



09|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im September 2018

Hitzeschaden?



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
mit einem heißen Sommer, wie wir ihn jetzt erlebt haben, kommen manchmal auch hitzige Situationen zustande. Und mit solchen andauernd heißen **Temperaturen** haben nicht nur Mensch & Natur zu kämpfen, sondern auch Gebäude. Durch extreme Temperaturschwankungen können sich mit der Zeit Risse in der **Fassade** bilden. Und eine verschleppte oder sogar unterlassene Sanierung kann gravierende Folgeschäden mit sich bringen.

Um in solch einem Fall schnell reagieren zu können, gibt es die **Gebäudeversicherung**. Aber können Sie die auf Ihre Mieter umlegen? Zählt eine Gebäudeversicherung überhaupt zu den umlagefähigen Betriebskosten, die der Mieter dann mit der Nebenkostenabrechnung bezahlt? Alles rund um das Thema **Betriebskosten** erfahren Sie in dieser Ausgabe.

Und wo wir schon bei Umlagen sind: Nach den neuen **GroKo-Plänen** sollen jetzt auch die **Modernisierungskosten** gesenkt werden – für den Mieter. Der Prozentsatz für die Umlagen wird runtergeschraubt – allerdings nur in Gebieten mit Kappungsgrenzen, den so genannten gesetzlichen Schranken für Mieterhöhungen. Falls Sie modernisieren wollen, wird Ihnen unser **Musterschreiben** inklusive Tipps weiterhelfen. Es tut sich so einiges am Immobilien-Himmel!

Ein fast schon **skandalöser Fall** wurde vor dem Münchner Amtsgericht verhandelt: Stellen Sie sich vor, Sie haben eine leer stehende, unvermietete Wohnung. Eines Tages erfahren Sie durch den Hausmeister, dass die Räume von einer Familie bewohnt sind. **Ohne Mietvertrag**. Dafür aber mit einem neuen Türschloss. Klingt fast unglaublich, oder? So ist es aber tatsächlich einer Vermieterin ergangen. Das Verfahren wurde zu ihren Gunsten beendet. Mehr zu diesem außergewöhnlichen Prozess lesen Sie auf Seite 6. Sie sehen: heißer Sommer, hitzige Situationen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude mit dieser Ausgabe und einen kühlen Kopf – egal in welcher Situation.

Ihr

Markus Arendt, Rechtsanwalt

Betriebskosten: Das dürfen Sie alles auf Ihre Mieter umlegen

Verdorrt Hecken und Sträucher, heiße Temperaturen oder hohe Luftfeuchtigkeit und Risse in der Hausfassade! Wenn der Zahn der Zeit in Kombination mit extremen Temperaturschwankungen am Gebäude sichtbar wird, müssen Vermieter reagieren. Gehen die Pflanzen im Garten kaputt und muss ein Gärtner geholt werden? Oder ist die Fassade neu zu verputzen? Manchmal überrollen einen die Pflichten – vor allem, was die damit verbundenen Kosten betrifft.

Doch dafür gibt es die jährliche Betriebskostenabrechnung. Die dokumentiert i. d. R. genau, was Sie auf Ihre Mieter umlegen können und was Sie als Vermieter selbst tragen müssen. Laut einer Studie sind allerdings über 50 Prozent aller Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft.

Das führt immer wieder zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien.

So auch in einem Fall, der kürzlich vor dem Bundesgerichtshof verhandelt wurde. Hier weigerte sich ein Mieter, die Anteile an der **Gebäudeversicherung** in der Nebenkostenabrechnung von 181,30 EUR zu zahlen. Und das, obwohl die Kosten im Mietvertrag vereinbart waren.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 6.6.2018, VIII ZR 38/17

Der Grund: Der Mieter war davon überzeugt, dass er keine Vorteile aus dieser Versicherung hätte und die somit nicht auf ihn umgelegt werden könne. Die ver-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Betriebskosten:

Das dürfen Sie alles auf Ihre Mieter umlegen

2 | Checkliste:

6 Tipps, wie Sie Betriebskosten korrekt abrechnen

3 | Mieterhöhung nach Modernisierung:

Wann muss der Mieter mitzahlen?

