



01|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2019

Good News: Mietrechtsprozesse werden weniger!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
zunächst wünsche ich Ihnen für das neue Jahr 2019 alles Gute für Sie persönlich, freundliche Mieter und hoffentlich wenig Streit beim Vermieten Ihrer Wohnung.

Aus statistischer Sicht dürfen Sie wirklich guter Hoffnung sein: Vermieter und Mieter streiten sich seltener vor Gericht. In 226.933 Verfahren standen 2017 die Mietparteien noch vor dem Richter, damit 20.000 mal seltener als 2016. Die Zahl der **Mietrechtsprozesse** ist seit 1996 um gut ein Drittel **gesunken** – das stimmt doch wirklich optimistisch!

Das neue Jahr ist für Vermieter mit einer **verschärften Mietpreisbremse** gestartet: Mitte Dezember hat der Bundesrat den neuen Normen zum Mietrecht zugestimmt und bereits seit **1.1.2019** sind sie in Kraft. Die wichtigste Änderung gibt es beim Miete erhöhen nach einer Modernisierung. Hier gelten **neue „Kappungsgrenzen“**. In dieser Ausgabe erfahren Sie alle wichtigen Informationen zu den einzelnen gesetzlichen Veränderungen.

Noch ein spannendes Thema: Wissen Sie genau, was Sie einen **Mietinteressenten** alles **fragen** dürfen? Schließlich ist es wichtig, von dem neuen Mieter vorab so viele Informationen wie möglich zu erhalten. Damit Sie sicher entscheiden können, ob Sie tatsächlich den Mietvertrag mit ihm abschließen wollen. Aber was ist, wenn er Sie belügt oder täuscht?

Auch im neuen Jahr werden wir Sie über alle Entwicklungen im Mietrecht auf dem Laufenden halten – ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Start in dieses Jahr 2019!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

PS: Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie wie immer unter:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

Was sich 2019 für Vermieter ändert: Neues aus dem Gesetzgebungsolymp

Die große Politik hat sich wieder mal die Vermieter vorgenommen: Die Regierungsparteien sehen die „alte“ Mietpreisbremse als stumpfes Schwert und befürchten weiter steigende Mieten. Deshalb hatte sich die Koalition darauf verständigt, das Mietrecht wieder zu korrigieren. Bereits am 14.12.2018 hat auch der Bundesrat das sogenannte **Mietrechtsanpassungsgesetz** verabschiedet. Die Neuregelungen sind seit dem 1.1.2019 in Kraft. **Ziel** des Gesetzes ist es, durch eine verschärfte Mietpreisbremse das Wohnen günstiger zu machen. Ob das allerdings tatsächlich erreicht wird, wissen die Götter!

Das ändert sich konkret für Sie: Die Auskunftspflicht

Neu ist: Die Auskunftspflicht der Vermieter wird verschärft (§ 556g BGB). Wenn Sie sich als Vermieter auf eine **Ausnahme der Mietpreisbremse** berufen, müssen Sie künftig noch **vor** Abschluss

des Mietvertrags unaufgefordert Ihrem zukünftigen Mieter **Auskunft** über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben. Eine gesonderte Erklärung oder ein schriftliches Dokument sind nicht notwendig. Die Auskunft soll **Teil des Mietvertrags** werden.

Da der Vermieter **beweisen** muss, dass er rechtzeitig informiert hat, sollten Sie diese Auskünfte im Mietvertrag aufnehmen und vom Mieter unterschreiben lassen.

Über was Sie alles Auskunft geben müssen

Konkret heißt das für Sie als Vermieter: Sie müssen angeben, wie hoch die Miete **1 Jahr vor Beendigung** des Vormietverhältnisses war. Besondere Daten der Vormieter müssen Sie aber nicht nennen. Es soll nach dem Gesetzestext ausreichen, wenn Sie die Höhe der **Vormiete** bekannt geben.

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Was sich 2019 für Vermieter ändert:**
Neues aus dem Gesetzgebungsolymp
- 2 | **Ihr Mieter und seine Selbstauskunft:**
Wer einmal lügt, fliegt raus!
- 4 | **Jobcenter will Miete nachzahlen:**
Trotzdem dürfen Sie ordentlich kündigen
- 5 | **Droht nur die Gefahr von Schimmelpilz?**
Dann gibt es keinen Mangel im Altbau!
- 5 | **Rien ne va plus:**
Kein Widerruf der Zustimmung zur Mieterhöhung erlaubt
- 6 | **Arbeitshilfe:**
Musterschreiben zum Ankündigen der Mieterhöhung
- 7 | **Telefon defekt?**
Vermieter muss die Leitung reparieren, nicht der Mieter
- 7 | **Einmal wachsen und schleifen bitte:**
Kündigung statt Skiwerkstatt und Snowboard-Service
- 8 | **Keine Fake News:**
Weniger Streitfälle vor den Mietgerichten

Sofern Sie Modernisierungsarbeiten vorhaben, müssen Sie jetzt Ihrem Mieter sagen, dass in den letzten **3 Jahren vor Abschluss des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt worden sind. Sie müssen ihn insbesondere über

- den **Umstand** und
- den **Zeitpunkt** der Modernisierung informieren. Weitreichende Erläuterungen über Art und Umfang der Modernisierung sind aber nicht vorgesehen.

Ist Ihre Auskunft zu **spät** oder **lückenhaft**, können Sie die erhöhte Miete nicht verlangen, wenn der Mieter dies ausdrücklich vorher **gerügt** hat.

Wenn er meint, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt, braucht er sich keine „qualifizierte“ Rüge einfallen zu lassen – es genügt sein **einfacher Hinweis**: „Miete verstößt gegen die Mietpreisbremse!“ Das ist alles.

Nach Modernisierung nur noch 8% der Kosten zu verteilen

Bislang konnten Sie investierte **Modernisierungskosten** in Höhe von maximal 11 % im Rahmen einer Mieterhöhung umsetzen. Dadurch amortisierten sich Ihre Investitionen zumindest halbwegs. Dieser Prozentsatz ist nun bundesweit **auf 8% abgesenkt**. Was umfangreiche Modernisierungen sicherlich unattraktiv macht.

Zusätzlich wurde in Gebieten mit sogenannten angespannten Märkten eine weitere **Kappungsgrenze** eingezogen: Die ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens 3 EUR pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren. Wenn die Miete 7 EUR pro Quadratmeter unterschreitet, liegt die Kappungsgrenze dann sogar bei 2 EUR.

Kleinere Modernisierung im vereinfachten Verfahren erlaubt

Allerdings können Sie Mieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von **10.000 EUR** künftig einfacher umsetzen.

Die größte Erleichterung dabei: Die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen Kosten können jetzt **pauschal** in Höhe von **30%** abgezogen werden. Insofern entfällt für Sie das oftmals problematische und höchst komplizierte Berechnen des Instandsetzungsanteils bei der Modernisierung.

Auch das Ankündigen wird leichter

Wenn Sie die Mieterhöhung ankündigen, müssen Sie keine Aussage mehr zu den zukünftigen Betriebskosten machen. Dazu teilen Sie gleichzeitig mit, dass es sich um eine Modernisierung im ein-

fachen Verfahren handelt. Die **Härtefalleinrede** des Mieters greift hier nicht.

Kein „Herausmodernisieren“ mehr, sonst kostet's richtig Geld

Der Gesetzgeber wollte durch die neuen Regelungen auch das sogenannte **Herausmodernisieren** durch Finanzinvestoren eindämmen. Der Mieter kann danach **Schadenersatz** verlangen, wenn der Vermieter beim Modernisieren seine **Pflichten** verletzt. Das wird zukünftig u. a. dann **vermutet**, wenn

- mit den angekündigten Baumaßnahmen nicht innerhalb von 12 Monaten begonnen wird,
- die Verdopplung der Miete angekündigt wird,
- die Baumaßnahmen in einer Art und Weise durchgeführt werden, die zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters führen oder
- die Arbeiten nach Beginn der Maßnahme mehr als 12 Monate ruhen.

Was gilt für bestehende Mietverträge?

Für Ihre bestehenden Mietverträge ändert sich nichts. Haben Sie eine Modernisierungsmaßnahme bis zum 31.12.2018 angekündigt, gilt noch das **alte** Recht – die neuen Regelungen greifen für Modernisierungsankündigungen erst ab 1.1.2019.

Ihr Mieter und seine Selbstauskunft: Wer einmal lügt, fliegt raus!

Viele Gerichtsurteile drehen sich um die „**Mieterselbstauskunft**“. Die Richter prüfen immer wieder, welche Fragen ein Mieter tatsächlich zu beantworten hat und was passiert, wenn diese Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden.

Das Landgericht Berlin hatte sich wieder mal mit einem solchen Fall auseinanderzusetzen. Die Mieter waren im Oktober 2008 in die Wohnung eingezogen. Vor Abschluss des Mietvertrags füllten sie auch eine **Mieterbewerbung** aus. Bei der Frage nach den sonstigen privaten

oder geschäftlichen überfälligen Verpflichtungen antworteten sie mit: *Nein!*

Am 31.10.2013 wurde über das Vermögen beider Mieter die **Insolvenz** eröffnet. Im Insolvenzverfahren standen Forderungen von Gläubigern von ins-

gesamt fast 500.000 EUR offen. Obwohl die Miete weiterhin gezahlt wurde, stellte der Vermieter daraufhin Ermittlungen an.

Im Juli 2015 teilte ihm eine beauftragte Detektei mit, dass die Mieterin im Jahr 2006 die **eidesstattliche Versicherung** abgegeben hatte. Die bestand auch noch im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Der Ehemann, der ebenfalls Mieter war, hatte aufgrund von **Haftbefehlen** aus den Jahren 2008 und 2009 die eidesstattliche Versicherung geleistet.

Mit Schreiben vom 11.8.2015 focht der „enttäuschte“ Vermieter wegen **arglistiger Täuschung über die Vermögensverhältnisse** den Mietvertrag mit den Beiden an.

Was die Mieter keinesfalls interessierte. Sie wollten die Miete wegen angeblichen Schimmelbefalls mindern und verklagten den Vermieter zuerst. Der hat dann in diesem Verfahren aufgrund seiner Anfechtungserklärung gerichtlich durchsetzen wollen, dass die Wohnung zu räumen ist.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Berlin gaben dem Vermieter recht.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 27.3.2018, 63 S 163/17

Der **Mietvertrag** war aufgrund der erklärten Anfechtung **erloschen**. Das Besondere an diesem Urteil: Die Berliner Richter stellten klar, dass eine Anfechtung des Mietvertrags auch **nach Vollzug** des Mietverhältnisses möglich ist – hier lief der Mietvertrag bis zum Anspruch der Anfechtungserklärung ja bereits seit 7 Jahren.

Und der Vermieter hatte einen **Grund** dazu: Die Mieter haben ihren Vermieter **arglistig getäuscht**. Sie haben wider besseren Wissens vor Abschluss des Mietvertrags in den Fragebogen reingeschrieben, dass keine überfälligen privaten

oder geschäftlichen Verpflichtungen bestünden. Die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung im Jahr 2006 durch eine der Mietparteien zeigt aber, dass das Gegenteil der Fall war. Da bei Abschluss des Mietvertrags beide Mieter nicht nur geringfügige Schulden hatten, liegt aus Sicht der Richter auch nahe, dass der Vermieter den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätte – das ohne getäuscht worden zu sein und in Kenntnis der tatsächlichen Vermögenssituation seiner Mieter.

Die Anfechtung des Mietvertrags war also richtig und die Mieter mussten ausziehen. Hier hatte sich der Einsatz des Detektivs für den Vermieter wirklich gelohnt.

Was Sie Ihren Mieter fragen dürfen

Mit dem **Fragebogen** zur Selbstauskunft machen Sie sich als Vermieter ein Bild von Ihren zukünftigen Mietern. Dabei sollten Sie ein Formular bei der **Wohnungsbesichtigung** aushändigen. Diesen Fragebogen beantworten Ihnen die Interessenten dann schriftlich.

Mieterselbstauskunft: Das muss rein

Es gibt keine einheitliche Vorlage zur Selbstauskunft. Die meisten Formulare sind nach den folgenden Fragen gegliedert:

- Angaben zur Person (Name, Anschrift, Geburtsdatum)
- Angaben zu weiteren Personen, die in die Wohnung einziehen werden
- Fragen zu Beruf und Arbeitsverhältnis
- Fragen zur finanziellen Situation (Einkommen, Schuldenfreiheit)
- Angaben zum bisherigen Mietverhältnis (Dauer)

- eventuelle Fragen zur Nutzung der Wohnung (Tierhaltung oder gewerbliche Nutzung)

Ihr Fragerecht als Vermieter hat seine Grenzen

Fragen zum **Privatbereich** sind in der Selbstauskunft **nicht** zulässig: Religionszugehörigkeit, sexuelle Orientierung, Mitgliedschaft in Verbänden, Parteien oder dem Mieterverein sind nach der Rechtsprechung nicht erlaubt. Auch nach Vorstrafen oder Ermittlungsverfahren dürfen Sie nicht fragen.

Einige Gerichte empfinden aktuell auch die Frage nach dem **Familienstand** als unzulässig. Ob mit oder ohne Trauschein, ob geschieden oder in eingetragener Partnerschaft lebend – das ist nach aktuellen Urteilen Privatsache. Allerdings fehlt hier bisher eine klärende Antwort des BGH.

Ehrliches Interesse – ehrliche Antworten

Rechtlich ist der Interessent Ihrer Wohnung nicht zum Ausfüllen der Selbstauskunft verpflichtet. Sollte er eine entsprechende Auskunft nicht abgeben wollen, müssten Sie sich gut überlegen, ob das der geeignete Mieter für Sie ist.

Wie in dem Berliner Fall klar wird, müssen die Fragen, die zulässig sind, vom Mieterinteressenten auch **wahrheitsgemäß** beantwortet werden. **Falsche** Angaben über das Einkommen oder die Zahl der einziehenden Personen berechtigt Sie dazu, den Mietvertrag anzufechten oder fristlos zu kündigen.

Bei **unzulässigen** Fragen darf Ihr Mieter allerdings „ungestraft“ zur **Notlüge** greifen. Falls Sie also beispielsweise die Frage stellen, ob der Mieter weitere Kinder plant und er diese Frage im Selbstauskunfts-Formular verneint, können Sie ihn nicht kündigen, selbst wenn sich später doch Familienzuwachs einstellt.

 **Mein Tipp****So gehen Sie bei Ihrem Mietinteressenten kein Risiko ein**

Bevor Ihr Mietinteressent die Wohnung besichtigt, sollte er die Selbstauskunft ausfüllen. Ist dies in der aktuellen Situation nicht möglich, sollten Sie ihm das Dokument mit der Bitte aushändigen, dieses ausgefüllt kurzfristig zurückzugeben.

- Bevor Ihnen die Mieterselbstauskunft wieder zurückgegeben wird, sollten Sie ihm **keine Mietzusage** machen – nicht nur der abgeschlossene Mietvertrag verpflichtet zur Vermietung!
- Sofern nicht sämtliche Fragen beantwortet wurden, bitten Sie ihn darum, den Fragebogen entsprechend zu vervollständigen.
- Sofern Sie die Möglichkeit dazu haben, überprüfen Sie die Angaben des Mietinteressenten.

- Der sollte unbedingt auch einen aktuellen **Verdienstnachweis** vorlegen.
- Sofern möglich, sollten Sie den bisherigen Vermieter des Mietinteressenten kontaktieren.
- Überprüfen Sie die Angaben zur finanziellen Situation ggf. durch eigene Ermittlungen (**Solvenz-Check**).
- Vergessen Sie nicht, Fragen zur Nutzung der Wohnung zu stellen (Tierhaltung, Gewerbe).

Jobcenter will Miete nachzahlen: Trotzdem dürfen Sie ordentlich kündigen

Ein nicht ganz alltäglicher Fall ereignete sich wieder mal in Berlin. Der Mieter lehnte nämlich eine vom Jobcenter angebotene Tätigkeit mit der Begründung ab, sich selbstständig machen zu wollen. Daraufhin stellte das Jobcenter verständlicherweise die Leistungen – auch die Mietzahlungen – ein. Der Mieter geriet dadurch mit seiner Miete in Verzug, die Vermieterin kündigte daraufhin den Mietvertrag.

Jobcenter lässt sich erweichen und will Miete übernehmen

Das Jobcenter bot der Vermieterin an, die Mietrückstände auszugleichen, wenn sie das Mietverhältnis fortsetzt. Dieses Angebot lehnte die Vermieterin ab. Sie klagte auf Räumung der Wohnung und bekam sowohl beim Amtsgericht als auch beim Landgericht Berlin ihr Recht.

genüber der Vermieterin schuldhaft verletzt hat – und das nicht unerheblich.

An seiner Notlage selbst schuld


Schließlich ist die finanzielle Notlage bei ihm nicht unverschuldet eingetreten. Er hatte sich bewusst dazu entschieden, eine selbstständige Tätigkeit aufnehmen zu wollen. Deshalb hatte er eine vom Jobcenter angebotene Tätigkeit abgelehnt.

Daran hat auch nichts geändert, dass nach der Mietkündigung das Jobcenter ein Angebot zur Schuldentilgung unterbreitet hat. Das wurde von der Vermieterin nicht angenommen, stellte das Landgericht fest. Das musste sie aber auch gar nicht.

Die ordentliche Kündigung wegen eines Mietrückstands (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) setzt zwingend ein Verschulden des Mieters am Zahlungsrückstand voraus. Daher steht Ihnen kein Kündigungsrecht zu, wenn der Mieter das Nichtbezahlen der Miete nicht zu vertreten hat.

Im Unterschied zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird dem Mieter bei der ordentlichen Kündigung erlaubt, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe (Arbeitslosigkeit, Krankheit) zu berufen. In einem Gerichtsverfahren trägt der Mieter hier die Beweislast und muss auch regelmäßig seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen.

Bei Zahlungsverzug Ihres Mieters sollten Sie besser die fristlose plus die ordentliche Kündigung aussprechen. Sie können in den meisten Fällen ja nicht wissen, aus welchem Grund Ihr Mieter seine Miete nicht zahlt.

 **Fundstelle:**
LG Berlin, Beschluss v. 30.5.2018, 65 S 66/18

Für die Berliner Richter steht außer Frage, dass der Mieter hier seine Pflichten ge-

 **Mein Tipp**

Zahlt Ihr Mieter aus welchem Grund auch nicht, besser 2-mal kündigen

Droht nur die Gefahr von Schimmelpilz? Dann gibt es keinen Mangel im Altbau!

Glück gehabt – das gilt für viele Vermieter von **Altbauwohnungen**: Der BGH sieht **Wärmebrücken** in den **Außenwänden** nicht als Sachmangel einer Wohnung an. Das setzt aber voraus: Der aktuelle Zustand des Gebäudes entspricht den geltenden Bauvorschriften und technischen Normen bei der Errichtung des Gebäudes.



Fundstelle:

BGH, Urteile v. 5.12.2018, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Die Kläger sind Mieter zweier Wohnungen in Glinde / Schleswig-Holstein. Die Wohnungen waren 1968 und 1971 gebaut worden. Die damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen wurden eingehalten.

Nach den vielen Jahren der Mietdauer führen sie jetzt als Kläger Gewährleistungsansprüche an. Sie sehen durch die Wärmebrücken die Gefahr von Schimmelpilzen in den Mieträumen. Deshalb **mindern** sie die Monatsmiete und fordern darüber hinaus noch einen **Kostenvorschuss** fürs Beseitigen der Mängel – eine zusätzliche **Wärmedämmung** wollen sie selbst aufbringen.

Die vorinstanzlichen Richter in Lübeck haben tatsächlich eine Minderung der Miete in Höhe von 20 % festgestellt und

darüber hinaus den beklagten Vermieter zu einem Kostenvorschuss in Höhe von 12.000 EUR verurteilt. Damit eine wirkungsvolle Innendämmung angebracht werden konnte.

Das Landgericht verwies vor allem darauf, dass der Mieter auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung stets einen **Mindeststandard „zeitgemäßen“ Wohnens** erwarten darf. Soll heißen: Die Immobilie ist immer auf dem neuesten technischen Stand zu halten, ansonsten droht Mietminderung. Das Besondere an diesem Fall: Es war noch gar kein Schimmel aufgetreten!

Die Lübecker Richter gingen noch einen Schritt weiter: Von einem Mieter könne nicht verlangt werden, dass er ein Schlafzimmer auf mehr als 16 Grad und die übrigen Zimmer auf mehr als 20 Grad beheize oder darauf verzichte, seine Möbel ohne Abstand an den Außenwänden aufzustellen. Und auch ein mehrmaliges Lüften am Tag sei nicht zumutbar.

BGH sagt: Wärmebrücken bei älteren Gebäuden sind allgemein üblich

Der BGH kassierte die Entscheidungen der Vorinstanzen. Er argumentiert: Eine Mietminderung ist nur dann möglich, wenn ein Mangel vorliegt. Einen **Mangel**

gibt es dann, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich geschuldeten abweicht. Ein **Abweichen** war hier nicht festzustellen, da die **Bauvorschriften** des Jahres 1968 bzw. 1971 heranzuziehen sind. Die waren eingehalten und damit liegt auch kein Mangel vor.

Mehrmals Lüften am Tag ist zumutbar

Der BGH stellt auch klar: Das tägliche zweimalige Stoßlüften von rund 15 Minuten oder das tägliche dreimalige Stoßlüften von rund 10 Minuten kann dem Mieter zugemutet werden, um einer Schimmelbildung vorzubeugen.

Die Frage der notwendigen Lüftung hängt daher vom **Zustand** und dem **Alter** des Gebäudes ab.



Mein Tipp

Zuerst die geltenden Baunormen zur Bauzeit prüfen

Wenn Ihr Mieter wegen Wärmebrücken seine Miete mindert, dürfen Sie das zunächst zurückweisen. Es muss aber feststehen, dass die Immobilie den technischen Bauvorgaben bei Errichtung des Gebäudes genügt.

Rien ne va plus: Kein Widerruf der Zustimmung zur Mieterhöhung erlaubt

Das geht nicht – erst der Mieterhöhung zustimmen, dann widerrufen. Das aber genau tat der Mieter einer Wohnung in Berlin.

Im Juli 2015 forderte ihn sein Vermieter schriftlich auf, unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel der Erhöhung der Netto-Kaltmiete von 807,87 EUR auf

929,15 EUR zuzustimmen. Dem kam der Mieter zunächst auch nach. Kurz darauf widerrief er aber seine Zustimmung. Danach zahlte er von Oktober 2015 bis Juli

**Arbeitshilfe:
Musterschreiben zum Ankündigen der Mieterhöhung**

Ernst Vermieter
Vermieterstraße 1
55667 Musterdorf

Erna Mieterin
Musterstraße 5
55667 Musterdorf

Musterdorf, den _____

Betreff: Mieterhöhung für Ihre Wohnung

Sehr geehrte Frau Mieterin,

Sie bewohnen seit dem _____ die Wohnung in der Musterstraße 5 in 55667 Musterdorf. Auf der Grundlage von § 558 BGB darf ich von Ihnen die Zustimmung zur Erhöhung der mit Ihnen vereinbarten Miete verlangen. Voraussetzung für die Erhöhung der Miete ist, dass der Mietpreis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung in Kraft treten soll, seit 15 Monaten unverändert ist und dass die letzte Mieterhöhung mindestens vor mehr als einem Jahr stattfand.

Ich begründe das Mieterhöhungsverlangen mit dem aktuellen Mietspiegel der Stadt/Gemeinde Musterdorf für nicht öffentlich geförderte Wohnungen, Stand Jahr (§ 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB).

Ihre Wohnung wird wie folgt eingestuft: *(Die Einstufung des Mietspiegels einfügen.)* Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt zwischen _____ und _____ EUR je Quadratmeter.

Sie zahlen derzeit bei einer Nettokaltmiete von _____ EUR und einer Wohnungsgröße von _____ Quadratmetern _____ EUR pro Quadratmeter. Diese Nettokaltmiete entspricht derzeit nicht mehr dem Entgelt, das für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird (§ 558 Abs. 2 BGB).

Ich bitte Sie deshalb einer _____-%igen Erhöhung der Nettokaltmiete zuzustimmen _____ Kaltmiete Erhöhung um _____ Prozent _____ neue Kaltmiete.

Hieraus können Sie ersehen, dass die Miete auch nach der Anhebung mit einem Quadratmeterpreis von _____ EUR noch innerhalb der vorgegebenen Mietpreisspanne liegt.

Die von mir geforderte Mieterhöhung befindet sich innerhalb der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB. Laut dessen darf die Miete innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20% erhöht werden. Die von mir in diesem Zeitraum geforderten Mieterhöhungen belaufen sich insgesamt auf _____%.

Ich bitte Sie daher, der Erhöhung der Kaltmiete auf _____ EUR zuzustimmen und mir Ihre schriftliche Zustimmungserklärung bis zum _____ unterschrieben an mich zurückzusenden.

Hierfür können Sie die im Anhang beigefügte Zustimmungserklärung nutzen. Behalten Sie eine weitere Ausführung für Ihre Unterlagen.

Alternativ stimmen Sie der Mieterhöhung stillschweigend zu, wenn Sie zum genannten Termin den neuen Betrag überweisen.

Die neue erhöhte Miete wird mit Beginn des dritten Kalendermonats, nach Erhalt dieses Schreibens, somit erstmals ab dem _____ fällig.

Ihre Gesamtmiete setzt sich dann zusammen aus der Nebenkostenvorauszahlung und der neuen Kaltmiete. Sie beträgt dann ab dem _____ EUR.

Mit freundlichen Grüßen
Ernst Vermieter
(Unterschrift)

Anlagen:

Kopie Mietspiegel der Gemeinde Musterdorf

Zustimmungserklärung

Zustimmungserklärung zur Erhöhung der Nettokaltmiete

Ort, Wohnungsangabe, Mietvertrag vom _____, Mieter

Hiermit stimme/n ich/wir der Mieterhöhung vom _____ zu.

_____ Kaltmiete Erhöhung um _____ Prozent auf _____ neue Kaltmiete

Zuzüglich der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von _____ EUR ergibt sich eine neue Gesamtmiete über _____ EUR. Die neue Gesamtmiete werde ich/werden wir erstmals zum _____ zahlen.

Zustimmung:

_____ (Ort)

_____ (Unterschrift Mieter/in)

2016 die monatlich um 121,28 EUR erhöhte Miete nur unter Vorbehalt.

Mit seiner Klage verlangt er die Rückzahlung der für die 10 Monate geleisteten Erhöhungsbeträge von 1.212,80 EUR. Zusätzlich will er gerichtlich bestätigt bekommen, dass er auch künftig die alte Miete ohne den erhöhten Betrag zu zahlen hat.

Der Mieter blieb vor Gericht erfolglos – endgültig siegte der Vermieter jetzt auch beim BGH. Es geht um die Frage, ob bei einer Zustimmungserklärung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters der **Mieter als Verbraucher** zu behandeln ist. Dann steht ihm ein Widerrufsrecht zu (§ 558a BGB).

Schließt der Mieter mit seinem Vermieter bei der Mieterhöhung also einen **Verbrauchervertrag** ab? Da die Mieterhöhung schriftlich zu erklären ist und meist auch schriftlich durch den Mieter beantwortet werden muss, ohne dass es zu einem direkten Ausverhandeln zwischen Vermieter und Mieter kommt, könnte man einen **Fernabsatzvertrag** annehmen.

Der sieht vor, dass der Verbraucher tatsächlich innerhalb von 14 Tagen seine Erklärung widerrufen kann (§ 355 BGB).

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 17.10.2018, VIII ZR 94/17

Anders sehen das die Richter des BGH in Karlsruhe: Bei einem **per Post übermittelten** Mieterhöhungsverlangen des Vermieters gelten die für das Widerrufsrecht des Verbrauchers entwickelten **Grundsätze nicht**.

Zum einen kommt der Vertragsschluss durch ein Angebot des Vermieters und der Annahme des Mieters zustande.

Darüber hinaus ist dem Mieter aufgrund des bestehenden Mietvertrags die Person seines Vermieters auch bekannt. Schließ-

lich wird das mögliche Informationsdefizit durch das notwendige Begründen der Mieterhöhung im Erhöhungsschreiben ausgeglichen.

All das führt letztendlich dazu, dass hier der Vermieter mit seinem Mieter keinen Verbrauchervertrag abschließt, wenn er die Miete erhöht. Und ein Mieter kann sein zunächst gegebenes Einverständnis nachträglich nicht mehr widerrufen – wie es ihm gerade passt.

Mein Tipp

Beim Miete erhöhen die Kappungsgrenzen beachten

Als Vermieter können Sie die Mieterhöhung bis auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete durchsetzen. Sofern Sie sich auf Ihren Mietspiegel stützen, ist dieser bei der Begründung der Mieterhöhung anzuführen.

Als Alternative können Sie auch ein Sachverständigengutachten beauftragen. Das kostet Sie jedoch ziemlich viel Geld und auf den Kosten bleiben Sie letztlich sitzen. Beachten Sie aber die **Kappungsgrenze**: Sie dürfen die Miete binnen 3 Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen. Gilt in Ihrer Region die Mietpreisbremse, so liegt die Kappungsgrenze sogar nur bei 15%!

Telefon defekt?

Vermieter muss die Leitung reparieren, nicht der Mieter

Der BGH hat sich noch im Dezember 2018 darüber Gedanken gemacht, ob ein Telefonanschluss, der von Beginn des Mietverhältnisses an in der Wohnung vorhanden ist, vom Vermieter instand gehalten und repariert werden muss.

Die besagte Telefonleitung liegt in einem Mehrfamilienhaus. Der Vermieter und seine Mieterin streiten über deren Reparatur. Seit Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 2011 verfügt die Wohnung über diesen Anschluss. Die Leitung verläuft vom Hausanschluss durch einen Keller zu den Räumen. Bereits seit 2015 ist die Telefonleitung defekt, sodass die Mieterin darüber nicht mehr telefonieren und das Internet nutzen kann. Sie forderte den Vermieter vergeblich auf, die Leitung zwischen dem Hausanschluss und ihrer Wohnung instand zu setzen. Der Vermieter hatte Pech: Er muss nun die Telefonleitung reparieren.

Für die BGH-Richter ist der Fall klar: Der Vermieter muss die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Fraglich ist, ob ein funktionierender Telefonanschluss auch ohne Vereinbarung schon unter die Ausstattung der Mietsache fällt oder nicht.

Das Argument der Richter dazu: Der Telefonanschluss gehört zur **Ausstattung** der Wohnung jedenfalls dann, wenn die Wohnung mit einer sichtbaren **Telefondose** ausgestattet ist. Dann umfasst der vertragsgemäße Zustand auch einen funktionsfähigen Telefonanschluss.

Dem Mieter muss es möglich sein, den Anschluss nach Abschluss eines Vertrags mit einem Telefonanbieter ohne Weiteres nutzen zu können, ohne erst noch Verkabelungsarbeiten durchführen zu müssen. Bei einem **Defekt** muss der Vermieter die Leitung wiederherstellen lassen.

Es kommt nicht darauf an, ob und welche Ansprüche dem Mieter gegen den Telefonanbieter zustehen. Für den BGH ist es ebenso unerheblich, dass die defekte Leitung **außerhalb** der Wohnung liegt.

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich nicht nur auf das eigentliche **Mietobjekt**, sondern erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten **Hausteile**.

Mein Tipp

Vermieter hält instand und repariert

Sollten Sie Ihre Mieträume mit einem funktionierenden Telefonanschluss und sichtbarer Telefondose ausgestattet haben, sind Sie zur Instandhaltung und ggf. auch zur Reparatur der Leitung verpflichtet.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 15.12.2018, VIII ZR 17/18

Einmal wachsen und schleifen bitte: Kündigung statt Skiwerkstatt und Snowboard-Service

Ein unglaublicher Fall: Der Mieter bewohnte eine **Doppelhaushälfte** bei

München. Im Mietvertrag stand, dass das Haus als Wohnung vermietet wird.

Im November brachte der Mieter am Balkon im 1. OG ein großes **Plakat** an: „Ski-

service – Montag – Freitag, 16:00 – 19:30 Uhr – Ski- und Snowboard-Service wachsen, schleifen und mehr". Ein gleichlaufendes Inserat schaltete er parallel in der Lokalzeitung mit seiner Adresse – nämlich seiner Wohnanschrift.

Kein Problem? Skiwerkstatt war gemeindlich abgeseget, das Gewerbe angemeldet

Die Vermieterin konnte es fast nicht glauben und forderte ihren Mieter auf, sofort die gewerbliche Tätigkeit in dem Wohnhaus zu **unterlassen**. Der teilte ihr dreist per Mail mit, sie müsse sich keine Sorgen machen: Die Einrichtung der Skiwerkstatt sei mit der Gemeinde abgesehen, das Gewerbe angemeldet.

Jetzt reichte es der Vermieterin. Sie **kündigte** den Mietvertrag fristlos, vorsorglich fristgerecht. Das sah der Mieter nicht ein. Die Dienstleistungen werden im Na-

men eines Skivereins erbracht – „alles also kein Problem“. Die Auseinandersetzung landete vor Gericht.

Das Amtsgericht München sieht das genauso: Mieter muss raus!

Das hatte keinen Zweifel an der Vermieter-Version: Der **Skiservice** des Mieters ist eine **gewerbliche** Tätigkeit – die Sache mit dem Skiverein nahm der Amtsrichter dem Mieter nicht ab. Er wollte mit der Dienstleistung **Gewinn erzielen**. Das beweisen auch die Anzeigen in der Zeitung und das Werbebanner.

Fundstelle:
AG München, Urteil v. 30.11.2017,
423 C 8953/17

Grundsätzlich gilt zwar: Eine Kündigung ist dann nicht möglich, wenn durch die Nutzung der Wohnzweck nicht verändert

wird und Mitmieter nicht beeinträchtigt werden.

Das nahm das Amtsgericht hier nicht an: Durch die Werbung werden eine **Vielzahl von Kunden** angesprochen, die ihre Skier oder Snowboards auch nicht zu Fuß, sondern mit dem **Auto** vorbeibringen. Das muss die Vermieterin nicht dulden. Folgerichtig muss der Mieter das Haus räumen!



Mein Tipp

Publikumsverkehr oder Störung checken

Wenn Sie die Räume oder das Haus zum Wohnen vermietet haben, müssen Sie eine gewerbliche Tätigkeit des Mieters nicht dulden. Ausnahme: Es gibt keinen Publikumsverkehr und es stört keinen Mitmieter.

Keine Fake News: Weniger Streitfälle vor den Mietgerichten

Die Zahl der gerichtlichen Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern ist im Jahr **2017** deutlich **gesunken**. Der Deutsche Mieterbund gibt an, dass insgesamt **226.933** Verhandlungen im Mietrecht vor Gericht landeten. Das ist noch eine enorme Zahl an Streitigkeiten! Aber es

waren rund 20.000 Prozesse weniger als im Jahr 2016.

Seit 1996 sind die Gerichtsstreitigkeiten sogar um ein Drittel gesunken. Die Mietrechtsverfahren befinden sich jetzt auf dem niedrigsten Stand seit der Wieder-

vereinigung. Ein **Grund** für den Rückgang: Die **Eigentümerquote** steigt an.

Die Zahlen belegen das: Im Jahr 1998 wohnten 40,9% der Deutschen in Eigentum, 2014 erhöhte sich die Quote bereits auf 45,5%.

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 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

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

