



07|18

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juli 2018

## Worauf es ankommt



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
ein paar fehlende Zentimeter – die können jetzt bei der Betriebskostenabrechnung und der Mieterhöhung durchaus eine gewichtige Rolle spielen.

Bei der Mieterhöhung hat der BGH bereits 2015 seine **Toleranz-Rechtsprechung** zur 10 %-Grenze aufgegeben – und jetzt auch bei der Betriebskostenabrechnung.

Lediglich wenn es um die **Mietminderung** geht, bleibt es noch dabei: Erst wenn die Wohnflächenabweichung **mindestens** 10% beträgt, darf der Mieter mindern: Ist die Wohnung also 12% kleiner als es im Mietvertrag steht, muss der Mieter künftig auch nur 12% weniger Miete zahlen als bisher. Dabei bleibt es vorerst.

Aber bei der Mieterhöhung und der Betriebskostenabrechnung gilt die **tatsächliche** Wohnungsgröße, ganz gleich um wie viel **größer** oder **kleiner** die Wohnung laut Mietvertrag sein soll.

Viele Wohnflächenstreitigkeiten könnten sich mit dem geplanten **Mietrechtsänderungsgesetz** vielleicht schon im Vorfeld erledigen. Denn darin steht, **wie** die Wohnfläche künftig berechnet werden soll, sofern nichts anderes vereinbart ist (siehe Seite 4).

Einen entsprechenden **Gesetzentwurf** hat Bundesjustizministerin Katarina Barley vorgelegt. Allerdings gab es entsprechende Vorstöße in letzter Zeit immer wieder mal – nur geändert hat sich bisher nichts.

Darauf hoffen wir auch dieses Mal, denn bei Modernisierungen kann es für den Vermieter nur schlechter werden.

Dass alles besser wird – und das nicht nur beim Vermieten – wünscht Ihnen Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Betriebskostenabrechnung: Auf die tatsächliche Wohnfläche kommt es an

Jetzt hat der Bundesgerichtshof das entschieden, was sich schon lange bei Wohnflächenstreitigkeiten abgezeichnet hat: Auch bei den Betriebskosten kommt es künftig nicht mehr auf die Wohnfläche an, die im Mietvertrag steht, sondern auf die **tatsächliche** Wohnfläche. Das gilt selbst dann, wenn die Wohnflächenabweichung weniger als 10% beträgt.

§ Fundstelle:  
BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17

Diese Entscheidung hat sich bereits mit dem Mieterhöhungsurteil des BGH vom 18.11.2015 angekündigt. Schon damals sagte der BGH, dass es zum Berechnen einer **Mieterhöhung** auf die ortsübliche

Vergleichsmiete **nicht** auf die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche, sondern auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt, selbst wenn die noch **unter** der „magischen 10 %-Grenze“ liegt.

§ Fundstelle:  
BGH, Urteil v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14

## Umlage nach Wohnflächenanteilen: Gericht duldet keine Toleranz mehr

Die Toleranzgrenze von 10% hat der BGH jetzt auch bei der Umlage der Betriebskosten nach Wohnfläche aufgegeben.

Das bedeutet: Auch bei der Betriebskostenabrechnung kommt es künftig auf die

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | Betriebskostenabrechnung:**  
Auf die tatsächliche Wohnfläche kommt es an
- 3 | Checkliste:**  
Die 5 wichtigsten BGH-Urteile zur Wohnfläche
- 3 | Tropfende Blumenkästen:**  
Wie viel Rücksicht Mitbewohner nehmen müssen
- 4 | Arbeitshilfe:**  
Blumenkästen nach innen hängen und richtig gießen
- 4 | Mietrechtsänderung mal wieder geplant:**  
Justizministerin Barley legt Gesetzentwurf vor
- 6 | Freie Sicht auf dem Balkon:**  
Wann der Mieter deswegen mindern darf
- 6 | Brüchige Silikonfugen im Bad:**  
Wer die erneuern muss
- 7 | Neuer alter Basiszinssatz ab 1.7.2018:**  
Wie viel Verzugszinsen Sie verlangen können
- 8 | Checkliste:**  
Basiszinssätze von 2014 bis 2018
- ! | Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

**wirkliche** Wohnfläche und **nicht** auf die vereinbarte Wohnungsgröße an.

Bisher wurden die Betriebskosten erst dann nach der **tatsächlichen** Wohnfläche umgelegt, wenn die Wohnflächen-differenz **mehr** als 10 % betrug. „Toleranzgrenze“ nannten das die Juristen. Doch damit ist jetzt jedenfalls bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen Schluss!

