

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

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



Berlin, 25. Juli 2007

Unzulässige Lockvogelangebote,

liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

sieht der Deutsche Mieterbund geben, wenn Vermieter ihre Wohnungen für weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete neu vermieten. So geschehen in einem Fall, über den vor Kurzem der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte: Darin ging es um die Frage, ob Sie als Vermieter in einem solchen Fall später die Miete auch dann erhöhen können, wenn sich seit Mietbeginn der Mietspiegel nicht verändert hat: Die Richter sagen: Ja, das geht (hierzu auf Seite 8), während der Mieterbund meint, dies dürfe nicht sein, da Mieter ansonsten mit günstigen Mieten „geködert“ werden könnten.

Und ich frage mich: Müssen Mieter nun auch noch vor billigen Mieten geschützt werden? Anstatt sich hierüber zu freuen, wird uns Vermietern wieder Schlimmes unterstellt – und den Mietern die Fähigkeit abgesprochen, Mieten vergleichen zu können.

Noch etwas Kurioses gefällig? Das Amtsgericht Münster hat entschieden, dass eine evangelische Mieterin nicht wegen einer Madonnenstatue im Treppenhaus die Miete mindern dürfe. Begründung: Auch nach evangelischem Glauben sei Jesus durch Maria geboren – eine eventuelle Störung des Mietgebrauchs müsse die Mieterin daher hinnehmen. Na denn.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Optimaler Mietvertrag

Seien Sie besonders vorsichtig bei Vornahme- und Wartungsklauseln

In Mietverträgen kann jedes Wort entscheidend sein. Und so manches Mal ist ein Wort für Sie als Vermieter schon zu viel. „Zu hoch gepokert und verloren“ haben sich schon manche Vermieter von den Mietgerichten sagen lassen müssen – wenn eine Klausel im Mietvertrag dann für unwirksam erklärt wurde.

Zum Beispiel folgende Klausel: „Der Mieter ist verpflichtet, Installationsgegenstände, die dem häufigen Gebrauch des Mieters ausgesetzt sind, in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 85 € und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttomiete nicht übersteigen“.

■ Vornahmeklauseln

Diese Kleinreparaturklausel scheint auf den ersten Blick in Ordnung zu sein, doch der Teufel steckt im Detail. Denn der Mieter muss nicht nur bestimmte Reparaturkosten zahlen, sondern er hat die Installationsgegenstände auch in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Konkret: Bei Bedarf muss er die notwendigen Reparaturen selbst in Auftrag geben – und genau dies ist nach Auffassung der Gerichte unwirksam.

Der Grund: Bei mangelhaften Reparaturen müsste sich der Mieter selbst mit dem Handwerksbetrieb streiten, denn nur er als Auftraggeber hätte diesem gegenüber die entsprechenden Gewährleistungsrechte. Genau darin aber sieht der Bundesgerichtshof (BGH) eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Denn die Instandhaltungspflicht ist mit allen ihren Konsequenzen, auch was die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen angeht, grundsätzlich allein Ihre Sache als Vermieter.

Sie tragen das Risiko

Besonders bitter für Sie: Eine solche Klausel ist insgesamt unwirksam, und zwar auch dann, wenn Sie selbst die Reparatur veranlassen. Andernfalls, so die Gerichte, wäre die Verwendung unwirksamer Klauseln für den Vermieter ohne Risiko. Auf der sicheren Seite sind Sie aber mit der folgenden Klausel:

„Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für die Reparatur von Installationsgegenständen, die seinem häufigen Gebrauch ausgesetzt sind, zu zahlen. Dies jedoch nur insoweit, als die Kosten für die einzelne Reparatur 85 € und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttomiete insgesamt nicht übersteigen.“

weiter auf Seite 2 →

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Ihr Mieter hat gekündigt – Was jetzt zu tun ist, worauf Sie unbedingt achten müssen.....2–3
- Mietereinbauten – So sichern Sie sich als Vermieter zusätzlich ab4–5
- Klarheit beim Vertragsgegenstand – So beugen Sie Mietminderungen und sonstigem Ärger sicher vor6
- Wann Ihre Miteigentümer der Gewerbeausübung zustimmen müssen7

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

→ Fortsetzung von Seite 1

■ Wartungsklauseln

Das gleiche Problem taucht bei den sogenannten Wartungsklauseln der folgenden Art auf:

„Der Vermieter ist verpflichtet, Elektro- und Gasgeräte jährlich auf eigene Kosten warten zu lassen und dies dem Vermieter unaufgefordert jeweils nachzuweisen.“

Wie bei den Kleinreparaturen, können Sie auch Wartungskosten in gewissem Umfang auf die Mieter umlegen.

Dabei ist jedoch ebenfalls notwendig, ihre Verpflichtung auf Höchstbeträge zu begrenzen.

Geschieht dies, ist nach Meinung vieler Gerichte auch eine Wartungsklausel wirksam. Dabei ist von den gleichen üblichen Höchstgrenzen wie bei den Kleinreparaturklauseln auszugehen: 85 € pro Reparatur und 6 % der Jahresmiete.

Gehen Sie kein Risiko ein

Allerdings gibt es auch Gerichte, die Wartungsklauseln durchweg ablehnen und solche, die sie zumindest dann für

unwirksam halten, wenn im Mietvertrag gleichzeitig eine Kleinreparaturklausel vereinbart worden ist.

➔ TIPP: Betriebskosten

Dieses Risiko ist für Sie jedoch vermeidbar. Denn als Betriebskosten muss Ihr Mieter die Kosten der Wartung, etwa der Heizungs- und Aufzuganlage immer zahlen – wenn Sie dies vereinbaren. Tun Sie es, haben Sie jedes Risiko ausgeschlossen und mit einer zulässigen Kleinreparaturklausel das Optimum für sich als Vermieter sichergestellt.

Abwicklung des Mietverhältnisses

Ihr Mieter hat gekündigt – was jetzt zu tun ist, worauf Sie unbedingt achten müssen

Mieter sind heutzutage sehr mobil, die Mietverhältnisse werden immer kürzer. Obwohl die Situation häufigerer Mieterwechsel vielen Vermietern vertraut ist, werden hier oft kostspielige Fehler gemacht. Im Folgenden wird schrittweise gezeigt, worauf Sie achten müssen, wobei davon ausgegangen wird, dass Ihr Mieter aufgrund wirksamer Klauseln im Mietvertrag Schönheitsreparaturen ausführen muss.

1. Schritt – Kündigung wirksam

Ganz klar: Zunächst muss die Kündigung Ihres Mieters überhaupt wirksam sein. Das ist sie, wenn sie schriftlich erfolgt. Hierzu ist die Original-Unterschrift des Kündigenden auf der Kündigungserklärung erforderlich. Eine Kündigung per Telefax oder E-Mail ist daher ebenso unwirksam, wie eine nur mündlich erklärte Kündigung. Einen Grund für seine ordentliche Kündigung braucht Ihr Mieter nicht.

➔ TIPP: Mehrere Mieter

In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass die Kündigung nicht von allen Mietern unterschrieben wird. Die Kündigung nur eines Mieters ist aber unwirksam, außer dieser kündigt erkennbar auch „in Vertretung“ bzw. „i.V.“ für weitere Mieter. Vergleichen Sie daher genau, ob die Kündigung auch von allen Personen erklärt wird, die im Mietvertrag als Mieter stehen.

2. Schritt – Kündigungsfrist

Seit September 2001 haben Mieter immer eine 3-monatige Kündigungsfrist, egal wie lange das Mietverhältnis gedauert hat. Andere Kündigungsfristen gelten nur, wenn sie mit dem Mieter individuell vereinbart wurden. Die Anforderungen an eine solche Vereinbarung sind nach der Rechtsprechung aber sehr hoch, weshalb in der Praxis hiervon nur sehr selten auszugehen ist. Die Kündigung muss Ihnen bis zum 3. Werktag (Samstage werden mitgezählt) zugegangen sein, damit das Mietverhältnis mit Ablauf des übernächsten Monats endet.

3. Schritt – Vorabnahme

Setzen Sie sich mit Ihrem Mieter frühzeitig in Verbindung und vereinbaren Sie mindestens 2 Wochen vor Mietende eine Wohnungsvorabnahme. In einem Zustandsbericht sollten Sie alle Wohnungsmängel und die zu ihrer Beseitigung erforderlichen Arbeiten genau festhalten. Führen Sie auch auf, welche Einbauten zu entfernen sind. Ein Exemplar dieses Vorabnahme-Protokolls sollten Sie Ihrem Mieter geben, damit er weiß, was genau er bis Mietende noch machen muss.

4. Schritt – Besichtigung

Damit Sie möglichst direkt anschließend neu vermieten können, muss Ihr Mieter die Wohnungsbesichtigung von

Mietinteressenten dulden - auch wenn dies nicht im Mietvertrag vereinbart wurde. Termine haben zu den normalen Geschäftszeiten zu erfolgen und müssen Ihrem Mieter mindestens 24 Stunden zuvor angekündigt werden. Auf Verhinderungsgründe des Mieters beruflicher oder privater Art müssen Sie dabei Rücksicht nehmen.

➔ TIPP: Samstagsbesichtigung

In den meisten Zeitungen erscheinen Wohnungsangebote samstags; dennoch meinen viele Gerichte, dass Mieter an diesem Tag – ebenso wie Sonntags – eine Besichtigung ihrer Wohnung wegen der Wochenendruhe nicht dulden brauchen. Da dies Ihre Vermietungsmöglichkeiten stark einschränken kann, sollten Sie Ihren Mieter hierum frühzeitig bitten und auf die Notwendigkeit einer wenigstens kurzzeitigen Begehung am Erscheinungstag der Samstagszeitung hinweisen.

5. Schritt – Schlüsselrückgabe

Der Mieter muss Ihnen alle Schlüssel zurückgeben, auch die von ihm angefertigten. Die Kosten für die Anfertigung müssen Sie Ihrem Mieter erstatten. Wenn Sie hierzu nicht bereit sind, können aber auch verlangen, dass statt dessen Ihr Mieter selbst die angefertigten Schlüssel in Ihrem Beisein vernichtet.

➔ TIPP: Hinweis geben

Manche Mieter nehmen es mit der Schlüsselrückgabe nicht so genau. Machen Sie Ihrem Mieter klar, dass er sich strafbar macht, wenn er nicht alle noch in seinem Besitz befindlichen Schlüssel zurückgibt. Erklären Sie ihm ebenfalls, dass Sie von ihm einen Austausch der Schließanlage verlangen können, wenn er Ihnen nicht alle Schlüssel zurückgibt und er einen Missbrauch - das Betreten der Wohnung durch Unbefugte - insofern nicht ausschließen kann.

6. Schritt – Rückgabetermin

Grundsätzlich muss Ihr Mieter Ihnen die Mieträume und Schlüssel am letzten Tag der Kündigungsfrist, also am letzten Tag des Monats, zurückgeben. Manche Gerichte nehmen jedoch an, dass Rückgabetermin erst der darauffolgende Tag, also der Monatserste ist. Dies vor allem dann, wenn der Monatsletzte auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag fällt.

➔ TIPP: Rückgabe festlegen

Erhalten Sie die Wohnung am Monatsersten zurück, ist Ihnen eine Neuvermietung für diesen Monat praktisch kaum noch möglich. Mietausfälle sind die Folge. Beugen Sie hier deshalb vor und legen Sie schon im Mietvertrag fest: „Rückgabetag ist der letzte Tag der Kündigungsfrist, auch wenn dieser Tag ein Sonnabend, Sonn- oder Feiertag ist“. Haben Sie eine solche Regelung nicht getroffen, sollten Sie dies rechtzeitig vor Mietende nachholen, damit Sie sichergehen können, dass die Mieträume am 1. des Folgemonats von Ihren neuen Mietern bezogen werden können.

Unter den Gerichten ist umstritten, ob der Mieter einen Anspruch darauf hat, die Wohnung vorzeitig zurückzu-

geben. Da dies eine Neuvermietung eher erleichtert, sollten Sie sich damit einverstanden erklären, zumal Nachteile für Sie hiermit nicht verbunden sind: Auch in diesem Fall muss Ihr Mieter Ihnen die volle Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zahlen.

7. Schritt – Endabnahme

Bei der Endabnahme überprüfen Sie, ob Ihr Mieter das Vorabnahme-Protokoll „abgearbeitet“ hat - und zwar vollständig und fachgerecht. Lassen Sie sich dabei von Personen begleiten, die notfalls vor Gericht als Zeugen für den Zustand der Wohnung fungieren können und machen Sie auch aussagekräftige Fotos.

➔ TIPP: genaue Angaben

Prüfen Sie alles ganz genau: Funktionieren etwa noch Herd, Lichtschalter, Rollläden? Haben Sie bei Mietbeginn ein Protokoll erstellt, vergleichen Sie damit den Zustand der Wohnung. Hüten Sie sich vor formelhaften Formulierungen und beschreiben Sie genau, welche Arbeiten der Mieter noch vorzunehmen hat. Bedenken Sie: Auch ein unvollständiges oder unpräzises Protokoll „zählt“ - in einem etwaigen Schadensersatzprozess werden Sie es später kaum noch ergänzen können. Umgekehrt: Unterschreibt Ihr Mieter Ihnen das Protokoll, kann er später den darin beschriebenen Zustand der Wohnung nicht mehr in Abrede stellen. Lassen Sie sich deshalb, sofern möglich, Ihr Rückgabeprotokoll vom Mieter unterschreiben.

8. Schritt – Fristsetzung

Sind noch Mängel in der Wohnung vorhanden, geben Sie Ihrem Mieter ein Exemplar des Protokolls. Ferner müssen Sie ihm zur Mangelbeseitigung eine Frist setzen und ihm erklären, dass Sie nach Ablauf dieser Frist weitere Arbeiten durch ihn ablehnen, und eine Firma hiermit auf seine Kosten beauftragen werden. Nur wenn Sie

dies getan haben, muss Ihr Mieter Ihnen diese Kosten dann auch wirklich ersetzen.

Wichtig: Notieren Sie sich im Kalender, wann die Verjährungsfrist für Ihre Ansprüche wegen nicht oder nur unzureichend durchgeführter Schönheitsreparaturen endet: 6 Monate, nachdem Sie Ihre Wohnung zurückerhalten haben. Dies gilt nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) auch dann, wenn der Mieter die Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist zurückgegeben hat.

➔ TIPP: Mahnbescheid

6 Monate sind schnell vorbei und so mancher Mieter spielt auf Zeit. Haben Sie bis dahin Ihren Schaden nicht ersetzt erhalten, müssen Sie gegen ihn einen Mahnbescheid beantragen oder eine Klage erheben. Nur so stoppen Sie die Verjährung und sichern sich Ihre Ansprüche.

9. Schritt – Kautio

Ist das Mietverhältnis zu Ende, kann Ihr Mieter die Rückzahlung seiner Mietkaution nebst Zinsen verlangen. Eine Frist hierfür gibt es nicht. Es gilt: Solange Sie Forderungen gegen Ihren Mieter haben, können Sie die Auszahlung eines angemessenen Betrages zur Deckung dieser Forderungen an ihn verweigern.

➔ TIPP: Betriebskosten

Dies gilt nach Meinung des BGH auch für Forderungen, die Ihnen erst noch entstehen. Hauptanwendungsfall sind Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung. Prüfen Sie vor Rückerstattung der Kautio deshalb genau, ob die Zahlungen Ihres Mieters ausreichen werden, die Kosten zu decken. Ist dies nicht der Fall, behalten Sie von der Kautio einen Teilbetrag in Höhe Ihrer erwarteten Nachforderung ein. Dies ist nach einem neueren Urteil des BGH ausdrücklich zulässig. (BGH, Az. VIII ZR 71/05)

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur!

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder per E-Mail an:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

Impressum VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 20, Fax: 0228/3597 10 • Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315 90 72 50 • 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 Oberhettiger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin • Produktleitung: Andrea Baumgarten, Bonn • Layout: Deinzer Grafik, Hamburg • Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus • Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Mietereinbauten – So sichern Sie sich als Vermieter zusätzlich ab

Vielen Vermietern ist unbekannt, dass ihre Mieter von ihnen die Zustimmung zu einem behinderten- und/oder altersgerechten Umbau der Wohnung verlangen dürfen. Ebenso unbekannt ist oftmals aber auch, dass Sie als Vermieter in einem solchen Fall berechtigt sind, vom Mieter eine zusätzliche Mietsicherheit zu fordern.

