



02|19

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2019

Winter-Kälte draußen –  
Warme Gedanken allein rei-  
chen drinnen aber nicht



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
der Winter hat Deutsch-  
land in weiten Teilen  
noch immer im Griff.  
Die Temperaturen sin-  
ken regional in den Bib-  
ber-Modus. Dann be-  
ginnt die Zeit, wo sich

Vermieter und Mieter um die Frage streiten, welche **Temperaturen** in den Mieträumen mindestens erreicht werden müssen. Keine Frage: Die Wohnung muss gut temperiert sein, eine **Sauna-Wohlfühl-Oase** müssen Sie Ihrem Mieter allerdings nicht bieten.

Alle wichtigen Informationen habe ich einmal für Sie zusammengetragen, damit endgültig **Schluss** ist mit überzogenen Mieter- Wärme-Forderungen.

**Kinder** sind die Zukunft. Heißt das aber auch: Eltern und Kinder dürfen in der Mietwohnung **alles** tun und Sie **nichts**? Keine Möglichkeit gegen diesen intensiven **Lärm** einschreiten zu können?

Die klare Antwort darauf lautet: Nein. Eltern haben als Mieter dafür zu sorgen, dass trotz Kinderlärms die anderen Mieter im Haus nicht übermäßig belastigt werden. Die neuesten Urteile zu diesem brisanten Thema stehen in dieser VermieterBrief-Ausgabe.

Nebenkosten sind heutzutage leider die **zweite Miete**. Sie haben darauf keinen Einfluss: Die Steuern, Abgaben und Gebühren werden von den Kommunen und Versorgungsunternehmen bestimmt. Dass es hier regionale erhebliche Unterschiede der Kostenlast gibt, haben wir vielleicht geahnt. Jetzt steht es schwarz auf weiß fest:

Eine wissenschaftliche **Studie** hat deutschlandweit die Abgabenlast in den Städten für Wasser, Müll, Energie und Grundsteuer untersucht. Die Unterschiede sind krass. Die wichtigsten Feststellungen der Studie präsentiere ich Ihnen auf Seite 3 Ihres VermieterBriefs.

Ich wünsche Ihnen eine rutschfreie Winterzeit.  
Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Kinder toben und lärmen durchs Haus: Doch irgendwann ist Schluss mit lustig

Kinder können manchmal ziemlich Radau machen: Sie schreien, rufen, stampfen mit den Füßen oder rennen laut durchs Treppenhaus – das kann dann die anderen Mieter im Haus ganz schön nerven! Aber Kinder sind auch die Zukunft. Daher fragen sich Juristen immer wieder, ob dieser **Kinderlärm** nicht „sozialadäquat“ und damit von den Mitmenschen einfach hinzunehmen ist.

Sicher ist der **Lärmpegel** von Kindern im Mietshaus anders zu bewerten als ein handfester Streit zwischen Mieter-Ehemann und Mieter-Ehefrau. Allerdings gibt es auch für Kinderlärm **Grenzen**.

### „Lärm des Anstoßes“

Das führte vor das Landgericht Frankfurt am Main: Besonders zur Nachtzeit und an Wochenenden drang sehr intensiver und fortdauernder Krach aus der Mietwohnung. Daraufhin sprach der Vermieter

zwei **Abmahnungen** wegen des Lärms aus und legte **Lärmprotokolle** vor. Nachdem aus der Wohnung weiterhin erhebliches Geschrei und Kindergetrappel zu hören war, reichte es dem Vermieter – er kündigte fristgerecht. Die Mieter weigerten sich auszuziehen – es kam zum Räumungsprozess.

### Wie das nachzuweisen ist

Bereits das Amtsgericht hatte sich von den **Zeugen** im Prozess bestätigen lassen, wie stark die übrigen Mitbewohner im Haus von den Geräuschen und dem Geschrei der Kinder und Eltern gestört wurden. Es gab nach der Beweisaufnahme der Räumungsklage statt.

Das akzeptierten die Mieter nicht. Sie argumentierten damit, dass die vorgelegten **Lärmprotokolle** nach ihrer Meinung **unvollständig** seien. Sie gingen gegen das erstinstanzliche Urteil in Berufung.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Kinder toben und lärmen durchs Haus:**  
Doch irgendwann ist Schluss mit lustig
- 2 | **Miete nach Modernisierung erhöhen, aber wie?**  
So machen Sie keine „formellen“ Fehler
- 3 | **Nebenkosten – die zweite Miete:**  
Top 10-Ranking der billigsten und teuersten Städte in Deutschland
- 4 | **Und ist der Winter weiß und kalt:**  
Sorgen Sie für eine warme und behagliche Wohnung!
- 6 | **Strafanzeige gegen Vermieter an den Haaren herbeigezogen:**  
Mieter fliegt raus
- 7 | **Wenn die Fremde lockt:**  
Darf Ihr Mieter dann seine Wohnung untervermieten?
- ! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

Doch der Vermieter hatte Glück und konnte die Landgerichts-Richter von seiner Auffassung überzeugen.

**Fundstelle:**

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 24.9.2018, 2/11 S 155/18

**Wo die Lärm-Grenzen verlaufen**

Die stellten zwar fest, dass **gelegentlich** auftretender Kinderlärm im Mehrfamilienhaus hinzunehmen und deshalb kein Mangel ist. Aber die Grenzen haben die Richter auch klar bestimmt: Ist der Geräuschpegel für die Nachbarn nicht mehr hinnehmbar – vor allen Dingen an **Feiertagen, Wochenenden** und zur **Nachtzeit** – kann dem störenden Mieter gekündigt werden. Egal, ob der Lärm von Kindern oder Erwachsenen kommt.

**Ein detailliertes Lärmprotokoll brauchen Sie nicht vor Gericht**

In dem Frankfurter Fall war auch über die Frage gestritten worden, wie der Vermie-

ter den tatsächlichen Lärm **dokumentieren** muss, um die Störungen durch den Mieter nachweisen zu können.

Grundsätzlich ist es ratsam, ein **Lärmprotokoll** zu erstellen, aus dem sich hinreichend ergibt,

- an welchen Tagen,
- zu welcher Uhrzeit und
- mit welcher Intensität der Mieter stört.

Die BGH-Richter in Karlsruhe haben in einem Grundsatzurteil bereits entschieden, dass bei **wiederholten** Beeinträchtigungen durch Lärm nicht mehr ein detailliertes Lärmprotokoll bei Gericht vorzulegen ist. Ihnen genügt vielmehr eine **Beschreibung**, aus der sich ergibt,

- um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und
- zu welchen Tageszeiten,
- über welche Zeitdauer und
- in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 22.8.2017, VIII ZR 226/16

Daran haben sich auch die Frankfurter Richter orientiert. Sie verlangten kein detailliertes Lärmprotokoll vom Vermieter, die Zeugenaussagen waren für ihre Entscheidung Beweis genug: Die Mieter mussten raus aus der Wohnung.

**Mein Tipp****Störungen notieren**

Wenn Ihr Mieter dauernd den Hausfrieden durch Kinderlärm stört und das nicht mehr hinnehmbar ist, sollten Sie dennoch die anderen Hausbewohner bitten, Notizen über die Art der Beeinträchtigung, die Tages- und Nachtzeit, die Dauer und Frequenz der Lautstärke zu machen. Damit haben Sie in einem späteren Räumungsprozess genügend Beweise gegen den Ruhestörer an der Hand.

## Miete nach Modernisierung erhöhen, aber wie? So machen Sie keine „formellen“ Fehler

Ein Mieter-Rechtsstreit hat es mal wieder bis zum BGH geschafft: Die Karlsruher Richter haben sich mit einer Modernisierungsmieterhöhung und deren Wirksamkeit beschäftigt.

Der Vermieter meinte es nur gut: Er ließ die **Außenfassade** des Gebäudes in Braunschweig **dämmen**. Dafür wollte er dann von seinem Mieter mehr Miete.

Der verweigerte die Zahlung mit dem Argument: Das Erhöhungsschreiben seines Vermieters sei unwirksam, weil die **Energieeinsparung** durch die Wärmedämmmaßnahmen nicht **konkret** berechnet worden sei.

**Energiekoeffizienten und fiktive Kosten gefragt?**

Die Richter des Landgerichts in Braunschweig schlugen sich auf die Seite des Vermieters: Der muss nicht die Energieeinsparung mit Energiekoeffizienten darstellen. Auch fiktive Kosten für eine Instandhaltungsmaßnahme sind nicht anzusetzen.

Das Mieterhöhungsschreiben war damit aus Sicht der Braunschweiger Richter **formell** in Ordnung.

Das wollte der Mieter so nicht stehen lassen. Die Angelegenheit ging hoch bis zum Bundesgerichtshof.

**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 25.9.2018, VIII ZR 121/17

**Plausible Angaben genügen dem BGH**

In dem Streitverfahren gab der Vermieter an, dass im Bereich der gesamten Außenfläche auf die bis dahin ungedämmte Wand eine **Thermoisolierung von 140 mm** aufgebracht wurde, um die Wärmeverluste in einem erheblichen Umfang zu reduzieren und Energiekosten einzusparen.

Diese „untechnischen“ **Angaben** reichten den BGH-Richtern: Der Mieter wird aus Karlsruher Sicht damit in die Lage

versetzt, den Grund der Mieterhöhung **plausibel** nachzuvollziehen.

Die **genaue Beschreibung** der baulichen Maßnahme ist dennoch notwendig.

Der BGH stellt klar: Der Mieter muss aufgrund der Mitteilungen und Schilderungen der baulichen Maßnahme im Mieterhöhungsschreiben nachvollziehen können, ob die Maßnahme tatsächlich eine Modernisierung ist. Es steht ihm frei, zur Klärung auch einen **Sachverständigen** hinzuzuziehen.

### Was in der Mitteilung zur Einsparung von Heizenergie drinstehen muss

Sollen die Modernisierungsmaßnahmen Heizenergie einsparen, müssen Sie in der Mieterhöhungserklärung

- neben einer **schlagwortartigen Bezeichnung** der Maßnahme und
- einer **Zuordnung** zu den Positionen der Berechnung auch

■ diejenigen Tatsachen offenlegen, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Maßnahme eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie tatsächlich bewirkt.

Als Vermieter sind Sie nicht gezwungen, den **Wärmedurchgangskoeffizienten** der Wände vor und nach Durchführung der Dämmmaßnahme zu ermitteln und in der Erhöhungserklärung anzugeben.

Ob die Modernisierungsmaßnahme nachher tatsächlich eine **nachhaltige Einsparung von Energie** bewirken konnte, muss dann im Streitfall durch ein Gericht mithilfe eines Sachverständigen geklärt werden.

### Abzug von sog. fiktiven Instandsetzungskosten

Als Vermieter können Sie die Kosten, die Sie einsetzen müssen, um die Immobilie in Schuss zu halten, nicht als Kosten einer Modernisierung ansetzen. Sofern bei der

durchgeführten Maßnahme auch notwendige **Instandhaltungskosten** angefallen sind, müssen Sie diese Kosten ausweisen und aus der Modernisierungsmieterhöhung herausrechnen.

### Mein Tipp

#### Mieter genau über Modernisierung und Mieterhöhung informieren

Wenn Sie nach einer Modernisierung die Miete erhöhen wollen, müssen Sie vorher ein entsprechendes Mieterhöhungsschreiben an Ihre Mieter senden.

Sie müssen in dem Schreiben den Grund der Mieterhöhung plausibel erläutern. Eine bauliche Maßnahme ist so genau zu beschreiben, dass Ihre Mieter beurteilen können, ob die Baumaßnahme den Anforderungen einer Modernisierungsmieterhöhung entspricht (§§ 559, 559 b BGB).

## Nebenkosten – die zweite Miete: Top 10-Ranking der billigsten und teuersten Städte in Deutschland

Das Wohnen in Deutschland wird seit Jahren teurer. Allerdings liegt das oft nicht an der Erhöhung der Netto-Kaltmiete – vielmehr sind die Nebenkosten ein großer Preistreiber – die sogenannte **zweite Miete**. Als Kunde sind Sie bei den Kosten der Dienstleister in den meisten Fällen machtlos: Es gibt nur wenige Anbieter, es fehlt eine Kostentransparenz, von der Auswahlmöglichkeit einmal ganz zu schweigen.

### Wie stark Familien durch Müll, Abwasser und Grundsteuer belastet werden

Ein Verdacht hat sich in den letzten Jahren verdichtet: Es gibt Städte in Deutsch-

land, in denen die Nebenkosten niedrig sind, und solche, bei denen die Nebenkosten tatsächlich eine zweite Miete ausmachen. Um hier Klarheit zu schaffen, hat das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln in den vergangenen 2 Jahren die Belastung einer Familie durch Müllgebühren, Abwassergebühren sowie die Grundsteuer B in den **einwohnergrößten Städten** in Deutschland untersucht. Auftraggeber der Studie ist Haus & Grund Deutschland.

### Studie bringt es an den Tag

Die Preise, die Verbraucher fürs Entsorgen von **Abwasser** und **Müll** zahlen müssen, variieren je nach Wohnort um mehrere

Hundert Euro. Auch die **Steuerlast** der Mieter und Eigentümer weichen je nach Region jährlich stark voneinander ab.

### Städte-Ranking zeigt: Regensburg liegt auf Platz 1

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt: In **Regensburg** lebt es sich mit durchschnittlichen Müllgebühren von 161 EUR, Abwassergebühren von durchschnittlich 362 EUR und einer Grundsteuerlast von durchschnittlich 335 EUR im Vergleich am günstigsten. Einwohner der Stadt **Leverkusen** müssen mit durchschnittlichen Müllgebühren von 679 EUR, Abwassergebühren von durchschnittlich 632 EUR und einer Grundsteuer von durchschnitt-

lich 669 EUR am meisten bezahlen. In der Summe weicht der Wert in Leverkusen damit um rund 131% von dem Wert in Regensburg ab – der Betrag ist also mehr als doppelt so hoch.

An dem Ergebnis kann man auch sehen, dass die Städte in den Bundesländern **Nordrhein-Westfalen** und **Brandenburg** im unteren Drittel des Rankings zu finden sind. Städte in **Bayern** und **Rheinland-Pfalz** sind eher im oberen Drittel. Der Gewinner ist: Regensburg.

### Die 10 billigsten und die 10 teuersten Kommunen

Die 10 billigsten Städte: Ranking	
Name der Stadt	summierter Preis in EUR
1. Regensburg	858
2. Mainz	949
3. Trier	940
4. Ludwigsburg	920

Die 10 billigsten Städte: Ranking	
Name der Stadt	summierter Preis in EUR
5. Ratingen	1.016
6. Heidelberg	952
7. Augsburg	995
8. Esslingen	1.049
9. Frankfurt a. M.	998
10. Heilbronn	1.009

Die 10 teuersten Städte: Ranking	
Name der Stadt	summierter Preis in EUR
1. Leverkusen	1.980
2. Moers	1.919
3. Mönchen-Gladbach	1.754
4. Potsdam	1.763
5. Witten	1.707
6. Lünen	1.647
7. Berlin	1.619

Die 10 teuersten Städte: Ranking	
Name der Stadt	summierter Preis in EUR
8. Duisburg	1.574
9. Bergisch-Gladbach	1.605
10. Wuppertal	1.638

(Quelle: Haus & Grund Deutschland)

### Mein Tipp

#### Wo Sie die Studie finden

Die genaue Übersicht der Ergebnisse sowie die einzelnen Feststellungen können Sie auf der Internetseite von Haus & Grund Deutschland (Mohrenstr. 33, 10117 Berlin, Tel. 030/20216-0) unter [www.hausundgrund.de/presse\\_1298\\_Wohnnebenkosten\\_in\\_Regensburg\\_am\\_niedrigsten\\_20190109.html](http://www.hausundgrund.de/presse_1298_Wohnnebenkosten_in_Regensburg_am_niedrigsten_20190109.html) abrufen.

## Und ist der Winter weiß und kalt: Sorgen Sie für eine warme und behagliche Wohnung!

Der Winter ist noch nicht zu Ende – gerade jetzt möchte es sich der Mieter in warmen Räumen gemütlich machen. Es gibt viele Prozesse um die Fragen: Welche Mindesttemperaturen müssen die Räume im Winter haben? Was passiert, wenn die Heizung kurzfristig ausfällt oder wenn es dem Mieter in seiner Wohnung nicht warm genug ist?

Daran gibt es keinen Zweifel: Gerade in der **Winterzeit** hat Ihr Mieter ein **Recht** auf eine warme Wohnung. Fällt die **Heizung aus** oder steigt das Thermometer in der Wohnung nicht über 17 Grad Celsius, beeinträchtigt dies die **Gebrauchstauglichkeit**. Die Wohnung hat dann einen **Mangel** und Ihr Mieter darf seine Miete mindern. Im Einzelfall muss aber immer

geklärt werden, wann und wie Sie als Vermieter heizen müssen und welche sonstigen Vorgaben Sie noch zu beachten haben?

Nicht zu vergessen: Auch der Mieter hat **Pflichten**: Er muss die Wohnung so nutzen und im Einzelfall auch heizen, damit sich kein Schimmel bilden kann und die Wohnung nicht auskühlt.

### Sie müssen für Beheizung sorgen

Die **Grundregel** ist einfach: Als Vermieter sind Sie für die Beheizung der Wohnräume verantwortlich. Dafür dürfen Sie dem Mieter alle mit dem Betrieb der Heizung anfallenden Kosten in Rechnung

stellen und auch Vorauszahlungen von ihm verlangen.

Wird die Wohnung dann nicht ausreichend warm oder fällt die Heizung vollständig aus, liegt ein **Mangel** vor. Der berechtigt den Mieter zur Minderung seiner Miete.

### Auf die Heizperiode kommt es an: i. d. R. 1.10. – 30.4.

In vielen Mietverträgen wird die Heizperiode festgelegt. In dieser Zeit sind Sie verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Beheizung der Wohnung zu sorgen. Üblicherweise liegt die **Heizperiode** in der Zeit **vom 1. Oktober bis zum 30. April**; in Einzelfällen ist sie auch vom 15.

September bis 15. Mai festgelegt. Diese Zeitperiode gilt auch dann, wenn Sie im Mietvertrag nichts vereinbart haben.

Während der Heizperiode muss die Heizungsanlage so laufen, dass in der Wohnung des Mieters eine bestimmte **Mindesttemperatur** erreicht wird. Die Juristen sprechen von **Behaglichkeitstemperatur** – das sind Temperaturen zwischen 20 bis 22 Grad Celsius.

### Welche Mindesttemperaturen in unterschiedlichen Wohnräumen gelten

Folgende Mindesttemperaturen wurden bislang von den Gerichten angesetzt:

Von 6 Uhr bis 23 Uhr	
Wohnzimmer	21 Grad
Ess- und Kinderzimmer	20 Grad
Küche und Schlafzimmer	18 Grad
Bad	23 Grad
Diele	15 Grad

Bei einer **Nachtabenkung** reichen nachts auch 18 Grad als Temperatur aus.

### Achtung: Regelungen im Mietvertrag sind unwirksam bei zu kurzer Dauer

Soweit Mietverträge eine Mindesttemperatur von 18 Grad lediglich in der Zeit von 8 Uhr bis 21 Uhr vorsehen, ist diese Klausel unwirksam. Auch der Mieter, der bereits vor 8 Uhr aufstehen muss oder nach 21 Uhr noch im Wohnzimmer sitzen möchte, kann warme Zimmer von Ihnen verlangen.

### Raumtemperatur darunter: Mietminderung droht

Sollten im Einzelfall die Mindesttemperaturen nicht erreicht werden, gehen die Juristen von einem Mangel der Wohnung aus. Der Mieter darf die Miete mindern. Die Mietminderung muss im Einzelfall

festgestellt werden. Die **Minderungsquoten** reichen von 10 % der Netto-Kaltmiete bei unzureichender Heizleistung in einzelnen Räumen bis zu 100 % bei totalem Heizungsausfall während der Heizperiode.

Einen roten Faden für die Minderungsquoten lässt sich bei den Gerichten nicht erkennen; die Urteile fallen sehr unterschiedlich aus. Teils wird bei Temperaturen unter 18 Grad Celsius eine Quote von 10 % Mietminderung zugesprochen, zwischen 16 bis 18 Grad von 20 % und bei Heizungsausfall reicht die Spanne von 50 bis 100 %.

### Das muss der Mieter nachweisen

Mindert Ihr Mieter wegen nicht erreichter Mindesttemperaturen seine Miete, ist er Ihnen beweispflichtig. Er muss sowohl die **Außentemperatur** als auch die **Zimmertemperatur** für bestimmte Räume in der Wohnung zu bestimmten Zeiten **dokumentieren**.

Für die **Höhe** der Minderung ist auch maßgeblich,

- in welchem Zeitraum die Mindesttemperaturen unterschritten werden,
- ob alle Räume der Wohnung betroffen sind,
- welche Räume betroffen sind (Wohn- oder Schlafzimmer), aber auch,
- inwieweit sich der Mieter überhaupt in der Wohnung aufhält.

Im Streitfall muss ein Gericht diese Fragen klären.

### Reagieren Sie nicht, darf sich der Mieter selbst helfen

Sollte es in der Wohnung dauerhaft nicht warm genug werden, müssen Sie handeln. Fällt z. B. mitten im Winter die Heizungsanlage komplett aus, dürfen Sie sich nicht ein paar Wochen Zeit für die Reparatur nehmen. Mieter können eine **zügige Instandsetzung** erwarten.

Aber der BGH sagt auch, dass Sie als Vermieter **nicht** dazu verpflichtet sind, eine **neue Heizung** mit niedrigerem Verbrauch zu **installieren**. Selbst **ungewöhnlich hohe** Heizkosten sind nur dann ein Mangel, wenn sie auf eine defekte Anlage zurückzuführen sind.

Sollten Sie als Vermieter auch nach erfolgter Mietminderung Ihres Mieters nicht handeln, kann er zur **Selbsthilfe** greifen.

### Beispiel: Kosten der Selbsthilfe

Er kann sich einen elektrischen Heizlüfter anschaffen und von Ihnen verlangen, dass Sie die Kosten dafür übernehmen. Auch für den erhöhten Stromverbrauch müssen Sie dann aufkommen.

In extremen Fällen haben Mieter auch schon **einstweilige Verfügungen** gegen Vermieter erzwungen. Ein Beispiel aus Berlin ging durch die Presse: Ein Mietshaus war dauerhaft zu kalt. Unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 25.000 EUR (oder ersatzweise Haft) wurde das vermietende Unternehmen aufgefordert, die Heizung so in Ordnung zu bringen, dass die Wohnungen tagsüber auf mindestens 20 Grad Celsius geheizt werden konnten.

### Klopft die Heizung?

Nächtliche **Klopfgeräusche** oder der **Ausfall** der Warmwasserversorgung sind ebenso Mängel, die den Mieter die Miete mindern lassen.

Die Mindesttemperatur für **Warmwasser** liegt üblicherweise bei 40 Grad Celsius; optimal sind 60 Grad.

### Das gilt bei älteren Häusern oder bei DG-Wohnungen

Dachgeschoss-Wohnungen oder Wohnungen mit vielen Außenwänden brauchen meist mehr Heizenergie als Innenwohnungen. Das ist aber kein Mangel.

**Ausnahme:** Als Vermieter können Sie die verbesserte Wärmedämmung mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand ohne Schwierigkeit erreichen. Wärmeverluste von 80 % wegen mangelhafter Dachisolierung lassen den Mieter jedoch die Miete mindern, ebenso wenn schlecht isolierte Heizungsrohre Wärmeverluste hervorrufen.

Haben Sie den Mieter bei Abschluss des Mietvertrags auf die schlechte Wärmedämmung wegen des Alters des Hauses und den damit erhöhten Heizbedarf **hingewiesen** oder hat er die mangelhafte Wärmeisolierung fahrlässig **nicht erkannt**, kann er keine Minderungsansprüche erheben.

### Heizungsproblem andersherum: Zu warm ist auch nicht gut!

In einem Fall aus Berlin wurde es einem Mieter im Winter nicht zu kalt, sondern zu heiß. Obwohl das Thermostat an der Heizung auf Null gestellt war, heizte sich die Wohnung wegen des warmen Heizungsrohres auf. Im Wohnzimmer wurde nach den Feststellungen des Landgerichts Berlin 23,5 Grad Celsius gemessen. 22 Grad Celsius am frühen Morgen im Schlafzimmer waren auch den Rich-

tern zu warm – sie stellten fest, dass dies einen Mangel darstellt, den der Vermieter abzustellen hat.



**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 3.5.2016, 67 S 357/15

### Auch im Sommer muss das Heizen möglich sein

Selbst im Sommer hat der Mieter ein Recht auf eine bewohnbare Wohnung. Liegt die Außentemperatur länger als 3 Tage unter 12 Grad Celsius, müssen Sie als Vermieter die Heizung hochfahren, ebenso, wenn die Zimmertemperatur unter 18 Grad Celsius absinkt.

Sind die Zimmertemperaturen am Tag unter 16 Grad Celsius, müssen Sie die Heizung sofort in Betrieb nehmen, um Gesundheitsgefährdungen des Mieters zu vermeiden. Sie dürfen sich dabei **nicht** nach der **Mehrheit der Mieter** im Mietshaus orientieren, vielmehr müssen Sie dafür sorgen, dass die Mindesttemperaturen eingehalten werden.

### Überblick: So urteilen die Gerichte

- In den Nachtstunden von 23 bis 6 Uhr Raumtemperatur von mindestens 18

Grad: AG Köln, Urteil v. 5.7.2016, 205 C 36/16

- Raumtemperatur von 18 Grad wegen Ausfall Heizung, Mietminderung 9%: LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.3.2000, 2/17 S 315/99
- Raumtemperatur von 15 Grad, Mietminderung 25%: AG Berlin-Neukölln, Urteil v. 17.5.1985, 10 C 557/84
- Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad im Winter, Mietminderung 30%: AG Görlitz, Urteil v. 3.11.1997, 1 C 1320/96
- Heizung/Gasversorgung fällt von Oktober bis April aus, Mietminderung 85%: AG Nürnberg, Urteil v. 22.3.2017, 16 C 127/16



### Mein Tipp

#### Welche Minderungsquote bei welcher Zimmertemperatur

- weniger als 20 Grad = 20 %
- zwischen 16 und 18 Grad = 20 bis 30 %
- weniger als 15 Grad = 25 %
- Komplettausfall der Heizung im Schlafzimmer = 20 %
- Komplettausfall der Heizung im Winter = keine Miete für den jeweiligen Monat

## Strafanzeige gegen Vermieter an den Haaren herbeigezogen: Mieter fliegt raus

Das Amtsgericht Pforzheim hatte sich mit einem unangenehmen Fall zu beschäftigen:

Am 31.3.2018 gab die Mieterin bei einem Polizeieinsatz gegenüber einem Polizeibeamten an, die Vermieterin sei **alkoholkrank** und **randaliere** regelmäßig im Haus. Aufgrund dieses Hinweises kam es zu einem Hausbesuch des Jugendamtes. Die Vermieterin hatte eine minderjährige Tochter.

### Vermieterin war trocken

Beim Hausbesuch der Mitarbeiter des Jugendamtes am 20.4.2018 wurden keinerlei Hinweise auf die Gefährdung des Kindeswohls festgestellt und es gab auch keine Anzeichen eines Alkoholkonsums der Vermieterin.

Aufgrund der falschen Behauptungen gegenüber der Polizei hat die Vermieterin

mit Schreiben vom 18.5.2018 der Mieterin fristlos sowie hilfsweise ordentlich gekündigt.

### Mieterin muss gehen

Das Gericht stellte sich auf die Seite der Vermieterin:

Die fristlose Kündigung war in Ordnung, die Mieterin musste die Wohnung räumen.

**Fundstelle:**

AG Pforzheim, Urteil v. 19.10.2018, 4 C 205/18

Die Pforzheimer Richter stellten zweifelsfrei fest, dass der Vermieterin nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis – aufgrund der ordentlichen Kündigung – bis Ende November 2018 fortzusetzen.

**Mein Tipp****Bei grundloser Strafanzeige sofort reagieren**

Wenn Ihr Mieter grundlos eine Strafanzeige gegen Sie erstattet, sollten Sie umgehend die Notbremse ziehen

und eine fristlose Kündigung verbunden mit einer vorsorglich fristgerechten Kündigung aussprechen.

Bei einer Strafanzeige aufgrund erfundener Tatsachen wird die Kündigung wohl immer gerechtfertigt sein.

## Wenn die Fremde lockt: Darf Ihr Mieter dann seine Wohnung untervermieten?

Hat ein Mieter bei einem **beruflichen Auslandsaufenthalt** ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils der Wohnung zur Untervermietung, damit er das finanzieren kann? Die Antwort des Landgerichts Berlin in diesem Fall lautet: Ja!

**Fundstelle:**

LG Berlin, Beschluss v. 19.4.2018, 66 S 281/17

Eine Mieterin aus Berlin möchte von ihrem Vermieter die **Erlaubnis** für eine Untervermietung. Grund ist ein beruflicher Auslandsaufenthalt der Mieterin. Sie sagt, dass sie die Miete aus der Untervermietung zum Finanzieren des Aufenthalts im Ausland benötigt. Die Vermieterin behauptet, dass die Mieterin während des Auslandsaufenthalts die Miete ohne Untervermietung aufbringen kann. Sie stimmt deshalb der Untervermietung nicht zu. Weiterer Grund für die Vermieterin: Sie kannte die **Person** des Untermieters nicht.

Die Mieterin klagte auf Zustimmung zur Untervermietung. Das Amtsgericht gab der Mieterin recht – und im Berufungsverfahren auch das Landgericht Berlin.

Die Berliner Richter sahen keinen Grund, dass die Vermieterin die Zustimmung zur Untervermietung verweigerte. Aufgrund des Auslandsaufenthaltes bestand für die Mieterin ein **persönliches und wirt-**

**schaftliches Interesse** von nicht unerheblichem Gewicht. Auf Seiten der Vermieterin sahen die Richter keine Ausschlussgründe.

Sie gingen sogar noch weiter: Danach reicht jedes **plausible**, nachvollziehbare Interesse des Mieters, um die Erlaubnis zur Untervermietung zu begründen. Pech also für die Vermieterin – der Untermieter durfte bei ihr im Haus einziehen.

**Das müssen Sie bei der Untervermietung wissen**

Die Gebrauchsüberlassung nur eines **Teils** der Wohnung ist in § 553 BGB geregelt. Der besagt:

§ 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder den Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann ...

**Der Hauptmieter muss zumindest einen Teil des Wohnraums für sich zurückbehalten**

Das setzt für den Anspruch des Mieters voraus: Er muss ein **berechtigtes** Interesse nachweisen. Da lediglich ein Teil des Wohnraums überlassen werden darf, ist es dem Mieter untersagt, die ganze Wohnung an einen Untermieter zu übergeben. Der Hauptmieter muss zumindest 1 Zimmer zurückbehalten und für sich nutzen.

Zwar muss die Wohnung nicht weiterhin der **Lebensmittelpunkt** des Hauptmieters bleiben, er darf aber den Gewahrsam daran nicht vollständig aufgeben. Das hatte der BGH bereits festgestellt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 23.11.2005, XII ZR 4/05

Dabei gilt der **Maßstab**: Nur wenn der Mieter die Wohnung zugunsten eines anderen vollständig aufgibt, also die Herrschaft über die Wohnung endgültig und vollständig verliert, weil er beispielsweise sämtliche Schlüssel dem Untermieter übergeben hat, liegen die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB nicht vor.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 11.6.2014, VIII ZR 349/13

Die Gebrauchsüberlassung muss dem Untermieter auch zu **Wohnzwecken** dienen. Eine andere Nutzung ist dem Untermieter nicht erlaubt.

### Wann der Grund berechtigt ist

Das berechtigte Interesse des Mieters liegt dann vor, wenn er Gründe vorbringt, die nicht von ganz unerheblichem Gewicht sind – vor allem, wenn die **Wohnkosten** durch die Untervermietung mitfinanziert werden sollen.

Der Wunsch des Mieters, **nicht** mehr **alleine** leben zu wollen, ist ebenfalls ein berechtigter Grund für die teilweise Untervermietung.

Ein **Berechtigungsgrund** ist dann nicht gegeben, wenn der Hauptmieter seinen tatsächlichen **Wohnsitz** und somit seinen Lebensmittelpunkt an anderer Stelle begründet hat und ein konkreter **Rückkehrwille** nicht ersichtlich ist.

In einem solchen Fall können Sie die Untervermietungserlaubnis widerrufen und den Mietvertrag kündigen.

### Wann das Interesse vorliegen muss

Das berechtigte Interesse für den Mieter darf erst **nach** Mietvertragsabschluss entstanden sein. Sollte der Mieter bereits vor Vertragsabschluss beabsichtigen, die Wohnung an einen Untermieter zu vermieten, hat er hierzu kein Recht. Entscheidend für den Zeitpunkt ist der **Mietvertragsabschluss**, nicht der Mietvertragsbeginn.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17

### Was der Mieter und sein Vermieter tun können

Sofern die Voraussetzungen vorliegen, kann der Mieter von Ihnen die Einwilligung zur Untervermietung verlangen. Wenn Sie ihm das verweigern, kann er auf Zustimmung zur Untervermietung **klagen**, Schadensersatz wegen entgangener Miete einfordern oder das Mietverhältnis **kündigen**. Überlässt der Mieter die Mietsache ohne Ihre Zustimmung einem Dritten, besteht für Sie die Möglichkeit, ihm zu kündigen.

Teilweise vertreten einige Juristen die Ansicht, dass die Kündigung dann nicht möglich ist, wenn Sie die Erlaubnis hätten erteilen müssen, weil der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hatte.



#### Mein Tipp

### Zuschlag auf Miete draufschlagen

Bei einer teilweisen Untervermietung nach § 553 BGB sollten Sie immer auch überlegen, einen Untervermietungszuschlag durch Erhöhen der Miete zu verlangen, wenn Sie die Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung erteilen. Das ist Ihnen nach § 553 Abs. 2 BGB gestattet.



#### Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2019

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, 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