4 | Arbeitshilfe:

Mieterhöhung nach Modernisierung

5 | Checkliste:

Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen in den Bundesländern

5 | Untervermietung durch Mieter:

Ein verlorener Machtkampf

6 | Checkliste:

Das sind die wichtigsten Punkte zum Thema „Untermiete“

6 | Sonderthema – Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung:

Ein feiner, aber gewaltiger Unterschied

7 | Schönheitsreparaturen:

Bittere Pille für viele Vermieter

8 | Checkliste:

Ungültige Schönheitsreparaturklauseln auf einen Blick

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

mieterseits abgeschlossene Gebäudeversicherung schlieÙe schließlich auch das **Risiko eines Mieteinnahmeverlusts** nach einem Gebäudeschaden mit ein. Der Vermieter klagte, allerdings erst einmal ohne Erfolg. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht gaben dem Mieter recht. Daraufhin legte er Revision beim Bundesgerichtshof ein. Dieses Mal für ihn erfolgreich.

Schweißtreibendes Gerichtsverfahren mit Erfolg für den Vermieter

Die Richter entschieden nämlich zugunsten des Vermieters: Eine Gebäudeversicherung, die auch einen Mietausfall nach einem Gebäudeschaden einschließt, fällt nach § 2 Nr. 13 unter die **Betriebskostenverordnung** und dient somit dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher.

Außerdem muss der Mieter, der auch die Versicherungsprämie der Versicherung mitfinanziert, davon ausgehen, dass ihm im Schadensfall die Aufwendungen zugutekommen würden. Zudem gilt, dass, wenn der Mieter selbst einen Schaden anrichtet, er dadurch abgesichert ist und somit aus der Pflicht kommt, sich selbst über seine private Versicherung darum zu kümmern.

Alles spricht für den Vermieter, die Kosten wurden beglichen. Ausdauer zahlt sich also aus.

Welche Nebenkosten abgerechnet werden

Folgende Betriebskosten sind **umlagefähig**:

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Heizungsanlage
- Warmwasserversorgungsanlage
- Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Aufzug (auch wenn der Mieter im Erdgeschoss wohnt)
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Hausmeister
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Antennenanlage, Breitbandkabelnetz
- Einrichtung für Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten

Um die Kosten korrekt umlegen zu können, nehmen Sie einen **Verweis** auf die **Betriebskostenverordnung** in Ihren Mietvertrag auf.

Sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV müssen in der Abrechnung korrekt bezeichnet werden. Sonst können Sie diese nicht abrechnen.

Unter **sonstige Kosten** fallen z. B.:

- Überprüfen von Feuerlöscher und Blitzschutzanlagen
- Reinigen der Abwasserrohre und Dach-, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, der Lichtschächte
- Wartung von Rauchwarnmeldern
- Wartung von Müllschluckern
- Stromkosten (für Rolltor u. Ä.)
- Wartung von Alarmanlagen
- Wartung automatischer Rollladen- und Torschließanlagen
- Überprüfen von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen (strittig)

Sonderfall: Breitbandkabelversorgung oder Gemeinschaftsantenne?

Ein Vermieter wollte eine **Breitbandkabelversorgung** in seinem Haus installieren. Dagegen wehrten sich die Mieter. In den Mietverträgen war vereinbart, dass die Mieter die Kosten der **Gemeinschaftsantenne** tragen müssen, unabhängig davon, ob sie diese nutzen oder nicht.

Das Amtsgericht gab dem Vermieter recht. Es war irrelevant, ob es sich bei der Maßnahme um Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten handelte. Beide Maßnahmen müssen die Mieter **dulden**.



Fundstelle:

AG Frankfurt/Main, Urteil v. 19.1.2018, 33 C 2941/17

Checkliste

6 Tipps, wie Sie Betriebskosten korrekt abrechnen

1. Halten Sie sich an die Frist.

Spätestens 1 Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums muss die Nebenkostenabrechnung dem Mieter vorliegen.

Beispiel:

Eine Abrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2017 bis zum 31.12.2017 muss Ihrem Mieter spätestens am 31.12.2018 zugehen. Wenn Sie diese Frist versäumen, haben Sie keine Ansprüche mehr auf Nachzahlung. Anders für den Mieter: Sind Sie mit der Abrechnung spät dran und gibt es für den Mieter ein Guthaben, müssen Sie trotzdem zahlen.

Ausnahme: Ist die Frist verstrichen, können Sie Ihre Betriebskostenforderungen nur dann geltend machen, wenn Sie die Verspätung weder absichtlich noch fahrlässig verursacht haben. Das müssen Sie allerdings beweisen können.

2. Die Auflistung muss vollständig sein.

Die Nebenkostenabrechnung muss formal korrekt sein. Das bedeutet, dass alle Kosten verständlich und vollständig aufgelistet sind. Dazu gehören:

- o eine Übersicht der Gesamtkosten,
- o die Angabe und Erläuterung der Verteilerschlüssel,
- o die Berechnung des Anteils für den Mieter,
- o der Abzug aller Vorauszahlungen des Mieters,
- o der Abrechnungssaldo.

Am besten erstellen Sie hier eine übersichtliche Excel-Tabelle.

3. Die Heizkosten nach Verbrauch abrechnen.

Die Heizkostenverordnung bietet eine Besonderheit. Diese regelt, dass mindestens 50 Prozent und nur höchstens 70 Prozent der Heizkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden müssen, der Rest nach Wohnfläche.

4. Kein Sicherheitszuschlag

Wenn die Betriebskosten gestiegen sind, dürfen Sie die Nebenkostenvorauszahlung erhöhen. Allerdings müssen Sie das nachweisen können. Außerdem dürfen Sie nicht bei bloßer Erwartung von Kostensteigerungen einen Zuschlag verlangen.

5. Rechnen Sie nur ab, was vereinbart ist.

Halten Sie sich in jedem Fall an die Betriebskostenverordnung und an die Vereinbarungen im bestehenden Mietvertrag.

6. Verteilerschlüssel

Dieser bestimmt, wie die Kosten auf die einzelnen Mieter zu verteilen sind. Ohne die Zustimmung des Mieters dürfen Sie diesen nicht ändern. Vorsicht: Eine **leer stehende Wohnung** müssen Sie als Vermieter selbst tragen. Sie dürfen die Kosten keinesfalls auf Ihre Mieter umlegen.

Mieterhöhung nach Modernisierung: Wann muss der Mieter mitzahlen?

Ob Wärmedämmung, Heizungsanlage oder Balkonanbau: Irgendwann kommt der Zeitpunkt, wo eine Modernisierung des Mietshauses fällig wird. Dass das evtl. hohe Kosten mit sich bringt, ist klar. Deshalb dürfen Sie die Kosten auf Ihre Mieter umlegen – allerdings nur, wenn Sie sich an gewisse Kriterien halten. Übliche **Reparaturen** und **Instandhaltungsmaßnahmen** gehören nicht dazu. Die haben Sie als Vermieter selbst zu tragen.

Welche Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung rechtfertigen

- Alle Maßnahmen, die Energie sparen – beispielsweise eine Dämmung oder Solaranlage.
- Alle Maßnahmen, die Wasser sparen – beispielsweise der Einbau von Wasserzählern.

■ Alle Maßnahmen, die die Wohnqualität und somit den Wert der Räumlichkeiten erhöhen – beispielsweise ein Balkonanbau oder der Einbau eines Aufzugs.

Aber **Achtung**: Um die Modernisierungskosten umlegen zu können, müssen Sie sich an **Fristen** halten! Es spielt keine Rolle, um welche Art von Modernisierungsmaßnahmen es sich handelt: Sie sind verpflichtet, die Mieter mindestens **3 Monate** vor Baubeginn schriftlich darüber zu informieren. Andernfalls drohen Ihnen Widersprüche seitens der Mieter.

Was in der Ankündigung stehen muss (§ 555c BGB)

- Beginn und Dauer der Maßnahmen
- Art und Umfang der Modernisierung
- Information über die voraussichtliche Mieterhöhung

Da Sie die tatsächlichen Kosten erst nach der Modernisierung kennen, können Sie diesen Betrag später noch in einem separaten Schreiben ändern.

Nach Abschluss der Modernisierung folgt die „Erhöhungserklärung“

Sind alle Arbeiten abgeschlossen, müssen Sie Ihre Mieter in einer sogenannten **Erhöhungserklärung** über die gestiegene Miete samt Betriebskosten informieren.

Möchten Sie also eine Mieterhöhung vornehmen, müssen Sie beachten, dass der Mieter ein **Sonderkündigungsrecht** hat. Somit kann er das Mietverhältnis für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Außerdem dürfen Sie momentan **11 Prozent** der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen.

**Arbeitshilfe:
Mieterhöhung nach Modernisierung****Betreff: Modernisierungsmieterhöhung gem. §§ 559 ff. BGB**

Sehr geehrte/r Frau/Herr ...,

nunmehr sind die Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer angemieteten Wohnung in der ...-Straße Nr. ..., in ... abgeschlossen. Wir beziehen uns auf unser Modernisierungsankündigungsschreiben vom ..., in dem Ihnen die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt wurden.

Bezüglich der Modernisierungsmaßnahme Nr. 1 sind folgende Gewerke ausgeführt worden:

1. EUR
2. EUR
3. EUR

Aufgrund der Modernisierungsmaßnahme Nr. 1 haben sich folgende Wohnwertverbesserungen eingestellt:

....

Bezüglich der Modernisierungsmaßnahme Nr. 2 sind folgende Gewerke ausgeführt worden:

1. EUR
2. EUR
3. EUR

Aufgrund der Modernisierungsmaßnahme Nr. 2 haben sich folgende Energieeinsparungen und Wohnwertverbesserungen eingestellt:

(z. B.: Der Durchgangskoeffizient der Wände war vor der Maßnahme ... Nunmehr beträgt er ...
Der Durchgangskoeffizient der Fenster betrug vor der Maßnahme ... Nunmehr beträgt er ...)

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen der Energiebedarf für Ihre Wohnung sich um ... % reduziert.

Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen sind Gesamtkosten in Höhe von ... EUR angefallen. Die Handwerkerrechnungen liegen zu Ihrer Kenntnis in Kopie bei.

Es wurden bei den Modernisierungsmaßnahmen notwendige Reparaturen durchgeführt. Wir als Vermieter haben somit ersparte Aufwendungen in Höhe von ... EUR. Diese werden von den Gesamtkosten abgezogen.

Es liegen somit noch umlegbare Gesamtkosten in Höhe von ... EUR vor.

Der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil errechnet sich aus der anteiligen Fläche. Die Gesamtwohnfläche beträgt ... m². Ihre Wohnung beträgt ... m². Somit ergeben sich Modernisierungskosten für Ihre Wohnung in Höhe von ... EUR.

Es handelt sich bei den vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen um Maßnahmen, die uns gem. § 555b BGB und § 559 BGB zur Mieterhöhung berechtigen.

Der Erhöhungsbetrag beträgt 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten.

Ihre anteiligen Gesamtkosten betragen ... EUR. 11 % dieser Kosten sind ... EUR.

Es ergibt sich somit ein monatlicher Mieterhöhungsbetrag in Höhe von ... EUR.

Gem. § 559b Abs. 2 BGB schulden Sie die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.

Ihre Grundmiete in Höhe von ... EUR erhöht sich deshalb ab dem ... auf ... EUR.

Des Weiteren ändert sich aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung von ... EUR zu ... EUR.

Die veränderte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung ist ebenfalls ab dem ... zu leisten.

Sie haben somit ab dem ... einen Gesamtmietbetrag in Höhe von ... EUR monatlich zu zahlen.

Mit freundlichen Grüßen

(Vermieter)

**Zukunftsmusik:
Modernisierungsumlage soll
auf 8 Prozent sinken**

Die Bundesregierung will Mieter besser vor hohen Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen schützen und hat jetzt einen

geänderten Entwurf für ein neues Mietrechtsanpassungsgesetz vorgelegt. Demnach sollen Vermieter nur noch **8** statt der üblichen 11 Prozent in 5 Jahren auf die Jahresmiete umlegen können – das soll allerdings nur in Gebieten gelten, bei denen die **Kappungsgrenze** auf 15 Prozent beschränkt ist.

**Unwissenheit schützt vor Strafe
nicht: Vermieter darf Kosten
nicht umlegen**

Wie wichtig es ist, sich an Fristen und korrekte Angaben zu halten, zeigt ein Fall, der vor dem Landgericht Bremen verhandelt wurde.

Hier hatte ein Vermieter sämtliche Modernisierungsmaßnahmen an mehreren Objekten vorgenommen. Nach Beendigung informierte er die Bewohner über die anstehende Mieterhöhung – ein Mieter zog vor Gericht und bekam recht.

Erstens habe die **schriftliche** Modernisierungsankündigung gefehlt und zweitens waren die Baukosten nicht ausführlich berechnet. Hier war absolut nicht nachvollziehbar, wie hoch die Kosten für Maßnahmen tatsächlich waren und welche Vorteile der Mieter dadurch gehabt hätte.

Viele **formale** Fehler – kurzum: Eine Umlegung der Kosten wurde von den Richtern abgelehnt, der beklagte Vermieter muss alleine für die Modernisierungsarbeiten zahlen.

**Fundstelle:**

Landgericht Bremen, Urteil v. 22.3.2018, 2 S 124/17

**Staffelmietvertrag
ausgenommen**

Mietverträge, die eine Staffelmiete beinhalten, sind von Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen. Sie haben bereits i. d. R. eine Klausel, die solche Kosten abdeckt.

**Mein Tipp**

Wollen Sie die Modernisierungsmaßnahme mithilfe von Drittmitteln (wie Zuschüsse oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten) durchführen, müssen Sie diese gem. § 559a BGB anrechnen.

 **Checkliste**

Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen in den Bundesländern*

Bundesland	Kappungs- grenze in %	Gilt von ... bis ...
Baden-Württemberg	15	1.7.2015 – 30.6.2020
Bayern	15	1.1.2016 – 31.7.2020
Berlin	15	11.5.2018 – 10.5.2023
Brandenburg	15	1.9.2014 – 31.8.2019
Bremen	15	1.9.2014 – 31.8.2019
Hamburg	15	1.9.2018 – 31.8.2023
Hessen	15	18.10.2014 – 17.10.2019
Mecklenburg- Vorpommern	20	
Niedersachsen	15	1.12.2016 – 30.11.2021

Bundesland	Kappungs- grenze in %	Gilt von ... bis ...
Nordrhein-Westfalen	15	1.6.2014 – 31.5.2019
Rheinland-Pfalz	15	13.2.2015 – 12.2.2020
Saarland	20	
Sachsen	15	31.7.2015 – 30.6.2020
Sachsen-Anhalt	20	
Schleswig-Holstein	15	1.12.2014 – 30.11.2019; in Kiel seit 30.4.2018
Thüringen	20	

* Kappungsgrenze gilt nicht für Modernisierungsmieterhöhung

Untervermietung durch Mieter: Ein verlorener Machtkampf

Wie schön ist es, wenn Sie nach langer Suche einen geeigneten Mieter für Ihre Wohnung finden: Sie sind sich sicher, der Bewerber auch, der Mietvertrag wird geschlossen – i. d. R. zwischen zwei Parteien. Alles läuft gut, lange Zeit haben Sie Ihre Ruhe, die Miete wird gezahlt, alles läuft reibungslos. Bis eines Tages Ihr Mieter bei Ihnen „anklopft“ und Sie um die Erlaubnis zur Untervermietung bittet – sprich, nach Ihrer Zustimmung zu einem zusätzlichen Mieter.

Je nach Größe der Wohnung kann Ihnen das als Vermieter vielleicht spanisch vorkommen und Sie bitten um die Gründe. Und hier fängt das (Macht-)Spiel an. Der Mieter fühlt sich angegriffen und zieht im schlimmsten Fall vor Gericht. So erging es einem Vermieter aus dem Berliner Raum.

Folgendes ist passiert

Ein Mieter, der **Arbeitslosengeld II** bezog, wollte einen Mitbewohner in seine

Wohnung einziehen lassen, um so seine Mietkosten zu verringern. Als der Vermieter den **Sozialbescheid** von ihm sehen wollte, um die Bitte nachvollziehen zu können, verweigerte ihm das der Mieter. Keinen **Einblick** auf die tatsächlichen Verhältnisse!

Das war dem Mieter wahrscheinlich zu persönlich und so klagte er vor dem Amtsgericht. Hier beantragte er auch gleich, ihn von sämtlichen Kostennachteilen freizustellen. Und das mit Erfolg. Der Richter gab dem klagenden Mieter recht.

Der Vermieter legte natürlich Berufung ein. Doch nicht zu seinen Gunsten! Das Ganze wanderte vor das Berliner Landgericht, sein Rechtsmittel wurde zurückgewiesen und ihm dafür sämtliche Verfahrenskosten auferlegt.



Fundstelle:

Landgericht Berlin, Urteil v. 11.4.2018, 66 S 275/17

Das waren die Gründe für das Landgericht

Dass der Mieter einen zahlenden Mitbewohner gebraucht hatte, war in diesem Fall aufgrund seiner **finanziellen Situation** vollkommen berechtigt. Denn es handelt sich um sein persönliches und wirtschaftliches Interesse, das von sehr hohem Gewicht ist.

Außerdem sei der Mieter **nicht** verpflichtet, dem Vermieter seine **Einkünfte** offenzulegen. Eine einfache Darstellung seiner Situation hätte ausreichen müssen.

Ausnahmen möglich

Hätte der Vermieter konkret zu befürchten gehabt, dass der zusätzliche Untermieter für **Schäden** sorgen oder den **Hausfrieden** stören könnte, wäre der Fall vielleicht anders ausgegangen. Da dem nicht so war, durfte der Mieter einen Untermieter in seine Wohnung aufnehmen.

Mein Tipp

In diesen Fällen dürfen Sie die Untermiete verweigern:

- wenn Ihr Mieter die gesamte Wohnung untervermieten möchte

- bei Überbelegung der Wohnung
- wenn es gewichtige Gründe dafür gibt (z.B.: Der Untermieter war schon einmal Hauptmieter und hat die Miete nicht gezahlt oder den Hausfrieden gestört.)

- Untermieter kommt seiner Meldepflicht nicht nach.

Ansonsten müssen Sie eine berechnete Untermiete erlauben.

Checkliste**Das sind die wichtigsten Punkte zum Thema „Untermiete“**

- ✓ Prüfen Sie die Erlaubnispflicht. Soll nur ein Zimmer oder die komplette Wohnung untervermietet werden?
- ✓ Prüfen Sie, ob das Interesse Ihres Mieters berechtigt ist.
- ✓ Haben Sie nachvollziehbare Gründe, die Erlaubnis zu verweigern?
- ✓ Wird die Person, die zur Untermiete einziehen soll, konkret benannt?
- ✓ Klären Sie die Dauer des Untermietverhältnisses.
- ✓ Welche Nutzung beabsichtigt der Untermieter?
- ✓ Ist ein Untermietzuschlag möglich?
- ✓ Prüfen Sie Ihren Verteilerschlüssel für die Nebenkostenabrechnung und legen Sie den neu um.
- ✓ Berücksichtigen Sie den Untermietzins steuerlich.

Sonderthema – Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung: Ein feiner, aber gewaltiger Unterschied

Das Thema „Untervermietung“ ist nicht zu verwechseln mit der vollständigen **Überlassung an Dritte**. Das geschieht, wenn der Mieter Ihr Mieter bleibt, die Wohnung jedoch, egal ob gegen Geld oder umsonst, von anderen Personen bewohnt wird.

Neue Welle: Airbnb & Co.

In Zeiten von Airbnb, 9flats oder House-trip werden immer mehr Wohnungen an **Touristen übers Internet** vermietet – ein wachsender Trend unter Mietern, der gesetzlich noch nicht klar geregelt ist. In solchen Fällen können Sie als Vermieter frei entscheiden, ob Sie das dulden wollen oder nicht.

Nahe **Angehörige** wie Kinder beispielsweise dürfen über einen längeren Zeitraum in eine Wohnung aufgenommen werden. Allerdings muss sich der Mieter einen Teil des Jahres **selbst** in den Räumen aufhalten. Sonst wird das Ganze schnell zur vollständigen Wohnungsüberlassung und verletzt somit die Mietvertragsvereinbarungen. Das zeigt ein Fall, der vor dem Landgericht Berlin verhandelt wurde. Hier lebten die Mieter mit ihrem Kind in einer Mietwohnung. Nach einiger Zeit zogen die Eltern ins **Ausland** und überließen die Wohnung ihrem Kind, ohne ihren Vermieter zu benachrichtigen.

§ Fundstelle:
Landgericht Berlin, Urteil v. 18.4.2018, 65 S 16/18

Nach einer missglückten Kündigung hat der Vermieter beim Amtsgericht Räumungsklage eingereicht. Diese wurde abgewiesen, danach ging es vor dem Landgericht weiter. Hier bekam der Vermieter recht. Laut LG Berlin seien die Mieter zwar berechtigt, ihr Kind in der Wohnung aufzunehmen, aber eine dauerhafte Überlassung ohne Mitnutzung durch sie selbst verletze den Mietvertrag und sei nicht rechtmäßig.

Skandalös: Vermieterin kämpft um nicht vermietete Wohnung

Ein sehr außergewöhnlicher Fall von „**Gebrauchsüberlassung**“ wurde vor dem Amtsgericht München verhandelt: Eine

Vermieterin hatte eine 1-Zimmer-Wohnung mit 26,33 Quadratmetern ursprünglich an eine Person vermietet. Da es immer wieder zu Ruhestörungen kam, kündigte sie das Mietverhältnis und die Rückgabe der Wohnung wurde von einem Bekannten des Mieters durchgeführt.

**Fundstelle:**

Amtsgericht München, Urteil v. 29.4.2015, 415 C 3152/15

Störenfried aus dem Haus, endlich Ruhe?

Von wegen! Was die Vermieterin nicht wusste: Die Wohnung wurde nicht von dem eigentlichen Mieter, sondern von einer vierköpfigen Familie bewohnt. Als

sie „ihrem“ Mieter kündigte, dachte sie, die Sache sei erledigt. Die Familie zog damals nämlich kurzzeitig in eine andere Wohnung, sodass die Klägerin nichts von den Untermietern ahnen konnte.

Eines Tages erfuhr die Frau durch den Hausmeister, dass sich eine Familie in der kleinen Wohnung aufhielt. Durch den Vormieter kam die Familie wieder an einen Schlüssel und da dieser nicht reichte, tauschten sie das **Türschloss** aus und hausten **heimlich** ohne rechtskräftigen Mietvertrag in der Wohnung. Sie sorgten erneut für Ruhestörungen und verursachten einen erheblichen Wasserschaden in der darunter liegenden Wohnung. So wurde der Hausmeister auf die „ungebetenen“ Mitbewohner aufmerksam.

Keine Räumungsfrist für vierköpfige Familie!

Kurzum: Der beklagte Ehemann der heimlichen Mieterfamilie sicherte zuerst eine schnelle Wohnungsrückgabe zu, an die er sich aber nicht hielt. Stattdessen beantragte er eine dreimonatige Räumungsfrist. Die wurde aber vom Amtsrichter nicht gewährt, sie war ohnehin aufgrund des zeitlichen Ablaufs hinfällig gewesen.

Scheinbar wusste die Familie nichts von der Untervermietung und beteuerte mehrmals vor Gericht, einen Mietvertrag mit dem Vormieter zu haben.

Fazit: Sie mussten dennoch die Wohnung mit sofortiger Wirkung räumen.

Schönheitsreparaturen: Bittere Pille für viele Vermieter

Schönheitsreparaturen – ein Dschungel der endlosen Diskussionen und Unklarheiten. Fast jeder Fall ist individuell zu prüfen, unzählige Vertragsklauseln werden immer wieder vom Bundesgerichtshof gekippt. Wie soll man hier einen klaren Blick bewahren? Welche Rechte haben Sie und nicht nur Ihre Mieter?

Grundsätzlich sind Sie als **Vermieter** laut Gesetz für die Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen der Wohnung zuständig. Sie können aber die Renovierung wirksam auf den Mieter **übertragen**, allerdings nur unter folgenden Bedingungen:

- Die Wohnung muss **beim Einzug** des Mieters vollständig **renoviert** sein und
- es muss eine rechtsgültige Klausel zu Schönheitsreparaturen vorliegen.
- Bei einer **nicht** renovierten Wohnung, wo der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst vornimmt, müssen Sie ihm

einen angemessenen **Ausgleich** bieten. Dieser orientiert sich an den Kosten für einen gewerbsmäßig beauftragten Maler.

Mieter muss nur die eigenen Abnutzungsspuren beseitigen

Aus diesem Grund werden viele Wohnungen immer häufiger nur noch komplett renoviert vermietet. Das ist momentan die einzige Möglichkeit, den Mieter zu Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten zu verpflichten. Mieter, die **unrenovierte** Mieträume übernommen haben, sind **nicht** zur Renovierung verpflichtet (BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14).

Ist die Wohnung bei der Vermietung in einem nicht renovierten Zustand, helfen Ihnen all die Reparatur- und Renovierungsklauseln leider nicht mehr. Ganz im Gegenteil: Eine einzige ungültige Klausel und Sie haben als Vermieter **alle Kosten** für die Schönheitsreparaturen **selbst** zu

tragen! Und Sie können weder den Mietvertrag kündigen noch eine Mieterhöhung von Ihrem Mieter deswegen verlangen.

Was Schönheitsreparaturen sind und was nicht darunter fällt

Unter die **typischen** Schönheitsreparaturen fallen alle Malerarbeiten wie das Streichen von Wänden, Decken oder Heizkörpern. Auch das Verschließen von Bohrlöchern.

Arbeiten wie beispielsweise eine Erneuerung des Teppichbodens oder das Abschleifen von Parkettböden haben nichts mit Schönheitsreparaturen zu tun und dürfen somit **nicht** auf den Mieter umgelegt werden.

Haben Sie Ihre Wohnung vollständig renoviert vermietet, dürfen Sie den Mieter tatsächlich zu Renovierungsarbeiten verpflichten. Aber nur in dem **Maß**, wie er

sich ausschließlich um die **Abnutzungsspuren** kümmern muss. Außerdem müssen Sie dem Mieter möglich machen, die Arbeiten selbst auszuführen und dies in einer ihm passenden Frist.

Mieter renoviert trotz ungültiger Klausel

Dann muss sein Vermieter für die Kosten aufkommen. Die Verjährungsfrist beträgt allerdings nur **6 Monate!** Stichtag ist das Vertragsende.

Mein Tipp

Verzichten Sie auf individuelle Vereinbarungen mit Ihrem Mieter – diese haben in den meisten Fällen vor Gericht keine Wirksamkeit.

Und was in Ihrem Mietvertrag nicht stehen sollte:

- keine Endrenovierungsverpflichtung

- keine Vorgaben für die Art und Weise der Renovierung während der Mietzeit
- keine starren Fristen

Wenn Sie eine unrenovierte Wohnung vermieten und keine Ausgleichszahlung für die Aufwendungen Ihres Mieters zahlen möchten, haben Sie keine Chance, dass er die Schönheitsreparaturen übernehmen muss.

Checkliste

Ungültige Schönheitsreparaturklauseln auf einen Blick

- ✓ **Endrenovierungsklausel** („Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben.“)
wurde vom BGH für unzulässig erklärt, da es auch Mieter, die nur kurz im Mietverhältnis waren, zu sehr benachteiligen würde.
- ✓ **Farbwahlklausel** („Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“)
Der Mieter wird so während der Mietzeit zu sehr bei seiner Farbauswahl eingeschränkt. Auch eine Farbvorgabe für den Innenanstrich von Türen und Fenstern während der Mietzeit ist nicht erlaubt.
- ✓ **Starre Fristenregelung**
Wenn ein Mieter oft auf geschäftlichen Reisen ist und seine Küche beispielsweise nur wenige Mal im Jahr nutzt, muss er sie auch nicht nach 3 Jahren renovieren. Auch Zusätze wie „mindestens“ oder „spätestens“ sind nichtig.
- ✓ **Quotenabgeltungsklausel**
Quotenregelungen, die den Mieter prozentual und anteilig an Kosten binden würden, sind unwirksam.
- ✓ **Pflicht zur Hinzuziehung von Handwerkern**
Klausel ist unwirksam, da sie den Mieter bei der kundenfeindlichsten Auslegung dazu zwingt, Handwerker hinzuzuziehen, und ihm somit die Möglichkeit kostensparender Eigenarbeit nimmt.
- ✓ **Entfernen von Tapeten**
(„Der Mieter hat bei seinem Auszug die von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Wand- und Deckentapeten zu beseitigen.“)
Die Klausel ist unwirksam, da der Mieter mit einer unbedingten, zusätzlichen Renovierungspflicht belastet wird. Der Mieter muss selbst solche Tapeten entfernen, die er erst kurz zuvor ordnungsgemäß anbrachte. Eine derartige Verpflichtung ist unangemessen.

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

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjos,
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

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen