



08|20

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im August 2020

BGH räumt auf mit Krach und Staub



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

haben Sie die schönsten Tage im Jahr noch vor sich und können bald in den Urlaub starten? Genießen Sie die Entspannung pur – und, wenn Sie wollen, denken Sie

mal über ein neues **Urteil** des **BGH** nach. Weshalb das für Sie als Vermieter ein Thema ist? Es geht darin um **Baulärm** in der Nachbarschaft und eine gekürzte Miete.

Wenn **im Haus** der vermieteten Wohnung gebaut und gehämmert wird, darf der Mieter **in einzelnen Fällen** seine Mietzahlung „**mindern**“. Dann eben, wenn der Baulärm zu heftig und der Dreck zu viel wird. Im aktuellen Fall des BGH kam der Krach aber von einem **Nachbargrundstück**, das dem Vermieter gar nicht gehörte. Trotzdem zahlte ihm sein Mieter weniger an Miete.

„Ja, geht's noch?“ wird wohl Ihr erster Gedanke sein. Schließlich können Sie als Vermieter auf Bautätigkeiten in Ihrer Nachbarschaft keinen Einfluss nehmen.

Genau diese Frage haben die Richter in Karlsruhe überraschend beantwortet. Sie sagen: Dem Mieter steht **grundsätzlich kein Minderungsrecht** zu! Dennoch gibt es Konstellationen, bei denen sie anders entscheiden würden.

Alles Wichtige zu diesem Urteil – und wie Sie am besten damit in der Praxis umgehen, lesen Sie in dieser Ausgabe.

Gerade in Universitätsstädten ist die Vermietung an WGs für Vermieter Alltagsgeschäft. Aufgrund der wirtschaftlichen Krise verstärkt sich jedoch auch der Trend in anderen Städten und Regionen, aus Kostengründen in einer Gemeinschaft zu wohnen. Informieren Sie sich, auf was Sie beim Vermieten an eine Wohngemeinschaft achten sollten.

Nun kann der Urlaub für Sie kommen! Ich wünsche Ihnen von Herzen Erholung und Entspannung!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Wenn's staubt und lärmt: Miete mindern, wenn der Nachbar nebenan baut?

Da klopft und hämmert es ohrenbetäubend von einer **Baustelle** nebenan – allerdings sorgt die auf einem Grundstück in der **Nachbarschaft** für **Staub und Lärm** in der Wohnung des genervten Mieters. Kann der in solch einem Fall seine Miete kürzen?

In Berlin hat das ein Mieter versucht und damit einen Rechtsstreit ausgelöst, der bis zum **Bundesgerichtshof** ging.

Doch die Richter in Karlsruhe urteilten **vermieterfreundlich**: Der muss nun doch **nicht** für alles **geradestehen**!

Das stellt der VIII. Zivilsenat jetzt klar: Wegen **Baulärm vom Nachbargrundstück** können Mieter **nicht** einfach die Miete **mindern**. Wenn der Vermieter keine Möglichkeit hat, rechtlich gegen den Lärm vorzugehen und evtl. Entschädigungsansprüche gegen den Lärmverursacher durchzusetzen, kann sich sein Mieter auch **nicht** an ihm **schadlos halten**. Punktum!

Von Berlin nach Karlsruhe: Darum ging es

Der Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung in Berlin hatte **10%** seiner Miete **einbehalten**, weil eine **Baustelle** auf einem **40 Meter entfernt** gelegenen Grundstück für **Lärm** sorgte. Durch die Bauarbeiten



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 29.4.2020, VIII ZR 31/18

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Wenn's staubt und lärmt:

Miete mindern, wenn der Nachbar nebenan baut?

2 | Arbeitshilfe:

Lärmprotokoll

3 | Aus einem mach viele:

Wenn Sie an eine WG vermieten wollen

4 | Was, die Selbstauskunft ist ein Fake?

Ihr Mieter riskiert den fristlosen Rauswurf!

5 | Arbeitshilfe:

Die Mieterselbstauskunft, wenn Sie sich für einen Mieter entschieden haben

6 | Teurer Schlüssel-Notdienst am Sonntagabend:

Wucher ist bei Einschluss ausgeschlossen

7 | Die nächste Betriebskostenabrechnung kommt bestimmt:

Wie Sie die Kosten für Rauchwarnmelder umlegen

8 | Aus der Praxis für die Praxis:

Sie fragen, wir antworten

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

fühlte er sich auch mit umherfliegenderm **Staub** belastet. Als der Mietvertrag **4 Jahre zuvor** geschlossen wurde, hatte dort noch eine **Baulücke** geklafft. Eine **Regelung** für den Fall, dass auf dem Grundstück in der Nachbarschaft gebaut werde und dabei Lärm entstehen könnte, hatten die Parteien **im Mietvertrag** aber **nicht** getroffen.

Baustelle nebenan – Mieter greift zur Minderungskeule

Die Vermieterin wollte das nicht einfach so hinnehmen und verklagte ihren Mieter auf **Zahlung der vollen Miete** an sie. Das Berliner Gericht urteilte im Sinne des Mieters, die Sache ging aber bis zum BGH hoch.

Der hob das Urteil auf und verwies den Fall zur erneuten Prüfung an das Berliner Landgericht zurück. Die Richter aus Karlsruhe begründeten das so: Die Miete berechtigterweise zu mindern, setzt einen **erheblichen Mangel** voraus. Ein solcher ist anzunehmen, wenn der **tatsächliche Zustand** der Mietsache schlechter ist als der **vertraglich** vorausgesetzte.

Die Bundesrichter kritisierten, dass die Vorinstanz einen solchen Mangel aufgrund von weiter nicht belegten, **typischen Baustellenimmissionen** einfach als gegeben angesehen hatte.

Dass die Wohnung **lärmfrei** sein sollte, war **im Mietvertrag nicht vereinbart** worden und eine solche Vereinbarung kann laut BGH auch **nicht** einfach als **stillschweigend** getroffen vorausgesetzt werden. Vielmehr hätte das Untergericht in solch einem Fall erörtern müssen, „welche Regelung die Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsabschluss die erhöhte Lärmbelastung bewusst gewesen wäre“.

Lärm vom Nachbargrundstück: Die geteilte Beweislast

Den Berliner Richtern gab Karlsruhe für seine abschließende Entscheidung noch

Arbeitshilfe: Lärmprotokoll

für den Zeitraum vom _____ bis _____

Objekt (Anschrift):

Mieter:

Datum	Beginn (Uhrzeit)	Ende (Uhrzeit)	Verursacher	Art der Störung	Auswirkungen	Zeugen/ Beweismittel

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

einen Hinweis zur **Beweislast** mit auf den Weg.

Der **Mieter** muss darlegen, dass er durch den Lärm und Staub **wesentlich beeinträchtigt** wird.

Dazu reicht es aus, die auftretende Belastung **hinreichend genau** zu beschreiben. Bei **wiederkehrenden** Beeinträchtigungen braucht es außerdem Angaben darüber,

- um welche **Art** von Beeinträchtigungen es geht und
- **wann, wie lange** und in welcher **Frequenz** sie auftreten.

Der **Vermieter** wiederum muss darlegen bzw. beweisen, dass ihm keine **Abwehr**- oder **Entschädigungsansprüche** gegen den eigentlichen Verursacher zustehen, spricht: dass er gegen die Lärm- und Staubimmissionen der Baustelle nichts unternehmen kann.

Wenn das nämlich der Fall ist, kann Ihr Mieter von Ihnen auch keinen Schadensersatz in Form einer geringeren Miete verlangen. Mieter können in dieser Hinsicht grundsätzlich vom Vermieter **nicht mehr verlangen**, als dem **selbst zu steht** – so die BGH-Richter.

Mein Tipp

Auf Baulücken im Mietvertrag hinweisen

Bei typischem Lärm von Nachbargrundstücken sind Mietminderungen nun ausgeschlossen. Sollte bei Abschluss des Mietvertrags aber absehbar sein, dass in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft Bautätigkeiten anstehen, vermerken Sie das bereits im Mietvertrag, damit der Mieter im Nachhinein gar nicht erst Mängel geltend machen kann.

Aus einem mach viele: Wenn Sie an eine WG vermieten wollen

Wenn Sie z. B. in einer deutschen Universitätsstadt eine größere Wohnung zu vermieten haben, sind die Chancen hoch, dass sich eine Wohngemeinschaft bei Ihnen meldet. Viele Vermieter vermieten gerne an Studierende, da die flexibel einziehen können und unkompliziert im Umgang sind. Zugleich ist es wichtig, dass Sie sich mit einem hieb- und stichfesten Mietvertrag vor möglichen Schäden und plötzlichen Kündigungen schützen.

