



6|16

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2016

Frust statt Lust am Vermieten

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,



„verschoben heißt nicht aufgehoben!“, so lässt sich beschreiben, was sich derzeit beim geplanten Gesetz zur steuerlichen Förderung des **Mietwohnungsneubaus** abspielt.

Der Finanzausschuss hat am 1.6.2016 erneut die Beschlussfassung für die neue **Sonderabschreibung** verschoben. Sehr zum Leidwesen der Bauherren von Mietshäusern. Angeblich gäbe es dazu noch Beratungsbedarf innerhalb der Koalition.

Diskussionsbedarf gibt es anscheinend auch bei der **Mietpreisbremse**, die gerade einmal ein Jahr in Kraft ist. Jedenfalls zeigt das der Praxis-Test. Danach **bremst** die Mietpreisbremse die Mieten **nicht** so, wie erhofft. Trotz Mietpreisbremse würden die Wiedervermietungsmieten nach wie vor steigen. Sie lägen durchschnittlich bei 31 bzw. 35% **über** der erlaubten Mietpreisbremsen-Obergrenze.

Auch andere Forschungsinstitute bestätigen dieses Ergebnis: Deutliche Preisüberschreitungen trotz Mietpreisbremse – und das unabhängig davon, wer vermietet. Selbst **städtische Wohnungsunternehmen** würden die Mietpreisbremsen-Grenze mit durchschnittlich 0,39 EUR pro Quadratmeter überschreiten.

Bei **privaten** Wohnungsunternehmen seien es immerhin 2,35 EUR, bei **privaten Vermietern** sogar 3,08 EUR pro qm und Monat.

Eindeutige Zahlen, die belegen, dass die Mietpreisbremse gar **nichts bremst**. Außer bei vielen Vermietern die **Lust** am Vermieten.

Der Gesetzgeber hätte jetzt die Chance, im Rahmen der zweiten Mietrechtsnovelle, die im Moment gerade von der Bundesregierung beraten wird, das Gesetz nochmals nachzubessern.

Jedenfalls hätte der Mieterbund schon ein paar Ideen, wo und was bei der Mietpreisbremse **nachgebessert** werden sollte – aber viele Ideen, was im Mietrecht sonst noch nachgebessert werden könnte, haben wir Vermieter ja auch genug ...

Immer gute Ideen und das nicht nur beim Gesetz verbessern wünscht Ihnen Ihre

Mietvertrag ohne Wohnflächenangabe: Darf der Mieter dennoch mindern?

Geht es nach dem Bundesgerichtshof, darf der Mieter erst dann die Miete mindern, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um **mindestens 10%** abweicht.

Deswegen sind viele Vermieter dazu übergegangen, im Mietvertrag keine Wohnfläche anzugeben, denn wer nichts „verspricht“, muss auch nichts halten!

Kritisch wird es nur, wenn Ihr Makler in einem Inserat bzw. einem Exposé die Wohnfläche angegeben hat und der Mieter nach seinem Einzug feststellt, dass die Wohnung **kleiner** ist. Darf der Mieter wegen der Falschangabe die Miete mindern?

Es gilt die Faustregel: Ohne konkrete Wohnfläche keine Mietminderung

Eine Mietminderung wegen einer Wohnflächenabweichung setzt zunächst einmal voraus, dass sich der Vermieter und sein Mieter auf eine konkrete Wohnfläche geeinigt haben. Das kann ausdrücklich z. B. durch eine Wohnflächenangabe im Mietvertrag geschehen oder stillschweigend.

Für eine stillschweigende Wohnflächenvereinbarung reicht es schon, wenn Sie zwar im Mietvertrag **keine** Wohnfläche angegeben, jedoch schon vor dem eigentlichen Mietvertragsschluss verbindliche Angaben zur Wohnfläche gemacht haben.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Mietvertrag ohne Wohnflächenangabe:

Darf der Mieter dennoch mindern?

2 | Checkliste:

Die 5 wichtigsten Wohnflächenurteile, die Sie als Vermieter kennen sollten

3 | Katzenjammer:

Wenn Ihr Mieter eine Katze will

4 | Schnell rein in Notfällen:

Wie Sie sich einen „Urlaubsschlüssel“ vom Mieter sichern

5 | Arbeitshilfe:

Notfallschlüssel-Vereinbarung

5 | Feuchter Keller:

Mieter darf Miete um 3% mindern

6 | Keller lüften im Sommer:

Warum das keine gute Idee ist

6 | Arbeitshilfe:

Wie Sie ein „Sommerlüften“ im Keller vermeiden

7 | Wenn der Mieter beim Auszug frech behauptet:

„Die Wohnung war beim Einzug unrenoviert!“

8 | Checkliste:

Was nicht mehr zum Renovieren gehört

! | Service & more:

Ihr Vermieterbrief-Archiv finden Sie unter www.meineimmobilie.de/vermieterbrief_archiv.html
Ihr neues Passwort ab Juli: Sommer

Der Makler eines Münchner Vermieters hatte lediglich in seinem **Exposé** die Größe der zu vermietenden Wohnung angegeben. Außerdem hatte er während eines **Telefonats** mit dem Mieter Angaben zur Wohnfläche gemacht. Zum Glück wurde die Wohnfläche jedoch **nicht** in den Mietvertrag geschrieben.

Wenn der Makler zu viel erzählt: Warum das nicht Ihr Problem ist

Als der Mieter feststellte, dass seine Wohnung **kleiner** war, focht er den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung an – allerdings **ohne** Erfolg!



Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 21.1.2016, 31 S 23070/14

wie die telefonische Angabe der Wohnfläche durch den Makler noch **keine** konkludente Wohnflächenvereinbarung.

Der Makler ist nicht immer der Erfüllungsgehilfe des Vermieters

Außerdem müsste sich der Vermieter auch **nicht** automatisch die telefonische Mitteilung der Wohnfläche durch den Makler nach § 278 BGB zurechnen lassen. Solange sich die Tätigkeit des Maklers nur auf das Anbieten **reiner Maklerdienste** erschöpfe ohne Einbindung in die Erfüllung von Haupt- oder Nebenpflichten einer Vertragspartei, ist er noch **kein** Erfüllungsgehilfe des Vermieters. Damit wird dem Vermieter auch nicht das Verhalten des Maklers zugerechnet.

Dem Gericht fehlte es an einer ausdrücklichen Beschaffenheitsvereinbarung über die Wohnfläche. Die stand nämlich **nicht** im Mietvertrag. Das Gericht begnügte sich nicht mit der bloßen Wohnflächenangabe im Inserat bzw. Exposé. Das sei ebenso



Mein Tipp

Vermietern ist weiter dringend anzuraten, **keine** Wohnflächen im Mietvertrag anzugeben.

Sieht der Mietvertrag ein Feld für eine Wohnflächenangabe vor, ist das Feld aber **leer**, gehen die Gerichte davon aus, dass sich Mieter und Vermieter gerade **nicht** auf eine bestimmte Wohnfläche festlegen wollten und sie auch dem Mieter egal sei. Ein leeres Feld statt eines völligen Weglassens der Wohnfläche kann also in Streitfällen **positiver** für Sie sein!

Damit bleibt es dabei: Der Mieter darf erst die Miete **mindern**, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um mindestens 10 % zulasten des Mieters **abweicht**. Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist das nach einem neuen BGH-Urteil zur Wohnfläche anders: Da reicht jede noch so kleine Abweichung der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche.



Checkliste

Die 5 wichtigsten Wohnflächenurteile, die Sie als Vermieter kennen sollten

1. Wann der Mieter mindern darf

Ist die Wohnfläche einer Wohnung um 10 % kleiner als im Mietvertrag angegeben, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt (BGH, Urteil v. 24.3.2004, VIII ZR 295/03).

2. Warum Ihnen eine Zirka-Angabe wenig nützt

Auch wenn Sie die Wohnfläche im Mietvertrag nur mit „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. Was gilt, wenn Sie die Miete erhöhen wollen

Bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an, auch wenn die Flächenabweichung laut Mietvertrag um weniger als 10 % abweicht (BGH, Urteil v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14).

4. Welche Wohnfläche bei der Betriebskostenabrechnung gilt

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, dürfen Sie Ihrer Betriebskostenabrechnung nur die vereinbarte Wohnfläche zugrunde legen, sofern die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt (BGH, Urteil v. 31.10.2007, VIII ZR 261/06-2).

5. Wann Sie dem Mieter überzahlte Miete zurückzahlen müssen

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 BGB innerhalb von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, ab dem der Mieter von der Flächenabweichung erfährt (BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 30/10).

Katzenjammer: Wenn Ihr Mieter eine Katze will

Ihr Mieter will seinen Kindern einen lang gehegten Wunsch erfüllen: Eine Katze soll mit einziehen. Die Kinder freuen sich. Sie sich weniger, denn Tierhaltung in der Wohnung? Das wollen Sie eigentlich nicht. Dürfen Sie da als Vermieter „Nein“ zur Katze sagen?

Was der BGH zur Katzenhaltung sagt

Wenn es um die Tierhaltung geht, hat der BGH eine klare Meinung: Eine Tierhaltungsklausel, die das Halten von Hunden und Katzen ausschließt, ist **unwirksam**.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 20.3.2013, VIII ZR 168/12

Das bedeutet aber noch **nicht**, dass das Halten eines Hundes oder einer Katze wie z. B. das tägliche Staubsaugen oder Musizieren automatisch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört.

Sie können das Halten eines Hundes oder einer Katze **ausschließen**, aber nicht das Staubsaugen und Musizieren. Allerdings geht das nur mit einer Individualvereinbarung.

Wie Sie die Katzenhaltung im Mietvertrag ausschließen können

Individualvereinbarung heißt: Sie müssen das Verbot der Katzenhaltung wirklich mit dem Mieter ausgehandelt haben. Ein Indiz dafür ist beispielsweise, dass Sie das Verbot **handschriftlich** in den Mietvertrag hineingeschrieben haben und der Mieter handschriftlich bestätigt, dass der Zusatz ausgehandelt wurde.

Am besten Sie lassen Ihren Mieter neben der Vereinbarung nochmals **zusätzlich** unterschreiben. Hüten Sie sich davor, die-

selbe Regelung oder eine ähnliche sinn-gemäße Regelung in **jeden** Ihrer Verträge aufzunehmen, denn das macht aus Ihrer mühevoll ausgehandelten Individualvereinbarung wieder eine Klausel.

Eine Klausel haben Sie schon, wenn Sie in **drei Mietverträgen** die Katzenhaltung ausschließen. Selbst, wenn Sie den Ausschluss handschriftlich in Ihren Mietvertrag hineingeschrieben haben: Ab dem dritten Mal wird daraus schon eine (**unwirksame!**) Mietvertragsklausel!

Wenn Sie keine oder eine unwirksame „Katzenklausel“ haben

Haben Sie im Mietvertrag die Katzenhaltung **nicht** ausgeschlossen bzw. nur mit einer unwirksamen Klausel, heißt das jedoch noch lange nicht, dass der Mieter deswegen automatisch eine Katze halten darf.

Dann nämlich wird abgewogen, ob Sie dem Mieter das Halten einer Katze erlauben müssen. Dazu wird eine Interessenabwägung durchgeführt und dabei kommt es insbesondere auf diese Kriterien an:

- Die Art, die Größe, das Verhalten und die Anzahl der gewünschten **Tiere**,
- die Art, Größe, Zustand und Lage der **Wohnung** sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet,
- die Anzahl und die persönlichen Verhältnisse, namentlich Alter und berechnete Interessen der **Hausbewohner** und **Nachbarn**,
- wie viele und welche anderen Tiere es bereits im Haus gibt,
- wie der Vermieter bisher die Tierhaltung im Haus gehandhabt hat sowie
- welche besonderen Bedürfnisse der Mieter an der Tierhaltung hat, z. B. an einem Blinden- oder Diabetikerwarnhund.

Insofern müssen dann Sie bzw. das Gericht pro Einzelfall entscheiden, ob das Tier in der Wohnung gehalten werden darf oder nicht. Dabei gibt es **keine** allgemeinen Vorgaben, wie die einzelnen Belange zu gewichten sind.

Befürchten Sie, dass aus einer Katze bald mehrere Katzen werden, ein Nachmieter allergisch auf die Katze reagieren könnte oder dass Sie Ärger mit der Eigentümergemeinschaft bekommen, reicht das noch **nicht**, um die Katzenhaltung komplett verbieten zu können. So jedenfalls hat das das Amtsgericht Berlin-Mitte gesehen.



Fundstelle:

AG Berlin-Mitte, Urteil v. 10.12.2014, 119 C 130/14

Danach zählt das Halten einer Katze noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, sofern dem nichts aus dem Mietvertrag oder der Besonderheit der Mietsache entgegensteht.

Fazit: Mit allgemeinen Befürchtungen kommen Sie beim Thema „Katzenhaltung“ nicht weit. Zumal mittlerweile immer mehr Gerichte zur Ansicht neigen, dass das Halten einer Katze noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört.

In diesem Fall müsste Sie der Halter noch nicht einmal um Ihre Erlaubnis fragen.

Wann Ihre Wohnung zu klein für eine Katze ist

Falls Sie denken, Sie könnten eine Katzenhaltung ablehnen, weil die Mietwohnung zu klein ist: Vergessen Sie's! Jedenfalls nicht, bei einer 3-Zimmer-Wohnung von 77 m².



Fundstelle:

AG Köln, Urteil v. 9.8.2012, 210 C 103/12

Wie viele Katzen der Mieter halten darf

Hält der Mieter unerlaubt in seiner 57 m² großen 2-Zimmer-Wohnung **fünf Katzen**, ist das eindeutig zu viel. Maximal drei erlaubte das Amtsgericht Wiesbaden dem Katzenfreund.



Fundstelle:

AG Wiesbaden, Urteil v. 19.3.2013, 91 C 3026/12

Damit musste der Mieter gleich für zwei Katzen ein neues Zuhause suchen.

Die Begründung der Richter: Bei mehr als **drei Katzen** würden die Mitbewohner durch den Geruch belästigt.

Eine exzessive, nicht mehr hinzunehmende Tier- und Geruchsbelästigung liegt vor, wenn der Mieter unter anderem **sieben Katzen** in einer 2-Zimmer-Wohnung hält.



Fundstelle:

LG Mainz, Urteil v. 26.2.2002, 6 S 28/01

Dazu kamen noch ein Schäferhund und zwei Chinchillas.

Katzenhaltung: Wann ein vertragswidriger Gebrauch vorliegt

Selbst wenn sich keiner im Haus beschwert: Hält Ihr Mieter **sieben Katzen** in seiner Dreizimmerwohnung, gilt das als vertragswidriger Gebrauch der Mietsache.



Fundstelle:

AG Lichtenberg, Urteil v. 31.7.1996, 8 C 185/96

Gleiches gilt, wenn Sie dem Mieter zwar ausdrücklich das Halten von Hauskatzen erlaubt haben, Sie aber plötzlich feststellen, dass er 15 Katzen in einem Freilaufgehege seines gemieteten Einfamilienhauses hält.



Fundstelle:

LG Aurich, Urteil v. 5.11.2009, 1 S 275/09

Das berechtigt den Vermieter sogar zur fristlosen Kündigung. Selbst in einem ge-

mieteten Einfamilienhaus sind nur eine bis maximal drei Katzen erlaubt!



Mein Tipp

Als Vermieter kommen Sie kaum drum herum, dem Mieter das Halten einer Hauskatze zu gestatten. Denn die Haustierhaltung – und dazu zählen auch Katzen und Hunde – zählt grundsätzlich noch zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Ausnahmen ergeben sich jedoch bei einer übertriebenen Tierhaltung.

Spätestens **ab der dritten Katze** können Sie den Mieter jedoch wegen einer vertragswidrigen Nutzung der Wohnung abmahnen und auf eine Reduzierung auf **maximal drei Katzen** pochen.

Da die Rechtslage zur Katzenhaltung jedoch noch immer nicht eindeutig ist, sollten **Mieter** vorab besser die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters einholen.

Schnell rein in Notfällen: Wie Sie sich einen „Urlaubsschlüssel“ vom Mieter sichern

Es ist der pure Alptraum eines jeden Vermieters: Während des Urlaubs Ihres Mieters platzt ein Wasserrohr. Sie müssen unbedingt in die Wohnung des Mieters – und das **sofort!** Nur leider ist Ihr Mieter unerreichbar und Sie haben **keinen Schlüssel** zur Wohnung. Wie sich eine solche missliche Notfall-Situation vermeiden lässt? Mit einem **Notfallschlüssel**.

Heimlich einen Schlüssel einbehalten? Dürfen Sie nicht!

Also einfach beim Mietvertragsabschluss einen Wohnungsschlüssel für Notfälle

einbehalten? Das dürfen Sie nur, wenn der Mieter vom Notschlüssel weiß und dem Einbehalt auch **zustimmt**.

Es gibt zwar **kein** Gesetz bzw. **keine** Vorschrift, die dies ausdrücklich bestimmt. Rechtlich ist es aber so, dass Sie keinen Schlüssel zurückbehalten dürfen.

Der Grund: Mit der Vermietung Ihrer Wohnung räumen Sie Ihrem Mieter das alleinige Besitzrecht an den Räumen ein.

Zum Besitzrecht nach § 854 BGB gehört, dass Sie dem Besitzberechtigten die tat-

sächliche, **alleinige Gewalt** über die Mietsache einräumen. Dies geschieht bei Wohnungen durch die Übergabe **aller** dazugehörenden Schlüssel.

Wenn Sie einen Schlüssel für die Wohnung zurückbehalten, räumen Sie dem Mieter nur Mitbesitz ein – und das ist **zu wenig**, um Ihren Mietvertrag zu erfüllen!

Was während des Urlaubs gilt

Für Urlaube gilt: Trotz längerer Abwesenheit muss der Mieter für eine ausreichende **Kontrolle** seiner Wohnung sorgen.



**Arbeitshilfe:
Notfallschlüssel-Vereinbarung**

Zwischen als Vermieter/in
(Vor- und Zuname, Adresse)

und

Herrn/Frau als Mieter/in
(Vor- und Zuname, Adresse)

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

1. Der Mieter überlässt dem Vermieter einen Zweitschlüssel für die Mietwohnung. Dieser „Notfallschlüssel“ ist vom Vermieter sorgsam zu verwahren. Der Vermieter darf von diesem Schlüssel nur in **Notfällen** und nur bei **Abwesenheit** bzw. Unerreichbarkeit des Mieters Gebrauch machen. Dies gilt insbesondere bei Feuer- oder Wassereintrittsverdacht oder ähnlichen für Leib, Leben oder Eigentum beeinträchtigenden Situationen, die das sofortige Einschreiten des Vermieters oder seiner Hilfspersonen erforderlich machen.
2. Hinsichtlich der **Verwahrung** treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarung:
Der Vermieter verwahrt den „Notfallschlüssel“ in einem verschlossenen Briefumschlag auf. Dieser wird vom Mieter über der Verschlusslasche quer unterschrieben, sodass ein unbeschädigtes Öffnen des Umschlags ausgeschlossen ist.
3. Der Mieter ist berechtigt, sich in regelmäßigen Abständen – insbesondere bei einem Verdacht des unberechtigten Betretens seiner Wohnung durch den Vermieter – von der Unversehrtheit des Umschlags zu überzeugen.
4. Der Mieter kann seine Einwilligung zur Überlassung eines solchen "Notfallschlüssels" beim Vorliegen eines wichtigen Grundes **widerrufen**. Ein solcher Grund ist beispielsweise gegeben, wenn der Vermieter von seinem Zweitschlüssel vereinbarungswidrig Gebrauch macht.

....., den

.....
(Mieter/in)

.....
(Vermieter/in)

.....
(Mieter/in)

.....
(Vermieter/in)

Wahlweise kann er auch einem Dritten – i. d. R. einer Vertrauensperson – den **Zugang** zur Wohnung gestatten.

Dann muss er allerdings seinem Vermieter Bescheid geben und ihm den Namen seiner **Vertrauensperson** nennen, bei der er ei-

nen Wohnungsschlüssel hinterlegt hat und die ihm während seiner Abwesenheit den **Zutritt** zur Wohnung verschaffen kann.

Am besten klären Sie mit Ihrem Mieter, **bevor** er in Urlaub fährt, wer einen Notfallschlüssel für seine Wohnung besitzt!

So kommen Sie an einen Notfallschlüssel

Besser ist es natürlich, wenn **Sie selbst** einen Notschlüssel haben – und das berechtigterweise. Dies erreichen Sie nachträglich am besten mit einer Notfallschlüssel-Vereinbarung.



Mein Tipp

Zum Aufbewahren des Notfallschlüssels hat sich in der Praxis folgende Vorgehensweise bewährt: Übergibt Ihnen Ihr Mieter wie vereinbart den Notfallschlüssel, stecken Sie den am besten vor seinen Augen in einen **Umschlag** und kleben ihn zu.

Bitten Sie Ihren Mieter dann, quer über der Öffnungslasche zu unterschreiben.

So kommen Sie an einen Notschlüssel, und Ihr Mieter hat die Gewissheit, dass Sie den Umschlag **nicht** unbemerkt öffnen können.

Hat Ihr Mieter irgendwann das Gefühl, dass Sie **ohne** sein Wissen in seiner Wohnung waren, können Sie ihm jederzeit den verschlossenen Umschlag als **Entlastungsbeweis** präsentieren.

**Feuchter Keller:
Mieter darf Miete um 3 % mindern**

Schimmel an der Schlafzimmerwand und ein Parkettboden im Wohnzimmer, der sich hebt: Es wird wohl niemand bestreiten können, dass dies **Mietminderungsgründe** sein können, sofern der Mieter den Mangel nicht selbst durch sein Wohnverhalten verursacht hat. Aber wie ist das, wenn der Keller eines Einfamilienhauses etwas feucht ist? Genaugenommen ein

nur 2,61 m² großer Kellerraum. Auch diesem Mangel müssen Sie abhelfen und notfalls sogar ein Trocknungsgerät aufstellen. Bis der Keller wieder trocken ist, darf der Mieter die Miete inklusive der Heiz- und Betriebskosten um 3 % mindern.



Fundstelle:
AG Berlin-Spandau, Urteil v. 31.3.2015, 5 C 4/15

Das Gericht hielt die Mietminderung von 3 % angesichts der geringen Größe des Kellerraums für angemessen. Zwar zählte ein mitvermieteter Kellerraum **nicht** mit zur Wohnfläche. Dennoch sei die vertragsgemäße Nutzungsmöglichkeit durch die vorhandene Restfeuchte und das aufgestellte Trocknungsgerät mehr als nur unerheblich beeinträchtigt worden.

 **Mein Tipp**

Schon einmal hat ein Gericht über einen feuchten Keller in einer Doppelhaushälfte geurteilt. Auch in diesem Fall durfte der Mieter die Miete **mindern**, weil der Mieter wegen der

Feuchtigkeit keine Lebensmittel mehr dort lagern oder Wäsche trocknen konnte (LG Berlin, Urteil v. 12.3.2013, 63 S 628/12).

Wissen Sie, dass Sie einen feuchten Keller haben, sollten Sie das **unbe-**

dingt in Ihren Mietvertrag schreiben.

Der Mieter darf nämlich hinterher **nicht** wegen eines Mangels mindern, der ihm schon beim Mietvertragsabschluss bekannt war.

Keller lüften im Sommer: Warum das keine gute Idee ist

Jetzt ist die beste Zeit, den muffigen Keller mal wieder so richtig durchzulüften? Von wegen! Reißen Ihre Mieter bei warmem Wetter die Kellertür auf, um einmal kräftig durchzulüften, kann das absolutes Gift für Ihren Keller sein.

Schimmel gedeiht nämlich am besten dort, wo es **zu feucht** ist. Sie glauben, nur weil Sie im Sommer mit weit geöffneten Fenstern ständig für ordentliche Warmluft im Keller gesorgt haben, hat Schimmel bei Ihnen keine Chance? Von wegen! Denn die **warme Außenluft** enthält sehr viel Feuchtigkeit. Je „heißer“ es also draußen ist, umso mehr Wasserdampf enthält die Luft.

Lassen Sie ja keine heiße Luft in Ihren Keller

Dieser unerwünschten, feuchten Luft öffnen Sie nun Tür und Tor zu Ihrem kühlen Keller. Wundern Sie sich nicht, wenn sich dort in großem Umfang **Kondensat** (= Schwitzwasser) an allen Bauteilen und Gegenständen bildet! Schon innerhalb kürzester Zeit könnten Ihre Schränke, Kisten, Schuhe usw. zu **schimmeln** beginnen.

Achten Sie darauf, dass Ihre Kellertür nicht ständig offen steht

Dazu reicht es schon, wenn Ihre Kellertür ständig offen steht. Über den offenen Kellerabgang gelangt dauernd

 **Arbeitshilfe:**
Wie Sie ein „Sommerlüften“ im Keller vermeiden

An Eheleute/Herrn/Frau

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

.....
(Ort/Datum)

Sommerlüften im Keller

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

bei meinen regelmäßigen Rundgängen durchs Haus bin ich kürzlich auf ein offenes bzw. gekipptes Fenster im Keller gestoßen. Zudem musste ich schon häufiger feststellen, dass die Kellertür offen stand.

Ich möchte Sie bitten, gerade in den Sommermonaten die Kellertür **geschlossen** zu halten und keine eigenmächtigen „Sommerlüftungen“ im Keller vorzunehmen.

Es ist sicherlich gut gemeint, für Frischluft im Keller zu sorgen, um eventuelle „Kellergerüche“ an den gelagerten Gegenständen zu vermeiden bzw. Schimmel fernzuhalten. Allerdings bewirken Sie damit leider **genau das Gegenteil!**

Die warme Außenluft enthält sehr viel **Feuchtigkeit**. Je heißer es draußen ist, desto mehr Wasserdampf befindet sich in der Luft. Gelangt diese in den kühlen Keller, bildet sich **Schwitzwasser** an den Bauteilen und Gegenständen. Das bringt schon innerhalb kurzer Zeit Schränke, Kisten usw. zum Schimmeln.

Dafür reicht es schon, wenn über einen offenen Kellerabgang oder ein offenes Kellerfenster ständig Warmluft in den Keller gelangt.

Auch aus versicherungstechnischer Sicht (Einbruchgefahr!), möchte ich Sie deswegen bitten, Kellerausgangs- und Zugangstüren, sowie die Kellerfenster **geschlossen** zu halten. Aber auch wegen der drohenden Schimmelgefahr für Ihr im Keller gelagertes Eigentum bzw. das Gebäude.

Bitte achten Sie deswegen spätestens ab einer Außentemperatur von 15 Grad darauf, dass **keine Lüftung der Kellerräume** mehr erfolgt. Der Keller benötigt **keine Frischluft** – höchstens in den frühen Morgenstunden, wenn es richtig abgekühlt hat. Dagegen dürfen Sie in den Übergangszeiten (Frühling, Herbst) großzügig lüften, bis das Außenthermometer wieder unter 5 Grad fällt und Sie dabei nicht den Versicherungsschutz des Gebäudes gefährden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Mithilfe!

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Vermieter/in)

Warmluft durch die Haustür bzw. das Treppenhaus nach unten. Deswegen: Lüften Sie **niemals bei einer Außen-**

temperatur ab 20 °C Ihre Kellerräume. Achten Sie darauf, dass es auch Ihre Mieter nicht tun!

Mit diesem Musterbrief schützen Sie Ihr Eigentum

Oftmals meint es Ihr Mieter ja nur gut, aber in Wirklichkeit **schadet** er mit seinem „Sommerlüften“ Ihrem Keller mehr als dass er ihm etwas Gutes tut. Da viele Mieter dies jedoch **nicht wissen**, sollten Sie in der Sommerzeit am besten ein „kleines Erinne-

rungsschreiben“ am Schwarzen Brett anbringen oder jedem Mieter ein solches Schreiben in den Hausbriefkasten werfen.



Mein Tipp

Der Keller benötigt im Sommer **keine** Frischluft, höchstens in den frühen

Morgenstunden, wenn es richtig abgekühlt ist.

Dagegen dürfen Sie in den Übergangszeiten (Frühling und Herbst) **großzügiger lüften**. Das gilt so lange, bis das Außenthermometer auf unter 5 °C rutscht.

Wenn der Mieter beim Auszug frech behauptet: „Die Wohnung war beim Einzug unrenoviert!“

Seit dem BGH-Urteil zu den Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung tauchen immer mehr Urteile auf, die sich der Frage widmen, ab wann eine Wohnung als **unrenoviert** übergeben gilt.

Der BGH hat dazu selbst in seinem Urteil ausgeführt, dass der Vermieter **keine** frisch renovierte Wohnung übergeben muss.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14

Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum bleiben vielmehr außer Acht, wenn sie so **unerheblich** sind, dass sie bei einer lebensnahen Betrachtung **nicht** ins Gewicht fallen. Hauptsache, die Wohnung vermittelt noch den Gesamteindruck, dass sie renoviert ist.

In Berlin ging es darum, ob eine Wohnung nun renovierungsbedürftig übergeben worden war oder bereits renoviert, allerdings mit kleinen, **unerheblichen** Gebrauchsspuren.

Der Mieter muss die Unrenoviertheit beweisen

Der Mieter muss im Streitfall beweisen, dass ihm bei Mietbeginn eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Woh-

nung übergeben wurde. Es reicht nämlich **nicht** aus, wenn er bei Mietende nur pauschal behauptet, der Vermieter hätte ihm bei Mietbeginn eine unrenovierte Wohnung übergeben.

Kann der Mieter nachweisen, dass ihm der Vermieter bei Mietbeginn eine **unrenovierte** Wohnung vermietet hat, ist seine Renovierungsklausel, nach der er regelmäßig Schönheitsreparaturen durchführen muss, **unwirksam**. Der Mieter muss dann gar nicht renovieren: Weder während der Mietzeit noch bei Mietvertragsende.

Geringe Gebrauchsspuren heißt noch nicht unrenoviert

Ein Berliner Mieter legte vor Gericht Fotos vor und behauptete, seine Wohnung sei bei seinem Einzug unrenoviert gewesen, weil die Heizungen und Türen mangelhaft gewesen seien. Tatsächlich sah man auf den Fotos einzelne, geringfügige Fehlstellen. Dennoch machte die Wohnung für das Gericht insgesamt **keinen** renovierungsbedürftigen Eindruck.

Dazu kam, dass der Vermieter eine **Malrechnung** vorlegen konnte. Danach war die Wohnung ein halbes Jahr vor dem Einzug des Mieters frisch renoviert worden. Selbst wenn die Wohnung zwi-

schen der Renovierung und dem Einzug des Mieters noch einmal genutzt worden wäre: Nach Ansicht des Gerichts seien sechs Monate **zu kurz**, um Gebrauchsspuren zu hinterlassen, die eine erneute Renovierung notwendig machen würden.

Von wegen unrenoviert: Übergabeprotokoll rettete den Vermieter

Der Vermieter legte dem Gericht das Übergabeprotokoll vor, das er beim Einzug des Mieters mit ihm zusammen ausgefüllt hatte.

In dem Protokoll waren in Bezug auf den Renovierungszustand der Wohnung folgende Feststellungen angekreuzt:

- ✓ Der Renovierungszustand der Wohnung ist in Ordnung.
- ✓ Der Zustand der Fenster und Türen ist in Ordnung.
- ✓ Schönheitsreparaturen sind nicht fällig.

Um das Übergabeprotokoll zu entkräften, hätte der Mieter schon andere Register ziehen müssen. Weil ihm das nicht gelang, blieb seine Renovierungsklausel

wirksam und damit seine Renovierungspflicht bestehen.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 12.2.2016, 63 S 106/15

Scheuerleisten gehören zu den Schönheitsreparaturen

Der Mieter weigerte sich, die Kosten für das Streichen der Scheuerleisten zu übernehmen. Die würden seiner Meinung nach **nicht** zu den Schönheitsreparaturen zählen. Das Gericht sah das anders: Die Scheuerleisten würden mit zum Fußboden gehören und das Streichen des Fußbodens zu den Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 Satz 4 II. BV.

**Mein Tipp**

Was Schönheitsreparaturen sind, klärt § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV. Nämlich das Tapezieren, Anstreichen oder Kalcken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen.

An die Stelle des Streichens des Fußbodens ist bei Teppichböden das **Saugen** getreten. Dagegen muss der Mieter keine Teppichreinigung mit einem speziellen Teppichreinigungsgerät durchführen.

Bei **Parkett** gilt: Das muss beim Auszug nicht abgeschliffen und versiegelt werden, denn auch das gehört nicht mehr zu den Schönheitsreparaturen.

**Service & more**

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

www.meineimmobilie.de/vermieterbrief_archiv.html

Das aktuelle Zugangspasswort ab Juli lautet: Sommer

**Checkliste**

Was nicht mehr zum Renovieren gehört

- ✓ Das Austauschen eines durch vertragsgemäßen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens.
- ✓ Das Erneuern eines vom Mieter verlegten Teppichbodens.
- ✓ Das Abschleifen und Versiegeln von Parkett-Fußböden.
- ✓ Das Abschleifen, Grundieren und Lasieren der Wand- und Deckenvertäfelung.
- ✓ Das Erneuern der im Lauf der Mietzeit schwarz gewordenen Fugen zwischen den Kacheln des Badezimmers.
- ✓ Das Beseitigen von Schimmelflecken.
- ✓ Das Verkitten von Glasscheiben.
- ✓ Der Außenanstrich von Fensterrahmen.
- ✓ Das Ausbessern von Schäden am Verputz der Wände und Decken und am Bodenbelag.
- ✓ Das Streichen von Flächen **außerhalb** der Wohnung, wie z. B. die Innenwand der Balkonbrüstung oder die Kellerräume.

IMPRESSUM**Der Vermieter-Brief**

Copyright © 2016

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Redaktion:
RAin Heidi Schnurr (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg
Telefon: 0761 / 8 98-0
Telefax: 0761 / 8 98-39 90

E-Mail:
info@haufe-lexware.com
Internet:
www.meineimmobilie.de

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Markus Dränert,
Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, 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
Telefax: 0761 / 8 98-34 34

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern
Druck:
Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen

