Az. VIII ZR 368/03)

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- Ihr Mieter ist „abgetaucht“ – So sichern Sie sich dennoch Ihre Rechte
- Der 31.12. ist Verjährungstag – So vermeiden Sie Forderungsverluste
- Sie kaufen eine vermietete Immobilie – hierauf müssen Sie achten

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

Videoüberwachung auf eigenem Grundstück erlaubt

Die Überwachung des eigenen Grundstücks verletzt keine Persönlichkeitsrechte des Nachbarn, entschied das Landgericht Koblenz in einem aktuellen Urteil (Az. 12 S 17/06).

Vor allem dann, wenn es in der Vergangenheit zu Sachbeschädigungen oder Diebstählen gekommen ist, dürfen Sie Ihr Grundstück mit einer Videokamera filmen. Ihre Nachbarn müssen sich dies gefallen lassen, vorausgesetzt, deren Grundstück wird von der Überwachung nicht erfasst.

Makler darf „sozialen Brennpunkt“ nicht verschweigen

Auch ungefragt muss der Makler seine Kunden darauf hinweisen, wenn ein zum Verkauf angebotenes Grundstück in einem „sozial problematischen Gebiet“ liegt. Tut er es nicht, macht sich der Makler gegenüber dem Käufer einer an einem solchen Ort gelegenen Immobilie schadensersatzpflichtig. Und zwar in Höhe der vereinbarten Maklerprovision, die der Käufer in einem solchen Fall deshalb nicht mehr an den Makler zahlen muss. Dies geht aus einem jetzt veröffentlichten Urteil des Landgerichts Heidelberg hervor (Az. 2 S 46/05).