



03|18

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2018

Alles ist möglich



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
der Bundesgerichtshof hat in den letzten Wochen einige **wichtige** Entscheidungen im Mietrecht verkündet. Fleißig waren die BGH-Richter ohne Zweifel.

Ob diese Entscheidungen für Sie als Vermieter von Vorteil sind, überlasse ich Ihnen. Denn nicht alle Urteile dürften das Vermieter-Leben vereinfachen.

Starten wir am Anfang der aktuellen Urteilsreihe: **Auszugsschäden** sind ein heikles Thema, denn hier sind gleich drei Dinge zu unterscheiden: Gelten sie als vertragsgemäße **Abnutzung**, stehen Ihnen keine Ansprüche zu. Können wir die Schäden den **Schönheitsreparaturen** zuordnen, muss Ihr Mieter sie beseitigen und – falls er das nicht bis zum Auszugstermin tut – müssen Sie ihm eine Nachfrist setzen.

Das entfällt für Sie dann, wenn es sich beim Schaden nicht um eine Schönheitsreparatur, sondern um eine **Beschädigung** handelt. Das hat der BGH gerade nochmals klargestellt.

Unklar bleibt aber die **Abgrenzung**. Dies ist dann jeweils Ihre Aufgabe – und Ihr Risiko.

Deutlichere Zeichen sendet der BGH in seinem Urteil zu **Mieterhöhungen**. Das **dreimalige Zahlen** der erhöhten Miete kann nämlich bereits das ausdrückliche Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung ersetzen. Das können Sie als Vermieter auf der „Habenseite“ verbuchen. Es erspart Ihnen im Zweifel einen Gang vor die Gerichte.

Mehr Haben als Soll wünscht Ihnen

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Wohnungsschäden bei Auszug: Wie schnell Sie Schadensersatz fordern können

Ein typischer Fall, der in der Vermieterpraxis immer wieder vorkommt: Der Mieter zieht aus und hinterlässt **Schäden** in der Wohnung. Diese Schäden will der Vermieter verständlicherweise behoben haben oder einen Ersatzanspruch geltend machen.

Es stellt sich in jedem Einzelfall die Frage: Kann der Vermieter die Kosten für die Schadensbeseitigung und einen eventuellen Mietausfall einfach von der **Kautions** abziehen? Oder muss er dem Mieter zuvor noch eine angemessene **Frist** setzen, damit der den Schaden beseitigen kann?

Damit hat sich aktuell der Bundesgerichtshof in Karlsruhe befasst.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 28.2.2018, VIII ZR 157/17

### Schimmel und verkalkte Armaturen geben einen Schadensersatzanspruch

Ein Mieter aus Hohenroth in Unterfranken hatte nach 7 Jahren Mietzeit seine Wohnung nicht so verlassen, wie dies die Regelung im Mietvertrag vorsah: In mehreren Räumen der Wohnung gab es **Schimmel**, weil der Mieter nicht ordentlich geheizt und gelüftet hatte.

Es war erwiesen, dass der Mieter eindeutig den Schimmelschaden zu verantworten hatte. Denn durch sein **falsches Lüften und Heizen** hatte er seine Obhuts- und Sorgfaltspflichten verletzt.

Die Nachlässigkeit des Mieters zeigte sich auch an den **verkalkten Armaturen** im Badezimmer und **Lackschäden** an einem Heizkörper.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Wohnungsschäden bei Auszug:**  
Wie schnell Sie Schadensersatz fordern können
- 3 | **Nicht immer gilt – Wer schreibt, der bleibt!**  
So schnell gilt Ihre Mieterhöhung als anerkannt
- 4 | **Arbeitshilfe:**  
Fristenlauf bei einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB
- 4 | **Angeblich überhöhte Heizkosten:**  
Wer hat das zu beweisen?

- 5 | **Neues zur Räum- und Streupflicht:**  
Wie weit Sie räumen und streuen müssen
- 6 | **Von wegen zu spät abgerechnet:**  
Wann Sie als Vermieter entschuldigt sind
- 7 | **Mietvertragsanfechtung aus politischen Gründen:**  
Geht das?

! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

Für all das verlangte der Vermieter vom Mieter einen Schadensersatz in Höhe von 5.171 EUR – und zwar, **ohne** dem Mieter vorher noch eine **Frist** gesetzt zu haben, in der er die Schäden beseitigen konnte. Weil der Vermieter die Wohnung wegen der Wohnungsschäden nicht gleich wieder vermieten konnte, stand sie 5 Monate leer. Dafür wollte er noch einen **Mietausfall** vom Mieter als Schaden ersetzt haben.

### Vermieter bekam auch ohne vorherige Fristsetzung den Schaden vom Mieter ersetzt

Der Vermieter klagte sich trotz fehlender Fristsetzung durch die Instanzen bis zum Bundesgerichtshof. In diesem Fall lohnte sich der Eifer des Vermieters: Der BGH gestand dem Vermieter Schadensersatz zu, obwohl die Frist zur Schadensbeseitigung fehlte. Geht es um einen Schadensersatzanspruch wegen **Beschädigung** der Mietsache, muss der Vermieter dem Mieter zuvor **keine Frist** zur Schadensbeseitigung setzen.

Eine solche Fristsetzung ist nach § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB nur dann erforderlich, wenn es um die **Nicht- oder Schlechterfüllung** von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Mieter geht.

Nur in den Fällen, in denen der Mieter **Arbeiten**, zu denen er laut Mietvertrag verpflichtet ist, also **nicht** oder **schlecht** erbringt, muss ihm der Vermieter ausdrücklich noch eine letzte Frist setzen, um seine Leistungspflicht doch zu erfüllen.

Erst wenn die Frist dann **erfolglos** abgelaufen ist, weil der Mieter nichts unternommen hat, kann der Vermieter statt der geschuldeten Leistung Schadensersatz verlangen.

### Bei Schönheitsreparaturen ist das so: Der Vermieter muss eine letzte Frist setzen

Von einer solchen **Leistungspflicht** sprechen wir in der Praxis, wenn der Mie-

ter laut seinem Mietvertrag Schönheitsreparaturen schuldet und er diese mangelhaft oder gar nicht ausführt. Die vertragliche Pflicht ist die geschuldete Leistung „Streichen“ und ggf. „Tapezieren“ der Wohnung. Das wandelt sich erst dann von einer Leistungs- in eine Schadensersatzpflicht, wenn der Vermieter dem Mieter eine **Nachfrist** zum Ausbessern gesetzt hat und der Mieter diese **ungenutzt** verstreichen lässt.

### Der Mieter muss die Mieträume grundsätzlich schonend und pfleglich behandeln

Ein wichtiger **Grundsatz**, der im praktischen Vermieterleben leider allzu oft vom Mieter nicht beachtet wird: Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten. Sobald der Vermieter dem Mieter den Besitz an der Wohnung einräumt, trifft den Mieter eine **Obhutspflicht**. Dazu gehört es auch, die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln. Dies ist allerdings **keine** leistungsbezogene **Nebenpflicht** nach § 241 Abs. 2 BGB.

Verletzt der Mieter eine **nicht** leistungsbezogene Pflicht, kann der geschädigte Vermieter neben der Leistung unmittelbar Schadensersatz verlangen – sofern der Mieter den Schaden verschuldet hat.

### Der Vermieter kann sich aussuchen: Ersatz oder Beseitigen des Schadens

Der Vermieter hat bei Beschädigungen der Mietsache nach § 249 BGB die **Wahl**, ob er statt der Schadensbeseitigung sofort Geldersatz verlangt, **ohne** dem Mieter vorher noch eine Frist zur Schadensbehebung setzen zu müssen. Dies gilt – entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung – unabhängig davon, ob der Vermieter seinen Schadensersatz bereits **vor** oder (wie hier) erst **nach** der **Rückgabe** der Mieträume geltend macht.

Der BGH begründet dies mit folgendem Argument: Auch der „Rückgabe-Paragraf“ § 546 Abs. 1 BGB unterscheidet **nicht** danach, in welchem Zustand die Mietsache zurückgegeben werden muss bzw. unter welchen Voraussetzungen der Vermieter Schadensersatz verlangen kann.

In der aktuellen BGH-Entscheidung muss der Mieter nun für alle Schäden haften – plus Mietausfall: Somit zahlt der Mieter insgesamt 5.171 EUR an Schadensersatz.



#### Mein Tipp

Dieses Schadensersatz-Urteil des BGH überrascht nicht wirklich: Schon bisher konnte der Vermieter bei Beschädigungen der Mieträume **gleich** Schadensersatz verlangen, **ohne** vorher dem Mieter noch eine letzte Frist setzen zu müssen.

Das eigentliche Problem in der Praxis ist es, zu erkennen,

- was unter die **Schönheitsreparaturen** fällt und damit einer Fristsetzung bedarf bzw.
- was eine ganz „normale“ – und somit vertragsgemäße – **Abnutzung** darstellt und vom Vermieter entschädigungslos hinzunehmen ist, oder
- was als eine vom Mieter verschuldete **Beschädigung** anzusehen ist, für die dem Vermieter gleich ein Schadensersatzanspruch zusteht.

Stellt sich beispielsweise erst vor Gericht heraus, dass eine Beschädigung wie ein verschrammter Türrahmen noch unter die **Schönheitsreparaturen** fällt und haben Sie dem Mieter **keine** letzte Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt, werden Sie vor Gericht nicht siegen!

Setzen Sie daher **immer eine Nachfrist**, wenn die Wohnung nach Auszug des Mieters noch Schäden aufweist. Dann sind Sie auf der sicheren Seite.

## Nicht immer gilt – Wer schreibt, der bleibt! So schnell gilt Ihre Mieterhöhung als anerkannt

Problemloser als gedacht lief die Mieterhöhung bei einem Vermieter aus Eberswalde. Er sendete dem Mieter am 23.11.2015 die Mitteilung über die Mieterhöhung zu. Ab dem 1.2.2016 sollte der Mieter eine um 47 EUR erhöhte Miete im Monat zahlen.

Dem Mieterhöhungsschreiben hatte der Vermieter noch eine vorgedruckte Zustimmungserklärung beigelegt. Auf der sollte der Mieter unterschreiben, dass er der Mieterhöhung **zustimmt**.

Als der Vermieter nichts vom Mieter hörte, schickte er ihm Mitte Januar und Anfang Februar 2016 nochmals eine Erinnerung an die Zustimmungserklärung.

### Nur wenn der Mieter Ihrer Mieterhöhung nicht zustimmt, müssen Sie klagen

Daraufhin überwies ihm der Mieter im Februar, März und April 2016 jeweils vorbehaltlos die geforderten 47 EUR mehr an Miete.

Da jedoch noch immer die eigentlich notwendige, ausdrückliche Zustimmung fehlte, reichte der Vermieter am 22.4.2016 beim Amtsgericht eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ein. Diese Klage wurde dem Mieter am 30.4.2016 zugestellt.

Daraufhin schickte ihm der Mieter am 2.5.2016 eine schon mit Datum vom 23.4.2016 unterschriebene Zustimmungserklärung zurück.

Der Vermieter erklärte damit den Rechtsstreit für **erledigt**. Allerdings sollte er die gesamten Kosten des Rechtsstreits zahlen. Jedenfalls sahen es das Amts- und Landgericht so – und am Ende auch der BGH.

### Wird ein Rechtsstreit für erledigt erklärt, trägt am Ende die Partei die Kosten, die vor Gericht verloren hätte

Der Grund dafür, dass der Vermieter die Kosten des Rechtsstreits zahlen sollte: Die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung hätte voraussichtlich keine Aussicht auf Erfolg gehabt.

Der Mieter hatte bereits **vor** Einreichen der Klage dreimal vorbehaltlos die erhöhte Miete gezahlt und damit aus Sicht des BGH **stillschweigend** der Mieterhöhung zugestimmt.

Der klagende Vermieter hätte nicht gewinnen können, denn sein Anspruch auf Zustimmung aus § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB war bereits erfüllt.

### Mieter kann auch mit Taten statt Worten zustimmen

Geht es nach dem Gesetz, muss der Mieter einer Mieterhöhung **nicht schriftlich** zustimmen.

Nur für die Mieterhöhungserklärung des Vermieters ist nach § 558a Abs. 1 BGB **Textform** vorgeschrieben, dagegen **nicht** für die Zustimmungserklärung des Mieters.

Dafür gibt es **keine Formvorschrift** im Gesetz: Der Mieter kann schriftlich, mündlich oder sogar **stillschweigend** durch Überweisen der höheren Miete zustimmen.

### Dreimal die Miete überweisen und der Mieter hat zugestimmt

Der BGH ließ in seiner Entscheidung allerdings ausdrücklich offen, ob ein- oder zweimaliges Überweisen der erhöh-

ten Miete schon als Zustimmung zur Mieterhöhung gesehen werden kann. Dies bleibt weiterhin abzuwarten.

Allerdings stellten die Richter eindeutig klar: Ein Mieter erklärt schon **schlüssig** seine Zustimmung zur Mieterhöhung, wenn er **mehrmals** vorbehaltlos die erhöhte Miete zahlt. Das gilt dann als schlüssig erklärte Zustimmung.



#### Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 30.1.2018, VIII ZB 74/16

Das gilt unabhängig davon, ob der Mieter seinen **Dauerauftrag** entsprechend geändert hat oder die erhöhte Miete jeweils **überweist**.

Weil der Mieter auf dem Überweisungsträger auch **nicht** vermerkt hatte, dass er sich eine eventuelle **Rückforderung vorbehält**, wertete das Gericht seine dreimaligen Mehrzahlungen als Zustimmung zur erhöhten Miete.



#### Mein Tipp

Lässt die Zustimmungserklärung des Mieters auf Ihre Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf sich warten, dürfen Sie nicht zu lange zögern: Spätestens nach 6 Monaten „verfällt“ nämlich Ihre Mieterhöhung.

Es sei denn, Sie verklagen Ihren Mieter auf **Zustimmung**.

Tun Sie dagegen **nichts** und zahlt Ihr Mieter auch nicht freiwillig mehr Miete, verlieren Sie diese Mieterhöhung.

Wollen Sie trotzdem mehr Miete, müssen Sie einen neuen Mieterhöhungsversuch starten.

**Arbeitshilfe:****Fristenlauf bei einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB**

Ihr Mieterhöhungsverlangen ist bis zu diesem Termin bei Ihrem Mieter	Bis zu diesem Tag darf Ihr Mieter überlegen, ob er zustimmt oder kündigt	Ab diesem Monat muss Ihr Mieter die erhöhte Miete zahlen	Bis zu diesem Termin müssen Sie spätestens klagen oder auf die Mieterhöhung verzichten
01.–31.01.2018	31.03.2018	01.04.2018	30.06.2018
01.–28.02.2018	30.04.2018	01.05.2018	31.07.2018
01.–31.03.2018	31.05.2018	01.06.2018	31.08.2018
01.–30.04.2018	30.06.2018	01.07.2018	30.09.2018
01.–31.05.2018	31.07.2018	01.08.2018	31.10.2018
01.–30.06.2018	31.08.2018	01.09.2018	30.11.2018
01.–31.07.2018	30.09.2018	01.10.2018	31.12.2018
01.–31.08.2018	31.10.2018	01.11.2018	31.01.2019
01.–30.09.2018	30.11.2018	01.12.2018	28.02.2019
01.–31.10.2018	31.12.2018	01.01.2019	31.03.2019
01.–30.11.2018	31.01.2019	01.02.2019	30.04.2019
01.–31.12.2018	28.02.2019	01.03.2019	31.05.2019

## Angeblich überhöhte Heizkosten: Wer hat das zu beweisen?

Die Mieter einer 94 qm großen Drei-Zimmer-Wohnung in Bensheim sollten Heizkosten nachzahlen, obwohl sie bereits jeden Monat 200 EUR an Heiz- und Betriebskosten vorauszahlten. Für 2013 sollten Sie 3.500 EUR und für 2014 nochmals 3.900 EUR nachzahlen – jeweils für die Heizkosten. Das Haus hatte **insgesamt** eine Wohnfläche von 720 Quadratmetern. Die Mieter der Drei-Zimmer-Wohnung hatten Verbrauchswerte von 42 bzw. 47% der jeweils insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten im Haus.

### Wenn der Mieter in die Abrechnungsbelege der anderen schauen will

Die Mieter bestritten die Plausibilität und die angeblich abgelesenen Abrechnungswerte. Die Werte waren auffällig **hoch** im Verhältnis der Mietfläche der betreffenden Wohnung zur Gesamtwohnfläche

des Hauses. Deswegen wollten die betroffenen Mieter die Ablesestelle der **anderen** Mieter im Haus einsehen, um die Verbrauchseinheiten überprüfen zu können.

Allerdings weigerte sich die Vermieterin, den Mietern Einblick in die Abrechnungen der anderen Mitmieter zu gestatten.

