



05|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Mai 2018

Zunächst das Aus für die Grundsteuer



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
über eine **Grundsteuerreform** wurde in den letzten Jahren immer diskutiert – jedoch **ohne** ernsthafte Folgen. Doch jetzt führt kein Weg mehr daran vorbei, denn gerade hat das

Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer für **verfassungswidrig** erklärt.

Was das für Ihre Betriebskostenabrechnung bedeutet? Erst einmal **nichts**: Haben Sie die Umlage der Grundsteuer im Mietvertrag vereinbart, dürfen sie die auch weiterhin im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen. Ob und wie eine neue Grundsteuer eingeführt wird, müssen wir abwarten ...

Ein weiteres **Meilenstein-Urteil** hat es bei der Mietpreisbremse gegeben. Das Landgericht Frankfurt hat nämlich die Mietpreisbremsenverordnung von Hessen für **unwirksam** erklärt – und das hat sofortige Konsequenzen, denn Sie müssen sich beim Abschluss eines neuen Mietvertrags in Hessen **nicht** daran halten.

Die Mietpreisbremse kommt erheblich unter juristischen Druck – die derzeitige Fassung dürfte nicht zu halten sein. Das hat man auch in Berlin erkannt, weswegen die neue Justiz- und Verbraucherministerin Katarina Barley, SPD, noch **vor** der Sommerpause 2018 einen neuen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse vorlegen will. Das hat sie jedenfalls kürzlich im Fernsehen angekündigt.

Doch auch das ist ehrlich gesagt **nichts Neues**: Denn schon die vorherige Regierung wollte immer mal wieder die Mietpreisbremse nachbessern. Passiert ist allerdings nichts, deswegen bleibt es auch dieses Mal bei dem Motto: Wir werden sehen, was sich der Gesetzgeber überlegt. Für uns gilt deshalb: Erst einmal abwarten und Tee trinken.

Viel Geduld bis zur Sommerpause wünscht Ihnen Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Bundesverfassungsgericht urteilt: Grundsteuerbemessungsgrundlage ist verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer **verfassungswidrig** ist. Die stark veraltete **Einheitsbewertung** verstößt gegen den im Grundgesetz verankerten Gleichheitsgrundsatz. Das Gericht räumte jedoch dem Gesetzgeber eine **Übergangsfrist** bis zum 31.12.2019 ein, um ein neues, verfassungsgemäßes Gesetz zu erlassen.

Spätestens bis Ende 2019 muss ein neues Gesetz vorliegen

Daher darf die Grundsteuer nur noch bis Ende 2019 auf der Grundlage des alten Bewertungsgesetzes erhoben werden. Danach muss der Gesetzgeber handeln.

Die **Kommunen** dürfen jedoch wegen des hohen Aufwands, der mit einer Neufestsetzung der Grundsteuer verbunden ist, die alten Werte noch 5 weitere Jahre nutzen. Längstens jedoch bis Ende 2024.



Fundstelle:

BVerfG, Urteil v. 10.4.2018, 1 BvR 639/11,
1 BvR 889/12

Anlass für die Entscheidung waren 3 Vorlagen des Bundesfinanzhofs und 2 Verfassungsbeschwerden, die sich alle gegen die Besteuerung von Grundstücken auf der Basis der Einheitswerte in den **alten** Bundesländern von 1964 richteten. In den **neuen** Bundesländern gehen die Einheitswerte sogar auf das Jahr 1935 zurück.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Bundesverfassungsgericht urteilt:

Grundsteuerbemessungsgrundlage ist verfassungswidrig

2 | Wenn der Mieter beim Einzug streichen soll:

Vorsicht vor dieser Klausel

3 | Größer als erlaubt?

Nach welchen Vorschriften Sie die Wohnfläche korrekt berechnen

4 | Arbeitshilfe:

Wie Sie die Wohnfläche berechnen

5 | Urteil für Warmdusch-Freunde:

Mieter können auch im Hochsommer auf warmes Wasser bestehen

6 | Heizungsentlüftung als Kleinreparatur:

Wann der Mieter die Kosten erstatten muss

7 | Meilenstein-Urteil:

Mietpreisbremse jetzt auch in Hessen unwirksam

7 | Miete mindern wegen Schimmel:

So sieht die Beweislast aus

! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

Bisherige Vorgehensweise verstößt gegen das Bewertungsgesetz

Eigentlich sieht das Bewertungsgesetz vor, dass alle Grundstücke im Abstand von 6 Jahren **neu** bewertet werden müssen. Das ist jedoch seit der letzten Hauptfeststellung im Jahr 1964 nie passiert. Deswegen spiegeln die „alten Einheitswerte“ nicht mehr die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarktes wider.

Immer mal wieder wurde in den letzten Jahren über eine **Grundsteuerreform** diskutiert. Passiert ist bisher jedoch nichts, da man sich **nicht** darüber einig wurde, wie denn die Grundsteuer künftig berechnet werden sollte. Dazu gibt es mehrere Berechnungsmodelle, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurden, weil sie alle einen mehr oder weniger großen Aufwand für eine Neufestsetzung erfordern.

Doch nicht nur das: Je nach Art des Grundsteuermodells könnte sich die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke erhöhen, für bebaute Grundstücke mit mehreren Wohnungen sogar senken.

Wie die Grundsteuer künftig bemessen wird, bleibt noch völlig offen

Zuletzt hatte der Bundesrat 2016 eine entsprechende Gesetzesinitiative zur Grundsteuerreform auf den Weg gebracht. Die Umsetzung des vorgeschlagenen Kostenwertmodells hätte allerdings mindestens 10 Jahre gedauert, weswegen sie damals verworfen wurde. Denn dafür hätten sämtliche Grundstücke und Gebäude in Deutschland neu bewertet werden müssen.

Einfacher sollte die Besteuerung des Bodenwertes sein, die bisher von der Politik beharrlich ignoriert wurde. Dabei werden

nicht die Gebäude bewertet, sondern die Besteuerung richtet sich nach den **Bodenrichtwerten**, die es mittlerweile in den meisten Gemeinden bereits gibt. Bei einer Bodensteuer, die nicht das Gebäude berücksichtigt, würden Baulücken oder Brachflächen deutlich höher besteuert als bisher. **Wichtig** zu wissen: Die Erträge aus der Grundsteuer verbleiben zu 100 % bei den Städten und Gemeinden. Sie machen rund 15 % der kommunalen Einnahmen aus.



Mein Tipp

Die Grundsteuer dürfen Sie trotz des Urteils des Bundesverfassungsgerichts weiterhin auf Ihre Mieter umlegen. Ob sie sich mit der Neuregelung der Grundsteuer erhöhen wird, hängt von der gewählten Bemessungsgrundlage ab. Das muss erst noch abgewartet werden.

Wenn der Mieter beim Einzug streichen soll: Vorsicht vor dieser Klausel

Ob man eine Wohnung renoviert oder unrenoviert vermietet, ist mittlerweile eine Gretchenfrage – denn **beides** hat für den Vermieter seine Tücken!

Zwar lassen sich beide Fälle vertraglich regeln, allerdings ist das nach der Rechtsprechung nicht mehr einfach und rechtssicher umzusetzen.

Schuld für die strengere Handhabung durch die Gerichte ist auch der Bundesgerichtshof, der in einem Grundsatzurteil zu den Schönheitsreparaturen entschieden hat, dass ein Mieter, der in eine **nicht** frisch renovierte Wohnung zieht, nur dann per Mietvertragsklausel zur Renovierung verpflichtet werden kann, wenn ihm der Vermieter für die Übernahme der unrenovierten Wohnung einen **angemessenen Ausgleich** leistet.



Fundstelle:

BGH, Urteil vom 18.3.2015, VIII ZR 185/14

Anfangsrenovierungspflicht für Mieter: Nur bei angemessenem Ausgleich wirksam

Ein Vermieter aus Paderborn vermietete seinem Mieter eine unrenovierte Wohnung. In § 16 seines Mietvertrags fand sich deswegen folgende Klausel:

Die Anstreicherarbeiten führt der Mieter selbst aus. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Während der Mietvertrag noch lief, stritt sich der Mieter mit seinem Vermieter über eine Betriebskostenabrechnung. Der Streit schaukelte sich derart hoch,

dass der Mieter am Ende auch noch die **Kosten** seiner Anfangsrenovierung vom Vermieter ersetzt haben wollte. Seiner Ansicht nach sei nämlich die dafür zugrunde liegende Klausel **unwirksam**, weswegen der Mieter die Renovierungskosten geltend machte.

Ausgehandelt oder vom Vermieter vorgegeben? Was für die Renovierungspflicht entscheidend ist

Im Rechtsstreit war nicht klar, ob die Vereinbarung, dass der Mieter streichen sollte, zwischen den beiden Vertragsparteien ausgehandelt worden war oder der Vermieter sie einfach im Mietvertrag vorgegeben hatte. Das Gericht musste nun prüfen, ob es sich dabei um eine (evtl. wirksame) Individualvereinbarung oder

nur um eine (unwirksame) Renovierungsklausel handelte.

Als Formularvereinbarung (= Klausel) war die Renovierungsklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters **unwirksam**. Das hatte einen ganz einfachen Grund: Der Mieter hatte bei seinem Einzug **keinen** Ausgleich für die vorhandenen Abnutzungsspuren in der Wohnung erhalten.

Übergibt der Vermieter jedoch eine **unrenovierte** Wohnung, muss er dem Mieter für die vorhandenen Abnutzungsspuren laut dem Grundsatzurteil des BGH einen angemessenen Ausgleich, z. B. einen Mietnachlass, gewähren.

Danach prüfte das Gericht noch, ob die Pflicht zum Streichen wenigstens als **Individualvereinbarung** wirksam gewesen wäre. Dies, obwohl der Vermieter nicht beweisen konnte, dass er mit dem Mieter diese Verpflichtung zum Streichen **ausgehandelt** hatte und es sich deswe-

gen um eine Individualvereinbarung handeln würde. Das Gericht entschied: Selbst, wenn es sich um eine Individualvereinbarung gehandelt hätte, wäre sie nach § 242 BGB **unwirksam** gewesen.



Fundstelle:

LG Paderborn, Urteil v. 13.12.2017, 1 S 10/17

Der Grund: Nach der Formulierung im Mietvertrag hätte der Mieter nach Auffassung der Richter sowohl während als auch am Ende der Mietzeit Schönheitsreparaturen durchführen müssen. **Beides** zusammen sei jedoch an Pflicht zu viel und ergäbe einen **unzulässigen** Summierungsseffekt. Damit musste der Vermieter dem Mieter die Malerkosten erstatten.



Mein Tipp

Wenn Ihre Schönheitsreparaturklausel so verstanden werden kann, dass der Mieter **sowohl** beim Ein- als

auch beim Auszug renovieren muss, dann ist sie **unwirksam**.

Das hat der Bundesgerichtshof schon öfters entsprechend entschieden. Gerade, wenn der Mieter beim Ein- **und** Auszug renovieren soll, **ohne** dass Sie ihm einen angemessenen Ausgleich – z. B. einen anfänglichen Mieterlass – zugestehen.

Geht es nach dem BGH, kann eine **individualvertraglich** vereinbarte Anfangsrenovierung ohne angemessenen Ausgleich jedoch „nur“ dazu führen, dass eine zusätzliche Renovierungsklausel, wonach der Mieter weitere Schönheitsreparaturen durchführen soll, **unwirksam** ist. Dagegen führt sie aber nicht unbedingt auch dazu, dass gleichzeitig die Anfangsrenovierungspflicht unwirksam wird und der Mieter deswegen die Kosten für die Anfangsrenovierung ersetzt verlangen kann!

Größer als erlaubt?

Nach welchen Vorschriften Sie die Wohnfläche korrekt berechnen

Wenn es darum geht, wie groß eine Wohnung tatsächlich ist, scheiden sich oft die Geister. Gerade, wenn auch noch ein Balkon mit zur Wohnung gehört.

Der Grund: Vermieter und Mieter sehen es unterschiedlich, mit welcher Quadratmeterzahl die Grundfläche eines Balkons angerechnet werden darf.

Ein Vermieter aus Berlin hatte die Wohnungsgröße mit 94,48 qm angegeben. Wie er jedoch auf die Quadratmeterzahl kam, stand **nicht** im Mietvertrag. Oft enthält der Mietvertrag jedoch Hinweise, nach welcher **Methode** die Wohnfläche berechnet wurde. Beispielsweise nach

der Wohnflächenverordnung oder irgendwelchen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 277 oder 283). Nicht jedoch im Fall des Vermieters aus Berlin.

Dieser setzte die **Hälfte** der Grundfläche des Balkons als Wohnfläche an und behauptete, das sei in Berlin ortsüblich.

Auch bei der Mieterhöhung kommt es auf die Grundfläche des Balkons an

Die falsche Wohnflächenangabe flog bei einer Mieterhöhung auf. Da forderte der Mieter, dass bei der Mieterhöhung die Balkonfläche seiner Wohnung **nicht** zur

Hälfte, sondern nur zu einem **Viertel** berücksichtigt werden dürfte. Dadurch verringerte sich die Wohnfläche und damit auch die Mieterhöhungssumme.

Das Landgericht gab dem **Mieter** Recht. Die Wohnfläche sei tatsächlich wegen der Wohnfläche des Balkons **kleiner** .

Rechtlich gilt Folgendes: Ohne entsprechenden Hinweis im Mietvertrag zur Wohnflächenberechnung darf die Wohnfläche auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich mit der **für preisgebundenen** Wohnraum geltenden Wohnflächenverordnung berechnet werden.

Dagegen muss die Wohnflächenverordnung **zurücktreten**, wenn eine andere Berechnungsmethode vereinbart wurde oder ein anderer Berechnungsmodus **ortsüblich** oder naheliegender ist.

Wohnflächenberechnung: Wie die Gerichte ermitteln, was ortsüblich ist

Der Vermieter war der Ansicht, in Berlin sei es ortsüblich, den Balkon nicht nur mit einem **Viertel** (so schreibt es die Wohnflächenverordnung aber eigentlich vor!), sondern mit der **Hälfte** seiner Fläche bei der Wohnflächenberechnung anzusetzen.

Das Gericht sah es jedoch anders: Nach der Wohnflächenverordnung dürfte die Grundfläche des Balkons grundsätzlich immer nur zu einem Viertel mitgerechnet werden.

Zwar würden manche Vermieter die Balkonfläche bei der Wohnflächenberechnung regelmäßig zur Hälfte ansetzen. Das beruhe jedoch auf einem **bloßen Rechtsanwendungsfehler** der Vermieter beim Anwenden der Wohnflächenverordnung.

Nach § 4 Wohnflächenverordnung darf die Grundfläche des Balkons aber **nur zu einem Viertel**, höchstens jedoch (je nach Wohnwert!) zur Hälfte mitgerechnet werden.

Fundstelle:
 LG Berlin, Urteil v. 17.1.2018, 18 S 308/13
 (noch nicht rechtskräftig)

Gericht startete Umfrage, um herauszufinden, was beim Berechnen von Balkonflächen üblich ist

Der Vermieter behauptete dennoch, in Berlin sei es **üblich**, die Fläche der Balkone zur Hälfte mitzurechnen. Um eine solche ortsübliche Verkehrssitte festzustellen, befragte ein vom Gericht bestellter Sachverständiger mittels eines Fragebogens diverse Berliner Vermieter, wie sie die Flä-

Arbeitshilfe: Wie Sie die Wohnfläche berechnen

	voll anrechenbar	i. d. R. zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anrechenbar	bis zur Hälfte anrechenbar	nicht anrechenbar
Abstellraum außerhalb der Wohnung				X
Badewanne	X			
Badezimmer Gästetoilette	X			
Balkon		X		
Bauordnungswidrige Räume				X
Besenkammer	X			
Bodenraum				X
Dachgarten		X		
Duschwanne	X			
Einbaumöbel (mit Grundfläche von mind. 0,5 m ²)	X			
Fensterbekleidung/-umrahmung	X			
Flur und Diele	X			
Garage				X
Gästetoilette	X			
Geschäftsräume				X
Heizgerät	X			
Heizungsraum				X
Herd	X			
Hobbyraum			X	
Kellerraum				X
Klimagerät	X			
Küche	X			
Loggia		X		
Öfen	X			
Pfeiler (zählt nicht zur Wohnfläche, falls die Höhe über 1,50 m und die Grundfläche mehr als 0,1 m ² beträgt)				X
Räume mit einer Mindesthöhe von 1 m und weniger als 2 m			X	
Räume mit einer Mindesthöhe von 2 m	X			
Raumteile, Höhe mindestens 2 m	X			
Raumteile, Höhe unter 1 m				X
Raumteiler, bewegliche	X			
Säule				X
Schornstein				X
Schrankräume innerhalb der Wohnung	X			
Schwimmbad oder ähnliche, nach allen Seiten umschlossene Räume			X	
Speisekammer	X			
Terrasse		X		
Trockenraum				X
Türbekleidung	X			
Türnischen				X
Vorraum	X			
Waschküche				X
Wintergarten			X	

che der Balkone beim Berechnen der Wohnfläche berücksichtigt würden.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mehrheit der Großvermieter die Wohnfläche nach der **Wohnflächenverordnung** berechnete. Danach wird die Fläche von Balkonen im Regelfall nur mit einem **Viertel** berücksichtigt. Dagegen würden viele Privatvermieter für die Balkonfläche die Hälfte ansetzen.

Privatvermieter gehen häufig von der falschen Wohnfläche aus

Die Handhabung der Privatvermieter entspricht allerdings **nicht** der örtlichen Verkehrssitte. Denn die Mehrheit der Vermieter wendet beim Berechnen der Wohnflächenverordnung diese **richtig** an. Danach dürfen beim Berechnen der Wohnfläche in Berlin die Balkone grundsätzlich nur mit einem Viertel angesetzt werden.

BGH muss nun klären, wie die Wohnfläche von Balkonen berücksichtigt wird

Der Berliner Vermieter war somit bei seiner Mieterhöhung von einer falschen

Wohnfläche ausgegangen: Er hätte die Balkonfläche der streitigen Wohnung nur zu einem Viertel anrechnen dürfen, wodurch sich eine tatsächliche Wohnfläche von nur 84,01 Quadratmetern ergeben hätte, statt der in der Mieterhöhung und im Mietvertrag angegebenen 94,48 Quadratmeter.

Wichtig zu wissen: Gegen dieses Urteil hat der Vermieter Revision zum BGH eingelegt (BGH, VIII ZR 33/18).

Deswegen bleibt es in Sachen Wohnflächenberechnung weiter spannend.

Zwar hat der BGH schon entschieden, dass es bei der Mieterhöhung immer auf die **tatsächliche** Wohnfläche ankommt, selbst wenn die Wohnflächenabweichung weniger als 10% beträgt.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14

Allerdings wurde noch nicht entschieden, ob der Mieter auch mindern darf, wenn die Wohnflächenabweichung weniger als 10% beträgt und damit **unter** der „magischen Wohnflächengrenze von 10%“ für Mieterhöhungen liegt.



Mein Tipp

Wer sich bisher bei der Wohnfläche zu seinen Gunsten verrechnet hatte, konnte auf die Toleranz der Gerichte setzen: Erst ab einer Wohnflächenabweichung von 10% durfte der Mieter die Miete **mindern** und die überzahlte Miete vom Vermieter zurückfordern. Dabei bleibt es bisher auch – bis auf eine Ausnahme: die Mieterhöhung!

Bei Mieterhöhungen kommt es immer auf die **tatsächliche** Wohnfläche an. Deswegen kann der Mieter selbst bei geringfügigen Abweichungen vom Vermieter überzahlte Mietanteile zurückverlangen. Dieser Rückforderungsanspruch verjährt in 3 Jahren (BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 30/10).

Die Verjährungsfrist beginnt ab Kenntnis von den Umständen zu laufen. Kenntnis hat der Mieter erst dann, wenn er auch das Messergebnis kennt. Ohne Anhaltspunkte ist der Mieter aber **nicht** verpflichtet, die Wohnfläche nachzumessen.

Urteil für Warmdusch-Freunde: Mieter können auch im Hochsommer auf warmes Wasser bestehen

Ein Mieter aus Fulda ärgerte sich über seinen Vermieter: Dem war das Heizöl ausgegangen und deswegen konnten die Mieter weder heizen noch warm duschen. Es war gerade **Hochsommer**, deswegen hatte der Vermieter keine Eile mit dem Auffüllen des Heizöltanks.

Anders sah das der Mieter: Nachdem er mehrmals seinen Vermieter außergerichtlich aufgefordert hatte, für warmes Wasser zu sorgen, beantragte er bei Ge-

richt eine **Einstweilige Verfügung**. Das Gericht sollte den Vermieter verpflichten, möglichst umgehend wieder für warmes Wasser zu sorgen.

Gerichtskosten bei Einstweiliger Verfügung: Zahlen muss derjenige mit den geringeren Erfolgsaussichten

Doch noch kurz vor der mündlichen Verhandlung bei Gericht wurde das Heizöl

geliefert und es floss wieder warmes Wasser, weswegen jetzt nur noch darum gestritten wurde, wer die **Kosten** des Rechtsstreits zahlen sollte.

Das muss derjenige, der voraussichtlich den Rechtsstreit **verloren** hätte. Nach Ansicht des Vermieters war das der Mieter, weil dessen Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung **keine** Aussicht auf Erfolg gehabt habe und der Verfügungsgrund fehle.

Der Vermieter muss auch im Hochsommer für warmes Wasser sorgen

Der Ausfall des warmen Wassers habe **nicht** zu erheblichen Nachteilen oder einer drohenden Gefahr für den Mieter geführt. Es sei schließlich im **Hochsommer** passiert und der Mieter hätte sich auch durchaus anders mit Warmwasser zum Duschen versorgen können.

Falsch: Die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens musste der **Vermieter** zahlen, da der Mieter mit seinem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung voraussichtlich Erfolg gehabt hätte.



Fundstelle:

LG Fulda, Beschluss v. 5.1.2018, 5 T 20/17

Heizung und Warmwasser müssen funktionieren

Der Verfügungsanspruch folgte aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB. Wer seinem Mieter den Gebrauch der Mietsache überlässt, muss die Mietsache auch in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand halten. Dazu gehört die Versorgung mit Heizung und Warmwasser.

Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die Warmwasserversorgung funktioniert und der Mieter die Wohnung auch ausreichend heizen kann.

Dazu gehört zudem, dass er seinen Mieter vor **Heizungsausfällen** bewahrt, etwa weil der Öltank leer ist.

Dazu ist der Vermieter auch in der Lage, denn dies liegt innerhalb seines Einfluss- und Verantwortungsbereichs.

Heizung und Warmwasser durch eine funktionsfähige Heizungsanlage stellen einen berechtigten Verfügungsgrund dar – und das auch im Hochsommer!

Im Hochsommer müssen die Dusche, aber nicht unbedingt die Heizkörper warm werden

Zwar ist im Hochsommer mit hohen Außentemperaturen noch ein Heizungsausfall hinzunehmen, sodass keine Eilbedürftigkeit für eine einstweilige Verfügung besteht.

Anders sieht es aber aus, wenn die Warmwasserversorgung ausfällt, denn diese ist für die Körperhygiene wichtig – und das gerade bei sommerlichen Temperaturen.

Nur weil der Vermieter nachlässig ist und zu spät das Heizöl bestellt, muss der Mieter nicht wochenlang auf warmes Wasser verzichten. Der Mieter muss stattdessen auch keine alternativen Wassererwärmungsmöglichkeiten nutzen, sondern darf weiterhin auf eine warme Dusche zu Hause bestehen.



Mein Tipp

Für den Vermieter gilt: Heizöl hat man zu haben.

Drückt Ihr Mieter auf den Warmwasserhebel, muss nach einem maximalen Vorlauf von 3 Litern das Wasser **mindestens 50 Grad** warm werden. So sieht es das Arbeitsblatt W 551 des DVGW (= Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V.) vor, das Vorgaben für die Neuerstellung von Trinkwassererwärmungsanlagen macht.

Sinkt die Warmwassertemperatur dagegen **unter 40 Grad** oder beträgt die Vorlaufzeit 5 Minuten, darf der Mieter die Miete um 10% mindern (LG Berlin, Urteil v. 26.5.1998, 64 S 266/97).

Heizungsentlüftung als Kleinreparatur: Wann der Mieter die Kosten erstatten muss

Bei den Kleinreparaturen lauert der Teufel oft im Detail. Der Vermieter kann vom Mieter nämlich nur die Kosten einer Kleinreparatur erstattet verlangen, wenn seine Kleinreparaturklausel wirksam ist.

Ein Vermieter aus Köln verlangte von seinem Wohnungsmieter die Kosten für das Entlüften einer Heizungsanlage. Dabei ging es um einen Betrag von 47 EUR. Es handelte sich allerdings **nicht** um eine Standardheizung, sondern um eine Fußbodenheizung, die mit der zentralen Heizungsanlage des Hauses verbunden war.

Diese Heizung musste mit einem **speziellen Schlüssel** entlüftet werden. Dennoch meinte der Vermieter, die Kosten für das Entlüften falle unter die Kleinreparaturklausel im Mietvertrag, sodass der Mieter zur Zahlung verpflichtet sei.

Nur die Reparatur von Gegenständen, die dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, können Kleinreparaturen sein

Das Amtsgericht Köln lehnte den Anspruch des Vermieters auf Erstattung der

Kosten für das Entlüften der Fußbodenheizung ab.



Fundstelle:

AG Köln, Urteil v. 28.4.2014, 201 C 47/14

Als Kleinreparatur zählen nur solche Bestandteile der Mietsache, die wegen des regelmäßigen Gebrauchs durch den Mieter einer höheren Abnutzung unterliegen.

Bei Gegenständen, die dem **häufigen Zugriff** des Mieters ausgesetzt sind, sei

es sachgerecht, die Kosten auf den Mieter zu verlagern, weil der es durch eine pflegliche und sorgsame Behandlung in der Hand habe, wie oft und in welchem Umfang sie repariert werden müssen.

Spezieller Schlüssel spricht gegen Kleinreparatur

Dagegen hat der Mieter **keinen** Einfluss darauf, wie die Heizungsventile der Fußbodenheizung entlüftet werden kön-

nen. Hinzu kam erschwerend, dass der Mieter zum Entlüften der Heizungsanlage noch einen Spezialschlüssel benötigt hätte. Deswegen blieben die Entlüftungskosten beim Vermieter hängen.

Meilenstein-Urteil: Mietpreisbremse jetzt auch in Hessen unwirksam

Nachdem bereits Gerichte in Berlin und Bayern die Mietpreisbremse für **unwirksam**, teilweise sogar für **verfassungswidrig** erklärt haben, hat nun auch das Landgericht Frankfurt nachgezogen.



Fundstelle:

LG Frankfurt, Urteil v. 27.3.2018, 2-11 S 183/17

Weil das Land Hessen die Mietenbegrenzungsverordnung nicht ordnungsgemäß begründet habe, sei die Mietpreisbremse in Hessen **unwirksam**. Der Nachteil: Das Urteil ist noch **nicht** rechtskräftig. Wegen der weitreichenden Bedeutung wurde die Revision zum Bundesgerichtshof (BGH) zugelassen.

Ein Mieter hat dieses Urteil erstritten, weil ihm die Miete zu hoch war. Seine Wohnung lag in einem Gebiet, das nach der Hessischen Mietenbegrenzungsverord-

nung vom 17.11.2015 einen angespannten Wohnungsmarkt hat. Diese **Mietenbegrenzungsverordnung** wurde durch den Landesgesetzgeber auf Grundlage der sogenannten „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) erlassen.

Eine falsche Begründung kippt die hessische Mietenbegrenzungsverordnung

Das Amtsgericht Frankfurt am Main (Urteil v. 20.9.2017, 33 C 3490/16) hatte noch im September 2017 die Mietpreisbremse für wirksam erklärt. Anders das Landgericht. Das erklärte die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung wegen § 556d BGB nicht für korrekt begründet. Deswegen sei sie **unwirksam**. Der Hessische Landesgesetzgeber hatte zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung nur einen **Begründungsentwurf** vorgelegt.

Das genügte dem Landgericht nicht. Das Nachschieben einer Begründung heile nicht den Mangel der Verordnung.



Mein Tipp

Bis zur Sommerpause will die neue Justiz- und Verbraucherministerin Katarina Barley, SPD, einen neuen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse vorgelegen. Das hat sie in der TV-Sendung „Bericht aus Berlin“ angekündigt. Außerdem soll die Modernisierungsumlage von derzeit 11 % gesenkt und auch das „Herausmodernisieren“ von Mietern beschränkt werden. Doch diesen Plan hatte bereits die vorherige Bundesregierung und passiert ist nichts. Deswegen: Erst einmal abwarten und bei einer anstehenden Modernisierungserhöhung jedenfalls die 11 %-Grenze noch ausreizen.

Miete mindern wegen Schimmel: So sieht die Beweislast aus

Schimmelflecken im Wohnzimmer und im Kinderzimmer: Die sind nicht nur hässlich, sondern auch meist **gesundheitsgefährdend**.

Bei einem Lübecker Mieter zeigten sich die Schimmelflecken von Oktober bis März.

Grund dafür waren Wärmebrücken innen an den Außenwänden. Sie reichten vom

Fußboden 1,70 m hoch und waren 4–5 cm breit. Auch im Kinderzimmer an der Fensterlaibung zeigten sich mehrere Schimmelflecken.

Bei Schimmelbefall geht es meist darum, wer dafür verantwortlich ist

Bei einem „Schimmelstreit“ wird nicht darum gestritten, ob der Mangel existiert

oder nicht, sondern wer ihn **verschuldet** hat. Der Vermieter hält meist den Mieter für den Schuldigen und wirft ihm ein nutzungsbedingtes Fehlverhalten vor.

Hier sah es der Mieter anders: Er **minderte** wegen des Schimmels die Miete um 20 % und forderte vom Vermieter einen **Vorschuss** für die Schimmelbeseitigung von 12.000 EUR. Und das zu Recht.



Fundstelle:

LG Lübeck, Urteil v. 17.11.2017, 14 S 107/17

Selbst, wer alle Bauvorschriften eingehalten hat, kann dennoch Schuld am Schimmel sein

Bei den Feuchtigkeitsschäden und dem Schimmel handelt es sich um einen **Mietmangel**, wenn die Wohnung dadurch nicht mehr zum vertraglich vorgesehenen und geschuldeten Gebrauch geeignet ist.

Ein vom Vermieter verschuldeter Mangel kann sogar dann vorliegen, wenn die Wohnung den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden DIN-Vorschriften entspricht und auch beim Erstellen die Regeln der Baukunst eingehalten wurden.

Selbst ein **falsches** Heiz- und Lüftungsverhalten schließt das Minderungsrecht nicht gleich nach § 242 BGB aus.

Vom Mieter kann nur „normales Lüften“ verlangt werden

Die Mieträume müssen so klimatisch beschaffen sein, dass mit normalem Auf-

wand eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55 % eingehalten werden kann, ohne dass sich gleich Schimmel bildet.

Dazu muss es reichen, wenn der Mieter **zwei Mal täglich für ca. 10 Minuten** bei einer Innentemperatur von durchschnittlich 20 Grad eine Stoßlüftung durchführt.

Hilft das nicht, um den Schimmel zu vermeiden, darf der Mieter die Miete um 20 % mindern.

Der Mieter kann nicht nur mindern, sondern auch einen Kostenvorschuss verlangen

Der Mieter bekam auch den eingeklagten **Kostenvorschuss** zugesprochen. Dabei handelt es sich **nicht** um einen Schadensersatzanspruch des Mieters, sondern um einen Betrag, den der Vermieter dem Mieter zahlen muss und den der Mieter zielgerichtet für das Beseitigen eines Mangels einsetzen muss.

Im Lübecker Fall bekam der Mieter den Kostenvorschuss, um die Wände von innen zu dämmen.



Mein Tipp

Der Mieter muss nur beweisen, dass Schimmel vorliegt. Danach muss der Vermieter nach der sog. Gefahrkreistheorie beweisen, dass der Schimmel **nicht** auf bauseitigen Ursachen beruht.

Im Rechtsstreit wird ein Sachverständiger diese Fragen zu klären haben.

Vom Mieter können Sie nur ein tägliches zweimaliges Stoßlüften von jeweils 5–10 Minuten verlangen.

Und grundsätzlich gilt: Der Mieter darf seine Möbel auch an Außenwänden aufstellen.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

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:
 Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen

