



11|23

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2023

Herbst-Stürme, Blätterfall und der November-Blues!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
schon immer ist die **Herbst-Zeit** mit ihren Farben, den Stürmen und dem Vergänglichen für Poeten und Künstler inspirierend gewesen.

Doch sicherlich hatte manch ein Dichter bei seinen Gedichtzeilen nicht vom Laub verstopfte Regenrinnen oder mit Blättern bedeckte, rutschige Gehwege vor Augen.

Um diese realen **Herbst-Probleme** müssen Sie sich als Hauseigentümer aber kümmern: Damit kein Passant stürzt, der Nachbar Ruhe hält oder die Bausubstanz Ihres Hauses keinen Schaden nimmt.

In dieser **Herbst-Ausgabe** haben wir für Sie alles Wichtige zusammengefasst, auf was Sie im Rahmen Ihrer Verkehrssicherungspflicht zu achten haben, damit auch Sie sich an schönen **Herbst-Tagen** erfreuen können!

Unerfreulicher geht es dagegen gerade in Ballungsräumen zu: Es erreichen uns Nachrichten, dass Ungeziefer und **Ratten** im Bereich von Wohnimmobilien stark „**im Kommen**“ sind. Achtlos weggeworfene Speisereste, beschädigte Gelbe Säcke im Hof oder gemütliche Ecken im vollgestopften Keller locken die Nager an.

Diese Problematik haben wir zum Anlass genommen, Sie zur **Ungezieferbekämpfung** und Ihre **Pflichten** als Vermieter zu informieren.

In letzter Zeit haben uns etliche Fragen von Ihnen in der Redaktion erreicht. Für Ihr Vertrauen und Interesse möchte ich mich dafür im Namen des gesamten Teams bedanken. Einige dieser Fragen haben wir herausgegriffen – vielleicht erkennen Sie Ihre Anfrage darunter wieder. Lesen Sie auf Seite 7 unsere Antworten hierzu.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser Ausgabe und genießen Sie eine wunderschöne Herbstzeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Die liebe Not mit dem Herbstlaub: Das ist jetzt für Vermieter zu tun

Leise rieselt's vom Baum und das gerade nicht wenig. Ausgerechnet vor Ihrem Grundstück steht der ausladende Laubbaum, der seine Blätter im Herbstwind nicht mehr „halten“ kann. Das bringt schon mal Vermieter und Mieter in Rage. Denn es stellen sich jeden Herbst die gleichen Fragen: Wer muss eigentlich die „**Laubberge**“ **wegräumen**, den **Gehweg säubern** oder darauf achten, dass **Dach- und Regenrinne** oder Fallrohre nicht durch die Blätterflut **verstopfen**?

Vermieters Sache: Dachrinnen-Kontrolle

Dass das Dach ordnungsgemäß entwässert wird, das gehört zum „**ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache**“. Damit ist also die Sorge um den sicheren Wasserablauf Vermieterpflicht.

Allerdings besteht für ihn **keine generelle Pflicht**, Dachrinnen und Regenabflüsse regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen. Das ist nur dann anders, wenn es konkrete Anzeichen dafür gibt, dass Rinne oder Fallrohr zu **verstopfen**

drohen oder wenn aufgrund der Örtlichkeiten **mit Laubverstopfungen zu rechnen** ist, also z. B., wenn hohe Bäume in der Nähe des Gebäudes stehen und dadurch die Gefahr besteht, dass viele Blätter auf das Dach und in die Regenrinnen fallen.

Da jetzt in der Herbstzeit viel Laub von Bäumen an oder auf Ihrem Grundstück fällt, sind Sie verpflichtet, regelmäßig die **Funktionsfähigkeit** der Dachentwässerung zu **überprüfen**.

Wer zahlt den externen Reiniger?

Sie sind als Hauseigentümer selbstverständlich nicht verpflichtet, Dach- und Regenrinnen selbst zu reinigen. Insbesondere, wenn Sie das nicht wollen oder nicht können. Sie haben vielmehr die Möglichkeit, einen entsprechenden **Reinigungsdienst** damit zu **beauftragen**.

Die in Rechnung gestellten Kosten können Sie allerdings Ihrem Mieter nur dann

Aktuell in dieser Ausgabe

- | | |
|--|--|
| <p>1 Die liebe Not mit dem Herbstlaub:
Das ist jetzt für Vermieter zu tun</p> | <p>5 Streitpunkt Kleinreparaturklausel:
Wer trägt die Kosten?</p> |
| <p>3 „Ich bin dann mal weg! Schlüssel ist im Briefkasten.“:
Erfolgreiche Wohnungsrückgabe durch den Mieter?</p> | <p>6 Arbeitshilfe:
Kleinreparaturen, Zahlungsaufforderung an Mieter</p> |
| <p>4 Ratten, Ungeziefer & Co.:
Wer zahlt den Kammerjäger und was ist sonst noch zu tun?</p> | <p>7 Aus der Praxis – für die Praxis:
Sie fragen, wir antworten</p> |
| | <p>! Redaktionsschluss:
23.10.2023</p> |

als Betriebskosten berechnen, wenn Sie die **Umlage** der Dachrinnenreinigung im Mietvertrag als **sonstige Betriebskosten** vereinbart haben (§ 2 BetrKV).

§ Fundstelle:
BGH, Urteil v. 7.4.2004, VIII ZR 167/03

Aber aufgepasst! Haben Sie die Dachrinne aus einem **bestimmten Anlass** reinigen lassen, z. B., weil eine bereits eingetretene Verstopfung beseitigt werden muss, sind die Kosten dafür nicht umlegbar. Dann ist nämlich eine **einmalige Maßnahme** durchgeführt worden und deren Kosten müssen Sie als Vermieter selbst tragen.

Ärger mit dem gemeinde-eigenen Baum

Als Hauseigentümer und Anwohner unterliegen Vermieter zusätzlich der **Straßenreinigungs- und Verkehrssicherungspflicht**. Zwar ist für das Laub, das auf öffentliche Straßen fällt, grundsätzlich der Reinigungsdienst der Stadt oder der Kommune zuständig, Eigentümer müssen aber mit anpacken und die herabgefallenen **Blätter** zu Haufen **zusammenfegen**, damit Straßenrinnen und Gullys nicht verstopfen.

Allerdings können die Kommunen die Reinigungspflicht der Gehwege **per Satzung** auf den jeweiligen Hauseigentümer **übertragen**. Dann heißt es für ihn räumen, bis der Baum kahl ist. Denn sonst kann es gehörig Ärger geben, wenn ein Fußgänger auf dem Herbstlaub ausrutscht und sich verletzt.

Laubfegen – auch für Mieter

Wie für die Räum- und Streupflicht bei Schneefall gilt: Eigentümer müssen den **Bürgersteig** vor ihrem Grundstück **sauber halten**.

Allerdings können Sie als Vermieter diese Verpflichtung auf Ihren Mieter **übertragen**. Dies muss dann aber im Mietvertrag

ausdrücklich geregelt sein. Doch auch hier gilt: Vertrauen ist gut, **Kontrolle** ist besser!

Alternativ steht es Ihnen frei, **Professionelle** mit dem Reinigen, Straßenkehren und Winterdienst zu beauftragen. Die anfallenden Kosten hierfür können Sie im Rahmen des § 2 BetrKV auf den Mieter umlegen. Allerdings nur, sofern vereinbart.

Freie Wege von morgens bis abends

Gehwege müssen nicht rund um die Uhr vom Laub befreit werden. **Üblich** sind

Zeiten von	Wochentage
7.00 bis 20.00 Uhr	an Werktagen – also auch am Samstag
9.00 bis 20.00 Uhr	an Sonn- und Feiertagen

Mein Tipp

Wenn Sie sich ganz sicher sein wollen, welche Regelung in Ihrer Kommune gilt, erkundigen Sie sich bei der Gemeinde nach den lokalen Vorschriften.

Laub vom Nachbargrundstück

Viele empfinden es als ärgerlich, wenn das Laub gar nicht vom eigenen Baum stammt, sondern aus der Nachbarschaft herübergeweht wird. Können Sie hier den Verursacher in die Pflicht nehmen? Leider nein. Und schon gar nicht, wenn das Laub **ortstypisch** in einer **Wohngegend** anfällt, in der viele Bäume stehen.

Es gilt der **Grundsatz**: Fegen muss nur der Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Blätter zum Liegen kommen.

Wohin mit dem Laub?

Das Laub auf dem Gehweg vorm Haus kann auf dem eigenen **Komposthaufen** im Garten entsorgt oder in die **Biotonne**

gegeben werden. Rieselt es aber von großen, alten Bäumen herab, kommen erhebliche Mengen zusammen. Der eigene Kompost und die Biotonne sind dann ziemlich schnell überfüllt.

Es genügt dann nicht, die Blätter auf die Fahrbahn zu fegen oder zu einem großen Laubhaufen zusammenzukehren. Denn das kann im Zweifel als **Ordnungswidrigkeit** geahndet werden, wenn dadurch bei starkem Regen das Laub die Gullys verstopft und Überschwemmungen drohen.

Grundstückseigentümer sollten sich daher bei ihrer Gemeinde erkundigen, ob **örtlich** die Möglichkeit besteht, das Laub kostenlos an **Sammelplätzen** – wie etwa den Wertstoffhöfen oder Grünschnitt-Deponien – abzugeben.

Lärmbelästigung?