Grundsätzlich müssen Sie es als Vermieter hinnehmen, dass Ihr Mieter in seiner Wohnung Einbauten anbringt. So ist es ihm etwa gestattet, einen Wandschrank einzubauen oder einen anderen Fußbodenbelag zu verlegen. Um Ihre Erlaubnis muss der Mieter Sie in derartigen Fällen also nicht fragen.

Erlaubnis erforderlich

Handelt es sich bei den Einbauten dagegen um solche, die in die Baustanz des Gebäudes eingreifen, sieht die Sache schon anders aus. Bei derartigen Baumaßnahmen muss der Mieter nämlich immer zuvor Ihre Erlaubnis einholen.

Ihr Mieter darf also nicht einfach Wände einreißen, das Bad neu gestalten oder eine andere Wohnungstür einbauen. Der Mieter braucht hierfür Ihre Zustimmung, wobei Sie als Vermieter völlig frei sind, ob Sie Ihre Erlaubnis erteilen oder nicht.

Fristlose Kündigung

Hat Ihr Mieter solche Baumaßnahmen ohne Ihre Erlaubnis vorgenommen, können Sie von ihm verlangen, dass er sie umgehend rückgängig macht sowie sämtliche Folgeschäden fach- und sachgerecht beseitigt.

Sollte sich Ihr Mieter hierzu weigern, können Sie ihm nach einer erfolglosen Aufforderung zur Entfernung der unerlaubten Einbauten sogar die fristlose Kündigung aussprechen.

Barrierefreiheit

Es gibt aber auch Fälle, in denen Ihr Mieter Ihre Zustimmung zu baulichen Veränderungen verlangen kann. Dann nämlich, wenn sie der behinderten-

oder altersgerechten Nutzung der Mietwohnung dienen.

In diesen Fällen hat Ihr Mieter nämlich ein Recht auf „Barrierefreiheit“, wie es das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) nennt. Konkret: Hat Ihr Mieter ein Bedürfnis an baulichen Veränderungen, die der Barrierefreiheit dienen, müssen Sie als Vermieter den hierzu erforderlichen Baumaßnahmen zustimmen.

Wichtig: Das Recht des Mieters, von Ihnen die Erlaubnis zur Durchführung dieser Baumaßnahmen zu verlangen, können Sie als Vermieter mietvertraglich nicht ausschließen. Anderslautende Regelungen in Mietverträgen sind nach Meinung aller Gerichte unzulässig.

Ihre Interessen als Vermieter

Es gibt aber auch Fälle, in denen Sie Ihrem Mieter die Erlaubnis verweigern dürfen. Dann nämlich, wenn Sie ein besonderes Interesse an der unveränderten Erhaltung des Gebäudes haben, etwa wenn

- das Gebäude unter Denkmalschutz steht und die baulichen Veränderungen deshalb einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würden;
- die Mietereinbauten ein Schadensrisiko vergrößern würden, und der Mieter keine (ausreichende) Haftpflichtversicherung hat.

Ihr Mieter ist in der Pflicht

Wohl gemerkt: Ihr Mieter kann von Ihnen nur Ihre Erlaubnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen verlangen, nicht aber, dass Sie diese als Vermieter auch selbst durchführen bzw. in Auftrag geben. Dies nämlich ist allein Aufgabe des Mieters, ebenso wie später auch nur Ihr Mieter dafür verantwortlich ist, etwaige Reparaturen der Einbauten zu zahlen oder dieselben warten zu lassen.

Rückbauverpflichtung

Ist das Mietverhältnis beendet, können Sie als Vermieter verlangen, dass der Mieter sämtliche Einbauten wieder entfernt und den ursprünglichen Zustand der Wohnung wieder herstellt. Wiederum hat er auch Folgeschäden (etwa Klebereste nach der Entfernung eines Teppichs) vollständig zu entfernen. Dies gilt für die angegebenen Baumaßnahmen zur behinderten- und altersgerechten Nutzung der Wohnung ebenso wie für alle anderen Mietereinbauten auch.

Zusätzliche Mietsicherheit

Bei Baumaßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit haben Sie als Vermieter aber das Recht, von Ihrem Mieter eine zusätzliche Mietsicherheit zu fordern. Mit ihr soll die Verpflichtung des Mieters zum Rückbau der Einbauten bei Mietende abgesichert werden.

| Diese Baumaßnahmen schaffen zum Beispiel Barrierefreiheit | |
|--|---|
| Die Anbringung einer „Lichtsignalklingel“ für einen gehörgeschädigten Mieter | ✓ |
| Die Installation eines höhenverstellbaren Waschbeckens | ✓ |
| Der Einbau eines Treppenlifts | ✓ |
| Die Installation von Notrufeinrichtungen | ✓ |
| Die Verlegung eines rutschsicheren Fußbodenbelags | ✓ |
| Der Einbau von Stützstangen und Gehhilfen im Bad oder in den anderen Räumen | ✓ |
| Der Anbau einer Rampe am Hauseingang für Rollstuhlfahrer | ✓ |
| Die Verbreiterung der Wohnungstür und der Zimmertüren mit Entfernung der Türschwellen zur besseren Nutzung der Wohnung für Rollstuhlfahrer | ✓ |

Das Besondere: Normalerweise darf die Mietsicherheit bei der Vermietung einer Wohnung höchstens drei monatliche Nettokaltmieten betragen und der Mieter hat das Recht, die Kautionsraten zu erbringen. Verlangen Sie von Ihrem Mieter eine Sicherheit für seine Rückbauverpflichtung, gelten diese Beschränkungen aber nicht.

Hier bemisst sich die Höhe der Mietsicherheit vielmehr allein am Aufwand des Rückbaus. Und dabei ist Expertenrat gefragt. Erfahrungsgemäß lassen sich die anfallenden Kosten nämlich nur schwer selbst veranschlagen.

Kostenvorschlag einholen

Damit Sie als Vermieter auf der sicheren Seite sind und eine Grundlage für die Berechnung der Sicherheit haben, sollten Sie einen Kostenvorschlag oder die Berechnung eines Bausachverständigen hierzu einholen.

Wichtig: Sofern durch die behindertengerechten baulichen Veränderungen höhere Wartungs-, Energie- und Reparaturkosten entstehen, so hat diese al-

lein und in voller Höhe Ihr Mieter zu zahlen.

Art der Sicherheit

Hinsichtlich der Sicherheit können Sie mit Ihrem Mieter folgende Arten vereinbaren:

- eine Barkautions
- eine Bürgschaft
- die Abtretung einer Sparbuchforderung
- die Verpflichtung eines öffentlichen Trägers, zum Beispiel der Fürsorgestelle, zur Kostenübernahme

Wie bei jeder anderen Mietkaution auch, müssen Sie die Sicherheit Ihres Mieters getrennt von Ihrem eigenen Vermögen aufbewahren und verzinsen – wobei die Zinsen Ihrem Mieter zustehen und die Sicherheit nach und nach erhöhen.

Wichtig: Als Vermieter können Sie verlangen, dass die Mietsicherheit schon vor Baubeginn vollständig von Ihrem Mieter erbracht wird. Wie gesagt: Die Zahlung der Sicherheit in Raten darf Ihr Mieter in diesem Fall nicht verlangen.

➔ TIPP: Zusätzliche Mietsicherheit

Laut BGB haben Sie als Vermieter das Recht auf eine zusätzliche Mietsicherheit nur bei Baumaßnahmen zur Schaffung einer behinderten- und altersgerechten Wohnungsnutzung. Viele Gerichte sprechen Ihnen dieses Recht aber auch bei anderen Baumaßnahmen zu, etwa dann, wenn der Mieter eine Parabolantenne anbringen möchte. Stehen andere gleichwertige Empfangseinrichtungen nicht zur Verfügung, kann der Mieter von Ihnen die Erlaubnis für die Installation verlangen. Damit Sie auch hier auf der sicheren Seite sind, sollten Sie ebenfalls eine zusätzliche Sicherheit von Ihrem Mieter fordern. Und zwar in der Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten. Um diese zu ermitteln und Ihrem Mieter belegen zu können, holen Sie einen Kostenvorschlag ein. Wichtig: Diese zusätzliche Mietsicherheit müssen Sie ebenso wie die „normale Mietkaution“ getrennt von Ihrem eigenen Vermögen aufbewahren.

Mit dieser Formulierung sichern Sie sich Ihre Rechte als Vermieter

Zusätzlich zum Mietvertrag vom (...)

treffen die Vertragsparteien die nachstehenden Feststellungen und Vereinbarungen:

1. Der Mieter ist aus körperlichen Gründen derzeit nicht zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung imstande.
2. Diese körperlichen Einschränkungen begründen sich dadurch, dass (...).
3. Hierdurch ist der Mieter nicht in der Lage bzw. fällt es ihm schwer, zu (...).
4. Um die Nutzung der Mietsache für den Mieter insofern zu verbessern bzw. zu erleichtern, sollen folgende bauliche Veränderungen durchgeführt werden (...).
5. Hierfür erteilt der Vermieter die Erlaubnis.
6. Die Durchführung der Baumaßnahmen sowie die fortlaufende Instandhaltung der baulichen Veränderungen ist Sache des Mieters. Er verpflichtet sich, diese fach- und sachgerecht auszuführen, etwaige behördliche Genehmigungen einzuholen und den Vermieter von sämtlichen Kosten und sämtlicher Haftung im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung freizustellen.
7. Zur Sicherung seiner Ansprüche auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses entrichtet der Mieter dem Vermieter vor Beginn der Baumaßnahmen eine zusätzliche Mietsicherheit in Höhe von (...).
8. Diese zusätzliche Mietsicherheit wird getrennt vom Vermögen des Vermieters wie folgt angelegt (...).

Datum/Unterschrift Vermieter

Datum/Unterschrift Mieter

Optimale Neuvermietung

Klarheit beim Vertragsgegenstand – So beugen Sie Mietminderungen und sonstigem Ärger sicher vor

Die Miete mindern darf ein Mieter nur, wenn die Mietsache Mängel hat. Doch darüber, was zur Mietsache gehört, entscheiden Sie. Oftmals ist hier weniger mehr – wie schon viele Vermieter bitter erfahren mussten. Doch Sie können teuren Ärger vorbeugen, denn beim Abschluss des Mietvertrags stellen Sie die entscheidenden Weichen selbst.

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Sie möchten Ihre Wohnung vermieten, die mit einer kompletten Küche ausgestattet ist. Dabei haben Sie drei Möglichkeiten:

1. Möglichkeit

Zum einen können Sie die Küche mitvermieten. Dies geschieht in der Praxis am häufigsten und hat den Vorteil, dass Sie sich von Ihrem Mieter diesen Gebrauchsvorteil bezahlen lassen, also die Miete etwas anheben können.

Der Nachteil: Für den Rest der Mietzeit schulden Sie Ihrem Mieter eine einwandfreie Küche. Das bedeutet, dass Ihr Mieter die Miete kürzen kann, wenn etwas nicht mehr funktioniert, wobei alle notwendigen Reparaturen und Neuananschaffungen zu Ihren Lasten gehen. Nicht selten zehren die damit verbundenen Kosten den Küchen-Mietzuschlag wieder auf und was Vermietern bleibt, sind nur Arbeit und Ärger.

Achtung: Wird im Mietvertrag keine anders lautende Vereinbarung getroffen, sind nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) alle Bestandteile (etwa eine Küche) und sämtliches Zubehör (etwa Teppichböden, Gardinen, Wandschränke) im Zweifel mitvermietet, was sich zu dem Zeitpunkt in der Wohnung befindet, zu dem der Mieter sie bezieht.

Sie haften für Sachen des Vormieters

Besonders tückisch: Dies gilt ebenfalls, wenn es sich um in der Wohnung verbliebene Sachen des Vormieters handelt, die dieser ohne Ihr Wissen und Willen zurückgelassen hat. Auch hier schulden Sie als Vermieter den „vertragsgemäßen Gebrauch“, also die vol-

le Nutzbarkeit der Gegenstände. Auch diese Gegenstände können Sie gegen den Willen des Mieters später nicht mehr entfernen.

Oft ist Vermietern bei Mietende auch gar nicht mehr bewusst, was - vor unter Umständen sehr vielen Jahren - mitvermietet wurde. Bei Mietende gibt es dann nicht selten Streit darüber, was der Mieter aus der Wohnung entfernen muss und was nicht.

TIPP: Inventarliste

Da Sie die komplette Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht hinsichtlich aller Gegenstände in der Wohnung trifft, sollten Sie zum Mietvertrag immer ein Verzeichnis über das gesamte Inventar erstellen. Machen Sie sich bei jedem Gegenstand bewusst, dass Sie diesbezüglich Pflichten übernehmen, die für Sie teuer werden können und die Sie deshalb bei Ihrer Mietkalkulation berücksichtigen müssen. Außerdem lassen sich so Streitereien bei Mietende darüber vorbeugen, inwieweit der Mieter die Wohnung räumen muss.

2. Möglichkeit

Sie vermieten Ihre Wohnung ohne Küche, sondern lassen sich diese von Ihrem Mieter abkaufen. Dies ist möglich, weil Sie als Vermieter nicht verpflichtet sind, Ihrem Mieter eine Küche zu stellen. Dem Mieter muss es nur möglich sein, selbst eine Küche zu installieren, weshalb es notwendig ist, dass Wasser-, Strom- und evtl. Gasanschlüsse vorhanden sind.

Vielen Mietern ist dies nur recht, sie schätzen jede Ersparnis bei der Miete und sind oftmals schon im Besitz einer Kücheneinrichtung – weshalb sich Wohnungen ohne Küchen ohnehin oftmals besser vermieten lassen. Und hat der Mieter keine Küche, kann er sie Ihnen abkaufen. Ihr Vorteil: Über den Kaufpreis können Sie sofort verfügen und wenn mal etwas kaputt geht, kann der Mieter an Sie keine Forderungen stellen bzw. die Miete kürzen.

TIPP: Haftungsausschluss

Ebenso wie ein (unbefristeter) Mietvertrag ist auch ein mündlicher Kaufvertrag wirksam. Um Streitereien vorzubeugen, sollten Sie in diesem Fall aber beide Verträge schriftlich schließen. Vermerken Sie im Kaufvertrag ein „gekauft wie besichtigt, alle Gewährleistungsrechte sind ausgeschlossen“, damit Sie nun nicht als Käufer für Mängel haften, deren Haftung Sie als Vermieter gerade vermeiden wollen.

3. Möglichkeit

Sie vermieten die Wohnung wiederum ohne Küche, sondern stellen diese dem Mieter „zur unentgeltlichen Nutzung“ zur Verfügung. Im Rechtssinn verleihen Sie damit die Küche. Ihr Vorteil dabei: Bei der Leihe trifft die Erhaltungspflicht nicht den Entleiher – also Sie –, sondern den Entleiher, also Ihren Mieter.

Anders als bei der 2. Variante bleiben Sie also weiter der Eigentümer der Küche und stellen sicher, dass diese Ihnen auch erhalten bleibt – allerdings auf Kosten der Mieter. Insbesondere aber auch bei kleineren Gegenständen ist dies für Sie von Vorteil:

Haben Sie etwa Ihrem Mieter, die der Wohnung angepassten Jalousien ohne weitere Vereinbarung überlassen, kann er noch Jahre später, wenn diese verschlissen sind, eine teure Neuanfertigung von Ihnen verlangen. Einen Ausgleich dafür haben Sie als Vermieter hier oft nicht: Gerade die Vermietung von kleineren, nicht mehr neuwertigen Gegenständen, wirkt sich in der Praxis meistens nicht mieterhöhend aus.

TIPP: Leihe statt Miete

Um Ihren Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten zu entinnen, empfiehlt es sich, zumindest einen Teil des Inventars zu verleihen statt es zu vermieten. Benennen Sie dabei genau, welche Sachen Sie vermieten und welche Sie dem Mieter zur unentgeltlichen Nutzung überlassen.

Mietsicherheit

In diesem Fall sind mehr als drei Kaltmieten erlaubt

Frage: Mein Mietvertrag mit einer Studentin ist im letzten Monat geendet. Da ich noch mehrere Forderungen gegen meine Ex-Mieterin habe (offene Mieten, Schadensersatz) möchte ich diese mit der Mietsicherheit verrechnen. Dafür reicht ihre Mietkaution jedoch nicht aus. Allerdings habe ich bei Mietbeginn von den Eltern der Mieterin eine zusätzliche Bürgschaft über 1.000 € erhalten. Die Eltern bestanden darauf; auf diese Weise wollten sie mich zur Vermietung an ihre Tochter motivieren. Das ist ihnen ja auch gelungen, nur jetzt behaupten sie, die Bürgschaft sei gesetzeswidrig und sie müssten nicht zahlen. Stimmt das?

VermieterRecht vertraulich: Die Höhe einer Mietsicherheit bei der Vermietung einer Wohnung ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) beschränkt. Höher als die dreifache Monatsmiete ohne Betriebskosten darf sie

nicht sein. Dabei ist es egal, in welcher Weise die Mietsicherheit gestellt wird (etwa Sparbuch, Barzahlung oder Bürgschaft) und bei mehreren Mietsicherheiten wird deren Wert zusammengenchnet.

Dies gilt auch für den Fall, dass ein Bürge neben dem Mieter eine zusätzliche Mietsicherheit gibt – mehr als drei Nettokaltmieten dürfen es insgesamt nicht sein, wie etwa das Landgericht Coburg erst kürzlich klargestellt hat (Az. 23 O 676/05). Dies meinen wohl auch Ihre Bürgen: Die Bürgschaft wäre unwirksam, wenn und soweit sie die von Ihrer Mieterin geleistete Kautions – drei Nettokaltmieten – übersteigt.

Freiwillige Mietsicherheiten

Aber: In Ihrem Fall kommt es hierauf nicht an. Denn die Begrenzung der Mietkaution gilt nur für Sicherheiten,

die Sie als Vermieter verlangen. Freiwillig, also wenn der Mietvertrag hierfür keine Verpflichtung vorsieht, kann ein Bürge eine zusätzliche Mietsicherheit stellen. Auch wenn dadurch die Mietsicherheit insgesamt mehr als drei Nettokaltmieten ausmacht.

Gerade bei der Vermietung an Studenten kommt dies häufig vor und zwar aus genau dem Grund, den auch Sie beschrieben haben: Die Eltern wollen so erreichen, dass der Vermieter mit ihrem Kind einen Mietvertrag abschließt.

➔ TIPP: Für Klarheit sorgen

Da das Verhalten des Bürgen bei Mietende in solchen Fällen ebenfalls typisch ist, sollten Sie, um auf der sicheren Seite zu sein, für Klarstellung sorgen. Etwa, indem Sie zu der Bürgschaft die folgende Regelung mit aufnehmen: „Die Bürgschaft wird nicht in Erfüllung der Pflichten des Mieters gestellt (§ 551 Abs. 1 BGB), sondern ist eine hiervon unabhängige freiwillige Leistung des Bürgen.“

Eigentümergeinschaft

Wann Ihre Miteigentümer der Gewerbeausübung zustimmen müssen

Frage: Ich möchte meine Wohnung an eine Heilpraktikerin verkaufen, die ihren Beruf teilweise in der Wohnung ausüben möchte. Nach unserer Teilungserklärung muss die Eigentümergeinschaft der Gewerbeausübung in der Wohnung aber zustimmen und darf sie sogar ablehnen. Die Kaufinteressentin zögert nun mit dem Kauf. Was kann ich tun?

VermieterRecht vertraulich: Eigentlich kann jeder Eigentümer seine Wohnung nach eigenem Belieben nutzen. Regelungen in der Teilungserklärung, wie Sie sie beschreiben, sind jedoch zulässig und in der Praxis weit verbreitet. Mit ihnen soll die Ausübung störender Gewerbes verhindert werden. Der Nutzung einer Wohnung als Arztpraxis mit erheblichem Patientenverkehr etwa kann die Gemeinschaft also die Zustimmung versagen.

Sie können die Zustimmung verlangen

Das bedeutet aber auch: Dann, wenn das Gewerbe die anderen Eigentümer nicht mehr stört, als ein normales Wohnen, müssen die übrigen Eigentümer der Gewerbeausübung zustimmen. Zulässig wäre deshalb zum Beispiel die Nutzung einer Wohnung als Architekturbüro oder als Steuerberaterpraxis, wenn sich die Tätigkeit auf die normalen Geschäftszeiten beschränkt und keine Angestellten beschäftigt werden.

Störungen sind nicht zu erwarten

Da die kaufinteressierte Heilpraktikerin lediglich eine Teilzeittätigkeit ausüben möchte, dürften ebenfalls keine Störungen zu befürchten sein, deren Umfang größer ist als der bei der Nutzung als private Wohnung. Sollte die Eigentümergeinschaft

die Zustimmung zur Ausübung des Gewerbes also durch Beschluss versagen, kann die Zustimmung von Ihnen notfalls auch gerichtlich eingefordert werden.

➔ TIPP: Schadensersatz

Um es soweit nicht kommen zu lassen, sollten Sie auf der nächsten Eigentümerversammlung darauf hinweisen, dass Ihnen bei Ablehnung der Zustimmung ein Schaden entstehen kann und dass die Gemeinschaft Ihnen diesen Schaden dann ersetzen müsste. Etwa, wenn ein Kaufinteressent wegen der fehlenden Zustimmung wieder „abspringt“ und Sie daraufhin gezwungen wären, Ihre Wohnung zu einem geringeren Preis zu verkaufen.

Fristlose Kündigung

Bei Schimmel: Der Mieter darf nicht einfach fristlos kündigen

Lärmt der Mieter oder zahlt er seine Miete unpünktlich, müssen Sie ihn vor einer fristlosen Kündigung zunächst abmahnen. Das gilt aber auch umgekehrt: Hat die Wohnung des Mieters einen Mangel, darf er erst kündigen, wenn eine Abmahnung seinerseits zuvor erfolglos blieb.

Das geht aus einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) hervor. Darin ging es um eine Mieterin, die, nachdem sie an den Wänden ihrer Wohnung Schimmel bemerkt hatte, nicht etwa ihren Vermieter informierte, sondern ihren Mietvertrag sofort fristlos kündigte.

Der Mieter muss erst mahnen

Die Richter des BGH machten in ihrem Urteil klar: Eine solche Kündigung ist erst zulässig, wenn Sie als Vermieter Gelegenheit hatten, die Schäden zu beseitigen. Und dies setzt voraus, dass der Mieter Sie über den Mangel an der Mietsache unverzüglich und nachweislich informiert. Tut er das nicht, darf er auch nicht fristlos kündigen – selbst wenn der Mangel, beispielsweise Schimmel, tatsächlich besteht. (BGH, Az. VIII ZR 182/06)

Mieterhöhung auf Ortsniveau

Für die Wirksamkeit ist entscheidend, was im Mietvertrag steht

Für die Berechnung der Miete kommt es grundsätzlich auf Ihre mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche an – selbst wenn diese von der tatsächlichen Fläche abweicht. Anders ist es nach einem neuen Urteil des BGH aber dann, wenn die Abweichung mehr als 10 % ausmacht – hier ist von der wirklichen Wohnungsgröße auszugehen.

Im Klartext: Ist Ihre Wohnung tatsächlich um bis zu 10 % größer als im Mietvertrag angegeben, ist die Quadratmetermiete also geringer als beabsichtigt. Dennoch können Sie für eine Mieterhöhung nicht von dieser geringeren Quadratmetermiete ausgehen. Auszugehen ist vielmehr von der Quadratmetermiete, wie sie sich nach der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche ergibt.

Hier profitieren Sie

Andersherum und für Sie der günstigere Fall: Die Wohnung ist tatsächlich um bis zu 10 % kleiner als im Mietvertrag angegeben wurde, so dass die Quadratmetermiete in Wirklichkeit höher als vereinbart ist. Hier können Sie dennoch von der größeren Quadratmetermiete ausgehen, wie sie sich aus dem Mietvertrag ergibt. Folge: Eine Mieterhöhung ist Ihnen in diesem Fall leichter möglich. (BGH, Az. VIII ZR 138/06)

BGH-Grundsatzurteil

Mieterhöhung möglich trotz günstiger Neuvermietung

Nach einem neuen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) können Sie als Vermieter Ihre Miete auch dann erhöhen, wenn sich seit Vertragsbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht verändert hat.

In dem Urteilsfall hatte ein Vermieter aus Sachsen-Anhalt eine Wohnung zu einem Quadratmeterpreis von vier Euro angeboten und vermietet. Die Miete lag um rund 60 Cent unter der Vergleichsmiete. Nach zwölf Monaten verlangte der Vermieter eine Erhöhung der Miete auf 4,26 Euro pro Quadratmeter – obwohl sich die Vergleichsmiete nicht verändert hatte. Der Mieter sah im ursprünglichen Mietpreis ein unzulässi-

ges Lockangebot und verweigerte die Zahlung der teureren Miete.

Keine Lockvogelangebote

Die Karlsruher Richter waren jedoch anderer Auffassung: Mieter müssen immer damit rechnen, dass ihre Miete stufenweise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werde. Anders sei es nur dann, wenn Mieterhöhungen im Mietvertrag ausgeschlossen wurden. Außerdem seien die Mieter nach Meinung des BGH durch die gesetzliche Kappungsgrenze bereits ausreichend geschützt, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren nur um höchstens 20 Prozent angehoben werden dürfe. (BGH, Az. VIII ZR 303/06)

Schönheitsreparaturen – auf die richtige Formulierung kommt es an

„Starre Fristen“ im Mietvertrag machen Ihre Renovierungsklausel unwirksam. Zulässig und zu empfehlen ist deshalb die Formulierung, nach der Ihr Mieter „in der Regel“ in bestimmten Abständen zu renovieren hat. Doch Vorsicht: Die Formulierung, wonach der

Mieter die Schönheitsreparaturen „nach folgenden Regelfristen“ auszuführen hat, ist schon wieder unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Folge: Der Mieter muss nach Meinung des Landgerichts Hannover gar nicht renovieren (Az. 12 S 49/05).

Die nächste Ausgabe von VermieterRecht vertraulich erscheint für Sie am 24. August. Darin lesen Sie unter anderem:

- **Wohnungsräumung** – So vermeiden Sie hohe Transport- und Schlüsseldienstkosten
- **Verjährung** – So machen Sie Ihre Forderungen mit einem Mahnbescheid rechtssicher
- **Räumungsfrist und Vertragsfortsetzung** – Wann Ihr Mieter endgültig ausziehen muss