Es gibt keinen „speziellen“ WG-Mietvertrag

Der WG-Mietvertrag unterscheidet sich rein rechtlich nicht von einem konventionellen Mietvertrag. Allerdings gibt es **3** unterschiedliche **Gestaltungsmöglichkeiten**. Manche sind eher vorteilhaft für die WG-Bewohner, andere für Sie als Vermieter.

1. Vertragsvariante: Ein Hauptmieter, die anderen Bewohner sind Untermieter

Eine Möglichkeit, den WG-Mietvertrag zu gestalten, sieht so aus: Eine Person schließt als **Hauptmieter** den Vertrag mit dem Vermieter. Dieser Hauptmieter vereinbart seinerseits **Untermietverträge** mit weiteren Mitbewohnern. Er hat damit eine starke Stellung: Denn er ist zugleich Mieter und Vermieter. Als solcher ist er rechtlich gesehen **Ansprechpartner** seiner Untermieter.

Darauf müssen Sie beim Mietvertrag achten

Der Hauptmieter hat natürlich ein Interesse daran, Untermieter in der Wohnung aufnehmen zu dürfen. Das möchte er auch im Hauptvertrag mit seinem Vermieter vereinbaren. In aller Regel hat der Vermieter ein **Mitspracherecht**, wer neu in die Wohnung einzieht. Der Ver-

mieter muss also bei einem **Mieterwechsel** um **Erlaubnis** gefragt werden. Laut Gesetz darf er aber nicht willkürlich Mietinteressenten ablehnen. Andernfalls hat sein Mieter das Recht, die Wohnung fristlos zu kündigen (**Sonderkündigungsrecht**, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Der Vorteil für den Vermieter:

Er muss jedes Jahr nur eine einzige **Betriebskostenabrechnung** erstellen, die Wohnung nur einmal **übergeben** und auch nur einmal **abnehmen**.

Der Nachteil für den Vermieter:

Falls es zu **Mietrückständen** kommt, hat der Vermieter nur **einen** einzigen **Schuldner**, gegen den er vorgehen kann. Ist der **zahlungsunfähig**, geht der Vermieter leer aus. Gegen die anderen WG-Mitglieder kann er rechtlich nicht vorgehen.

2. Vertragsvariante: Alle Mieter sind Hauptmieter

Am häufigsten kommt der WG-Mietvertrag in der Variante vor, bei der alle Mieter Hauptmieter sind. Das heißt: **Alle Mieter** haben den Mietvertrag unterzeichnet und übernehmen die volle vertragliche **Haftung** gegenüber ihrem Vermieter. Ein weiteres **wichtiges** Detail: Soll die Wohnung gekündigt werden, so müssen **alle WG-Mitglieder** die Kündigung aussprechen. Es reicht nicht, dass ein WG-Bewohner alleine die Wohnung aufgibt. Umgekehrt muss auch der Vermieter seine Schreiben immer **an alle Vertragspartner** adressieren.

Der Vorteil für den Vermieter:

Er muss jedes Jahr nur eine einzige **Betriebskostenabrechnung** erstellen, die Wohnung nur einmal **übergeben** und nur einmal **abnehmen**. Bei **Mietrückständen** kann er jeden der Mieter nach seiner Wahl wegen der vollen Forderung in Anspruch nehmen oder gegen alle

Mieter gleichzeitig vorgehen. Ein finanzieller **Totalausfall** des Vermieters wird dadurch unwahrscheinlicher.

Der Nachteil für den Vermieter:

Die vertragliche Konstruktion ist **nicht** sehr **flexibel**, da sämtliche Vertragspartner bei **Vertragsänderungen** zustimmen müssen, so auch bei einer Kündigung. Da Wohngemeinschaften meist nicht auf Dauer angelegt sind und häufig ein Mieterwechsel stattfindet, müssen also bei jedem Ein- und Auszug eines WG-Mitglieds alle anderen Parteien zustimmen.

Die Nachmieterfrage regeln!