Ein Gehweg lässt sich problemlos mit einem Besen oder Rechen vom Laub befreien. Dennoch wird lieber zum **Laubbläser** oder **-sauger** gegriffen. Laut Lärmschutzverordnung dürfen diese Geräte grundsätzlich nur **werktags** von 9.00 – 13.00 Uhr und von 15.00 – 17.00 Uhr eingesetzt werden. Eine Ausnahme gilt für besonders **leise Geräte** mit Umweltzeichen; diese dürfen **durchgehend** von 7.00 – 20.00 Uhr laufen.

Mein Tipp

Sie sollten entweder im Mietvertrag oder in der Hausordnung vorsehen, dass Sie die Verkehrssicherungspflicht auf Ihre Mieter übertragen. Dazu gehört auch das Laubrechen. Kontrollieren Sie aber die Arbeiten, da Sie sonst im Schadensfall haften können. Darüber hinaus sollten Sie bei der für Ihre Immobilie zuständigen Gemeindeverwaltung klären, ob auf dem umliegenden Gehweg und Straßenabschnitt Ihres Grundstücks das Laub entfernt werden muss.

„Ich bin dann mal weg! Schlüssel ist im Briefkasten.“: Erfolgreiche Wohnungsrückgabe durch den Mieter?

„Hiermit kündige ich meine Wohnung. Die Schlüssel finden Sie im Briefkasten!“ Haben Sie als Vermieter auch schon mal eine solche Nachricht Ihres Mieters vorgefunden? „Ist doch easy going“, meint der und versucht auf diese Art und Weise möglichst einfach, ohne Abnahme der Wohnung das **Mietverhältnis** mit Ihnen zu beenden. Sie fragen sich dann zurecht, ob es **tatsächlich beendet** ist und wie Sie **reagieren** sollten.

Rechtlich ist solch ein Mieter-Vorgehen **nicht zulässig**. Hat Ihr Mieter also gekündigt, können Sie von ihm auch die „ordnungsgemäße Rückgabe der Mietwohnung“ verlangen (§ 546 Abs. 1 BGB).

So ist's richtig: Abnahme und Übergabe

Wenn der Mieter einfach auszieht und den Schlüssel ohne weitere Erklärung in Ihren oder den zur Mietwohnung gehörenden Briefkasten wirft, sind die Mieträume nicht rechtlich wirksam übergeben.

Im Alltagsgeschäft der Vermietung erfolgt die **Rückgabe** einer Wohnung normalerweise so:

- Vermieter und Mieter führen eine **Wohnungsabnahme** durch,
- bei der die Vertragsparteien ein **Übernahmeprotokoll** anfertigen und
- der Mieter dem Vermieter **alle Schlüssel** übergibt.

Das setzt allerdings voraus, dass der Mieter dem Vermieter den **unbeschränkten Zutritt** zur Mietsache **anbieten** muss (§ 297 BGB). Eine **bloße Besizaufgabe** an der Mietwohnung reicht nicht aus, um diese Rückgabepflicht zu erfüllen.

In einem solchen Fall stellt sich dann allerdings folgende Frage: Welche

Rechte hat der Vermieter gegen seinen „Ex“ und was kann er ersetzt bekommen?

Nutzungsentschädigung

Als Rechtsfolge einer mangelhaften bzw. gar nicht erfolgten Rückgabe gibt das Gesetz dem Vermieter einen Anspruch auf **Nutzungsentschädigung** gegen den Mieter (§ 546a BGB). Dieser muss danach alle Schäden ersetzen, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Wohnung unvollständig oder nicht geräumt wurde.

So kann der Vermieter z. B. so lange weiter von seinem Noch-Mieter die vereinbarte Miete fordern, bis dieser ihm die Wohnung ordnungsgemäß zurückgibt. Dies ist auf jeden Fall noch nicht erfolgt, solange ihm die Mietwohnung **vorenthalten** wird. Das ist z. B. der Fall, wenn der Mieter

- die Wohnung verlässt und die **Schlüssel** in den Briefkasten **einwirft**,
- die Wohnung verlassen hat, ohne sie zu räumen, d. h., wenn sich noch **Möbel** oder **sonstige Einrichtungsgegenstände** in der Wohnung befinden oder sich ein **Untermieter** in den Räumen aufhält.

Sonstiger Schadensersatz

Ersetzt verlangen kann der Vermieter auch **Beschädigungen** an der Mietsache oder nicht erfüllte **Schönheitsreparaturen/Instandhaltungen**, die sein Ex-Mieter im Mietvertrag übernommen hatte.

Schließlich kann er seine entstandenen **Kosten** oder **Auslagen** für einen vereinbarten **Wohnungsabnahmetermin** in Rechnung stellen, wenn der Mieter zur Übergabe nicht erscheint und nur die Schlüssel in den Briefkasten wirft.

Kurze 6-Monats-Frist!

Wenn der Vermieter beispielsweise Schäden an den Wohnräumen geltend machen möchte, ist die **kurze Frist** nach § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB entscheidend: Schadensersatzansprüche verjähren danach in **6 Monaten**.

Die Verjährung **beginnt** mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die **Mietsache zurückerhält** (§ 548 Abs. 1 Satz 2 BGB). Wenn der Mieter nur die Schlüssel in den Briefkasten wirft und ansonsten keine Abnahme der Wohnung stattfindet, war in der Rechtsprechung bisher streitig, zu welchem Zeitpunkt die Verjährung tatsächlich eintritt.

Dazu hat das OLG Hamm jetzt klärende Worte gesprochen: Wenn der Mieter den **Besitz an den Mieträumen**, also die unmittelbare Sachherrschaft daran vollständig und unzweifelhaft **aufgibt** und der Vermieter ihn durch das Einwerfen der Schlüssel in seinen Hausbriefkasten zurückerhält, beginnt die kurze Verjährungsfrist mit **Kenntnis** des Vermieters von dem **Schlüsseleinwurf** zu laufen.



Fundstelle:

OLG Hamm, Urteil v. 1.9.2023, 30 U 195/22

Entscheidend ist nämlich, dass der Vermieter die Mietsache **ungestört** auf Veränderungen und Verschlechterungen **untersuchen** kann.

Das gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis noch nicht beendet und der Vermieter eigentlich nicht bereit ist, die Räume zu einem früheren Termin zurückzunehmen!

Das ging dem Streit voraus

Der scheidende Mieter hatte seinem Vermieter in einem persönlichen Gespräch

angeboten, die Mieträume vor Ablauf der Kündigungsfrist zurückzugeben. Als der das ablehnte, warf der Mieter kurzerhand die Schlüssel in dessen Hausbriefkasten. Monate später führten die Parteien schließlich die zwischenzeitlich vereinbarte „offizielle“ Wohnungsübergabe durch.

Im Nachgang verlangte der Vermieter die Schäden in den verlassenen Räumen vom Mieter ersetzt. Der wandte aber ein: „*Sorry, schon verjährt.*“ Die Frist dazu berechnete er vom Tag des Schlüsselübergangs in den Briefkasten des Vermieters.

Schlüsselübergabe nur persönlich

In einem ähnlichen Fall hatte der BGH zuvor anders geurteilt: Der Vermieter gerät nicht in Annahmeverzug, wenn er sich weigert, den Schlüssel sofort „an der Haustür“ vom scheidenden Mieter entgegenzunehmen, wenn ihm das vom Mieter angeboten wird.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 8/11

Das OLG Hamm hat jetzt eine Klarstellung in die Rechtsdiskussion gebracht.

Mein Tipp

Auch wenn es einen Gewerberaum-Fall betrifft, sollten Sie die Kernaussage beachten: Wirft der Mieter die Schlüssel einfach in den Briefkasten und verlässt die Wohnung ohne Abnahme, können Sie Schadensersatz für alle Ihnen dadurch entstehenden Schäden verlangen. Allerdings müssen Sie auf die kurze Verjährung von sechs Monaten achten und den Fristbeginn ab dem Tag rechnen, an dem Sie die Schlüssel im Briefkasten vorfinden.

Ratten, Ungeziefer & Co.: Wer zahlt den Kammerjäger und was ist sonst noch zu tun?

Bei einem Ungezieferbefall auf dem Grundstück, im Keller oder in einer vermieteten Wohnung müssen Sie als Vermieter schnell handeln. Ratten sind Krankheitsüberträger und stellen laut **Infektionsschutzgesetz** eine **Gesundheitsgefährdung** dar, die umgehend bekämpft werden muss.

Der Rattenfänger von Hameln

Gehen Sie nicht davon aus, dass das Auslegen von Giftködern gegen eine **Rattenplage** ausreicht. **Giftköder** dürfen außerdem nur da **eingesetzt** werden, wo sie keine Gefahr für die Bewohner des Hauses sind.

Darüber hinaus müssen nach der Giftaktion die **Kadaver entsorgt** werden.

Spätestens wenn der Rattenbefall in einer Mietwohnung vorkommt, sollten Sie den **Fachmann** rufen:

- Er muss feststellen, wie die Ratten in die Wohnung gelangen konnten.
- Nester müssen aufgespürt und die Tiere beseitigt werden.

- Muss sogar Gift eingesetzt werden, sind die Mieter i. d. R. auszuquartieren.

Aktiv gegen Ungeziefer

Ist etwa durch **Taubenkot** ein Balkon unbenutzbar, ist der Vermieter aufgefordert, etwas zu unternehmen, um die Vögel fernzuhalten. Er kann z.B. **Taubenstacheln** am Balkon anbringen oder **Netze** spannen.

Solche Maßnahmen muss der Mieter **dulden**.

Erstmal do it yourself

Hat ein Mieter Fliegen, Motten, Käfer oder anderes Ungeziefer in unerheblicher Anzahl in seinen Räumen, muss er zunächst einmal **selbst** versuchen, sie zu **beseitigen**. Dafür gibt es im Handel unterschiedliche Hilfsmittel wie Insektenfallen.

Hilft das alles nicht und nimmt der Schädlingsbefall das Ausmaß einer **Plage** an, muss er allerdings seinen Vermieter unmittelbar informieren.

Als Vermieter sind Sie dann dafür zuständig, dass die Plagegeister beseitigt werden.

Für frühzeitige Information sorgen

Mieter können für Schäden in der Wohnung haften, wenn sie ihren Vermieter **nicht rechtzeitig** über den Schädlingsbefall **informieren** oder durch **Eigenversuche** die Räume beschädigen. Jedenfalls muss der Bewohner die eigenen vier Wände reinigen und – so gut es geht – schädlingsfrei halten.

Weisen Sie Ihren Mieter ausdrücklich darauf hin, dass er bei Schädlingsbefall gegenüber dem Vermieter eine Informationspflicht hat. Am besten sorgen Sie dafür, dass ein entsprechender Hinweis schon im **Mietvertrag** enthalten ist, wonach er bei Schädlingsbefall den Vermieter unverzüglich zu informieren hat. So stellen Sie sicher, dass Sie frühzeitig tätig werden können und nicht erst, wenn sich das Ungeziefer ausgebreitet hat.

Kosten der Schädlingsbekämpfung

Es ist **Aufgabe des Vermieters**, Schädlinge im Haus zu beseitigen, insbesondere, wenn es sich um Ratten handelt. Das folgt aus seiner Verpflichtung, die Mietsache **in einem gebrauchsfähigen Zustand** zu halten. Daher trägt er i. d. R. auch die Kosten für eine **einmalige** Schädlings- und Rattenbekämpfung.

Zwar gehört die „Schädlingsbekämpfung“ zur Liste der umlegbaren Betriebskosten. Aber wie bei allen Betriebskosten gilt: Es muss sich um **regelmäßig anfallende** Kosten handeln. In der Praxis trifft das vor allem auf **vorbeugende Maßnahmen** zu.

Deswegen sind auch die Kosten für selten anfallende Maßnahmen, wie z. B. das Entfernen eines **Bienenstocks im Dachstuhl** oder des **Wespennests am Hauszugang**, nicht umlegbar.

Lediglich, wenn Sie nachweisen können, dass es sich um ein **Dauerproblem** handelt, ist es möglich, die Kosten auf Ihre Mieter abzuwälzen. Das ist denkbar bei einer besonders **ungünstigen Lage** des Grundstücks, etwa an einem **Wasserlauf**. Vorausgesetzt natürlich, dass die Übernahme der Betriebskosten mietvertraglich tatsächlich vereinbart wurde.

Maßnahmen der Bekämpfung können aber nur **in allgemein zugänglichen Nebenräumen** wie Treppenhaus, Keller, Dachboden oder Waschküche geltend gemacht werden. Die einzelne Wohnung bleibt außen vor.

Mieter ruft den Kammerjäger

Wird Ihr Mieter selbst tätig und beauftragt einen professionellen Schädlingsbekämpfer, muss er diese Kosten selbst tragen. Nur in dem Fall, dass er Sie als seinen Vermieter über den Befall in Kenntnis setzt und Ihnen eine **Frist** setzt, die Sie verstreichen lassen, darf Ihr Mieter auf Ihre Kosten einen Kammerjäger anfordern. Als Frist gilt **eine Woche** als **angemessen**.

Angelockte Tauben und Co.

Mieter müssen darauf achten, dass sie mit ihrem Verhalten keine „unerwünschten Mitbewohner“ anziehen. So ist das **Füttern** von Tauben **auf dem Balkon** nicht erlaubt, da von Tauben Verschmutzungen, Geräusche und Ungeziefergefahren ausgehen.

Missachten Mieter dieses **Verbot**, kann es zur Abmahnung und schließlich sogar zur Kündigung kommen.

Allerdings gilt auch: Das Aufhängen von **Futterglocken**, das Aufstellen eines **Vo-**

gelhäuschens oder das Ausstreuen von **Vogelfutter auf den Außenfensterbänken** ist den Mietern gestattet.

Ungeziefer als Mangel

Ungeziefer am oder im Haus ist ein Mangel an der Mietsache. Solange der Mangel fortbesteht, kann Ihr Mieter seine Miete kürzen.

Mangel	Quote in %
Marder auf Dachboden	10
Tauben, Beschmutzung Terrasse	5
Tauben nisten vor Fenster/auf Dach	30
Ungeziefer, Rattenbefall	80
Ungeziefer, Schaben	20
Ungeziefer, Silberfischchen	15
Wildschweine auf Grundstück	15

Mein Tipp

Wenn Ihr Mieter einen Ungezieferbefall in seiner Wohnung oder im Haus anzeigt, sollten Sie unverzüglich tätig werden und sich vor der direkten Bekämpfung auch fachlich dazu beraten lassen. Auf jeden Fall sollten Sie die umgehende Informationspflicht Ihres Mieters im Mietvertrag verankern.

Streitpunkt Kleinreparaturklausel: Wer trägt die Kosten?

Wer zahlt eigentlich die Reparatur des tropfenden Wasserhahns in der Mietwohnung? Und wer trägt die Kosten für die kaputten Fliesen im Bad? Damit mussten sich schon einige Gerichte intensiv befassen und haben für solche Fälle die sog. **Kleinreparaturklausel** für den Mietvertrag entwickelt. Mit einer solchen Klausel ist der Vermieter in der Lage, die **Kosten** zum Beheben kleinerer Schäden

an der Mietsache in klar gesteckten Grenzen auf den Mieter **abzuwälzen**.

Eigentlich Vermieter-Sache

Es gibt im Mietrecht keine Vorschrift, die besagt, dass der Mieter für die **Instandhaltung oder Instandsetzung** der Mietsache zuständig ist. Im Gegenteil: Es wird sogar ausdrücklich bestimmt, dass

der Vermieter eintreten muss und „... die Mietsache in geeignetem Zustand zu überlassen und zu erhalten hat“ (§ 535 BGB).

Die Kleinreparaturklausel höhlt diesen rechtlichen Grundsatz aus. Daher haben die Gerichte die **Zulässigkeit** einer solchen „Regulierung“ im Mietvertrag **beschränkt**.

Drei Voraussetzungen

Doch der Teufel steckt im Detail: Es müssen **drei Voraussetzungen** vorliegen, damit die **Vertragsklausel** überhaupt wirksam ist. Wenn auch nur eine Bedingung davon nicht erfüllt wird, ist die Regelung hinfällig. Ihr Mieter ist dann komplett raus, d. h. er muss dann nichts zahlen.

Im direkten Mieter-Zugriff

Tatsächlich dürfen es nur „**kleine**“ Reparaturen sein, und zwar an den Gegenständen, die der Mieter **häufig** oder gar **täglich in Gebrauch** hat. Darunter fallen beispielsweise

- Duschbrause,
- Wasserhahn,
- Rollläden,
- Fenster- und Türverschlüsse,
- Lichtschalter,
- Steckdosen oder
- Jalousien.

Ausgeschlossen von Kleinreparaturen sind z. B. Schäden an der Heizung, ein kaputtes Zuleitungsrohr zur Badewanne, die Ablaufpumpe der Dusche oder die Dichtung am Abflussrohr der Toilette.

Sind in der Kleinreparaturklausel Gegenstände aufgeführt, auf die der Mieter keinen direkten Zugriff hat (wie Heiztherme, Verglasung oder Rollladenkasten), ist die Klausel unwirksam. Das hat zur Konsequenz: Der Mieter muss keinerlei Kosten übernehmen.

Zugegeben, es ist nicht immer leicht auseinanderzuhalten, was sog. **Bagatellschäden** sind und was nicht. Das zeigen nachfolgende Fälle:

- Das Erneuern von **verkalkten Wasserhähnen** fällt nicht unter die Kleinreparaturklausel. Der Mieter hat keinen Einfluss auf die Verkalkung und kann deshalb auch nicht für die Reparatur belangt werden.
- Die **Reparatur einer Steckdose** hingegen muss er bezahlen; es sei denn,



Arbeitshilfe: Kleinreparaturen, Zahlungsaufforderung an Mieter

Musterschreiben

Herr / Frau / Eheleute

(Name und Anschrift des Mieters)

Mietverhältnis _____, den _____

Sehr geehrte/r _____,

wie Ihnen bereits bekannt ist, wurden in der an Sie überlassenen Wohnung am _____ die folgenden Reparaturarbeiten zu den nachstehend genannten Kosten ausgeführt:

Nach unseren mietvertraglichen Vereinbarungen sind Sie verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag in Höhe von _____ EUR pro Einzelrechnung und bis zu einem jährlichen Höchstbetrag in Höhe von _____ EUR selbst zu tragen bzw. zu erstatten (Ziffer/\$ ___ des Mietvertrags vom _____).

Die oben genannten Kosten der Reparatur/en halten sich innerhalb dieser mietvertraglich vereinbarten Höchstgrenzen.

Ich habe Sie deshalb hiermit unter Berufung auf die mietvertraglichen Vereinbarungen aufzufordern, die oben genannten und durch mich verauslagten Reparaturkosten in Höhe von _____ EUR bis spätestens _____ auf das Ihnen bekannte Mietkonto zu erstatten.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieter/in)

die Höchstgrenze ist überschritten. Dann gilt ganz oder gar nicht. Das AG Berlin-Mitte begründete seine Entscheidung übrigens damit, dass ein Installationsgegenstand für Elektrizität dem häufigen Zugriff eines Mieters ausgesetzt ist.



Fundstelle:
AG Berlin-Mitte, Urteil v. 5.2.2020, 15 C 256/19

- Ein **Entlüften** der **zentralen Heizungsanlage** und der damit verbundenen Fußbodenheizung mit einem Spezialschlüssel ist nicht von der Kleinreparaturklausel umfasst.

Angemessene Höchstgrenze pro Einzelreparatur

Die Kosten einer Reparatur darf einen **Höchstbetrag** nicht überschreiten, ansonsten ist die Klausel ungültig. Lange

Zeit lag diese Grenze zwischen 75 und 80 EUR. Manche Gerichte akzeptieren aufgrund der permanent steigenden Kosten auch Beträge zwischen **100 und 150 EUR**.



Fundstelle:
BGH, Urteil v. 6.5.1992, VIII ZR 129/91 (ca. 75 EUR); AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 3.8.2017, 106 C 46/17 (120 EUR); AG Berlin-Mitte, Urteil v. 5.2.2020, 15 C 256/19 (bis zu 150 EUR)

Maximale Gesamtbelastung pro Jahr

Fixieren Sie eine jährliche **Obergrenze** für Bagatellschäden im Mietvertrag. Die Gesamtkosten können durch einen Festbetrag und/oder durch einen Prozentsatz begrenzt werden.

Normalerweise liegt diese Grenze bei **6 bis 8 %** der Jahreskaltmiete.

Eine Regelung, in der der Mieter automatisch z. B. 5 % aller Reparaturkosten zu zahlen hat, ist aber unwirksam.

Vorsicht: Das ist unzulässig

Grundsätzlich liegen **unzulässige** Kleinreparaturklauseln vor, wenn:

- sich der Mieter an Reparaturen für Strom-, Wasser- oder Gasleitungen beteiligen soll;
- keine Höchstgrenze für Reparaturmaßnahmen angegeben ist;
- sich der Mieter bei allen Reparaturen zumindest anteilig oder mit einem festgesetzten Betrag verpflichtend beteiligen soll;

- im Mietvertrag eine sog. **Vornahme-klausel** festgehalten ist, die besagt, dass der Mieter die Reparaturen selbst durchzuführen bzw. zu organisieren hat;
- der Mieter in eine renovierungsbedürftige oder unrenovierte Wohnung eingezogen ist.

Vorsicht: Auch wenn der Nachfolge-Mieter und sein **Vormieter** eine **Renovierungsvereinbarung** treffen, muss er trotzdem nicht die ungültige Klausel akzeptieren. Die **Folgen** einer unwirksamen Mietvertrags-Klausel sind für Vermieter **grausam**: Der Mieter muss dann für keinerlei Reparaturkosten aufkommen. Sein

Vermieter zahlt alles. Und die alte, ungültige Klausel darf der Vermieter auch nicht einseitig anpassen oder ändern!

Mein Tipp

Sie können im Mietvertrag bestimmte Bagatellschäden in überschaubarer Höhe auf Ihren Mieter übertragen. Halten Sie sich aber bei den Reparaturbeträgen an die von der Rechtsprechung festgelegten Obergrenzen. Beträge bis zu 100 EUR je Reparatur sind angemessen, max. 8 % der jährlichen Nettokaltmiete für alle Kleinreparaturen.

Aus der Praxis – für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

Ihre Frage: Wir könnten eine Eigentumswohnung zu guten Konditionen verkaufen. Jetzt meldet sich aber der Notar bei uns und teilt mit, dass der WEG-Verwalter überraschend Nein sagt und seine Zustimmung zum Verkauf verweigert. Können wir dagegen was tun?

Unsere Antwort: In vielen älteren Wohnungseigentumsgemeinschaften existiert häufig noch in der Teilungserklärung die Regelung, dass zum Veräußern von Sondereigentum – z. B. Wohnungseigentum – der WEG-Verwalter der Anlage zustimmen muss (§ 12 WEG).

Hintergrund: Damit soll der Verwalter **prüfen** und feststellen können, wer der **Immobilienkäufer** ist und ob der in der Lage ist, seinen zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen – z. B. Zahlung des Hausgeldes.

In der **Praxis** findet aber die **Überprüfung** des Kaufinteressenten durch den Verwalter nicht mehr statt. Heute ist es gängig, dass die **Verwalterzustimmung** nur ein rein **formal-juristischer Akt** ist.

Sofern also das Verwalter-Nein in Ihrem Fall den **Verkaufsprozess verzögert** und sogar ein **wirtschaftlicher Schaden droht**, kann sich der Verwalter Ihnen gegenüber mit seiner Weigerung schadensersatzpflichtig machen, wenn seine „**wichtigen Gründe**“ nicht stichhaltig sind.

Sie sollten den Verwalter jetzt letztmalig mit einer Frist **auffordern**, dem Verkauf Ihrer Eigentumswohnung zuzustimmen und ansonsten mit Klage **drohen**. Eine **Klage** auf seine Zustimmung müssen Sie jedoch dann nicht gegen ihn als Verwalter richten, sondern Sie müssen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagen (§ 18 WEG).

Diese Rechtslage, die der BGH nunmehr untermauert hat, gilt seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und damit seit dem 1.12.2020.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 21.7.2023, V ZR 90/22

Die Karlsruher Richter haben dabei klargestellt, dass die neuen WEG-Vorschrif-

ten auch auf sog. **Altfälle**, also auf **Teilungserklärungen** von **vor 2020** anzuwenden sind.

Ihre Frage: Wir hatten in unserer Eigentumsgemeinschaft einen Wechsel des Dienstleisters. Der neue hat die Berechnungsgrundlage allerdings geändert. Während der erste Dienstleister von der offiziellen Quadratmeterzahl zur Berechnung und Aufteilung der Betriebskosten ausging, hat der neue im Folgejahr die Wohnfläche und die Gesamtfläche geändert. Wir als Wohnungseigentümer wurden gar nicht gefragt. Wie können wir darauf reagieren?

Unsere Antwort: Wenn **Miteigentumsanteile** der einzelnen Miteigentümer **geändert** werden sollen, bedarf das der Zustimmung aller Miteigentümer und der notariellen Beurkundung (§ 4 WEG).

Davon zu unterscheiden ist die Situation bei der **Heizkostenabrechnung** als Teil der Betriebskostenabrechnung. Nach der Heizkostenverordnung muss ein Teil der Wärme nach der **Wohn- oder Nutzflä-**

che oder nach dem **umbauten Raum** umgelegt werden.

Im Mietrecht sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der **verbrauchsabhängigen Umlage** zu berücksichtigen. Das **willkürliche Festlegen** der Werte durch den Dienstleister ist bei der Heizkostenabrechnung **nicht rechtmäßig** (BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17).

Damit ist zu klären, was unter **vereinbarten Flächen oder Wohnfläche** tatsächlich zu verstehen ist:

- Es sind die Werte aus Teilungserklärungen maßgebend, solange kein anderweitiger Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegt (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 91/16).
- Der BGH geht grundsätzlich von der Wohnfläche aus, die sich aus der Anwendung der Wohnflächenverordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 2, § 4 Nr. 2 WoFIV) ergibt. Hier müssen dann die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen mitberücksichtigt werden (BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19).

Allerdings ist das Anwenden der WoFIV nach dem WEG zur Bestimmung der Wohnfläche nicht zwingend. Die Wohnungseigentümer können daher auch eine **andere Berechnungsmethode** festlegen.

Grundsätzlich kommt es auf die Regelung in der **Teilungserklärung** an. Sollten die Miteigentümer davon abweichend eine andere Vereinbarung geschlossen haben, ist diese dann für die WEG und die Abrechnung bindend.

Sie müssen daher prüfen, ob die Abrechnung des neuen Dienstleisters mit der Regelung in der Teilungserklärung übereinstimmt oder nicht. Sollte das nicht der Fall sein, monieren Sie die Abrechnung.

Ihre Frage: Der Mieter behauptet, er hätte seine Kündigung in unseren Briefkasten eingeworfen. Das Schreiben haben wir aber nicht erhalten. Muss er uns den Zugang seiner Kündigung nachweisen?

Unsere Antwort: Wenn Ihr Mieter den Mietvertrag kündigen möchte, muss er die Kündigung Ihnen gegenüber **ausdrücklich erklären**. Seine Kündigung

muss Sie somit erreichen. Wenn Sie den **Zugang** bestreiten, hat er nachzuweisen, dass Sie die Kündigung erhalten haben.

Dazu genügt es allerdings nicht, beweisen zu können, dass er das Kündigungsschreiben **zur Post gebracht** hat. Vielmehr ist ein Nachweis darüber erforderlich, dass die Kündigung in Ihren „**Machtbereich**“ gelangt ist, sodass für Sie die Möglichkeit zur Kenntnisnahme besteht.

Ob Sie dann tatsächlich Kenntnis vom Kündigungsschreiben erhalten haben, muss Ihr Mieter aber nicht beweisen.

In der **Praxis** wird der Zugang der Kündigung oft dadurch nachgewiesen, dass der Mieter einen **Boten** beauftragt, die Kündigung in den Briefkasten des Vermieters einzuwerfen. Der Bote kann dann als Zeuge aussagen.

Eine Alternative dazu ist das Versenden des Kündigungsschreibens **per Einwurf-Einschreiben**.

Der Postbote quittiert bei der Zustellung das Datum und die Uhrzeit des Einwurfs des Schreibens beim Vermieter-Empfänger.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2023
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessor
Gerald Amann (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle,
Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