### **Größere Wohnfläche sorgte beim Mieter für eine Heizkostennachzahlung**

Anlass für diese Grundsatzentscheidung des BGH zu den Betriebskosten war eine Heizkostenabrechnung. Nach der Berechnung des Mieters hätte ihm darauf noch ein Guthaben von 42,46 EUR zugestanden.

Problematisch war die Wohnfläche. Laut Mietvertrag war die Wohnung 74,59 m<sup>2</sup> groß. Tatsächlich war sie jedoch größer, nämlich 78,22 m<sup>2</sup>.

Da der Mieter für die Betriebskosten eine Pauschale zahlte, kam es dabei gar nicht auf die Wohnfläche an. Dagegen leistete er für die Heizkosten Vorauszahlungen. Die Heizkosten wurden teils nach Verbrauch, teils nach der Wohnfläche umgelegt.

Für die Heizkosten in den Jahren 2013 und 2014 legte der Vermieter die **tatsächliche** Quadratmeterzahl zugrunde. Dadurch kam der Mieter **schlechter** weg, denn laut Mietvertrag war die Wohnung ja **kleiner** als sie tatsächlich war.

Hätte der Vermieter nach der im Mietvertrag angegebenen **kleineren** Wohnfläche abgerechnet, hätte der Mieter sogar 42,46 EUR an Heizkosten zurückbekommen müssen.

### **Mieter muss die einbehaltenen 42,46 EUR nachzahlen**

Weil der Vermieter sich weigerte, die Abrechnung entsprechend zu ändern, zog der Mieter sein vermeintliches Guthaben von 42,46 EUR einfach von der laufenden Miete ab – und das zu **Unrecht**.

Das Gericht entschied, dass der Mieter die einbehaltenen 42,46 EUR zurückzahlen musste. Der Vermieter hatte zu **Recht** die Heizkosten nach der tatsächlichen Wohnfläche umgelegt und nicht nach der vertraglich vereinbarten Wohnungsgröße.

### **Der Mieter darf die Miete erst bei einer Flächenabweichung von mindestens 10 % mindern**

Die Wohnfläche, die im Mietvertrag vereinbart ist, gilt nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH im Allgemeinen als eine vertragliche **Beschaffenheitsvereinbarung**. Deswegen darf der Mieter auch die Miete mindern, allerdings nur, wenn es sich um einen **erheblichen** Mangel handelt (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB). Das ist bei der **Wohnfläche** der Fall, wenn die tatsächliche Wohnfläche einer Wohnung um 10 % **kleiner** ist als die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche.

### **Die 10 %-Grenze gilt nicht bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen**

Allerdings weist der BGH darauf hin, dass die Toleranzgrenze von 10 % nicht immer gilt. So kommt es beispielsweise beim Berechnen der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die **tatsächliche** und **nicht** auf die vereinbarte Wohnfläche an – und das auch dann, wenn die Wohnflächenabweichung kleiner als 10 % ist.

### **Bei der Betriebskostenabrechnung kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an**

Dasselbe gilt auch für die Betriebskostenabrechnung: Bei den Betriebskosten dürfen Sie nur die Kosten nach dem Maßstab umlegen, wie die tatsächlichen Gegebenheiten vorherrschen. Deswegen kommt es laut BGH **nicht** darauf an, was sich die Mietvertragspartner bezüglich der Wohnfläche beim Mietvertragsabschluss subjektiv vorgestellt haben, sondern darauf, wie groß die Wohnung wirklich ist.

Damit gibt der BGH seine frühere Rechtsprechung auf, wonach es bei der Betriebskostenabrechnung auf die **vereinbarte** Wohnfläche ankommt, solange die Wohnfläche um nicht mehr als 10 % von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht.



#### **Mein Tipp**

Klare Ansage des BGH zur Umlage der Heiz- und Betriebskosten nach Wohnflächenanteilen: Hier kommt es künftig auf die **tatsächliche** Wohnfläche an.

Was heißt das für Ihre vergangenen Abrechnungen? Diese können Sie noch **korrigieren**, solange die Abrechnungsfrist nicht abgelaufen ist. Für die Abrechnung von 2017 heißt das: Diese lässt sich noch bis zum 31.12.2018 korrigieren und sogar Geld nachfordern, selbst wenn der Mieter bereits eine Zahlung geleistet hat.

Umgekehrt gilt das auch: Der Mieter kann trotz gezahlter Abrechnung auf eine Abrechnungskorrektur bestehen, solange noch seine Prüfungsfrist läuft. Diese beginnt mit Zugang der Abrechnung zu laufen und beträgt 1 Jahr.

 **Checkliste**

## Die 5 wichtigsten BGH-Urteile zur Wohnfläche

### 1. Mietminderungsrecht

Ist die Wohnfläche einer Wohnung um mehr als 10 % **kleiner**, als im Mietvertrag angegeben, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, weswegen der Mieter mindern darf (BGH, Urteil v. 24.3.2004, VIII ZR 295/03).

### 2. Zirka-Angabe im Mietvertrag

Auch wenn Sie die Wohnfläche im Mietvertrag nur mit einem „Zirka“ angegeben haben, darf der Mieter die Miete mindern, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um mindestens 10 % abweicht (BGH, Urteil v. 10.3.2010, VIII ZR 144/09).

### 3. Miete erhöhen bei Wohnflächenabweichung

Bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an, auch dann, wenn diese laut Mietvertrag **weniger** als 10 % größer oder kleiner ist (BGH, Urteil v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14).

### 4. Betriebskosten abrechnen

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen ab, gilt für die Betriebskostenabrechnung die tatsächliche Wohnfläche, ganz gleich, ob die Abweichung weniger als 10 % beträgt (BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17).

### 5. Rückzahlungsanspruch wegen überzahlter Miete

Stellt der Mieter fest, dass seine Wohnung tatsächlich kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, kann er die überzahlte Miete vom Vermieter zurückfordern. Sein Anspruch verjährt nach § 195 innerhalb von 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt erst ab dem Zeitpunkt, ab dem der Mieter von der Flächenabweichung weiß (BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 30/10).

## Tropfende Blumenkästen: Wie viel Rücksicht Mitbewohner nehmen müssen

Ihr Mieter hat Blumenkästen am Balkon. Prachtvolle Geranien, die er jeden Tag üppig gießt. Sehr zum Leidwesen des darunter wohnenden Mieters. Denn jedes Mal, wenn der Mieter oben seine Geranien gießt, „regnet“ es gleichzeitig auf den Balkon darunter. So erging es dem Wohnungseigentümer eines Mehrfamilienhauses in München. Der Wohnungseigentümer darüber hatte seine Blumenkästen an der Außenseite seines Balkons befestigt. Immer wenn der Nachbar über ihm morgens goss, tropfte ihm das Gießwasser angeblich „direkt in seine Kaffeetasse“. Deswegen forderte er den Wohnungseigentümer auf, dies zu unterlassen.

### Gießwasser von oben: Deswegen müssen Sie kein Tropf-Protokoll führen

Der Balkonkastenbesitzer rechtfertigte sich damit, dass ein Herabtropfen des

Blumenwassers beim Gießen **unvermeidbar** und deswegen vom Wohnungseigentümer darunter hinzunehmen sei. Vor dem Amtsgericht gewann der Blumenfreund, da der Terrasseneigentümer an einer einfachen Formalie scheiterte. Er konnte **kein** sogenanntes **Tropf-Protokoll** vorlegen, mit dem er belegen konnte, **wann** und um **wie viel** Uhr das Wasser nach unten tropfte.

### Blumenkästen am Balkon gehören zur zulässigen Nutzung

Das Landgericht als Berufungsinstanz gab dagegen dem Terrassenbesitzer recht. Der Blumengießer wurde zur Unterlassung seiner täglichen Gießaktionen verurteilt. Grundsätzlich darf zwar ein Wohnungseigentümer Blumenkästen an der Außenseite seines Balkons anbringen und die Blumen auch gießen. Das gehört nach Ansicht der Richter des Landgerichts

noch zur zulässigen Nutzung seines Eigentums.

Dabei ist es **unvermeidbar** und als **sozialadäquat** hinzunehmen, dass beim Blumengießen Wasser herabtropft bzw. herunterläuft. Gerade im Sommer, wenn die Böden in den Blumenkästen ausgetrocknet sind, lässt sich überlaufendes Gießwasser **nicht** vermeiden. Außerdem beeinträchtigt überlaufendes Gießwasser den Wohnungseigentümer ohnehin nicht mehr als beispielsweise Regenwasser. Denn auch bei Regen werden Teile des Sonder- und Gemeinschaftseigentums nass.

### Zwischen Mietern und Wohnungseigentümern gilt das Rücksichtnahmegebot

In diesem speziellen Fall lag die Sache jedoch anders, denn zwischen Wohnungs-

eigentümern gilt das **wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot**. Dadurch ist ein Wohnungseigentümer verpflichtet, so lange mit dem Gießen seiner Blumen zu warten, bis sich auf dem darunterliegenden Balkon bzw. der Terrasse erkennbar **keine** Personen mehr befinden.



**Fundstelle:**

LG München I, Urteil v. 15.9.2014, 1 S 1836/13 WEG

Das gilt selbst dann, wenn es **kein** „Tropf-Protokoll“ oder eine taggenaue Aufzeichnung darüber gibt, wann Wasser von oben auf den Balkon bzw. die Terrasse getropft ist.



**Fundstellen:**

BGH, Beschluss v. 12.6.2008, V ZR 221/07; BGH, Beschluss v. 9.2.2009, II ZR 77/08



**Mein Tipp**

Überlaufendes Blumenwasser ist von Wohnungseigentümern und Mietern gleichermaßen als sozialadäquat hinzunehmen, denn sowohl Wohnungseigentümer als auch Mieter dürfen Blumenkästen an den Balkon **hängen** und ihre Bepflanzungen auch regelmäßig gießen. Ob Blumenkästen nur an der Innenseite des Balkons angebracht werden dürfen oder auch außen, ist nach wie vor umstritten. Jedenfalls dürfen Sie nur dann außen angebracht werden, wenn dadurch keine Menschen gefährdet werden



**Arbeitshilfe:**

**Blumenkästen nach innen hängen und richtig gießen**

Eheleute/Herr/Frau

.....  
 .....  
 .....

.....  
 (Ort, Datum)

**Ihre Blumenkästen an der Balkonaußenseite**

Sehr geehrte Frau .....

sehr geehrter Herr .....

leider muss ich mich heute in einer unerfreulichen Angelegenheit an Sie wenden. Sie haben seit einiger Zeit Blumenkästen an Ihrem Balkon angebracht. Grundsätzlich zählt dies zur vertragsgemäßen Nutzung der Mietsache.

Allerdings haben sich in letzter Zeit die **Beschwerden** von Mitbewohnern gehäuft, die sich über das herabtropfende Gießwasser von Ihrem Balkon beschweren.

Sicherlich ist auch Ihnen an einem friedlichen Miteinander im Haus gelegen. Deswegen möchte ich Sie zum einen bitten, Ihre Blumenkästen **nach innen** zu hängen. Dies nicht zuletzt deswegen, weil mir an einem **einheitlichen Fassadenbild** gelegen ist und nach innen hängende Blumenkästen weniger störend auf das Gesamterscheinungsbild der Fassade wirken.

Zum anderen aus **Sicherheitsgründen**: Innen hängende Blumenkästen können beim Herabfallen weniger Schaden anrichten als außen hängende Kästen. Zudem werden darunterliegende Gemeinschaftsflächen oder Balkone weniger durch herabfallende Blüten und Blätter beeinträchtigt, wenn die Balkonkästen **innen** angebracht sind.

Mit dem „Hereinnehmen“ Ihrer Blumenkästen wird sich hoffentlich auch gleichzeitig das zweite Problem erledigen, auf das ich Sie heute aufmerksam machen möchte: Das nach unten laufende **Gießwasser** Ihrer Balkonkästen **verschmutzt** die Balkone der darunterliegenden Wohnungen und Gemeinschaftsflächen.

Ich möchte Sie deswegen bitten, Ihre Pflanzen nur dann zu gießen, wenn sich erkennbar **keine Personen** auf den darunterliegenden Balkonen bzw. Gemeinschaftsflächen aufhalten. Dies gebietet die **Rücksichtnahme**, die unter den Mitbewohnern im Haus gilt. Leider haben Sie dieses in letzter Zeit nicht immer beim Gießen berücksichtigt, weswegen sich bereits Mitbewohner im Haus beschwert haben.

Ich bitte Sie außerdem, die Blumenkästen bis spätestens zum ..... an die Balkoninnenseite zu hängen. Ich werde mich danach persönlich davon überzeugen, ob Sie meiner Aufforderung nachgekommen sind.

Zudem möchte ich Sie auffordern, künftig **mehr Rücksicht** beim Blumengießen walten zu lassen, sodass keine Personen und Sachen von Mitbewohnern durch das herablaufende Gießwasser in Mitleidenschaft gezogen werden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und mit freundlichen Grüßen

.....

(Vermieter/in)

können (AG Charlottenburg, Urteil v. 22.12.2011, 235 C 169/11; anderer

Ansicht z.B. LG Berlin, Urteil v. 3.7.2012, 65 S 40/12).

## Mietrechtsänderung mal wieder geplant: Justizministerin Barley legt Gesetzentwurf vor

Es ist wieder einmal soweit: Es gibt einen Referentenentwurf für die nächste Mietrechtsänderung. Wieder einmal. Aber das „Kind“ hat gegenüber dem letzten Gesetzentwurf vom damaligen Justizminister Heiko Maas (SPD) im April 2016 einen

neuen Namen erhalten: „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“. Dieses Mal

kam der neue Gesetzesvorstoß von Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD).

Gerade wird der neue Entwurf den anderen Ressorts zur Abstimmung zugeleitet – es kann also noch dauern.

Dennoch sollten Sie als Vermieter wissen, was demnächst auf Sie zukommen könnte:

### Wann Sie künftig mehr Miete verlangen können, als die Mietpreisbremse erlaubt

Nach dem neuen Mietrechtsentwurf treffen den Vermieter **mehr** Pflichten, wenn es um die Miete bei einem **neuen** Mietvertrag geht. Gilt für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, eine Mietpreisbremse, soll der Vermieter dem Neumieter schon **vor** Abschluss des Mietvertrags schon **vor** Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert mitteilen, ob er sich bei der Miethöhe auf eine der in § 556e und § 556f BGB geregelten Ausnahmen von der Mietpreisbremse beruft.

Das kann eine höhere **Vormiete**, eine vorangegangene **Modernisierung** oder eine **erstmalige** Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014 sein.

Kommt der Vermieter seiner Mitteilungspflicht nicht nach, darf er nicht mehr verlangen, als die Mietpreisbremse erlaubt. Nicht einmal, wenn tatsächlich bei Mietvertragsabschluss eine Ausnahme vorgelegen hat und der Vermieter deswegen **mehr** als die 10 % über der ortsüblichen Miete verlangen könnte.

### Rüge bei zu viel verlangter Miete soll vereinfacht werden

Stellt der Mieter fest, dass er mehr zahlt, als die Mietpreisbremse erlaubt, kann der Mieter erst dann zuviel Bezahltes zurückfordern, wenn er ihm vorrechnen kann, **worin** der Gesetzesverstoß des Vermieters bestand. Für den Mieter bisher ein schwieriges Unterfangen. Das soll jetzt aber einfacher werden.

Künftig soll es deswegen schon ausreichen, wenn der Mieter nur erklärt: „Ich rüge einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse.“

Trotz vieler Kritik soll es jedoch beim bisherigen Zeitpunkt bleiben, ab dem der Mieter vom Vermieter die überzahlte

Miete zurückfordern kann: Erst ab dem **Zeitpunkt**, ab dem er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat.

Erst ab dem Datum, ab dem der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat, muss der Vermieter die überhöhte Miete zurückzahlen – und nicht schon rückwirkend seit Mietvertragsbeginn.

#### Mein Tipp

Selbst wenn Sie mehr verlangen, als die Mietpreisbremse erlaubt, müssen Sie dafür nach dem neuen Gesetzentwurf **keine Geldstrafe** für den Verstoß zahlen. Zudem sieht der Gesetzentwurf auch **keine „Auslauffrist“** für die Mietpreisbremse mehr vor.

Das bedeutet: Derzeit kann die Mietpreisbremse nur für **maximal 5 Jahre** vereinbart werden. Laut Mietrechtsentwurf soll diese Obergrenze entfallen.

### Bei Modernisierungen soll es nur noch 5 Jahre lang 8 % geben

Derzeit können Sie noch jährlich 11 % der Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen – und das zeitlich unbegrenzt. Geplant ist, dass Sie nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf den Mieter in Form einer Mieterhöhung umlegen dürfen und das auch noch zeitlich begrenzt für eine Dauer von zunächst 5 Jahren.

Zudem sieht der Gesetzentwurf eine Höchstgrenze pro m<sup>2</sup> vor: Maximal sollen Sie nur 3 EUR je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren umlegen dürfen (**Kapungsgrenze** für Modernisierungen).

### Kleinere Modernisierungen leichter durchsetzbar

Wer nicht mehr als 10.000 EUR in eine Modernisierung investiert, soll bald einfacher die Miete erhöhen dürfen: Der Vermieter muss von den maximal

10.000 EUR Modernisierungskosten nur 30 % für Erhaltungsaufwand abziehen. Den Rest darf er dann als Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen.

### Für die Wohnflächenberechnung gilt dann die WoFIV

Schon jetzt können Sie im Mietvertrag vereinbaren, wie sich die Wohnfläche für Ihr Mietobjekt berechnet.

Neu ist das: **Fehlt** eine Vereinbarung zur Wohnflächenberechnung, berechnet sich die Wohnfläche

- für Gebäude, die bis 2003 bezugsfertig waren, nach den „alten Vorschriften“ der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung;
- bei neueren Gebäuden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Geplant ist auch das: Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten sollen künftig immer nur zu einem **Viertel** angerechnet werden dürfen. Bisher ist es so, dass Sie diese Flächen i. d. R. zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anrechnen dürfen (§ 4 WoFIV).

### Wer modernisiert, um den Mieter rauszukündigen, dem droht Schadensersatz

Es soll Vermieter geben, die umfangreiche und teure Modernisierungsmaßnahmen nur deswegen ankündigen, um langjährige Mieter mit einer niedrigen Miete zur Kündigung zu veranlassen. Solch ein Vorgehen soll künftig sanktioniert werden. Von so einer „Herausmodernisierung“ geht der Gesetzgeber schon aus, wenn Sie nicht innerhalb von 12 Monaten nach der Ankündigung mit den Baumaßnahmen beginnen. Laut Gesetzentwurf soll dem Mieter dann sogar ein **Schadensersatzanspruch** zustehen.

Außerdem kann für das gezielte „Herausmodernisieren“ künftig eine **Geldbuße** von bis zu 100.000 EUR verhängt werden.

## Ab wann die Mietrechtsänderung voraussichtlich in Kraft tritt

Laut dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes sollen die neuen Vorschriften am ersten Tag des Monats nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Doch so schnell mahlen ja die Gesetzesmühlen bekanntlich nicht und das Gesetzgebungsverfahren

steht noch ganz am Anfang. Als Nächstes muss nun nach der anstehenden Abstimmung zwischen den beteiligten Ministerien der endgültige Gesetzesentwurf vom Bundeskabinett beschlossen werden, **bevor** er überhaupt im Bundestag landet.

Das alles wird voraussichtlich einige Monate dauern. Zudem ist damit zu rechnen, dass sich noch im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens einiges ändern wird.

### **Mein Tipp**

Wer in den nächsten Jahren eine Modernisierung plant, sollte diese noch **vor** der Mietrechtsänderung angehen, denn so können Sie 3 % mehr Baukosten auf den Mieter umlegen und das zeitlich unbegrenzt. Beides wird voraussichtlich nach der Mietrechtsänderung anders werden.

## Freie Sicht auf dem Balkon: Wann der Mieter deswegen mindern darf

Eigentlich sollte man meinen, dass sich der Mieter freut, wenn er mehr sieht als vorher. Doch leider heißt das auch, dass er mehr gesehen werden kann – und das findet nicht jeder gut.

So erging es beispielsweise auch einem Mieter aus Bremen. Bei Bauarbeiten wurde eine Sichtschutzwand auf seinem Balkon entfernt und danach nicht wieder angebracht. Deswegen minderte der Mieter großzügig die Miete: Er zog dem Vermieter dafür 20 % von der Miete ab. Seine Begründung: Der Balkon sei wegen der fehlenden Sichtschutzwand nun besser für andere einsehbar und außerdem verstärkt Wind und Schmutz ausgesetzt.

### Mieter darf wegen fehlendem Sichtschutz auf dem Balkon die Miete um 2 % mindern

Der Vermieter hielt eine Mietminderung von 20 % für überzogen und klagte

seine Miete ein – zumindest mit einem Teilerfolg:

Das Landgericht Bremen gestand dem Mieter zwar eine Mietminderung wegen der fehlenden Sichtschutzwand zu, allerdings nur in Höhe von 2 %.



#### **Fundstelle:**

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

Der ersatzlose Ausbau der Sichtschutzwand sei eine Abweichung des vertraglichen Sollzustands vom Istzustand der Mietsache und deswegen dürfte der Mieter seine Miete um 2 % mindern.

### Windige Sache auf dem Balkon: Mindern deswegen erlaubt

Zwar liege nach wie vor ein Sichtschutz vor, weil auf der einen Seite des Balkons noch eine kleine Seitenverkleidung gegeben sei. Zudem sei der Mieter auf der

anderen Seite durch hoch gewachsene Bäume vor Blicken geschützt.

Allerdings sei der Mieter nicht mehr so gut vor **Wind** und **Schmutz** geschützt als vorher. Jedoch schränke das den Mieter nur so weit im Mietgebrauch ein, dass lediglich eine Minderung von 2 % gerechtfertigt ist.

### **Mein Tipp**

Mieter neigen dazu, eher mehr von der Miete abzuziehen, als ihnen manchmal zusteht. Um einem Rechtsstreit aus dem Weg zu gehen, sollten Sie nach einem Kompromiss suchen und den auch schriftlich festhalten. Einigen Sie sich auf eine konkrete Mietminderungssumme und wie lange der Mieter mindern darf. Legen Sie dazu ein konkretes Enddatum fest.

## Brüchige Silikonfugen im Bad: Wer die erneuern muss

Wer muss die Silikonfuge in der Dusche erneuern, wenn sie irgendwann brüchig und damit undicht wird?

Genau darüber stritt sich ein Berliner Mieter mit seinem Vermieter. Der Vermieter behauptete nämlich, dass die Erneuerung

von brüchigen Silikonfugen unter die **Kleinreparaturenklause** im Mietvertrag fiele.

Dadurch müsse er zwar erst einmal die Fugen reparieren, allerdings könnte er das Geld dafür vom Mieter als Kleinreparatur ersetzt verlangen, solange die Kleinreparaturgrenze **nicht** überschritten würde. Der Mieter und auch das Gericht sahen das jedoch anders.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Mitte, Urteil v. 29.8.2017, 5 C 93/16

### Neue Silikonfuge im Bad fällt nicht unter die Kleinreparaturklausel

Das Reparieren von Badfugen ist keine Kleinreparatur, da die Fuge begrifflich schon **kein** Installationsgegenstand ist und nur der ist von einer Kleinreparaturklausel umfasst. Deswegen wurde der **Vermieter** zur Instandhaltung verpflichtet.

### Erneuern einer Silikonfuge gilt nicht als Kleinreparatur

Genaugenommen ging es im Berliner Fall um 76,69 EUR, die der Berliner Vermieter für die neue Silikonfuge in der Dusche zahlen sollte. Doch der berief sich auf folgende Kleinreparaturklausel in seinem Mietvertrag:

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **76,69 EUR** und der vom Mieter dadurch entstehende Aufwand pro Jahr 6 % der

Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen. Diese Regelung gilt nur für die Beseitigung kleinerer Schäden an den dem Mieter zugänglichen **Installationsgegenständen** für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kochvorrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden (so weit vorhanden).

Nach Ansicht des Mieters traf diese Vertragsklausel jedoch nicht auf seinen Fall zu, da es sich bei einer Badfuge **nicht** um einen Installationsgegenstand handle.

### Eine Silikonfuge ist kein Installationsgegenstand

Das Amtsgericht Berlin-Mitte sah es genauso: Der Mieter hatte nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB einen Anspruch gegenüber seinem Vermieter auf **Instandsetzung** der undichten Silikonfugen.

Schon vom Wortlaut her passe die Kleinreparaturklausel **nicht** für die kaputte Silikonfuge in der Dusche: Eine Silikonverfugung sei schließlich etwas anderes als ein Installationsgegenstand für Wasser. Das hatte bereits schon das Amtsgericht Berlin-Wedding so entschieden.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Wedding, Urteil v. 25.10.2011, 20 C 191/11

Zudem unterliegen Silikonverfugungen mit der Zeit sowieso einer gewissen Versprödung. Löst sich jedoch erst einmal der Untergrund des Silikons ab, kann die Fuge **undicht** werden und es kann Wasser in die Wand bzw. den Boden einsickern.

### Silikonfugen besser alle 2 Jahre kontrollieren

Nicht umsonst bezeichnet man Silikonfugen auch schon mal als **Wartungsfugen**, denn sie müssen regelmäßig ungefähr alle 2 Jahre kontrolliert werden. Silikonfugen haben nur eine durchschnittliche Lebensdauer von zirka 8 Jahren – und das selbst dann, wenn die Fugen jedes Mal nach dem Duschen gereinigt werden.

**Mein Tipp**

Kleinreparaturen können Sie nur von Ihrem Mieter erstattet verlangen, wenn diese zwei Voraussetzungen vorliegen:

1. Sie müssen eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag vereinbart haben und
2. es muss sich um die Reparatur eines Teils oder Gegenstands innerhalb der Wohnung handeln, der dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegt.

## Neuer alter Basiszinssatz ab 1.7.2018: Wie viel Verzugszinsen Sie verlangen können

Was tun, wenn der Mieter ständig zu spät oder gar nicht zahlt? Rechtlich ist es so: Sie können ihn abmahnen und – wenn der Rückstand groß genug ist – sogar fristlos kündigen. Gleichzeitig können Sie vom Mieter Verzugszinsen verlangen.

Die orientieren sich am Basiszinssatz und der ändert sich – normalerweise jedenfalls – jeweils zum 1.1. und 1.7. eines Jahres. Zum 1.7.2018 war es mal wieder soweit: Der neue Basiszins wurde mit – 0,88 % veröffentlicht. Damit ist er schon seit dem 1.7.2016 unverändert gleich geblieben.

### Für Privat- und Geschäftsleute gelten unterschiedliche Zinssätze

Der Basiszins war nicht immer negativ: Er ist erstmalig am 1.1.2013 mit – 0,13 % in den **Negativbereich** gerutscht. Seither

gibt es weniger Zinsen vom Schuldner. Zum 1.7.2018 bleibt er jedoch mit -0,88 % konstant und das schon seit dem 1.7.2016. Als **Privatmann** stehen Ihnen laut § 288 Abs. 1 BGB 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz zu. Vermieten Sie **Gewerberaum**, können Sie als **Mindestschaden** 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB) verlangen.

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

Gleiches gilt für Mieten, die nach dem 30.6.2016 fällig wurden. Wegen des seit 1.7.2016 unverändert geltenden Basiszinses können Sie vom Mieter für Mietschulden, die seit dem 1.7.2016 fällig wurden, nur noch **Verzugszinsen** in Höhe von 4,12 % (Privatleute) oder 7,12 %/8,12 % (Geschäftsleute) verlangen.

### Wie Sie Ihre Verzugszinsen berechnen können

Ihr Wohnungsmieter hat die Juli-Miete nicht bezahlt. Die wäre ansich am 3. Werktag, also hier frühestens am 4.7.2018 fällig gewesen. Der 4.7.2018 ist der 3. Werktag im Monat Juli. Der Mieter befindet sich deswegen frühestens seit dem 5.7.2018 mit seiner Juli-Miete in Höhe von 850 EUR in Verzug.

Warten Sie geduldig bis zum 4.9.2018 auf Ihr Geld, stehen Ihnen für diese Zeit 5,95 EUR an Verzugszinsen zu. Die berechnen Sie so: 4,12 % **Jahreszins** aus der geschuldeten Miete für Juli in Höhe von 850 EUR sind 35,02 EUR (= 850 EUR × 0,0412).

Um die Zinsen pro Verzugstag berechnen zu können, müssen Sie den Jahreszins von 35,02 EUR durch 365 Tage teilen, sodass sich ein **Tageszins** von 0,09594 EUR ergibt. Die Verzugstage Ihres Mieters berechnen Sie so:

Monat Juli	27 Tage
Monat August	+ 31 Tage
Monat September	+ 4 Tage
=	62 Tage × den Tageszins von 0,09594 EUR = 5,95 EUR Verzugszinsen

Hat Ihr Mieter also bis zum 4.9.2018 noch immer nicht seine Juli-Miete gezahlt, können Sie von ihm 5,95 EUR Verzugszinsen plus die ausstehende Miete fordern.

### Mein Tipp

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

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

### Checkliste

## Basiszinssätze von 2014 bis 2018

Gültig ab	Basiszins	Verzugszinsen unter Privatleuten	Verzugszinsen unter Kaufleuten
01.07.2018	- 0,88 %	4,12 %	7,12 %/8,12 %
01.01.2018	- 0,88 %	4,12 %	7,12 %/8,12 %
01.07.2017	- 0,88 %	4,12 %	7,12 %/8,12 %
01.01.2017	- 0,88 %	4,12 %	7,12 %/8,12 %
01.07.2016	- 0,88 %	4,12 %	7,12 %/8,12 %

Gültig ab	Basiszins	Verzugszinsen unter Privatleuten	Verzugszinsen unter Kaufleuten
01.01.2016	- 0,83 %	4,17 %	7,17 %/8,17 %
01.07.2015	- 0,83 %	4,17 %	7,17 %/8,17 %
01.01.2015	- 0,83 %	4,17 %	7,17 %/8,17 %
01.07.2014	- 0,73 %	4,27 %	7,27 %/8,27 %
01.01.2014	- 0,63 %	4,37 %	7,37 %

### IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2018  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

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

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

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