### Beweispflicht: Zuerst sind Sie als Vermieter an der Reihe

Bei einer Nachforderung von Betriebskosten muss zunächst der **Vermieter darlegen und beweisen**, dass

- die Verbrauchswerte korrekt erfasst,
- die Betriebskosten richtig zusammengestellt und
- auf die Mieter zutreffend verteilt wurden.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 7.2.2018, VIII ZR 189/17

Im Streitfall muss der Vermieter dies mittels **Zeugen** oder **Sachverständigen** beweisen können. Somit steht fest, dass nicht der Mieter Ihre Abrechnung mit Nachweisen, z.B. mit eigenen Messdaten, entkräften muss.

Der Mieter muss aus der Abrechnung erkennen können, **welche Kosten** auf ihn verteilt wurden. Seinen Anteil an den Gesamtkosten muss er inhaltlich und rechnerisch nachprüfen können.

### Will der Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen, muss der Vermieter sie vorlegen

Allerdings bestehen noch weitere Verpflichtungen für den Vermieter: Zur ordnungsgemäßen Abrechnung gehört es auch, dass Sie dem Mieter zusätzlich gestatten, die **Abrechnungsunterlagen** einzusehen, wenn dies zum sachge-

rechten Überprüfen der Nebenkostenabrechnung oder zum Vorbereiten etwaiger Einwendungen erforderlich ist. Der Vermieter muss nicht nur die Abrechnungsunterlagen des Mieters vorlegen, sondern auf dessen Wunsch auch die erhobenen **Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer** eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten.

Außerdem muss der Vermieter dem Mieter die Einsicht in die Abrechnung der anderen Wohnungen gewähren. Das ist notwendig, damit der Mieter seine Abrechnung richtig prüfen kann.

### Der Vermieter muss auch die Verbrauchswerte der anderen Mitbewohner im Haus vorlegen

Der Mieter muss sich nämlich Klarheit darüber verschaffen können, ob bei einer

– wie im Streitfall – verbrauchsabhängigen Abrechnung der **Gesamtverbrauchswert** mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmen kann und deren Werte plausibel sind. Oder ob es sonstige Bedenken gibt, weswegen die Kostenverteilung nicht richtig sein könnte.

Die Mieter müssen **kein besonderes Interesse** für ihre Belegeinsicht vorweisen, um die Verbrauchswerte der anderen Wohnungen einsehen zu dürfen. Dafür reicht schon ein allgemeines Interesse, die Abrechnung inhaltlich kontrollieren zu wollen. Dies wird im Zweifel immer zu bejahen sein.

Verweigert der Vermieter unberechtigt die Belegeinsicht in die Abrechnungen der anderen Mieter, muss der Mieter keine Heiz- oder Betriebskosten nachzahlen.

### Mein Tipp

Bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung müssen **Sie** im Ernstfall vor Gericht nachweisen, dass Sie die Betriebs- und Heizkosten richtig erfasst, zusammengestellt und auf die Mieter verteilt haben.

Doch das ist noch nicht alles: Ihr Mieter muss klären können, ob sein **Gesamtverbrauchswert** in Summe mit den Verbrauchsdaten aller Wohnungen übereinstimmt.

Damit er das tun kann, müssen Sie ihm auf Verlangen die Einzelabrechnungen der **anderen** Mieter im Haus vorlegen.

Solange Sie das nicht tun, kann Ihr Mieter seine Betriebs- und Heizkostennachzahlung verweigern.

## Neues zur Räum- und Streupflicht: Wie weit Sie räumen und streuen müssen

Am 17.1.2010 hatte es in München geschneit. Das merkte auch der Lebensgefährte einer Mieterin, als er morgens um 9.10 Uhr das Haus verließ.

Auf dem Weg vom Haus bis zum öffentlichen Gehweg ging auch alles gut. Doch dann kam auf seinem Weg Richtung Straße zwischen dem Weg vom Haus und dem Gehweg noch ein schmaler nicht geräumter Streifen. Auf dem rutschte er aus und brach sich den rechten Knöchel.

### Morgens um 9 ist die Welt nicht mehr in Ordnung

Die Mieterin gab ihrem Vermieter die Schuld am Sturz, weil der den Gehweg ihrer Ansicht nach nicht richtig geräumt hatte.

Der Vermieter sah das jedoch anders. Er fühlte sich **nicht** für das Räumen des

Gehwegs verantwortlich, weswegen er auch nur bis zum Gehweg den Schneeweg geschippt hatte.

### Schneeräumen auf dem Gehweg: Wer zur Schneeschaukel greifen muss

Die Stadt München, die für die Gehwegreinigung zuständig war, hatte ihrerseits nicht den gesamten Gehweg freigeräumt, sondern nur einen breiteren Streifen für die Fußgänger zum Gehen.

Diesen Streifen hatten die Stadtmitarbeiter auch mehrmals geräumt und gestreut, wenn auch nicht auf der ganzen Breite und auch nicht bis zur Schwelle des unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Mietshauses des Vermieters.

Für das Stück zwischen dem Gehweg bis zur Grundstücksgrenze fühlten sich we-

der der Vermieter noch die Stadt München verantwortlich, weswegen das Gericht entscheiden musste.

### Mieter forderte 4.291,20 EUR an Schadensersatz und Schmerzensgeld

Für seinen gebrochenen Knöchel forderte der Lebensgefährte der Mieterin Schadensersatz in Höhe von 4.291,20 EUR plus einem angemessenen Schmerzensgeld nebst Zinsen. Außerdem wollte er gerichtlich festgestellt haben, dass der Vermieter auch die künftigen materiellen und immateriellen Schäden aus dem Unfall zahlen sollte. Allerdings **ohne** Erfolg!

Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde **nicht** (als Anlieger) die allgemeine Räum- und Streupflicht

**übertragen** hat, regelmäßig nur bis zur Grundstücksgrenze Teile des öffentlichen Gehwegs räumen und streuen muss.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 21.2.2018, VIII ZR 255/16

### Nicht nur der Mieter zählt zum Schutzbereich des Mietvertrags

Zum **Schutzbereich** des Mietvertrags gehört nicht nur der Mieter selbst, sondern auch sein Lebenspartner. Auch ihm gegenüber ist der Vermieter verpflichtet, während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zum Mietobjekt gefahrlos zu gewähren (§ 535 Abs. 1 BGB).

Das beinhaltet grundsätzlich, die zum Grundstück der vermieteten Wohnung gehörenden Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen und zu streuen.

Die gleiche Pflicht trifft den Eigentümer eines Grundstücks im Übrigen auch im Rahmen der allgemeinen **Verkehrssicherungspflicht** (§ 823 Abs. 1 BGB) nicht nur etwa gegenüber Mietern, sondern auch gegenüber den Besuchern und Lieferanten des Mieters.

### Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters endet an der Grundstücksgrenze

Der Lebensgefährte der Mieterin ist allerdings nicht auf dem Grundstück, sondern auf dem **öffentlichen Gehweg** gestürzt.

Die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende (**vertragliche**) Verkehrssicherungspflicht ist grundsätzlich nur auf den Bereich des Grundstücks beschränkt.

Das gilt auch für die allgemeine (**deliktische**) Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sofern die Räum- und Streupflicht für den öffentlichen Gehweg nicht von der Gemeinde auf die Eigentümer (Anlieger) übertragen wurde.

#### § 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) <sup>1</sup>Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. <sup>2</sup>Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. [...]

#### § 823 BGB Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

So war es im Münchner Fall: Die Verkehrssicherungspflicht für den öffent-

lichen Gehweg **vor** dem Anwesen oblag der Stadt München und nicht dem vom Winterdienst insoweit befreiten Vermieter.

### Blick in die Satzung: Prüfen Sie, wer fürs Räumen des Gehwegs verantwortlich ist

Die Verkehrssicherungspflicht reicht lediglich ausnahmsweise, bei Vorliegen ganz **außergewöhnlicher Umstände**, über die Mietsache bzw. über das Grundstück hinaus.

Solche besonderen Umstände lagen aber im Münchner Fall nicht vor. Stattdessen sah es das Gericht als **zumutbar** an, dass der Mieter vorsichtig den schmalen, nicht geräumten Streifen des Gehwegs überquert, um zu dem von der Stadt frei geschöpften und gestreuten breiteren Streifen auf dem Gehweg zu gelangen.

Das Ergebnis: Keine Haftung zulasten des Vermieters!

**Mein Tipp**

Prüfen Sie, wer in Ihrer Gemeinde den Gehweg räumen und streuen muss. Das ergibt sich meist aus einer Satzung der Gemeinde.

Oftmals ist die Situation so, dass ein Stück des Gehwegs noch dem Eigentümer des Grundstücks gehört. Das führt dann dazu, dass Sie diesen Teil des Gehwegs auf jeden Fall räumen und streuen müssen.

## Von wegen zu spät abgerechnet: Wann Sie als Vermieter entschuldigt sind

Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung gelten für den Wohnungsvermieter **Ausschlussfristen**. Eine wichtige Frist: Der Vermieter muss innerhalb eines Jahres über

die Heiz- und Betriebskosten abrechnen. Versäumt er diese Frist, kann er **keine** Heiz- oder Betriebskosten mehr **nachfordern**. Denn die Jahresfrist ist eine Ausschlussfrist.

Allerdings: Keine Regel ohne Ausnahme!

So hat ein Vermieter eine verspätete Abrechnung **nicht** zu **vertreten**, wenn er

dafür einen triftigen Entschuldigungsgrund vorweisen kann.

### Rechtsstreit innerhalb der WEG kann die Verspätung entschuldigen

Ein laufender Rechtsstreit innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft kann ein **Entschuldigungsgrund** sein, wenn es wegen des Streits keine Einzelabrechnungen über die Heizkosten gibt und der Vermieter daher gegenüber dem Mieter nicht rechtzeitig abrechnen kann.

Allerdings – so hat es der BGH bereits entschieden – reicht dafür nicht allein die Tatsache, dass sich die Eigentümergemeinschaft uneins ist: Der Vermieter muss vielmehr nachweisen, **dass** und **wie** er sich dennoch bemüht hat, gegenüber dem Mieter rechtzeitig abzurechnen.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 25.1.2017, VIII ZR 249/15

### Schätzen ist besser, als einen Ausschluss zu riskieren!

Einem Münchner Vermieter saß die einjährige Abrechnungsfrist für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung im Nacken. Weil innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gestritten wurde, drohte der Vermieter die Abrechnungsfrist zu versäumen und damit der Ausschluss seines Nachforderungsrechts für die Heizkosten.

Damit ihm das nicht passierte, erstellte er noch rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist

des § 556 Abs. 3 BGB seine Einzelabrechnung für seinen Mieter. Allerdings hatte er unter der Position „Heiz- und Warmwasserkosten“ ohne jede weitere Erläuterung einen pauschalen Betrag angesetzt. Dahinter hatte er den Vermerk „**geschätzt**“ geschrieben.

Aus dieser Abrechnung ergab sich zulasten des Mieters ein Nachzahlungsbetrag, den er aber nicht begleichen wollte. Der Mieter kürzte vielmehr die Abrechnung um die Heiz- und Warmwasserkosten. Dadurch ergab sich ein Guthaben zu seinen Gunsten.

### Vermieter war erst in der Berufung erfolgreich

Nachdem die Jahresfrist abgelaufen war, forderte der Mieter vom Vermieter, dass er ihm dieses Guthaben auszahlen sollte.

Der Vermieter weigerte sich, denn der Rechtsstreit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft über die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten lief noch weiter.

Daraufhin klagte der Mieter sein Guthaben ein. Tatsächlich bekam er vor dem Amtsgericht Recht: Die Abrechnung unter der Position „Heiz- und Warmwasserkosten“ sei formal nicht ordnungsgemäß gewesen. Außerdem sei die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB abgelaufen.

Der Vermieter legte daraufhin Berufung ein – und dies mit Erfolg.



#### Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 18.1.2018, 31 S 11267/17

### Wann Sie trotz Fristablauf dennoch Heiz- und Betriebskosten nachfordern dürfen

Ein Vermieter darf auch nach Ablauf der Jahresfrist über die Betriebskosten abrechnen, wenn er wegen eines Rechtsstreits innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft **nicht** fristgerecht abrechnen konnte.

Damit sei sein **Verschulden** bereits entfallen und er darf trotz abgelaufener Abrechnungsfrist dennoch Heiz- und Betriebskosten nachfordern.



#### Mein Tipp

Obwohl dieses Urteil erfreulich für den Vermieter endete, sollten Sie wissen, dass der BGH in solchen Fällen wesentlich strenger urteilt: Hier reicht ein bloßer Rechtsstreit innerhalb der WEG nicht als Entschuldigungsgrund für eine verspätete Abrechnung.

Sie müssen vielmehr **zusätzlich** beweisen, dass und wie Sie sich bemüht haben, doch noch eine fristgerechte Abrechnung zu erstellen.

In WEG-Fällen kann das heißen, dass Sie den Verwalter mehrfach zur Abrechnung auffordern und sogar notfalls die Gemeinschaft auf Abrechnungserteilung verklagen müssen.

Mehr können Sie als Vermieter und Eigentümer nicht tun.

## Mietvertragsanfechtung aus politischen Gründen: Geht das?

Dürfen Sie den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung **anfechten**, wenn Ih-

nen der Mieter „nicht passt“? Ganz so einfach ist das leider nicht.

Dennoch hatte ein Vermieter aus Göttingen vor Gericht Erfolg. Er hatte mit dem

Vater des Mieters den Mietvertrag abgeschlossen. Sieben Monate nach der Mietvertragsunterzeichnung stellte der Vermieter fest, dass es sich bei dem Sohn und Mieter um einen Aktivist der AfD und ein Mitglied des sogenannten Freundeskreises Thüringen/Niedersachsen handelte. Deswegen **focht** er den Mietvertrag an – mit Erfolg!

**Fundstelle:**

AG Göttingen, Urteil v. 24.10.2017,  
18 C 41/17

### Mieter muss für den Mietvertrag bedeutsame Umstände offenbaren

Tatsächlich kam es kurz nach dem Einzug des Sohnes zu Sachbeschädigungen und Brandstiftungen im Bereich des Hauses. Diese Taten wurden dem „linken“ bzw. „antifaschistischen“ Lager zugerechnet.

Ähnliche **Gewaltaktionen** hatte es bereits in dem Haus gegeben, in dem der Sohn vorher gewohnt hatte.

Nicht zuletzt deswegen gestand das Amtsgericht dem Vermieter ein Anfechtungsrecht nach §§ 123, 124, 142 BGB zu, weil der Mieter den Vermieter arglistig über einen für den Abschluss des Mietvertrags bedeutsamen Umstand getäuscht hatte.

### Mietvertragsabschluss: Welche Aufklärungspflichten den Mieter treffen

Ein Mieter muss seinen Vermieter **ungefragt** vor Abschluss des Mietvertrags über solche Umstände aufklären, die für die Entscheidung des Vermieters über den Abschluss des Mietvertrags bedeutsam sein können.

Dabei besteht nach Treu und Glauben eine Aufklärungspflicht über solche Umstände und Rechtsverhältnisse mit Bezug auf die Mietsache, die von besonderer Bedeutung für den Entschluss des Vermieters sein können, ob er den Mietvertrag eingeht.

### Mieter darf seine politische Gesinnung für sich behalten

Zwar darf ein Mietinteressent seine politischen Auffassungen bei Abschluss des Mietvertrags für sich behalten. Allerdings kritisierte das Gericht zulasten des Mieters, dass der Vater von den Vorkommnissen im Zusammenhang mit der früheren Wohnung des Sohnes in Göttingen wusste. Dem Vater war auch bei Unterzeichnung des Mietvertrags bewusst, dass sein Sohn „Anziehungspunkt für linksgerichtete Gewalt“ war, die mitunter sogar ihm persönlich gegenüber verübt wurde, aber auch an Dingen, die ihm zugeordnet wurden.

Diese Tatsache sei für den Eigentümer einer Immobilie von so **erheblicher Bedeutung**, dass der Mieter seinen künftigen Vermieter zwingend rechtzeitig **vor** Abschluss des Mietvertrags über diese relevanten Umstände hätte aufklären müssen.

**Mein Tipp**

Sowohl der Vermieter als auch der Mieter können einen Wohnungsmietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten. Allerdings muss ein Mietinteressent **nicht** gegenüber seinem Vermieter seine **politischen Auffassungen** offenbaren. Doch muss ein Mietinteressent seinen Vermieter ungefragt darüber informieren, dass er „Anziehungspunkt für linksgerichtete Gewalt“ ist.

Ficht der Vermieter oder Mieter den Mietvertrag an, ist der von Anfang an als nichtig zu betrachten.

**Service & more**

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

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

**IMPRESSUM****Der VermieterBrief**

Copyright © 2018

Haufe-Lexware GmbH &amp; 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:  
Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen

