



01|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2018

Was 2018 anders wird



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
normalerweise bringt ja
jedes Jahr Veränderungen
mit sich – und das
auch im Mietrecht.

Nach den ersten Sondie-
rungsgesprächen zwi-
schen CDU, CSU und

SPD soll die Mietpreisbremse nochmals über-
prüft werden. Zudem stehen steuerliche An-
reize für den frei finanzierten Wohnungsbau
im Raum, etwa in Form einer niedrigeren
Grunderwerbsteuer.

Sobald sich in einem Koalitionsvertrag andeu-
tet, wohin die Reise für Vermieter geht, erhal-
ten Sie alle notwendigen Hinweise!

Was bleibt aber unverändert? Der Basiszins-
satz, der für die Berechnung der Verzugs-
zinsen wichtig ist: Auch der ändert sich immer
noch nicht.

Dafür hat sich jedoch beim Absender Ihres
Newsletters „Der VermieterBrief“ etwas ge-
tan: Mein Name ist Markus Arendt. Ich bin
Rechtsanwalt und Vorstand des Haus- und
Grundeigentümergevereins in Kehl.

Ich darf Sie ab sofort mit meinem Wissen und
meiner Praxiserfahrung in Ihrem Vermieterall-
tag begleiten.

Und ich kann Ihnen versprechen, dass uns
zumindest der Bundesgerichtshof im neuen
Jahr wieder einige **neue** Urteile beschenken
wird: Der Terminkalender ist jedenfalls voll
und so werden wir sicherlich in den nächsten
Monaten mit einigem Neuen vom BGH und
den Untergerichten überrascht werden.

Ob dies für Vermieter und Hausverwalter **gut**
ausfallen wird, bleibt abzuwarten. Wir kön-
nen zwar vorausschauen, was geplant ist,
allerdings nicht voraussehen, was kommen
wird.

Es bleibt also spannend und ich verspreche
Ihnen, dass Sie kein wichtiges Urteil und keine
Gesetzesänderung im Mietrecht verpassen
werden.

Auf gute Zusammenarbeit

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Sanierung oder schon Modernisierung? Wie genau der BGH hier unterscheidet

Eigentlich wollte der Vermieter seinem
Mieter etwas Gutes tun, indem er seine
Wohnung gravierend umbaute. Aller-
dings sollte sich dadurch auch die Miete
für das Reihenhaus fast verfünffachen.

Kein Wunder wehrte sich der Mieter da-
gegen – und das mit Erfolg!



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 21.11.2017, VIII ZR 28/17

Vermieter war eine Entwicklungsgesell-
schaft, die vor 5 Jahren 14 ältere Sied-
lungshäuser gekauft hatte und sie jetzt
für viel Geld sanieren wollte. Deswegen
schickte sie an den Mieter eines solchen
Reihenhauses eine neuneinhalb Seiten
lange, eng beschriebene **Modernisie-
rungsankündigung**.

9-seitige Modernisierungsankün- digung machte Mieter stutzig

Der neue Vermieter wollte die Fassade,
das Dach und die Bodenplatte **dämmen**.
Sämtliche alten **Fenster** und **Türen** soll-
ten ausgetauscht werden. Die **Elektro-
leitungen** sollten leistungsfähiger ge-
macht und unter Putz gelegt werden.

Insgesamt sollte sich der **Zuschnitt** der
Wohnräume und des Bades verändern, die
von den Mietern eingebaute Gasetagen-
heizung durch eine neue ersetzt werden.

Auf der **Sanierungsliste** standen zudem
noch folgende Arbeiten:

– Ausbau der vorhandenen Sanitär-
objekte im Bad und der Einbau einer
neuen Badewanne samt Dusche

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Sanierung oder schon Modernisierung?

Wie genau der BGH hier unterscheidet

2 | Graffiti von Hauswand entfernt:

Dürfen die Reinigungskosten auf Ihre
Betriebskostenabrechnung?

3 | Neuer Mitbewohner:

Wenn der Lebensgefährte ungefragt
einzieht

4 | Geruchsbelästigung aus Mieterwohnung:

Wann Sie deswegen fristlos kündigen
dürfen

5 | Gesundheitsgefahr:

Was Sie gegen eine Taubenplage unter-
nehmen müssen

6 | Schlüsselfrage für die Waschküche:

Mieter hat Anspruch auf eigenen
Schlüssel

7 | Miete mindern wegen Mäusen:

Darf Ihr Mieter das?

7 | Neuer Basiszinssatz seit 1.1.2018:

Wie Sie jetzt Ihre Verzugszinsen
berechnen

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
[https://www.haufe.de/
vermieterbrief_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

- neue Badfliesen
- Spül- und Waschmaschinenanschlüsse
- ein Wintergarten mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche
- Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss
- eine neue Terrasse
- der Abriss einer Veranda
- die Herausnahme des Bodens im Hauswirtschaftsraum
- die Tieferlegung des Bodenniveaus
- eine neue Innentreppe
- Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern, der Klingel- und Schließanlage, den Innentüren, den Kaltwasserleitungen, der Treppen zum Obergeschoss und am Abwasseranschluss.

Miete um das Fünffache erhöht

Wegen diesen ganzen Modernisierungsmaßnahmen sollte sich die Miete von bisher 463,62 EUR auf 2.149,99 EUR monatlich erhöhen. Allerdings stoppte der Bundesgerichtshof den **Komplettumbau**, weil es sich dabei **nicht** um eine **Modernisierung** i.S.v. § 555b BGB handle. Nur die müsste der Mieter nach § 555d BGB dulden.

Eine Modernisierungsmaßnahme zur Energieeinsparung oder Wohnwerterhöhung oder Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse setzt voraus, dass sie einerseits **über** die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht.

Achten Sie darauf, dass nicht etwas völlig Neues entsteht

Andererseits darf sie die Mietsache aber auch **nicht** so verändern, dass etwas **Neues** entsteht. Das war aber hier der Fall. Die geplanten Baumaßnahmen seien so umfassend, dass sie den Charakter der Mietsache grundlegend **verändern** würden.

Durch sie würde nicht nur der vorhandene Bestand verbessert, sondern auch der Grundriss des Reihenhauses und der Querschnitt der einzelnen Räume wie z.B. des Bades **gravierend verändert** werden. Zudem war eine neue Terrasse geplant und ein Anbau sollte abgerissen werden.

Bei so weitreichenden Maßnahmen könne beim besten Willen **nicht** mehr von einer bloßen **Verbesserung** der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen

Erhöhung des Wohnwerts oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse gesprochen werden.

Lediglich in Ausnahmefällen muss der Mieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben dennoch die Arbeiten dulden. Für so einen **Ausnahmefall** gab es hier jedoch **keine** Anhaltspunkte.

Mein Tipp

Es ist keine Verbesserung und damit Modernisierung einer Wohnung mehr, wenn etwas **völlig Neues** geschaffen wird. Das ist der Fall, wenn nach der geplanten Baumaßnahme die ursprüngliche Mietsache **nicht** mehr **erkennbar** ist. Das gilt dann nicht mehr als Modernisierung, die der Mieter dulden muss.

Etwas anderes ist es, wenn der Vermieter Instandhaltungsarbeiten durchführt. Die muss der Mieter natürlich dulden, die sind aber auch kein Mieterhöhungsgrund.

Graffiti von Hauswand entfernt: Dürfen die Reinigungskosten auf Ihre Betriebskostenabrechnung?

Nach wie vor ist zwischen den Gerichten umstritten, ob die Kosten für eine regelmäßige Graffiti-beseitigung umlegbar sind. Einige Gerichte bejahen das. Dann müssen Sie die Umlage für das Beseitigen von Graffiti im Mietvertrag **ausdrücklich** unter den „Sonstigen Kosten“ vereinbart haben. Haben Sie die Reinigungskosten dort **nicht** extra aufgeführt, dürfen Sie diese normalerweise auch nicht auf Ihre Mieter umlegen. Das Amtsgericht Berlin-Neukölln hat jetzt allerdings entschieden, dass die Kosten einer regelmäßigen Graffiti-beseitigung nach § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) doch umzule-

gen sind, selbst wenn sie im Mietvertrag **nicht** ausdrücklich genannt werden.

Wer 4 Jahre lang die Umlage zahlt, muss sie auch weiter zahlen

Ein Wohnungsmieter aus Berlin-Neukölln hatte die Umlage der Beseitigungskosten an 4 aufeinanderfolgenden Jahren **unwidersprochen** bezahlt und damit die Umlage der zusätzlichen Kostenart durch „schlüssiges Verhalten“ akzeptiert. Mit dieser unwidersprochenen Zahlung der Beseitigungskosten über mehrere Jahre

hinweg, hatte er damit die Graffiti-beseitigungskosten als weitere Kostenart durch sein **schlüssiges Verhalten** vereinbart.

Im Neuköllner Fall hatte die Vermieterin die Kosten für die regelmäßige Graffiti-beseitigung seit 2011 auf den Mieter umgelegt und der hatte sie anteilig gezahlt.

Gericht entschied: Reinigen der Fassade ist etwas anderes als Instandhalten

Die Umlage war nach Ansicht des Berliner Amtsrichters auch zulässig. Zwar seien die

Graffitiabeseitigungskosten **keine** Kosten der **Gebäudereinigung** gem. § 2 Nr. 9 BetrKV. Das ist nach dem Wortlaut der Vorschrift nur bei **gemeinsam benutzten** Gebäudeteilen zulässig. Dennoch sei die Vermieterin zur Umlage der Kosten als „Sonstige Betriebskosten“ gem. § 2 Nr. 17 BetrKV berechtigt gewesen.

Andere Gerichte hatten die Umlage von Graffitiabeseitigungskosten schon abgelehnt, weil es dabei um nicht umlegbare **Instandsetzungskosten** ginge (so etwa LG Berlin, Urteil v. 19.2.2016, 63 S 189/15). Anders das Amtsgericht Berlin-Neukölln: Da es nur darum ginge, **regelmäßig** die Fassade von der aufgetragenen Farbe zu **säubern, ohne** die Substanz der Fassade zu **erneuern**, handle es sich **nicht** um Instandhaltungskosten.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Neukölln, Urteil v. 1.3.2017, 6 C 54/16

Mit der Graffitiabeseitigung sorgt der Vermieter lediglich dafür, dass der **optische** Zustand der Fassade für alle Bewohner erhalten bleibt, ohne damit die **Lebensdauer** der ihm gehörenden Gebäudesubstanz zu verlängern.

Das Beseitigen von Graffiti ähnele damit eher einer umlegbaren **Gebäudereinigung** statt einer nicht umlegbaren Instandhaltung der Fassade.

**Mein Tipp**

Unter „Sonstige Betriebskosten“ verstehen manche Vermieter, dass sie darunter alle Nebenkosten „packen“ können, die ihnen sonst noch irgendwie entstehen, sich aber **nicht** unter die 16 Betriebskostenarten von § 2 BetrKV einordnen lassen. Dies ist schlichtweg **falsch**.

Es handelt sich um einen **Auffangtatbestand** für solche Betriebskosten, die in der BetrKV zwar nicht ausdrücklich aufgeführt sind, aber deren Umlage gerichtlich **anerkannt** ist.

Sie müssen davon die **nicht umlegbaren** Verwaltungs-, Instandhaltungs- sowie Instandsetzungskosten abgrenzen.

Wichtig ist für Sie als Vermieter: Erwähnen Sie bei einem neuen Mietvertragsabschluss in Ihrem Mietvertrag alle sonstigen Betriebskosten, die Sie umlegen wollen, ausdrücklich.

Zumindest die Wartung der Rauchwarnmelder, die Dachrinnenreinigung, den E-Check und die Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen.

Neuer Mitbewohner: Wenn der Lebensgefährte ungefragt einzieht

Unbestritten sollen Menschen die freie Entscheidung haben, ob sie zusammenziehen wollen. Doch für einen Vermieter birgt es rechtliche Fallen, wenn beispielsweise die Lebensgefährtin mit in die gemietete Wohnung einziehen will. Für einen Vermieter aus Berlin war der „heimliche“ Zuzug der Lebensgefährtin Anlass für eine **fristlose** Kündigung – und das, obwohl sein Mieter schon fast 30 Jahre in der Mietwohnung lebte und es bisher nie zu Beanstandungen gekommen war. Weil die Lebensgefährtin des Mieters jedoch **ungefragt** zu ihm in die Wohnung eingezogen war, kündigte ihm sein Vermieter fristlos und ordentlich – das zu Unrecht!

Ein unerlaubter Zuzug berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung

Das Landgericht entschied, dass der Zuzug eines Lebenspartners weder ein

Grund für eine außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB noch für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB darstellt.

Die Tatsache des verheimlichten Einzugs war für die Richter auch nicht entscheidend. Für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB muss eine „unbefugte Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen Dritten“ vorliegen. Das Gericht musste also klären, ob ein Lebensgefährte bereits als „Dritter“ im Sinne des Gesetzes gilt.

Für den Zuzug des Lebensgefährten braucht Ihr Mieter Ihr Einverständnis

Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist jede Person „Dritter“, die **nicht** zum engsten **Familien-**

kreis (Ehegatte, Kinder, Eltern) gehört. **Dritter** ist damit auch der Lebensgefährte.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 5.11.2003, VIII ZR 371/02

Möchte der Mieter also jemanden in seine Wohnung aufnehmen, der **kein** naher Familienangehöriger ist, braucht er dazu das Einverständnis seines Vermieters. Die fehlte dem Mieter hier.

Kündigt ein Vermieter deswegen, muss das Gericht bei einer fristlosen Kündigung eine umfassende **Interessenabwägung** durchführen. Bei dem Berliner Mieter fiel dabei zu seinen Gunsten das seit fast 30 Jahren bestandene Mietverhältnis ins Gewicht.

Doch das ist noch nicht alles: Bei der Aufnahme eines Lebensgefährten in die

Wohnung handelt es sich um ein berechtigtes Interesse des Mieters, sodass der Vermieter ohnehin einem Zuzug hätte zustimmen müssen. Deswegen war die fristlose Kündigung nicht gerechtfertigt.

Ordentliche Kündigung scheitert an erheblicher Pflichtverletzung

Für eine ordentliche, verhaltensbedingte Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB hätte der Mieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis **erheblich** und schuldhaft verletzen müssen. Die fehlende Genehmigung für den Zuzug der Lebensgefährtin bewertete das Gericht

jedoch nur als unbedeutende Pflichtverletzung des Mieters!

Das bedeutete, dass der Vermieter nicht berechtigt war, den Mietvertrag weder fristlos noch ordentlich zu kündigen.



Fundstelle:

LG Berlin, Beschluss v. 16.5.2017, 67 S 119/17



Mein Tipp

Nimmt Ihr Mieter, mit dem Sie schon ein langjähriges Mietverhältnis haben, **ungefragt** einen/eine Lebensgefährten/in als Mitbewohner/in auf, können Sie ihm deswegen weder ordentlich

noch außerordentlich kündigen. Hat Ihnen Ihr Mieter nicht angezeigt, dass er einen neuen Bewohner aufgenommen hat, können Sie ihn auffordern, sich zu erklären, um wen es sich bei der Person handelt. Bei einem/einer Lebensgefährten/in können Sie Ihre **Zustimmung** allerdings nur in Ausnahmefällen verweigern.

Bei nahen **Verwandten** muss Ihnen der Mieter nur anzeigen, dass er jemanden aufgenommen hat. Ihre ausdrückliche Erlaubnis ist nicht erforderlich. Sie können Ihren Mieter auch nach dem Namen und dem Verwandtschaftsgrad fragen.

Geruchsbelästigung aus Mieterwohnung: Wann Sie deswegen fristlos kündigen dürfen

Spätestens wenn Sie Beschwerden über üble Gerüche im Haus von anderen Bewohnern erhalten, müssen Sie als Vermieter tätig werden. Eine Vermieterin aus Ansbach hatte die Ursache für die **extreme** Geruchsbelästigung schnell gefunden: Sie kam aus der Wohnung einer Mieterin. Von dort zog der Gestank hinaus ins Treppenhaus und bis in den Außenbereich des Mehrfamilienhauses.

Mittlerweile fühlten sich schon **Mitbewohner** im Haus durch die starken Gerüche belästigt.

Fehlender Auslauf für Hunde sorgte für Geruchsbelästigung

Die Gerüche stammten von den **Hunden** der Mieterin, die diese in ihrer Wohnung hielt. Die Hunde wurden von der Mieterin **nicht artgerecht** gehalten. Sie führte die Hunde unter anderem nicht oft genug Gassi. Deswegen verunreinigten sie die Wohnung, was wiederum den unerträglichen Gestank erklärte.

Zeugen bestätigten, dass der extreme Geruch aus der Mieterwohnung kam

Die Vermieterin fürchtete wegen den Verunreinigungen in den Räumen um ihr Eigentum. Sie kündigte der Mieterin deswegen **fristlos** die Wohnung. Die Mieterin widersprach der Kündigung. Ihrer Ansicht nach kam der Geruch aus dem Keller. Der sei feucht und schimmelig und die eigentliche Ursache für den Gestank.

Das Gericht begab sich selbst auf Ursachensuche und befragte mehrere Bewohner des Mietshauses als Zeugen. Diese gaben übereinstimmend an, dass aus der Wohnung der Mieterin ein unerträglicher **Fäkaliengestank** dringe.

Gerade im Sommer würde es so stark stinken, dass es nicht mehr möglich war, draußen im Garten und auf dem Balkon zu sitzen. Teilweise war es sogar so, dass sie ihre Fenster in der eigenen Wohnung nicht mehr öffnen konnten, weil es so unerträglich roch.

Mitbewohner beschwerten sich vor Gericht über Gestank

Das Gericht glaubte den Zeugen und hielt deswegen die fristlose Kündigung der Vermieterin für **zulässig**: Ein Fortsetzen des Mietverhältnisses war der Vermieterin wegen der **extremen** Geruchsbelästigung durch eine offensichtlich nicht artgerechte Hundehaltung unzumutbar.



Fundstelle:

AG Ansbach, Urteil v. 1.6.2017, 3 C 865/16



Mein Tipp

Das bloße Halten eines Hundes **ohne** die nach dem Mietvertrag erforderliche Zustimmung stellt noch **keine** besonders schwere Pflichtverletzung dar, die zu einer fristlosen Kündigung des Mietvertrags berechtigt (AG Köln, Urteil v. 25.11.2014, 224 C 252/14).

Das Halten von **mehr** als einem Hund in einer Mietwohnung entspricht i.d.R. **nicht** mehr dem normalen Mietgebrauch (AG München, Urteil v. 12.5.2014, 424 C 28654/13).

Auf der anderen Seite kann das Halten von 2 Labrador-Retriever-Hunden in

einer **Etagenwohnung** mit einer Größe von 50 qm noch **vertragsgemäß** sein (AG Reinbek, Urteil v. 4.6.2014, 11 C 15/14, WuM 2014 S. 480).

Jedenfalls dann, wenn der erste Hund als **Rettungshund** ausgebil-

det wurde, um vermisste Personen zu finden, und auch der zweite Hund als Rettungshund ausgebildet werden soll.

Daran sehen Sie schon: Bei der Hundehaltung kommt es immer auf den Einzelfall an!

Gesundheitsgefahr: Was Sie gegen eine Taubenplage unternehmen müssen

Einige Tauben hatten es sich auf der Solaranlage eines mehrstöckigen Wohnhauses bequem gemacht. Das störte einen Mieter aus dem 6. Stock, weil die Tauben seinen Balkon verkoteten.

Tatsächlich nutzten die Tauben die Solaranlage auf dem Dach als Lebensraum und nisteten dort. Außerdem bot ihnen die Solaranlage Schutz vor ihren natürlichen Feinden. Um der Taubenplage abzuwehren, montierte der Vermieter im August 2015 eine **Rabenattrappe** aus Kunststoff ans Balkongeländer – allerdings ohne den erwünschten Erfolg.

Solaranlage auf dem Dach lockt Tauben an

Der Mieter verlangte weitergehende Maßnahmen von seinem Vermieter, um die Taubenplage einzudämmen. Der Vermieter nahm die Sache jedoch auf die leichte Schulter: Er stufte die Beeinträchtigungen durch die Tauben nur als **geringfügig** und zudem als **ortsüblich** ein. Deswegen weigerte er sich auch, weitere Maßnahmen zu ergreifen. Daraufhin verklagte ihn sein Mieter – und das erfolgreich!

Der Mieter durfte weitere Taubenabwehrmaßnahmen vom Vermieter verlangen. Ein Mieter muss zwar die Anwe-

senheit von Tauben grundsätzlich als **großstadtypisch** hinnehmen. Das gilt jedoch dann nicht mehr, wenn der Vermieter für die Anwesenheit der Tauben **verantwortlich** ist.

Wer Tauben anlockt, muss sie auch wieder abwehren

Nach Ansicht des Gerichts hatte der Vermieter den Tauben mit der Solaranlage das Dach als Lebensraum attraktiv gemacht. Die baulichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit des Gebäudes hätten die Tauben erst angezogen. Damit fiel die Taubenplage in den **Risikobereich des Vermieters**, der mit seiner Solaranlage auf dem Dach erst einen Anreiz für Tauben zur Ansiedlung geschaffen hätte.

Rabenattrappe hat keinen Abschreckungseffekt

Das Aufstellen eines Kunststoffrabens stellt **keine geeignete** Maßnahme dar, um die Tauben dauerhaft abzuwehren, meint der Augsburger Amtsrichter: So ein Rabe hätte keinerlei Abschreckungseffekt!



Fundstelle:

AG Augsburg, Urteil v. 16.1.2017, 17 C 4796/15

Was Sie gegen eine Taubenplage tun können

Erfolgversprechender sei dagegen das Anbringen von **Taubenstacheln**, das Spannen von **Netzen** oder Auftragen von **Vergrämungspaste**.

Solche Maßnahmen seien auch angesichts des Werts des sechsstöckigen Wohnhauses **nicht unverhältnismäßig** und dem Vermieter zumutbar.



Mein Tipp

Geht es darum, wer für Gebrauchsbeeinträchtigungen durch Tauben **verantwortlich** und damit für entsprechende Abwehrmaßnahmen zuständig ist, kommt es u.a. auf die bauliche Gestaltung der Außenfassade an. Gerade Nischen und Fensterbänke seien einladend für Tauben.

Dabei kann Ihnen so eine gurrende Taube vor dem Schlaf- und Wohnzimmerfenster Ihres Mieters mal schnell eine **Mietminderung** von 30% einbringen. Der Grund: Der Taubenkot ist **gesundheitsgefährdend** (AG Pforzheim, Urteil v. 9.3.2000, 2 C 160/98, WM 2000 S. 302).

Schlüsselfrage für die Waschküche: Mieter hat Anspruch auf eigenen Schlüssel

Gemeinschaftsräume sind für die Gemeinschaft da und sollen grundsätzlich allen Bewohnern ungehindert zugänglich sein.

Dies galt hier leider nicht: Da ein Mieter-ehepaar aus Neuperlach allerdings den Raum angeblich zu oft **für sich** selbst beanspruchte, tauschte der Vermieter kurzerhand das Schloss aus.

Den Waschraum konnte nur noch betreten, wer sich **zuvor** bei der **Hausverwaltung** einen Schlüssel besorgte und ihn danach wieder zurückbrachte.

Gemeinschaftsräume sind für alle da

Die neue Schlüsselregelung hatte seinen Grund: Die Mieter hätten nämlich in der Waschküche schon einmal **verschmutzte Stoffwindeln** so gewaschen, dass der Raum hinterher desinfiziert werden musste. Zudem hätten sie das an sich nur von außen zu sperrende Schloss durch Manipulationen beschädigt.

Außerdem hatten die Mieter selbst schon mal das Schloss ausgetauscht und dort Gegenstände gelagert, sodass andere Mieter im Haus den Raum nicht mehr nutzen konnten.

Die Mieter sahen das anders: Sie hätten dort nur 1-mal verschmutzte Regenbekleidung gewaschen. Möbel hätten sie dort nur **1-mal** nach einem Wasserschaden in der Waschküche zwischenlagern müssen, weil ihnen der Vermieter keinen Ersatzraum zur Verfügung gestellt habe.

Auch für den Zylinderaustausch hatten die Mieter eine Begründung parat: Das wäre nur für einen Tag der Fall gewesen, um die Sachen vor Diebstahl zu schützen.

Mietern ist unzumutbar, Waschküchenschlüssel erst beim Verwalter abzuholen

Da die Mieter **3-mal** in der Woche waschen mussten, die Mieterin den ganzen Tag arbeiten ging und ihr Mann zudem gesundheitlich angeschlagen war, sei es ihnen **nicht zumutbar**, zu den eingeschränkten Öffnungszeiten der Verwaltung jeweils die Schlüssel zu holen und wieder zurückzubringen.

Mieter hat an Gemeinschaftsräumen nur Mitbenutzungsrecht

Die Mieter, die schon seit 1976 dort wohnten, verwiesen im Übrigen auf ihren Mietvertrag.

Darin war vereinbart, dass die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen gemäß den dafür geltenden Bestimmungen von den Mietern **mitbenutzt** werden könnten.

Deswegen verklagten sie ihren Vermieter darauf, ihnen wieder einen **eigenen** Schlüssel zu überlassen, sodass sie wieder jederzeit in die Waschküche kommen könnten.

Entzug des Mietgebrauchs nicht gestattet

Das Gericht gab ihnen recht. Der Vermieter musste seinen Mietern wieder **ungehinderten Zugang** zum Trocken- und Waschraum verschaffen und ihnen dafür den Schlüssel aushändigen.

Zwar kann der Vermieter bei Pflichtverletzungen unterschiedlich reagieren. Allerdings darf er den Mietern nicht **einseitig** den Gebrauch an einem Teil des Mietobjekts entziehen.

Das geht nur, soweit es gesetzlich erlaubt ist, etwa wenn der Vermieter die Mieträume komplett wegen Eigenbedarfs kündigt.