Im Mietvertrag sollten Sie bei dieser Variante eine **Nachmieterregelung** vereinbaren, damit es bei späteren Wechseln der WG-Bewohner nicht zu Problemen kommt. Unabhängig vom Hauptmietvertrag ist den WG-Bewohnern zu empfehlen, eine **interne** schriftliche Vereinbarung zu treffen, die wichtige **Details** regelt, etwa die Frage,

- wie die Ausführung von mietvertraglich vereinbarten **Schönheitsreparaturen** bei einem Mieterwechsel gehandhabt werden soll oder
- wer welchen **Anteil** an den **Nebenkosten** zu tragen hat. Denn eine Aufteilung zu gleichen Teilen kann zum Streit führen, wenn die Zimmer unterschiedlich groß sind oder manche Bewohner die Wohnung intensiver nutzen als andere.

3. Vertragsvariante: Jeder Bewohner als eigenständiger Mieter

Dann gibt es noch die Möglichkeit, bei der der Vermieter mit **jedem** Bewohner **separat** einen Mietvertrag abschließt: In der Regel also nur über das einzelne WG-Zimmer sowie das Mitbenutzen von Küche und Bad.

Der Vorteil für den Vermieter:

Jeder Mieter **haftet einzeln** für den jeweiligen **Anteil** der Miete und Betriebskosten, sodass der Vermieter keinen Totalausfall erleidet, wenn einer der Mieter zahlungsunfähig ist.

Der Nachteil für den Vermieter:

Er muss **mit jedem** WG-Mitglied jeweils eine Wohnungsübergabe und eine Wohnungsrücknahme durchführen und für

jeden Mieter jährlich die Betriebskosten **gesondert** abrechnen.

 **Mein Tipp****Mehr ist in diesem Fall auch mehr**

In der Mehrzahl der Fälle ist es für Vermieter vorteilhaft, wenn sie WG-Mietverträge der 2. Variante „Alle

sind Hauptmieter“ abschließen. Das ist wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aller Mieter für Sie als Vermieter besser. Im Mietvertrag sollten Sie jedoch einige Ergänzungen berücksichtigen – etwa die Nachmieterregelungen. Darüber hinaus sollten Sie darauf hinwirken, dass die WG selbst intern festlegt, wie die Nebenkosten unter ihren Mitbewohnern aufgeteilt werden.

Was, die Selbstauskunft ist ein Fake? Ihr Mieter riskiert den fristlosen Rauswurf!

Wenn Sie Ihre Wohnung neu vermieten wollen, sollte der Neumieter **solide** und **solvent** sein. Daher ist Ihnen als Vermieter zu empfehlen, auf eine Mieterselbstauskunft zu den **Vermögensverhältnissen** in jedem Fall zu bestehen.

Was aber, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass Ihr Mieter bei seiner Selbstauskunft **Geldschulden verschwiegen** und damit eine **falsche Information** über seine Vermögensverhältnisse abgegeben hat?

Darum ging es im Lüneburger Fall

Der Vermieter klagte Ende 2018 vor dem Amtsgericht in Lüneburg gegen seinen Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Denn über das Vermögen seines Mieters wurde ein **Insolvenzverfahren eröffnet**, der Mieter hatte aber bei Mietbeginn in seiner **Selbstauskunft** über seine Vermögensverhältnisse angegeben, **keine Schulden** zu haben.

Das nahm der Vermieter zum Anlass und kündigte das Mietverhältnis fristlos. Der Amtsrichter gab der Vermieter-Klage statt. Der Mieter wehrte sich dagegen und ging in Berufung.

Das ist ein wichtiger Grund

Doch das Landgericht Lüneburg bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz: Der Vermieter kann das Räumen und die Herausgabe der Wohnung verlangen. Die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist **wegen** der **verschwiegenen Schulden** zulässig gewesen (§ 543 Abs. 1 BGB). Der Mieter hat über seine Vermögensverhältnisse **getäuscht**. Durch die Falschangabe ist das wesentliche und **berechtigte Interesse** des Vermieters an einem solventen Vertragspartner verletzt worden.

 **Fundstelle:**
LG Lüneburg, Beschluss v. 13.6.2019, 6 S 1/19

Zwar immer pünktlich gezahlt

Der Umstand, dass in dem Mietverhältnis **keine Mietrückstände** aufgelaufen sind, spielt dabei keine Rolle.

Die pünktliche Zahlung der Miete kann das **erschütterte Vertrauensverhältnis** nicht wiederherstellen. Zudem sahen die Juristen weiterhin die erhöhte **Gefahr** des finanziellen Ausfalls des Mieters.

Vom Vermieter darf aber **nicht** verlangt werden, dass er erst **abwartet**, bis ihm

ein **Schaden** entstanden ist, den er ja gerade durch das Einholen ordnungsgemäßer Angaben von vornherein vermeiden wollte.

Keine Frage der Miethöhe

Im Übrigen hängt die **Zulässigkeit der Frage** nach den Vermögensverhältnissen nicht von der Miethöhe ab. Darauf hat das Landgericht besonders hingewiesen. Denn die Höhe der Mieteinnahmen spielt dabei keine Rolle, wie stark die **finanziellen Interessen** des Vermieters **gefährdet** sind. Fallen z. B. bei einem Privatvermieter die monatlichen Mieteinnahmen weg, mit denen er seine **eigenen Darlehensverbindlichkeiten** bedient, kann er unabhängig von der Miethöhe in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten.

 **Mein Tipp****Lügner fliegen raus**

Stellt sich im laufenden Mietverhältnis heraus, dass Ihr Mieter Sie bei der Mieterselbstauskunft über seine Vermögensverhältnisse hinters Licht geführt hat, sollten Sie das Mietverhältnis fristlos kündigen.



Arbeitshilfe:

Die Mieterselbstauskunft, wenn Sie sich für einen Mieter entschieden haben

	Mietinteressent	Mitmieter
Name, Vorname		
Geburtsdatum		
Personalausweis (Nummer, ausstellende Behörde, Ausstellungsdatum)		
Familienstand		
Aktuelle Anschrift		
Telefon privat		
Telefon geschäftlich		
Mobilfunknummer		
E-Mail privat		
Beruf		
derzeitiger Arbeitgeber		
ausgeübte Tätigkeit		
Beginn der Beschäftigung		
ggf. befristet bis / gekündigt zum		
derzeitiges monatliches Nettoeinkommen (Vorlage der 3 letzten Lohn-/Gehaltsabrechnungen bzw. der Bestätigung eines Steuerberaters oder Vorlage der letzten 3 Est-Be-scheide bei Selbstständigen/Freiberuflern)		

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner, die nicht als Mitmieter fungieren:

	Mitbewohner 1	Mitbewohner 2
Name, Vorname		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift		
Personalausweis (Nummer, ausstellende Behörde, Ausstellungsdatum)		

Weitere Angaben/Ergänzungen bitte auf separatem Blatt.

Ich erkläre hiermit Folgendes:

- Die Wohnung soll von _____ Personen genutzt werden.
- Es besteht weder Absicht noch Grund zur Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung oder zur Gründung einer Wohngemeinschaft.
- In die Wohnung sollen folgende Haustiere aufgenommen werden:

- Die Wohnung wird nicht zu gewerblichen Zwecken benötigt, sie wird nicht gewerblich genutzt.
- Ich bzw. meine Mitmieter / Mitbewohner spielen folgende Musikinstrumente:

- Ich habe in den vergangenen 3 Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung gem. § 807 ZPO geleistet noch erging insoweit gegen mich ein Haftbefehl noch ist ein solches Verfahren derzeit anhängig.
- Über mein Vermögen wurde in den vergangenen 5 Jahren kein Insolvenzverfahren und kein vergleichbares Verfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Derartige Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig oder sonst eingeleitet.
- Ich bin aufgrund meiner finanziellen Verhältnisse ohne Weiteres in der Lage, eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Monatsmieten zu leisten und die monatliche Miete regelmäßig, pünktlich und vollständig zu leisten.
- Ich bin mit der Einholung einer SCHUFA-Selbstauskunft einverstanden.

Mir ist bewusst, dass sämtliche Angaben in dieser Mieterselbstauskunft der Wahrheit entsprechen müssen. Die Wahrheitsmäßigkeit der vorstehenden Angaben ist zwingende Voraussetzung für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses. Ich versichere deshalb hiermit ausdrücklich, dass sämtliche vorstehenden Angaben der Wahrheit entsprechen und damit richtig und zudem vollständig sind. Mir ist bewusst, dass der Vermieter einen etwaigen Abschluss eines Mietvertrags anfechten bzw. ein bestehendes Mietverhältnis außerordentlich kündigen kann, sollte diese Versicherung unrichtig sein.

(Unterschrift Mietinteressent)

(Unterschrift Mitmieter)

Teurer Schlüssel-Notdienst am Sonntagabend: Wucher ist bei Einschluss ausgeschlossen

Ein Münchner wehrt sich gegen einen Schlüsseldienstbetreiber aus Essen. Der hat ihm 621,51 EUR als Lohn in Rechnung gestellt. Was war passiert?

Der klagende Mieter wollte nach Angaben des Amtsgerichts an einem **Sonntag** gegen 22 Uhr seine Wohnung verlassen, konnte die **Wohnungstür** allerdings **nicht öffnen**. Die Feuerwehr half ihm nicht und verwies ihn auf einen gewerblichen Schlüsseldienst.

Die liebe Not mit dem Schlüsseldienst

Der Mann stieß im Internet auf einen **Schlüssel-Notdienst**, der am Telefon aber noch **kein konkretes Angebot** machen wollte. Am Telefon sagte man ihm, dass sich die Kollegen ein genaues Bild erst **vor Ort** machen müssten.

Schlüsseldienst bei Nacht

Gegen Mitternacht erschien der Schlüsseldienst dann an der Wohnungstür und übergab dem Eingesperrten ein **Formular** durch den Briefschlitz. Darin waren jeweils „Netto“ ein „fallspezifischer **Einsatzwert**“ von 189 EUR, Pauschalen von **An- und Abfahrt** von je 20 EUR und ein **Sonntags-/Feiertagszuschlag** von 189 EUR bereits ausgefüllt.

Ohne **Unterschrift** werde die Tür nicht geöffnet, ließ der Schlüsseldienst-Mitarbeiter verlauten. Der eingesperrte Mieter habe jedenfalls – auch wenn er nicht unterschreibt – die **Kosten für den Zeitaufwand und die An- und Abfahrt** zu tragen. Der Münchner leistete daraufhin die verlangte Unterschrift unter den Vertrag. Zwar erfolgte die widerwillig – aber

was sollte der Eingeschlossene anderes machen?

Teurer Wochenendeinsatz: Rund 860 EUR!

Nach einer raschen und umstandslosen Türöffnung stellte sich heraus, dass die **Türfalle gebrochen** war.

Der Wohnungsmieter beauftragte den Schlüsseldienst daraufhin auch mit dem **Austausch des Schlosses**, dessen Preis von 169 EUR damit begründet wurde, dass keine Massenware aus dem Baumarkt eingebaut wurde. Hinzu kamen weitere Kosten für die „**Mehrarbeitszeit**“ in Höhe von 139 EUR.

Der Mieter-Kläger bezahlte den Rechnungsbetrag von rund 860 EUR schließlich **in bar**, nachdem ihm für den Fall per EC-Karte bezahlen zu wollen, weitere Kosten von 9,90 EUR genannt wurden. Sein Vermieter **erstattete** ihm später nur einen Betrag von rund 217 EUR.

Vor Gericht wollte der Mieter einen Teil des Geldes zurückhaben mit dem Argument: Der Vertrag sei wegen des auffälligen **Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung** unwirksam und **sittenwidrig** – mit einem Wort: Hier läge **Wucher** vor! Außerdem habe er sich in einer **Zwangslage** befunden, da er am nächsten Morgen zur Arbeit erscheinen musste.

Nix Wucher oder Zwangslage

Der Münchner Amtsrichter folgte dem ganzen Argumentieren des Mieters nicht. Er stellte sich vielmehr auf die Seite des beklagten Schlüsseldienstes. Das ist ein durchaus überraschendes Ergebnis!



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 8.1.2020,
171 C 7243/19

Eine **Zwangslage** (§ 138 Abs. 2 BGB) konnte er **nicht** sehen: Der Kläger hat sich in seiner Wohnung befunden und normalen und zuverlässigen Kontakt zur Außenwelt gehabt.

Dabei erkennt das Gericht zwar an, dass sich der Kläger in einer für ihn **unangenehmen Lage** befand. Eine **Art von Zwang**, gerade das Schlüsseldienstunternehmen zu beauftragen, hat sich aus seiner Lage aber **nicht** ergeben.

Denn der Kläger hätte das **Angebot** schlicht ablehnen können. Auch die **Anfahrtskosten** hätte er zunächst nicht zahlen müssen und den Schlüsseldienst auf den Rechtsweg verweisen können. Es sei ihm **zumutbar** gewesen, eine andere Schlüsseldienstfirma zu beauftragen.



Mein Tipp

Drum prüfe, an wen man sich vertraglich bindet

Wenn Sie Ihren Schlüssel verlieren und einen Schlüsseldienst beauftragen, sollten Sie sich trotz misslicher Lage vor Vertragsabschluss gut überlegen, ob Sie die vertraglichen Zahlungsbedingungen des Schlüsseldienstbetreibers anerkennen wollen. Wenn Sie den Vertrag unterzeichnen, haben Sie anschließend nur eingeschränkte Möglichkeiten, den gezahlten Betrag wieder zurückzuholen. Das kann dann auch schiefgehen – wie der Fall aus München zeigt.

Die nächste Betriebskostenabrechnung kommt bestimmt: Wie Sie die Kosten für Rauchwarnmelder umlegen

In Deutschland ist inzwischen in fast allen Bundesländern eine **Rauchwarnmelderpflicht** eingeführt. Lediglich **Sachsen** hat hierzu noch keine Regelung erlassen. In **Berlin** und **Brandenburg** gilt noch eine Übergangsregelung. Dort wird der Einbau von Rauchwarnmeldern erst nach dem 31.12.2020 zur Pflicht.

Und so bleibt es nicht aus: Bei den Betriebskostenabrechnungen kommt es wegen der Kosten für Rauchwarnmelder immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten. Zwischenzeitlich sind viele Gerichte in Deutschland der Ansicht, dass die Vermieter die **Kosten für die Anschaffung** und die **Montage** der Geräte zu tragen haben.

Sollten sich diese Posten auf Ihrer Nebenkostenabrechnung finden, müssen Sie damit rechnen, dass Ihre **Mieter** der Abrechnung **widersprechen**.

Achtung bei der Umlage von Anmietkosten!

Auch die **Miete** von Rauchwarnmeldern ist im Rahmen der Sonstigen Betriebskosten **nicht** auf die Mieter **umlagefähig**. Denn die Anmietung tritt an die Stelle der nicht umlagefähigen Anschaffung.

Das Argument, wonach die Umlage von Mietkosten als „**andere Betriebskosten**“ grundsätzlich möglich sein soll, weil sie vom Gesetzgeber in den Fällen

- der Anmietung von Wasserzählern,
- der Anmietung von Geräten zur Wärmeerfassung und
- der Anmietung von Warmwasserzählern

entsprechend berücksichtigt sind, trifft allerdings auf die Rauchwarnmelder nicht zu.

Die Geräte sind in § 2 Nr. 1 bis 16 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgezählt. Die sehen die Richter als **ab-**

schließend an – **Rauchwarnmelder** sind dort **nicht** genannt.



Fundstelle:

AG Halle (Saale), Urteil v. 16.8.2016, 95 C 307/16

Die Wartungskosten sind allerdings umlagefähig!

Sind die Rauchwarnmelder einmal eingebaut, können die anfallenden **Wartungskosten** als **laufende** Kosten angesetzt werden, wenn die Umlage **ausdrücklich** im Mietvertrag vereinbart wurde. Hier handelt es sich begrifflich um **Nebenkosten** im Sinne des § 1 BetrKV.

Diese Kosten für die Wartung sind nämlich nicht nur **wiederkehrende Kosten**, sondern auch solche, „die dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache dienen, da sie die **Sicherheit erhöhen**. Sie sind wiederkehrende Kosten, die zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage laufend entstehen und nicht nur der Behebung auftretender Störungen dienen“.



Fundstelle:

AG Halle (Saale), Urteil v. 16.8.2016, 95 C 307/16

Zu den ansatzfähigen **Wartungskosten** zählen z. B.:

- das Prüfen der Betriebsbereitschaft und Funktionsfähigkeit
- das Prüfen der Betriebssicherheit
- der Austausch der Batterien.

Aber achten Sie darauf: Gibt es keine ausdrückliche Vereinbarung zu den Rauchwarnmelder-Kosten **im Mietvertrag**, ist eine Umlage nur möglich, wenn der Mietvertrag eine **Regelung** enthält, die es dem Vermieter erlaubt, **neu hinzukommende Nebenkosten** ebenfalls umzulegen.



Mein Tipp

So formulieren Sie das im Mietvertrag

„Der Vermieter ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung nach billigem Ermessen auf die Mieter umzulegen und mit diesen abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Auch für diese Kosten können Vorauszahlungen festgesetzt werden.“

Die Reparatur am Rauchwarnmelder

Sind die Rauchwarnmelder defekt und müssen repariert werden, entstehen keine umlagefähigen Nebenkosten. Es handelt sich dann um **Instandsetzungskosten**, die Sie nicht auf Ihre Mieter umlegen dürfen.



Mein Tipp

Öffnungsklausel aufnehmen

Die einzigen Rauchwarnmelder-Kosten, die Sie als Vermieter auf den Mieter als Nebenkosten umlegen können, sind die laufenden Wartungskosten. Das geht allerdings nur dann, wenn Sie bereits im Mietvertrag die Rauchwarnmelder-Kosten als sonstige Kosten vereinbart haben.

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

An dieser Stelle erhalten Sie praxisrelevante Antworten auf aktuelle Fragen aus Ihrem Vermieteralltag. Damit Sie im alltäglichen Umgang mit Ihren Mietern vorbereitet sind.

Ihre Frage: Muss der Aufzug im Haus Tag und Nacht betriebsbereit sein? Kann ich die Wartungskosten für den Aufzug auf die Mieter umlegen?

Unsere Antwort: Ein Aufzug im Haus kann eine echte Erleichterung sein, vorausgesetzt natürlich, er funktioniert auch. Der Aufzug sollte grundsätzlich **geeignet** sein, Kinderwagen, Rollstühle oder Rollatoren zu transportieren.

Existiert einer im Haus, hat der Mieter das Recht, ihn zu **nutzen**. Der Vermieter ist dann verpflichtet, den Aufzug bereitzuhalten, und zwar **rund um die Uhr** (OLG Frankfurt a. M., Urteil v. 7.6.2004, 2 W 22/04).

Aufzug kaputt – Das ist eine Sache für den Vermieter

Bei einem **Defekt** oder **Ausfall** müssen Sie als Vermieter die notwendigen Repa-

turen veranlassen. Das hat beispielsweise das Amtsgericht Nürnberg entschieden (AG Nürnberg, Urteil v. 24.10.2012, 28 C 4478/12).

Kann der Aufzug aufgrund von **Mängeln** über einen **längeren Zeitraum** nicht genutzt werden, kann der Mieter grundsätzlich eine Mietminderung erwägen. Laut Amtsgericht Berlin/Schöneberg rechtfertigt der Ausfall des Fahrstuhls in einer **Dachgeschosswohnung** eine gekürzte Miete von **14%** (AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 26.8.2015, 104 C 85/15).

Die **Reparaturkosten** eines defekten Aufzugs muss der Vermieter zahlen, die laufenden Betriebskosten dagegen können auf die Mieter umgelegt werden, soweit das vertraglich vereinbart wurde.

Was der Mieter trägt

Zu den **umlegbaren Betriebskosten** gehören auch

- die Kosten des Betriebsstroms,
- der Notrufeinrichtung,
- Wartungs- und Überprüfungskosten und
- die Reinigung der Anlage.

Achtung: Keine Vollwartungsverträge abschließen!

Vorsicht ist geboten bei sog. **Vollwartungsverträgen**, bei denen dann auch die Kosten fürs Durchführen kleinerer Reparaturen oder den Austausch von Ersatzteilen in Rechnung gestellt werden.

Die Kosten für solche Wartungsverträge können in den meisten Fällen nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden. Laut Amtsgericht Heilbronn kann der Mieter bei solchen Vollwartungsverträgen sogar einen **Abzug** von den Wartungskosten um **50%** vornehmen (AG Heilbronn, Beschluss v. 23.1.2007, 8 C 551/06).

Daher sollten Sie Verträge mit klarer Kostenaufschlüsselung abschließen.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2020
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
Ein Unternehmen der Haufe Group
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,
Joachim Rotzinger, 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

