

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



Berlin, 26. September 2007

Politiker stiftet zur Mietminderung an

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

haben Sie das auch gelesen – Bundesumweltminister Gabriel hat kürzlich die Mieter dazu aufgerufen, die Miete zu kürzen, wenn die Wärmedämmung ihres Mietshauses unzureichend sein sollte. Auf diese Weise sollen wir Vermieter – so die Logik des Politikers – dazu gebracht werden, die Baustandards zu verbessern. Und da eine so begründete Mietkürzung zurzeit nicht rechtens wäre, hat der Minister den passenden Gesetzentwurf schon in der Schublade.

Klar: Klimaschutz ist in aller Munde und wird immer wichtiger. Aber warum nur zu Lasten der Vermieter und nicht auch der Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen? Und warum nicht auch auf Kosten der Mieter, um deren Energieverbrauch und um deren Energiekosten es geht?

Tatsächlich ist es doch so, dass unser Mietrecht klimafreundliche Modernisierungen von Mietwohnungen sogar verhindert. Oft liegt dies an den Gerichten, die energetische Sanierungen nicht als Modernisierung anerkennen, sondern als Instandsetzung werten mit der Folge, dass die Mieter nicht an den Kosten beteiligt werden können. Ich meine: Klimaschutz muss sein, aber bitte nicht nur auf unsere Kosten als Vermieter.

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Stromversorgung im Altbau

Ein „elektrisches Optimum“ kann Ihr Mieter nicht verlangen

Mit Elektrogeräten sind die Mieter heutzutage meist gut ausgestattet: Spül- und Waschmaschine, Wäschetrockner, Computer, Fernseher – in den Wohnungen findet sich so allerlei. So manche Stromversorgung in Altbauten ist damit überfordert: Die Sicherung fliegt raus und der Mieter beschwert sich, dass die Stromversorgung heutigen Anforderungen ja wohl nicht entspreche. Doch was sind die Standards, die Sie als Vermieter Ihrem Mieter gegenüber zu gewährleisten haben?

Grundsatzurteil

Ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) gibt Klarheit: Die Karlsruher Richter meinen, dass Mieter auch in Altbauwohnungen einen zeitgemäßen Standard verlangen können. Und hierzu gehöre, dass der Mieter wenigstens ein sogenanntes „Großgerät“ und zeitgleich mindestens zwei weitere Kleingeräte betreiben könne.

1 Großgerät, 2 Kleingeräte

Dabei rechnen zu den Großgeräten Wasch- und Spülmaschine sowie Wäschetrockner und Elektroherd und zu den Kleingeräten übliche Haushaltsgeräte wie Staubsauger, Fernseher und Kaffeemaschine (BGH, Az. VIII ZR 281/03).

Minderung auch bei Kenntnis

Ausdrücklich stellte der BGH in seinem Urteil klar, dass diesen Mindeststandard auch Mieter von nicht modernisierten Altbauwohnungen verlangen dürfen. Oder andersherum: Fehle dieser Mindeststandard, sei eine hierauf gestützte Mietminderung rechtens. Und zwar auch dann, wenn dem Mieter die beschränkte zeitgleiche Nutzung von Elektrogeräten beim Einzug bekannt war.

Allerdings ist auch klar: Zu Modernisierungen, die über diesen Standard hinausgehen, sind Sie als Vermieter nicht verpflichtet. Zumindest dann nicht, wenn die bei Errichtung Ihres Gebäudes gültigen Vorschriften zur Elektroversorgung eingehalten wurden.

Stromversorgung im Bad

Zudem haben die Richter mit ihrem Urteil entschieden: Auch in Altbauwohnungen muss ein Bad heutzutage über eine Stromversorgung verfügen, welche nicht nur eine Beleuchtung, sondern auch den Betrieb von kleineren elektrischen Geräten, beispielsweise Rasierer und Fön, ermöglicht. Im Klartext: Ihr Mieter kann verlangen, dass sein Bad wenigstens über eine Steckdose verfügt – und darf andernfalls die Miete kürzen.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Ihr Mieter beseitigt Mietmängel selbst – oftmals auf eigene Kosten 2
- Schönheitsreparaturen – nicht jede Klausel hält, was sie verspricht 3
- Untervermietung – worauf es für Sie bei der Untervermietung ankommt 4–5
- Mietkaution – klare Antworten auf wichtige Fragen der Vermietungspraxis 6

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

Ihre Rechte als Vermieter

Ihr Mieter beseitigt Mietmängel selbst – oftmals auf eigene Kosten

Manche Mieter schreiten bei Mietmängeln schnell zur Tat und veranlassen selbst deren Beseitigung. Anschließend erhalten Sie als Vermieter dann völlig unerwartet eine Rechnung präsentiert „mit der Bitte um Erstattung“. Doch Vorsicht: Nicht selten brauchen Sie solchen unerwarteten Zahlungsaufforderungen nicht nachzukommen.

Grundsätzlich gilt: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, die vermieteten Räume in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten. Und dazu gehört auch, tatsächlich bestehende Mietmängel zu beseitigen. Grundsätzlich ist es also Ihre Angelegenheit, notwendige Reparaturen, etwa an der defekten Heizungsanlage, selbst durchzuführen.

Kleinreparaturen

Wichtig: Dies gilt auch, wenn Ihr Mieter nach seinem Mietvertrag verpflichtet ist, Ihnen die Kosten von Kleinreparaturen zu erstatten. Denn auch hier sind Sie es, der die Reparatur veranlassen bzw. durchführen muss, der Mieter hat in diesem Fall lediglich die Kosten zu tragen. Dies deshalb, weil ein Mieter nach Meinung der Gerichte nicht mit den Schwierigkeiten belastet werden darf, die sich ergeben können, wenn die Reparatur eines Handwerkers nicht ordnungsgemäß erfolgt ist.

Selbstbeseitigungsrecht

Wie ist es aber nun im umgekehrten Fall: der Mieter sorgt selbst für die Mangelbeseitigung und verlangt von Ihnen die Erstattung der von ihm hierfür aufgewandten Kosten? Dies ist nur in zwei Fällen möglich:

- Sie befinden sich mit der Mangelbeseitigung in Verzug
- Die Mangelbeseitigung ist eine Notmaßnahme

Zahlung bei Verzug

Ihr Mieter ist verpflichtet, Ihnen einen Mietmangel „unverzüglich“ zu melden, auch hat er Sie unmissverständlich zur Mangelbeseitigung aufzufordern. Denn nur so ist klar, dass Sie für Abhilfe sorgen müssen. Ist Ihr Mieter seiner Verpflichtung nachgekommen und sind Sie daraufhin untätig geblieben, geraten Sie automatisch in Verzug und Ihr Mieter kann selbst tätig werden.

Allerdings muss der Mieter Ihnen immer ausreichend Zeit lassen, den Mangel zu beheben. Beauftragt er, wie es in der Praxis immer wieder vorkommt, aus Ungeduld gleich am nächsten Tag einen Handwerker, ohne Ihre Reaktion abzuwarten, dann müssen Sie dessen Rechnung nicht ausgleichen. Denn Sie befanden sich nicht in Verzug.

Achtung: Im Prozess müsste Ihr Mieter nicht nur beweisen, dass er die Mangelbeseitigung Ihnen gegenüber angemahnt hat und Sie sich in Verzug befanden, sondern er muss auch beweisen können, dass überhaupt ein Mangel vorgelegen hat. Gerade dies ist übereiligen Mietern in der Praxis aber oft nicht mehr möglich.

Mieter kann Vorschuss verlangen

Befinden Sie sich mit der Mangelbeseitigung in Verzug, dann kann Ihr Mieter, um selbst für Abhilfe sorgen zu können, von Ihnen auch einen Vor-

schuss in Höhe der zu erwartenden Kosten verlangen. Über den Vorschuss und die entstandenen Kosten hat er dann aber auch genau abzurechnen.

Notmaßnahmen

Ein weiterer Grund für Ihren Mieter selbst tätig werden zu dürfen liegt vor, wenn dies erforderlich ist, um die Mieträume vor größeren Schäden zu schützen.

Beispiel: Ein Wasserschaden bzw. Rohrbruch in der Mietwohnung weitet sich aus.

Und auch wenn sich Ihr Mieter bei Auftreten eines Mangels mehrfach vergeblich bemüht hat, Sie zu erreichen, darf er sich ebenfalls persönlich um die Mangelbeseitigung kümmern. Den Mangel dann noch länger hinzunehmen, ist ihm nach der Rechtsprechung dann nämlich nicht mehr zuzumuten.

Beispiel: Während Sie sich im Urlaub befinden, fällt die Heizung oder die Stromversorgung in der Mietwohnung aus.

➔ TIPP: Für Vertretung sorgen

Solchen Notsituationen können Sie vorbeugen, indem Sie Ihrem Mieter einen Ansprechpartner für Notfälle nennen. Diese Person Ihres Vertrauens kann dann das Erforderliche veranlassen und dabei auch die Ihnen als Vermieter entstehenden Kosten im Blick behalten. Letzteres ist von vielen Mietern nämlich dann nicht zu erwarten, wenn sie für die Kosten nicht selbst aufkommen müssen.

Wichtig: Ist der Versuch Ihres Mieters, selbst einen Mietmangel zu beseitigen, fehlgeschlagen, müssen Sie ihm die dadurch entstandenen zusätzlichen Kosten nicht ersetzen.

ACHTUNG!
Neue Rufnummer

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur!

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 30

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: 02 28/3597 10 • Redaktionssprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315907250 • 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 Mahlstädt, 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

Schönheitsreparaturen

Prüfen Sie Ihren Mietvertrag: Nicht jede Klausel hält, was sie verspricht

In praktisch jedem Mietvertrag finden sich Regelungen dazu, in welcher Weise der Mieter die Wohnung bei Mietende zurückzugeben hat. Als Vermieter wünschen Sie sich natürlich, dass vom Mieter dann fachgerecht renoviert wurde. Doch in vielen Fällen erfüllt sich dieser Wunsch wegen unwirksamer Klauseln nicht.

Neues Grundsatzurteil

Selbst wenn Sie die Renovierungspflicht Ihres Mieters im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart haben, können Sie sich dessen nicht mehr sicher sein. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) kippt immer wieder Klauseln zu den Schönheitsreparaturen:

• Endrenovierungsklausel

Zuletzt geschah dies mit einem neuen Grundsatzurteil vom 12.09.07 zu folgender Endrenovierungsklausel:

„Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“

Der BGH hält diese Klausel deshalb für unwirksam, weil der Mieter, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und unabhängig vom Zustand der Wohnung, immer renovieren müsse – was den Mieter, so die Richter, „unangemessen benachteilige“.

• Starre Fristen

Bislang waren nur Klauseln unwirksam, nach denen der Mieter die Renovierung „mindestens“ oder „spätestens“ nach Ablauf der Regelfristen auszuführen hat. Nun sind auch Regelungen ohne eine solche Begrenzung der folgenden Art unwirksam:

„Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen mit Ablauf der folgenden Fristen auszuführen...“

Renovieren muss Ihr Mieter also nur noch, wenn es im Mietvertrag heißt, dass die Schönheitsreparaturen „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“ nach Ablauf der Regelfristen vorzunehmen sind.

• Verbindlicher Voranschlag

Kostenvoranschläge dürfen von Ihnen nicht für verbindlich erklärt werden. Die folgende Klausel wäre also nur wirksam, wenn der letzte Halbsatz fehlen würde:

„Endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Regelfristen, so hat der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen zu tragen. Dies geschieht auf Grundlage eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlages, der insoweit verbindlich ist.“

• Starre Quotenklauseln

Zieht der Mieter schon nach kurzer Zeit wieder aus, so muss er sich dann nicht mit einem prozentualen Anteil an den noch nicht fälligen Renovierungen beteiligen, wenn die Quotenklausel starre Regelungen enthält, etwa der folgenden Art:

„Endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Regelfristen, so hat der Mieter die Kosten für die Renovierung anteilig nach der Mietzeit an den Vermieter zu zahlen.“

Grund: Der Zustand der Wohnung könnte ja viel besser sein als der Durchschnitt, wobei der Mieter dann durch eine starre Quote unangemessen benachteiligt würde.

• Zuviel des Guten

Ebenfalls unwirksam sind alle Klauseln in Mietverträgen, wonach der Mieter verpflichtet wird, sowohl eine Anfangsrenovierung bzw. laufende Schönheitsrenovierungen während der Mietdauer zu erbringen als auch zusätzlich eine Endrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen:

„Dem Mieter wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, er verpflichtet sich insoweit, Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Zudem hat der Mieter erforderliche Schönheitsreparaturen nach folgendem Fristenplan vorzunehmen (...).“

• Komplettsanierung

Schließlich sind alle Klauseln unwirksam, wonach der Mieter Arbeiten vornehmen muss, die über Schönheitsreparaturen hinausgehen:

„Mit Beendigung des Mietverhältnisses und nach Ablauf der Regelfristen muss der Mieter Schönheitsreparaturen ausgeführt haben, wozu auch das Abschleifen des Parkettbodens gehört.“

Schönheitsrenovierungen, die Sie dem Mieter auferlegen können, sind Malerarbeiten: Streichen von Wänden, Decken, Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Außentüren und Fenstern (von innen), gegebenenfalls auch Tapezieren. Hiervon abgesehen gehen typische Abnutzungserscheinungen, etwa am Parkettboden, zu Ihren Lasten als Vermieter.

• Ausschluss von Eigenleistung

Als Vermieter können Sie von Ihrem Mieter nicht fordern, dass er eine Fachfirma mit den Schönheitsrenovierungen beauftragt. Selbst ist der Mann, lautet die Devise. Voraussetzung: Das Ergebnis muss einer „fachmännischen Qualität mittlerer Art und Güte“ entsprechen. Unzulässig ist deshalb die folgende Formulklausel:

„Schönheitsreparaturen dürfen nur durch eine geeignete Fachfirma vorgenommen werden, wobei der Mieter hierüber den Nachweis zu erbringen hat.“

• Starre Kostenquoten

Wegen „unangemessener Benachteiligung“ des Mieters sind schließlich auch solche Quotenklauseln unwirksam, bei denen die Pflicht des Mieters zur Kostentragung entsprechend seiner Mietzeit an starre Fristen anknüpft:

„Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so hat der Mieter die Renovierungskosten für seine Mietzeit anteilig zu zahlen. Dabei sind die folgenden Regelfristen zugrunde zu legen: (...).“

Untervermietung

Mietzuschlag und Ablehnungsrecht – worauf es für Sie bei der Untervermietung ankommt

Eine Untervermietung liegt vor, wenn Ihr Mieter seine Wohnung ganz oder teilweise einer anderen Person gegen ein Entgelt überlässt. In der Praxis führt dies immer wieder zu Problemen, wobei für Sie als Vermieter zweierlei gilt: Sie haben ein Mitspracherecht und Ihr Vertragspartner bleibt allein Ihr Mieter.

Immer wieder kommt es vor, dass ein Mieter aus der Wohnung zwar auszieht, das Mietverhältnis aber dennoch nicht beenden möchte. Dann wird er mit dem Wunsch nach Untervermietung an Sie herantreten. Die Gründe hierfür können vielfältig sein:

Häufig liegen sie in einem zeitweiligen Ortswechsel des Mieters begründet, etwa in seiner berufsbedingten Versetzung in eine andere Stadt oder in einem längeren Kur- oder Klinikaufenthalt. Oder ein Mieter bleibt nach Trennung von seinem Partner in der Wohnung, möchte aber aus Kostengründen einen Teil hiervon weitervermieten.

Nicht ohne Ihre Erlaubnis

Nicht jede Gebrauchsüberlassung bedarf Ihrer Erlaubnis, sondern nur dann, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Jemand anders als Ihr Mieter bewohnt die Mietwohnung seit mindestens 6 Wochen.
- Die Person ist nicht der Ehe- bzw. Lebenspartner Ihres Mieters.
- Zwischen dieser Person und dem Mieter besteht keine besonders enge familiäre Bindung.
- Die Person zahlt Ihrem Mieter Geld für die Nutzung der Wohnung.
- Die von dieser Person genutzten Räume darf der Mieter nicht ohne dessen Willen betreten.

Diese Rechte haben Sie bei teilweiser Untervermietung

Ihre Erlaubnis kann Ihr Mieter von Ihnen nur verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat. Hierzu gehören nach Meinung der Gerichte auch:

- gesunkenes Einkommen
- Arbeitslosigkeit
- eine Reduzierung der Wohnungsbe- wohner durch Trennung oder Tod

Weitere Voraussetzungen

Zudem verlangen die Gerichte drei- erlei: Das berechnete Interesse Ihres Mieters an der Untervermietung muss nach Abschluss seines eigenen Miet- vertrages entstanden sein. Wusste er also etwa bei Abschluss des Mietvertrages schon, dass er demnächst aus berufli- chen Gründen wieder umziehen muss, brauchten Sie ihm die Untervermietung also nicht erlauben.

Zweitens ist erforderlich, dass die Wohnung trotz Untervermietung wei- ter der Lebensmittelpunkt des Mieters ist. Dies ist der Fall, wenn er in der Wohnung weiterhin, wenn auch selte- ner, übernachtet und darin persönliche Dinge aufbewahrt.

Drittens schließlich muss Ihr Mieter Ihnen einen konkreten Untermieter be- nennen, eine personenunabhängige Er- laubnis darf Ihr Mieter von Ihnen also nicht verlangen.

Wann Sie die Erlaubnis verweigern können

Sind die vorstehenden Vorausset- zungen erfüllt, darf der Mieter grund- sätzlich untervermieten. Jedoch können Sie dagegen aber noch ein „Veto-Recht“ einlegen, wenn

- gegen den Untermieter, der nicht zugleich der Lebenspartner Ihres Mieters ist, ein wichtiger Grund spricht, etwa wenn er Ihnen bereits als Ruhestörer bekannt ist;
- der Untermieter die Wohnung zu Geschäftszwecken nutzt;
- Ihre Wohnung überbelegt würde.

Damit Sie Ihr Ablehnungsrecht sorg- sam prüfen können, muss Ihnen Ihr Mieter auch Auskunft über die berufli- che Tätigkeit des potenziellen Unter- mieters geben.

Wichtig: Wirtschaftliche Gründe des Untermieters berechnen nicht zu seiner

Ablehnung, denn Sie selbst gehen mit ihm keine vertragliche Beziehung ein: Die Miete muss Ihnen allein Ihr Mieter zahlen. Die Bonität des Untermieters ist also unerheblich, weshalb Ihr Mieter Ih- nen zu seiner Einkommenssituation auch keine Angaben machen muss.

Faustformel: Bei Prüfung einer Überbelegung können Sie davon aus- gehen, dass eine erwachsene Person bzw. zwei Kinder einen Raum von min- destens 12 qm zur Verfügung haben müssen.

Diese Rechte haben Sie bei vollständiger Untervermietung

Möchte Ihr Mieter die gesamte Woh- nung untervermieten, braucht er eben- so Ihre Erlaubnis. Anders als bei der nur teilweisen Untervermietung, hat Ihr Mie- ter hier aber ein Sonderkündigungsrecht, wenn Sie ihm unberechtigterweise die Erlaubnis verweigern sollten.

Damit Ihr Mieter hiervon Gebrauch machen kann, müssen folgende Vo- raussetzungen erfüllt sein:

- Ihr Mieter hat Ihre Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person erbeten,
- Sie haben die Erlaubnis hierzu ver- weigert und
- es bestand kein wichtiger Grund zur Ablehnung des Untermieters.

Wichtig: Ihre Erlaubnis können Sie widerrufen, wenn sich der Ablehnungs- grund erst später herausstellt, etwa wenn sich der Untermieter also noto- risch störend erweist oder er Straftaten begeht (etwa im Hausflur mit Drogen handelt).

Diese Rechte haben Sie bei unberechtigter Untervermietung

Respektiert Ihr Mieter nicht, dass Sie der Untervermietung Ihre Erlaubnis be- rechtigterweise versagen, gilt für Sie Fol- gendes:

- Rechte gegenüber dem Untermieter haben Sie nicht, denn mit ihm ha- ben Sie keinen Vertrag.

- Sie können Ihrem Mieter nach erfolgloser Abmahnung wegen Vertragsverletzung fristlos kündigen. Die unbefugte Überlassung der Wohnung an andere Personen durch den Mieter ist nämlich ein vom Gesetz ausdrücklich anerkannter Kündigungsgrund (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Erfreuliches Urteil

In diesem Zusammenhang hat ein Urteil des Landgerichts Berlin Ihre Rechte als Vermieter deutlich gestärkt. Danach können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen, wenn er Ihnen die Untervermietung gar nicht angezeigt bzw. Ihnen den Namen des Untermieters überhaupt nicht mitgeteilt hat. Denn in diesem Fall wären Sie nicht in der Lage zu prüfen, ob Sie den Untermieter berechtigterweise ablehnen dürfen (LG Berlin, Az. 63 S 185/05).

Was sich für Sie durch die Untervermietung ändert

- Zur Zahlung der Miete ist Ihnen allein Ihr Mieter verpflichtet, auch bei Mieterhöhungen.
- Endet das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter, endet nicht zugleich auch das Untermietverhältnis.
- Beschädigt der Untermieter Ihre Wohnung, haftet der Mieter Ihnen für den Schaden.
- Stört der Untermieter den Hausfrieden, haftet auch hierfür allein Ihr Mieter, denn er muss sich das Verhalten seines Untermieters voll zu rechnen lassen. In einem solchen Fall müssen Sie direkt Ihren Mieter wegen vertragswidrigen Verhaltens abmahnen.

Was Sie bei Mietende beachten müssen

Bei Mietende muss Ihr Mieter Ihnen die Wohnung und sämtliche Schlüssel zurückgeben. Nach § 546 Abs. 2 BGB können Sie dies auch von seinem Untermieter verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

- 1 Es bestand ein wirksamer Mietvertrag zwischen Ihnen und Ihrem Mieter.
- 2 Der Untermieter hat die Wohnung später ganz oder teilweise in Besitz genommen.
- 3 Das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter ist wirksam beendet worden.
- 4 Sie haben den Untermieter vergeblich zur Räumung aufgefordert.

Die Aufforderung an den Untermieter ist deshalb wichtig, weil er in der Regel vom Inhalt der vertraglichen Beziehungen zwischen Ihnen und Ihrem Mieter keine Kenntnis hat, vielleicht also gar nicht weiß, wann dessen Mietverhältnis mit Ihnen endet.

➔ TIPP: Aufforderung

Damit Sie nötigenfalls von Ihrem Untermieter die Räumung erzwingen können, sollten Sie ihn vor Ablauf des Mietvertrages über das bevorstehende Mietende schriftlich informieren und ihn zur Räumung auffordern.

Klage an den Untermieter

Räumt der Untermieter dennoch nicht freiwillig, müssen Sie ihn auf Räumung verklagen. Dem kann der Untermieter nach der Meinung der Gerichte nicht entgegenhalten, dass sein Mietverhältnis noch nicht beendet sei. Ebenso wenig kann sich Ihr Mieter darauf berufen, die „nur“ von ihm genutzten Räume herauszugeben, wenn der Untermieter die übrigen Räume noch bewohnt.

Wichtig: Wenn bei Mietende zwar der Mieter nicht aber der Untermieter auszieht, so muss Ihr Mieter Ihnen eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vertraglich geschuldeten Miete zahlen. Denn er hat die Wohnung nicht ordnungsgemäß geräumt. Das Gleiche gilt, wenn der Untermieter noch im Besitz von Wohnungsschlüsseln ist, die Sie Ihrem Mieter bei Mietbeginn überlassen haben.

Wann Sie einen Untermietzuschlag verlangen können

Das Gesetz billigt Ihnen als Vermieter zu, Ihre Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung davon abhängig zu machen, dass Ihr Mieter Ihnen einen Untermietzuschlag zahlt. Voraussetzung ist, dass Ihnen anderenfalls die Untervermietung nicht zuzumuten ist. Dies bejahen viele Gerichte dann, wenn die Untervermietung zu einer stärkeren Abnutzung der Wohnung führen wird.

Beachten Sie aber: Sie haben keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, sondern Sie können dann lediglich Ihre Erlaubnis zur Untervermietung verweigern. Und dies gilt auch nur für den Fall, dass ein Teil der Wohnung untervermietet werden soll

und nicht, wenn Ihr Mieter die ganze Wohnung einem Untermieter überlässt.

Höherer Verschleiß

Umso wichtiger ist es, dass Sie mit Ihrem Mieter eine einvernehmliche Lösung herbeiführen. Ist durch die teilweise Untervermietung ein höherer Verschleiß der Wohnung zu erwarten, wird sich Ihr Mieter einem hierdurch begründeten Mietzuschlag kaum verschließen können. Falls doch, können Sie mit Recht – wie gesagt – die Erlaubnis zur Untervermietung verweigern.

Die Kappungsgrenze gilt nicht

Ihr Vorteil: Treffen Sie mit Ihrem Mieter eine Vereinbarung, wonach von ihm ein Mietzinszuschlag zu zahlen ist, ist dieser auf die Kappungsgrenze bei weiteren Mieterhöhungen nicht anzurechnen.

Beispiel: Wegen einer zu erwartenden erhöhten Abnutzung der Wohnung vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter einen Zuschlag von 10%, also eine Erhöhung der Miete von 500 € auf 550 €. In diesen Fällen bemisst sich die gesetzliche Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20% auf die erhöhte Miete von 550 €, so dass Ihnen eine spätere Mieterhöhung von weiteren 110 € wegen der Kappungsgrenze möglich wäre.

Inklusivmiete

Haben Sie mit Ihrem Mieter eine Bruttowarmmiete vereinbart, bezahlt er Ihnen also monatlich einen festen Betrag für die Betriebskosten, stehen Sie durch die Untervermietung in jedem Fall schlechter da. Denn in diesem Fall erhöht sich der Bedarf an Wasser, Strom und Heizung, wobei Sie keine Möglichkeit haben, Ihren Mieter mit dieser Kostensteigerung zu belasten.

➔ TIPP: Erlaubnis verweigern

Auch bei einer Inklusivmiete dürfen Sie wegen einer Untervermietung nicht die Miete erhöhen, sondern hierzu nur Ihre Erlaubnis verweigern. Stimmt Ihr Mieter der Zahlung eines Untermietzuschlages nicht zu, ist Ihnen die teilweise Untervermietung jedoch nicht zuzumuten. Denn die erhöhten Verbrauchskosten gingen dann zu Ihren Lasten als Vermieter. Folge: Sie können und sollten in diesem Fall Ihre Erlaubnis zur Untervermietung verweigern.

Mietkaution

Für Sie als Vermieter wichtige Urteile

Streitereien um die Mietkaution sind nicht selten Teil der Vermietungspraxis. Am Ende dieser Streitereien müssen dann oft die Gerichte entscheiden. Wie sie es tun, sehen Sie in der nachfolgenden Übersicht.

• Vermessen

Frage: Welche Auswirkung auf die Mietkaution hat es, wenn sich später herausstellt, dass die Mietwohnung in Wirklichkeit kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben?

Beispiel: Im Mietvertrag ist die Wohnfläche mit 180 m² angegeben, tatsächlich beträgt sie nur 153 m². Ihr Mieter verlangt die teilweise Rückerstattung der Kautions.

Urteil: Die Richter am Bundesgerichtshof (BGH) meinen: Beträgt die Abweichung mehr als 10%, muss die Kautions angepasst werden. Denn in diesem Fall darf der Mieter im gleichen Verhältnis auch die Miete mindern. Weil dies so ist und die Kautions höchstens die dreifache Nettokaltmiete betragen darf, muss also auch die Kautions entsprechend reduziert werden (BGH, Az. VIII ZR 347/04).

Lösung: Im Beispiel macht die Abweichung 15% aus. Der Mieter darf daher sowohl die Miete um diesen Prozentsatz kürzen, als auch die Mietkaution. Eine insoweit zuviel gezahlte Kautions darf er zurückfordern.

• Verzögert

Frage: Bis wann muss über die Kautions abgerechnet werden und sichert die Kautions auch solche Forderungen, die Ihnen gegen den Mieter erst später entstehen?

Beispiel: Ihr Mietverhältnis endete im Juni 2006; als Abrechnungszeitraum für die Nebenkosten ist im Mietvertrag das Kalenderjahr angegeben. Sie erwarten eine Nachforderung aus der nächsten Nebenkostenabrechnung und weigern sich deshalb, die Kautions zu erstatten.

Urteil: Die Richter am BGH sagen: Eine Frist, innerhalb derer Sie über die Kautions abgerechnet und dieselbe aus-

gezahlt haben müssen, gibt es nicht. Außerdem sichert die Kautions auch Ihre künftigen Forderungen, vor allem solche aus einer erst nach Mietende zu erstellenden Nebenkostenabrechnung (BGH, Az. VIII ZR 71/05).

Lösung: Da Sie eine Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung für 2006 erwarten, können Sie die Kautions in Höhe dieser Nachforderung einbehalten. Und zwar bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie spätestens abrechnen müssen – im Beispiel also bis zum 31.12.2007.

• Verzichtet

Frage: Was geschieht, wenn Sie sich Ihrer Ansprüche gegen den Mieter erst bewusst werden, nachdem Sie ihm die Kautions schon zurückgezahlt haben?

Beispiel: Bei Auszug des Mieters haben Sie die Mietwohnung besichtigt. Da Sie zunächst keine Mängel festgestellt hatten, erstatten Sie Ihrem Mieter die Kautions. Später und bei besseren Lichtverhältnissen stellen Sie fest, dass die Malerarbeiten Ihres Mieters unzureichend sind und die Einlegeböden im Kühlschrank beschädigt wurden.

Urteil: Die Richter sind streng und meinen: Mit der vorbehaltlosen Rückzahlung der Kautions erkennen Sie als Vermieter den Zustand der übergebenen Wohnung als vertragsgemäß an und verzichten auf mögliche Forderungen (OLG München, Az. 21 U 2279/89).

Lösung: Der Mieter muss Ihnen weder die Kautions zurückzahlen, noch können Sie Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Renovierung oder Beschädigung Ihres Eigentums durchsetzen.

• Verjährt

Frage: Wann verjährt Ihr Anspruch gegen Ihren Mieter auf Zahlung der Kautions, wann verjährt sein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions?

Beispiel 1: Sie haben am 25.03.2003 einen Mietvertrag geschlossen und vereinbart, dass Ihr Mieter eine Kautions zu zahlen hat. Diese Verpflichtung hat der Mieter bis heute nicht erfüllt.

Beispiel 2: Ihr Mietverhältnis hat am 30.09.2003 geendet. Mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 vom 15.03.2004 ist klar, dass Sie keine Forderungen mehr gegen Ihren Ex-Mieter haben. Die Sache gerät alsdann in Vergessenheit, erst am 01.10.2007 verlangt er von Ihnen die Erstattung der Kautions.

Urteil: Für beide Ansprüche gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren, wobei die Frist jeweils am Ende des Jahres zu laufen beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist (LG Duisburg, Az. 13 S 334/05 u. OLG Düsseldorf, Az. 24 W 16/05).

Lösung: Im Beispiel 1 begann die Verjährung Ihres Anspruchs auf Zahlung der Mietkaution am 31.12.2003 zu laufen, weshalb Ihr Anspruch mit Ablauf des 31.12.2006 verjährt ist. Im Beispiel 2 begann die Verjährung des Anspruchs Ihres Ex-Mieters auf Rückerstattung der Kautions am 31.12.2004 zu laufen, so dass er die Rückerstattung noch bis zum 31.12.2007 von Ihnen verlangen kann.

• Verspätet

Frage: Können Sie eine Kautions mit Ansprüchen aus einem früheren Mietverhältnis verrechnen?

Beispiel: Ihr Mieter hat zunächst sechs Monate eine Wohnung bewohnt, ehe er in eine andere, kleinere Wohnung aus Ihrem Bestand gezogen ist. Die ursprünglich gezahlte Kautions ist nicht ausgezahlt, sondern in das neue Mietverhältnis übertragen worden. Eine Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung für die alte Wohnung verrechnen Sie später mit der Kautions.

Urteil: Die Richter am Landgericht Köln meinen, dass eine Kautions jeweils nur einen Mietvertrag deckt. Forderungen aus einem Mietverhältnis dürfen also nicht mit der Kautions aus einem anderen Mietverhältnis verrechnet werden (LG Köln, Az. 10 S 165/06).

Lösung: Ihr Mieter muss Ihre Forderungen aus dem alten Mietverhältnis bezahlen, aber er kann verlangen, dass seine Kautions aus dem neuen Mietverhältnis unangetastet bleibt.

Betriebskostenabrechnung

Heizöl können Sie auf zwei unterschiedliche Arten abrechnen

Frage: Bei meiner Heizkostenabrechnung bin ich mir unschlüssig, wie ich vorgehen muss: Soll ich den Ölverbrauch im Abrechnungszeitraum zugrunde legen oder sind die Menge bzw. die Kosten für das innerhalb des Jahres gelieferte Öl anzusetzen – egal, wie viel Heizöl am Ende des Abrechnungszeitraums noch im Tank ist? Bisher habe ich die letzte Variante gewählt. Können die Mieter mich zwingen, die Abrechnungsmethode zu ändern?

VermieterRecht vertraulich: Nur dann, wenn Sie die Abrechnung des konkreten Verbrauchs (1. Variante) im Mietvertrag vereinbart haben. Ist dies nicht der Fall, haben Sie als Vermieter ein Wahlrecht. Zwar hat der Bundesgerichtshof (BGH) in dieser Frage noch nicht das letzte Wort gesprochen, doch gehen die meisten Gerichte davon aus,

dass Sie sowohl nach der einen als auch nach anderen Möglichkeit abrechnen können.

Leistungsprinzip

Dabei ist die erste Variante, das sogenannte Leistungsprinzip, für Sie umständlicher, denn hier müssen Sie den Verbrauch für das betreffende Abrechnungsjahr erfassen; die Kosten Ihrer Heizölrechnung können Sie auf Ihre Mieter also nur anteilig umlegen. Andererseits ist die Abrechnung nach dem Leistungsprinzip mit einer größeren Kostengerechtigkeit für die Mieter verbunden, als die 2. – von Ihnen gewählte – Vorgehensweise.

Abrechnungsprinzip

Dort, beim sogenannten Abflussprinzip, kommt es für die Einbezie-

hung der Heizölrechnung in die Abrechnung nur darauf an, dass Sie sie innerhalb der Abrechnungsperiode gezahlt haben. Dies kann für einzelne Mieter natürlich ungerecht sein, dann nämlich, wenn sie vor dem vollständigen Verbrauch der von Ihnen bezahlten Heizkosten wieder ausziehen.

Für Sie als Vermieter ist diese Vorgehensweise nicht nur einfacher, sondern auch günstiger: Vorauslagte Kosten erhalten Sie so schneller erstattet. Wichtig: Haben Sie sich für eine Vorgehensweise entschieden, ist diese Entscheidung bindend. Die spätere Umstellung auf einen anderen Abrechnungsmodus ist Ihnen dann nur mit Zustimmung aller hiervon betroffenen Mieter möglich.

Staffelmietverträge

Mieterhöhung auf Ortsniveau trotz Staffelmiete? Ja, das geht

Frage: In meinem Mietvertrag ist eine jährliche Mietstaffel für die ersten 6 Jahre vorgesehen. Da das Mietverhältnis am 1. Januar 2001 begann, hat die Mietstaffel zwischenzeitlich geendet, die letzte Erhöhung zahlen die Mieter also seit dem 01. Januar 2007. Wie geht es nun weiter, setzt sich die Mietstaffel fort oder kann ich die Miete nun an die ortsübliche Miete anpassen, gegebenenfalls wann?

VermieterRecht vertraulich: Zunächst einmal gibt die letzte Mietstaffel die Miete wieder, die Ihr Mieter auch weiterhin zahlen muss, ohne Weiteres würde sich die Miete zum 1. Januar 2008 also nicht erhöhen.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind „während der Laufzeit einer Staffelmiete“ weitere Mieterhöhungen ausgeschlossen. Hierzu zählen sowohl Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete als auch solche wegen durchgeführter Modernisierung. Also selbst dann, wenn die Staffelmiete un-

ter Ortsniveau liegt, können Sie an dieser niedrigen Miete nichts ändern.

Da die Laufzeit der Staffelmiete mit ihrer letzten Erhöhungsstufe endet, endet zu diesem Zeitpunkt aber auch das Verbot der anderweitigen Mieterhöhung.

Die Miete muss ein Jahr gleich sein

Konkret: Mit Eintritt Ihrer letzten Mieterhöhung am 1. Januar 2007 gilt der Ausschluss weiterer Mieterhöhungen nicht mehr. Für Sie von Vorteil: Bereits ab diesem Zeitpunkt können Sie ein Mieterhöhungsverlangen an Ihren Mieter richten und von ihm die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Der früheste Termin ab dem die Mieterhöhung dann wirksam werden würde, wäre bei Ihnen also der 1. Januar 2008, denn das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schreibt vor, dass die vom Mieter zu zahlende Miete mindestens ein Jahr stabil sein muss.

Brand in Mietwohnung

Gebäudeversicherung muss zahlen

Kommt es zu einem Schaden in der Mietwohnung, gibt es oft Streit, wer haftet: Ihre Gebäudeversicherung oder die Haftpflichtversicherung des Mieters? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun für Klarheit gesorgt.

In dem Fall ging es um einen Schaden in der Wohnung, ausgelöst durch einen brennenden Adventskranz. Die Gebäudeversicherung des Vermieters sah den Mieter in der Pflicht und reichte den Schaden an dessen Haftpflichtversicherung weiter.

Mieter haftet bei grober Fahrlässigkeit

Zu Unrecht meinten die Karlsruher Richter: Einen Adventskranz nicht ausreichend zu beaufsichtigen, sei nicht grob fahrlässig. Ist das zum Schaden führende Verhalten des Mieters aber nur einfach fahrlässig, wie in dem Fall, muss die Gebäudeversicherung des vermietenden Eigentümers zahlen, stellten die Richter klar (BGH, Az. ZR 67/06).

Wohnungskündigung

Bei Unverkäuflichkeit können Sie kündigen

Als Vermieter dürfen Sie Ihrem Wohnungsmieter ordentlich kündigen, um für sich erhebliche wirtschaftliche Nachteile abzuwenden. Nach einem Urteil des Landgerichts Wiesbaden ist dies bei Unverkäuflichkeit der vermieteten Wohnung der Fall.

Das Gericht meinte, dass die Kündigung einer Wohnung wegen wirtschaftlicher Verwertung der Immobilie dann rechters sei, wenn sie in vermie-

tetem Zustand an Selbstnutzer praktisch unverkäuflich wäre.

Eigentumswohnungen

Die Richter: Erfahrungsgemäß hätten Kaufinteressenten für Wohnungen zur Eigennutzung genügend Auswahl an unvermieteten Wohnungen, weshalb sie das Risiko eines Rechtsstreits mit dem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieter nicht in Kauf nähmen.

Folge hiervon sei, dass vermietete Wohnungen, die nicht einzigartig sind, in der Praxis kaum noch verkauft werden können. Dies aber sei ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil für den vermietenden Eigentümer, weshalb ihm die Kündigung erlaubt sei. Allerdings: Im Fall hatte der Vermieter zudem beträchtliche Geldschulden, zu deren Abtrag der Wohnungsverkauf notwendig war (LG Wiesbaden, Az. 2 S 80/06).

Nach Mietende

Neues Urteil: Sie dürfen Ihrem Mieter den Wasserhahn zudrehen

Bislang waren sich die Gerichte einig: Ein Mieter darf nicht von der Versorgung mit Wasser oder Heizung abgetrennt werden. Auch dann nicht, wenn der Mieter nach gekündigtem Mietverhältnis nicht auszieht. Ein neues Urteil sieht dies anders.

In dem Fall hatte ein Vermieter seine Wohnung von der Wasserversorgung abgetrennt, nachdem sein Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht ausgezogen war. Der Mieter protestierte, doch das Amtsgericht Berlin-Hohenschönhausen meinte: Nach Mietende sei ein Vermieter nicht mehr in der Pflicht, die Versorgung der Wohnung sicherzustellen. Denn zur Nutzung der Wohnung sei der Mieter mit Ablauf der Kündigungsfrist ohnehin nicht mehr berechtigt.

Mietverhältnis muss beendet sein

Folge: Die Abtrennung war demnach rechters. Dabei stellte das Gericht ausdrücklich klar, dass es keinen Unterschied mache, ob einem Gewerberaum- oder einem Wohnungsmieter der Wasserhahn zuge-dreht werde. Entscheidend sei nur, dass das Mietverhältnis wirksam beendet sei (AG Hohenschönhausen, Az. 9 C 120/07).

Vorkaufsrecht

Der Mieter hat es nur einmal beim ersten Verkauf

Wollen Sie Ihre vermietete und später in eine Eigentumswohnung umgewandelte Wohnung verkaufen, hat Ihr Mieter ein Vorkaufsrecht. Einem aktuellen Grundsatzurteil zufolge, gilt dieses Recht aber nur für den ersten Verkauf.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hat Ihr Mieter ein Vorkaufsrecht, wenn sich zeitlich die folgende Reihenfolge ergibt: Zunächst müssen Sie Ihrem Mieter eine Wohnung vermietet und ihm diese überlassen haben. Sodann ist diese Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt und als solche im Grundbuch eingetragen worden.

Zweimonatige Überlegungsfrist

Wenn Sie nun die Wohnung an jemanden verkaufen möchten, der nicht zu Ihren Familien- oder Haushaltsangehörigen rechnet, hat Ihr Mieter das Recht „auf ersten Zugriff“. Er kann dann an Stelle eines vorhandenen Käufers in den Kaufvertrag eintreten und selbst die

Wohnung erwerben. Hierfür hat er zwei Monate Zeit – gerechnet von dem Tag, an dem Sie ihn über Ihre Verkaufsabsichten informiert haben.

BGH-Grundsatzurteil

Bislang war unter den Gerichten streitig, ob ein Mieter dieses Vorkaufsrecht bei jedem Verkauf der Wohnung hat oder nur einmal. Im letzteren Sinn hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) ein Machtwort gesprochen und damit eine lange bestehende Rechtsunsicherheit beendet:

Selbst dann, wenn der Mieter beim ersten Verkauf kein Vorkaufsrecht hatte, weil die Wohnung an einen Haus- oder Familienangehörigen des Vermieters verkauft wurde, geht er bei weiteren Verkäufen leer aus. Die Karlsruher Richter nun klipp & klar: Nur beim ersten Verkauf der Wohnung nach ihrer Umwandlung in Wohnungseigentum entsteht zugunsten eines Mieters einmalig ein Vorkaufsrecht (BGH, Az. V ZR 269/06).

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

- Ungeziefer – wann Ihr Mieter den Kammerjäger bezahlen muss
- Trotz Mangel – wann Ihr Mieter dennoch nicht mindern darf
- Ruhestörungen – was Ihr Mieter an Lärm hinzunehmen hat