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 12.7.2017, 452 C 3269/17

Dagegen durfte den Mietern **nicht** aufgegeben werden, sich immer, wenn sie waschen wollten, extra den Schlüssel für den Waschraum bei der Hausverwaltung zu holen.



Mein Tipp

Sie können Zubehörräume wie z. B. einen Speicher- oder Kellerraum nur unter engen Voraussetzungen kündigen.

Eine solche **Teilkündigung** ist nach § 573 BGB nur möglich, wenn Sie **nicht** zum Wohnen bestimmte Nebenräume (z. B. Keller-, Speicherabteile, Waschküche, Trockenraum) oder Teile eines Grundstücks (z. B. den Garten) dazu verwenden wollen, um

1. neuen, vermietbaren Wohnraum zu schaffen oder
2. den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.

In allen anderen Kündigungsfällen gilt: Entweder ganz oder gar nicht!

Sie können grundsätzlich nur die ganze Wohnung kündigen und nicht nur einzelne Räume oder Flächen separat herauskündigen. „Halbe Sachen“ gibt es nämlich nicht beim Kündigen.

Miete mindern wegen Mäusen: Darf Ihr Mieter das?

Der Mieter eines Altenteilerhauses hatte Mäuse in der Zwischendecke. Die waren hauptsächlich in der Nacht aktiv und sorgten für mannigfaltige **Geräusche** und Unannehmlichkeiten.

Beispielsweise fanden sich in den Ecken der Decke immer wieder Flüssigkeiten: nämlich Mäuse-Urin. Bereits 6-mal kam ein Schädlingsbekämpfer wegen der Mäuseplage vorbei. Das nutzte aber nichts, denn kurz danach kamen die Mäuse wieder. Deswegen minderte der Mieter die Miete um 6,5 % (50 EUR pro Monat).

Sein Vermieter ließ daraufhin gerichtlich klären, ob der Mieter zur Mietminderung berechtigt war. Das Gericht stellte fest, dass Mäuse in den Zwischendecken einen **Mangel** im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB darstellten.

Mäuse in den Zwischenwänden berechtigen zur Mietminderung

Mäuse (und Ratten) im Haus beeinträchtigen den Nutz- und Wohnwert einer Mietsache. Das ständige Krabbeln und Kratzen in der Decke störte die Mieter bei ihrer Nachtruhe.

Der Mäuse-Urin in der Zwischendecke sorgte zudem für eine **Geruchsbelästigung**. Die Exkremete, die sich sogar

teilweise in der Wohnung fanden, waren zudem mehr als nur unhygienisch.

Dazu kam, dass von Mäusen auch eine **gewisse Gesundheitsgefahr** ausgeht.

Mindern ohne Verschulden des Vermieters möglich

Eigentlich ist es ja so: Für Mäuse in der Zwischendecke kann der Vermieter nichts. Allerdings ist es rechtlich so, dass für eine Mietminderung **kein Verschulden** des Vermieters erforderlich ist.

Deswegen nutzte es dem Vermieter auch nichts, dass er gleich mehrfach einen Schädlingsbekämpfer beauftragt hatte. Es ist vielmehr so, dass der Vermieter immer wieder tätig werden muss, wenn die Mäuse wieder „auftauchen“ bzw. sich sonst bemerkbar machen.

Der Vermieter muss den Mietern einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gewähren – und dazu gehören auch „mausfreie“ Mieträume.

Vermieter sollten beim Auftauchen von Mängeln sofort aktiv werden

Taucht Ungeziefer wie z. B. Mäuse oder Ratten auf, muss der Vermieter deswegen **unverzüglich tätig** werden!

Der Vermieter versuchte sich vor der Mietminderung mit der Behauptung zu retten, dass die Mäuse nur deswegen nach der Aktion des Schädlingsbekämpfers wieder aufgetreten wären, weil sich der Mieter nachlässig verhalten hätte: Er hätte die Tür für längere Zeit offen stehen lassen, sodass die Mäuse wieder ins Haus gelangen konnten.

Diese Behauptung beurteilte das Gericht als lebensfremd und gestand dem Mieter eine Mietminderung von **6,5 %** zu.



Fundstelle:

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil v. 1.8.2017, 40 C 330/17



Mein Tipp

Als Vermieter sind Sie verpflichtet, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten (§ 535 BGB). Deswegen müssen Sie unverzüglich tätig werden, wenn **Mängel** auftreten.

Dazu gehört auch, einen Schädlingsbekämpfer mehrfach zu beauftragen, wenn dies notwendig ist. Die damit verbundenen Kosten müssen Sie als Vermieter tragen, sofern Sie nicht nachweisen können, dass der Ungezieferbefall vom Mieter verursacht wurde.

Neuer Basiszinssatz seit 1.1.2018: Wie Sie jetzt Ihre Verzugszinsen berechnen

Was ist zu tun, wenn der Mieter ständig zu spät oder gar nicht zahlt? Neben der Frage, ob das vertragswidrige Verhalten zu einer Kündigung führt, können Sie den Mieter zunächst abmahnen und –

wenn der Rückstand entsprechend aufgelaufen ist – sogar fristlos kündigen. Gleichzeitig können Sie vom Mieter **Verzugszinsen** verlangen. Die Verzugszinsen orientieren sich am Basiszins und der

ändert sich jeweils zum 1.1. und 1.7. eines Jahres. Meistens jedenfalls. Dieses Jahr hat sich zum 1.1.2018 gegenüber dem 1.7.2017 jedoch wieder nichts geändert:

Zum 1.1.2018 bleibt der Basiszinssatz mit -0,88 % konstant und das schon seit dem 1.7.2016.

Diese Verzugszinsen können Sie geltend machen

Als **Privatmann** stehen Ihnen nach § 288 Abs. 1 BGB 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz zu.

Vermieten Sie **Gewerberaum**, können Sie als **Mindestschaden** 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) verlangen.

Für Schuldverhältnisse zwischen Geschäftsleuten (und dazu zählen auch Gewerberaummietverträge, die Sie seit dem 29.7.2014 abgeschlossen haben) können Sie sogar **9 Prozentpunkte** über dem Basiszins verlangen.

Das Gleiche gilt für Gewerbemieten, die nach dem 30.6.2016 fällig wurden.

Das können Sie als privater Vermieter verlangen

Wegen des seit 1.7.2016 unverändert geltenden Basiszinses können Sie vom Mieter für Mietrückstände, die seit dem 1.7.2016 fällig wurden, nur noch **Verzugszinsen** in Höhe von 4,12 % (Privatleute) oder 7,12 % oder 8,12 % (Ge-

schäftsleute/gewerbliche Vermieter) verlangen.

Beispiel

Ihr Wohnungsmieter hat die **Januar-Miete** nicht bezahlt. Die wäre am 4.1.2018 fällig gewesen. Der Mieter befindet sich deswegen frühestens seit dem 5.1.2018 mit seiner Januar-Miete in Höhe von 850 EUR in Verzug.

Warten Sie bis zum 4.3.2018 ab, stehen Ihnen für diese Zeit 5,66 EUR an Verzugszinsen zu.

Sie rechnen folgendermaßen: 4,12 % **Jahreszins** aus der geschuldeten Miete für Januar in Höhe von 850 EUR sind 35,02 EUR (= 850 EUR × 0,0412).

Um den **Tageszins** zu berechnen, müssen Sie den Jahreszinsbetrag von 35,02 EUR durch die 365 Tage teilen, sodass sich ein Tageszins von 0,09594 EUR ergibt.

Die **Verzugstage** Ihres Mieters berechnen Sie so:

27 Tage für Monat Januar
+ 28 Tage für Monat Februar
+ 4 Tage für Monat März

= **59 Tage** × den Tageszins von 0,09594 EUR
= 5,66 EUR Verzugszinsen

Hat Ihr Mieter also bis zum 4.3.2018 noch immer nicht seine Januar-Miete gezahlt, können Sie von ihm **5,66 EUR Verzugszinsen** plus die ausstehende Miete fordern. Dies ist aufgrund des niedrigen Basiszinssatzes nur ein kleines „Trostpflaster“.

Mein Tipp

Zahlen Sie an Ihre Bank tatsächlich **höhere** Zinsen als der derzeitige Basiszins, weil Sie wegen der fehlenden Miete Ihr Konto überziehen mussten?

Dann können Sie vom Mieter diesen höheren Zinsbetrag als Verzugszins verlangen. Dafür benötigen Sie jedoch als **Nachweis** eine **Zinsbescheinigung**.

Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie abgelegt unter:

https://www.haufe.de/vermieter-brief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2018
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Str. 9,
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0
Telefax: 0761 / 8 98-39 90

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjós,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9,
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0
Telefax: 0761 / 8 98-34 34

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen