E 14711

11|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im November 2018

Nicht gezahlte Mieten – DAS Thema für Vermieter!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

obwohl die Wirtschaft brummt, die Steuereinnahmen sprudeln und die niedrigste Arbeitslosenquote seit 20 Jahren gefeiert werden kann, melden die Kreditauskunfteien steigende Schulden der Bürger wegen ausstehender Mieten. Mit einem Wort: Die **Zahlungsmoral** der Mieter **sinkt**. Vielen Vermietern fehlt daher Liquidität, auf die sie angewiesen sind.

Hier hilft bei **Zahlungsverzug** nur: klare Kante zeigen! Dabei kann jedoch manch formaler Fehler fatal sein. Daher habe ich in dieser Ausgabe gleich zwei Beiträge, die Ihnen zeigen, in welchen Schritten Sie offene Mieten „eintreiben" sollten – und wie Sie rechtssicher kündigen, wenn Ihr Mieter uneinsichtig ist.

Mit zwei Kuriositäten beschäftige ich mich heute: Geht der **Datenschutz** so weit, dass Sie die Namen Ihrer Mieter auf den **Klingelschildern** entfernen müssen?

Und noch ein Hammer im Vermieteralltag: Gauner und Betrüger ziehen gerade als „Mitarbeiter des Haus & Grund Vereins" durch Deutschland und wollen Ihre **Energieausweise** sehen. Der Grund: Die seien abgelaufen und Sie benötigen neue Ausweise. Vorsicht: Diese Nepper haben es entweder auf Ihr Geld oder Ihr Hab und Gut abgesehen. Ich zeige Ihnen, auf was Sie achten müssen.

Zum Dauerthema „Schönheitsreparaturen" stelle ich Ihnen einen Fall vor, der in Berlin entschieden wurde. Stichwort: Vermietung der **Wohnung** in **unrenoviertem** Zustand. Wie Sie vermeiden, dass Ihr Mieter am Ende noch **Schadensersatz** von Ihnen verlangen kann – auch das hier in dieser neuen Nummer.

Vor dem kalten Winter finden Sie einige heiße Eisen angepackt, die vielen Vermietern auf den Nägeln brennen.

Ich begleite Sie durch die kalte Jahreszeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Wie den Mietvertrag kündigen?
Mit 2 Erklärungen sind Sie auf der sicheren Seite

So kündigen Sie richtig

Leider kommt es im Vermieteralltag immer wieder vor: Ihr Mieter verletzt seine mietvertraglichen Pflichten erheblich. Dann können Sie als Vermieter nur noch die Notbremse ziehen und die **fristlose Kündigung** aussprechen. Insbesondere dann, wenn Ihr Mieter nicht mehr zahlt und sich die offene Miete von Monat zu Monat anhäuft. Es bleibt Ihnen oftmals nichts anderes übrig, als ihm fristlos zu kündigen.

Aufmerksame Leser dieses VermieterBriefs wissen, dass die fristlose Kündigungserklärung immer auch **höchst fürsorglich** mit einer ordentlichen Kündigungserklärung verbunden werden sollte. Diese „**doppelte Kündigung**" hilft Ihnen in einem späteren Räumungsprozess – nämlich für den Fall, dass der Mieter im Laufe des Gerichtsverfahrens die ausstehende Miete nachzahlt oder das Gericht das pflichtwidrige Mieterverhalten als nicht so erheblich ansieht, um damit eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen.

Was Sie retten kann

Wenn der **wichtige Grund** für die fristlose Kündigung im laufenden Prozess **wegfällt** oder der Richter von Ihren Argumenten nicht überzeugt ist, bleibt dann immer noch die von Ihnen hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung, um den Räumungsrechtsstreit gewinnen zu können. Ständiges Missachten bestimmter vertraglicher Pflichten oder das wiederholte Nichtbezahlen der Miete sind für sich genommen Vertragsverstöße, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigen können. Mit dieser ordent-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Wie den Mietvertrag kündigen?
Mit 2 Erklärungen sind Sie auf der sicheren Seite

2 | Schönheitsreparaturen:
Lassen Sie sich von Ihrem Mieter nicht über den Tisch ziehen!

3 | Klingelstreich:
Müssen Sie die Namen Ihrer Mieter von den Klingelschildern entfernen?

4 | Das mit dem Energieausweis:
Achten Sie auf Trickbetrüger

5 | BGH kurios:
Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei nur symbolischer Miete

6 | Checkliste:
So fordern Sie ausstehende Miete wirksam an

7 | Mietminderung während der Modernisierung:
Wohnung verbessert, Miete dennoch reduziert

7 | Sanierungsbedürftiger Altbau:
Wie Sie den Mietvertrag bei Abriss und Neubau kündigen

! | Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier: **https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv**

lichen Kündigung muss sich dann der Richter im laufenden Rechtsstreit auseinandersetzen.

Das Landgericht Berlin: Durcheinander bei den Juristen

Die Richter des LG Berlin hatten Zweifel, ob tatsächlich neben einer fristlosen Kündigung auch hilfsweise ordentlich gekündigt werden kann.

Die **66. Zivilkammer** des Landgerichts (LG Berlin, Urteil v. 13.10.2017, 66 S 90/17) hat am 13.10.2017 entschieden: Bei einer fristlosen Kündigung gibt es keine hilfsweise ordentliche.

Die Richter der 67. und 64. Zivilkammer des LG Berlin sahen dies jedoch vollkommen anders. Die **64.** entschied per Beschluss (LG Berlin, Beschluss v. 1.3.2018, 64 S 191/17), dass sowohl eine fristlose als auch gleichzeitig eine fristgerecht ausgesprochene Kündigung Wirkung entfalten. Das Argument der Juristen: Ansonsten würde ein Vermieter, der die fristlose Kündigung erklärt, schlechter gestellt werden, als der, der „nur" ordentlich kündigt. Auch die **67. Kammer** des LG Berlins entschied sich für diese Richtung (LG Berlin, Beschluss v. 6.3.2018, 67 S 22/18).

Der BGH stellt klar: Kündigungskopplung ist wirksam

Dieses Richter-Meinungs-Chaos wurde jetzt endlich in Karlsruhe beseitigt. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine fristlose und eine hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung **nebeneinander** bestehen können.

Fundstelle:
BGH, Urteile v. 19.9.2018, VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17

Wenn der Mieter spätestens 2 Monate nach Einlegen der Räumungsklage die ausstehenden Mietzahlungen vollständig nachholt, dann kann er dadurch die fristlose Kündigung unwirksam machen. Das nennen die Juristen auch „Schonfristzahlung". Durch das **Nachzahlen** gilt die fristlose Kündigung als unwirksam und der Mietvertrag wird fortgesetzt. Auf diese rechtliche Regelung weisen die BGH-Richter hin. Sie sehen allerdings, dass in einer solchen Situation eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung gelten kann. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich ordentlich das Mietverhältnis wegen des aufgelaufenen Zahlungsrückstands kündigt, erklärt die Kündigung nicht nur für den Fall einer späteren Zahlung des Mietrückstands durch den Mieter. Vielmehr zeigt der Vermieter damit regelmäßig, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zug kommen soll, wenn der Mietrückstand unter den gesetzlichen Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB bezahlt wird.

Eine Aufspaltung des einheitlichen Sachverhalts „Zahlungsverzug", wie dies die Berliner-Richter der 66. LG-Kammer vorgenommen haben, hält der BGH für künstlich und nicht lebensnah. Nach diesen klaren und eindeutigen Worten der Karlsruher Richter steht fest: Nunmehr kann wieder unproblematisch eine **fristlose** Kündigung mit einer hilfsweisen **ordentlichen** Kündigung **verbunden** werden.

Mein Tipp

Wie bisher gilt: Fristlos plus ordentlich in 1 Kündigungsbrief

Wenn Sie Ihrem Mieter den Mietvertrag fristlos aus wichtigem Grund kündigen, sprechen Sie im gleichen Kündigungsschreiben immer auch höchstfürsorglich die ordentliche Kündigung aus.

Schönheitsreparaturen: Lassen Sie sich von Ihrem Mieter nicht über den Tisch ziehen!

Bei unrenovierter Wohnung ist der Streit vorprogrammiert. Denn das Renovieren während der Mietlaufzeit oder bei Vertragsende ist leider ein klassisches Streitthema zwischen Vermieter und Mieter.

Achten Sie auf eine klare Regelung im Mietvertrag

Eine hieb- und stichfeste vertragliche Formulierung der Renovierungsklausel ist beim Abschluss von neuen Mietverträgen nicht schwierig umzusetzen.

Schwierig sind jedoch die sogenannten **Altfälle** – das sind die Mietverträge, die seit langer Zeit bestehen und die dann im Kleingedruckten problematisch formuliert sind. Mit einer solchen Vertragsklausel setzte sich aktuell wieder mal das Landgericht Berlin auseinander. Die Wohnung wurde durch den Vermieter unrenoviert an den Mieter vermietet. Im Mietvertrag stand: *„Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen der Mieträume."*

Diese Renovierungsklausel gilt nicht

Es ist sicher nicht schwer zu erahnen: Die Berliner Richter stuften diese Vertragsklausel als null und nichtig ein.

Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 2.5.2018, 18 S 392/16

Kurioser Fall: Mieter will Vorschuss für Schönheitsreparaturen

Die Besonderheit dieses aktuellen Falls lag aber darin, dass nicht der Mieter auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter in Anspruch genommen wurde – der Mieter selbst wollte einen **Vorschuss** (!) für die erforderlichen Renovierungsarbeiten haben und verklagte seinen Vermieter darauf.

Mieter argumentiert so

Die vertragliche Klausel zur Übernahme der Schönheitsreparaturen sei unwirksam. Damit sei der Mietvertrag dahingehend **auszulegen**, dass der **Sollzustand** bei Übergabe der Wohnung „renoviert" lauten sollte. Der Vermieter lehnte Zahlungsansprüche ab.

Mieter blieb vor Gericht erfolglos

Das Landgericht Berlin gab jedoch dem Vermieter Recht. Der muss **keinen Vorschuss** fürs Ausführen erforderlicher Schönheitsreparaturen durch den Mieter zahlen.

Ein **dekorativer Verschleiß** der Wohnung führt nach Ansicht der Berliner Richter **nicht** zu einem **Mangel** an der Mietsache. Der Mieter übernahm die Wohnung unrenoviert und akzeptierte somit diesen Zustand als vertragsgemäß. Ergo: Der Mieter hat keinen Anspruch auf Schönheitsreparaturen, da er die unrenovierte Wohnung als vertragsgerecht akzeptiert hat.

Mein Tipp

Wohnungszustand festhalten

Sie sollten im Mietvertrag unmissverständlich vermerken, wenn Sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand dem Mieter übergeben. Er kann von Ihnen dann keine Renovierung nach Aufnahme des Mietverhältnisses verlangen. Dies gilt auch, wenn sich der Zustand der Wohnung im Laufe des Mietverhältnisses weiter verschlechtert.

Klingelstreich: Müssen Sie die Namen Ihrer Mieter von den Klingelschildern entfernen?

Der Datenschutz treibt auch für Vermieter seltsame Blüten.

Durch die Presse geisterte aktuell der Fall, dass eine Wiener Hausverwaltung 220.000 Namensschilder von den Türklingeln entfernt, weil diese gegen die neue EU-Datenschutzgrundverordnung verstoßen.

Die Namensschilder werden bis zum Jahresende durch anonyme Wohnungsnummern ersetzt.

Nur ein Problem in Österreich?

Das Wort-Ungetüm **Datenschutzgrundverordnung** (abgekürzt: DSGVO) gilt aber nicht nur in Österreich, sondern in der gesamten EU. Nach den Nachrichten aus Austria gibt es in Deutschland unterschiedliche Meinungen dazu.

Klingelschilder an der Haustür nicht flächendeckend austauschen

Ganze Wohnblöcke ohne Bewohnernamen – so schlimm wird es in Deutschland sicher nicht kommen. Da Sie als Vermieter aber für das Thema „Datenschutz" sensibilisiert sein sollten (wenn nicht, lesen Sie dazu nochmals im VermieterBrief Ausgabe 06/2018 nach), müssen Sie handeln, wenn einer Ihrer Mieter das Entfernen seines Namens an Briefkasten und Türklingel von Ihnen fordert.

Knifflige Frage beim Neuvermieten

Sie müssen die neue Rechtslage beim Datenschutz berücksichtigen, wenn Sie neu vermieten. Es stellt sich hier die Frage: Können Sie als Vermieter künftig davon ausgehen, dass Sie bei neuen Mietern zunächst einmal ein Namensschild an der Haustür anbringen dürfen, oder müssen Sie vorher deren ausdrückliche Zustimmung dazu einholen?

Datenschutzbeauftragte einzelner Bundesländer beantworten das derzeit **unterschiedlich**. Die einen halten die DSGVO hier für nicht anwendbar. Es handele sich um keine automatisierte Datenerfassung.

Bisher konnte man allgemein davon ausgehen, dass Vermieter und Mieter gemeinsam ein Interesse daran haben, den Namen des Mieters zeigen zu wollen.

Gehen Sie kein Risiko ein!

Bevor der Gesetzgeber keine ausdrückliche Regelung zu dieser Frage trifft, soll-

ten Sie als Vermieter auf Nummer sicher gehen und bei der **Neuvermietung** ausdrücklich das **Einverständnis** des Mieters einholen. Damit Sie sein Namensschild an der Klingel bzw. dem Briefkasten anbringen können.

Im bestehenden Mietverhältnis haben Sie derzeit keinen Handlungszwang.

Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz hatte in einer Presseerklärung vom 18.10.2018 noch einmal ausdrücklich erklärt: *„Mieternamen an Klingelschildern sind zulässig“.*

Damit dürften sich die unterschiedlichen Auffassungen von den Datenschutzbeauftragten der Länder erledigt haben.

Mein Tipp

Neumieter fragen

Wenn Sie die Wohnung neu vermieten, lassen Sie sich das Einverständnis Ihres Mieters geben, seinen Namen an Klingelschild und Briefkasten anbringen zu dürfen.

Das mit dem Energieausweis: Achten Sie auf Trickbetrüger

Seit 10 Jahren sind Energieausweise für Vermieter und Immobilienverkäufer Pflicht. Die ersten Ausweise verlieren ihre Gültigkeit und schon stellen sich aktuell Trickbetrüger bundesweit ein.

Achten Sie auf diese Voraussetzungen

Nepper, Schlepper, Bauernfänger sind mit folgender Masche unterwegs: Sie geben sich als Mitarbeiter des Immobilieneigentümerverbands „Haus & Grund“ aus und teilen den erstaunten Hauseigentümern am Telefon oder an der Haustür mit: Die alten Energieausweise für Häuser verlieren ihre Gültigkeit und ein neuer sei nötig. Um der Mitteilung entsprechend Nachdruck zu verleihen, drohen sie mit einem saftigen Bußgeld von bis zu 15.000 EUR.

Der simple Trick der Betrüger

Selbstverständlich unterbreiten sie den überraschten Hauseigentümern dann ein entsprechendes Angebot: Bis Jahresende gäbe es dank noch vorhandener Fördergelder einen neuen kostenlosen Energieausweis.

Dabei drängen sie auf einen Termin zur Hausbegehung, um den neuen Ausweis ausstellen zu können.

Achtung vor diesen Gaunern!

„Haus & Grund“ warnt eindringlich vor diesen falschen Energieexperten. Weder werden Mitarbeiter von „Haus & Grund“ bei den Eigentümern vorstellig noch gibt es überhaupt diese kostenlosen Energieausweise und die angeblichen Fördermittel. Alarmieren Sie bei derartigen Angeboten umgehend die Polizei und Nachbarschaft!

Das ist der reale Anlass für die Betrüger

Seit Juli 2008 sind Energieausweise für Vermieter oder Verkäufer einer Immobilie Pflicht. Da die Ausweise nur **10 Jahre gültig** sind, laufen seit dem Sommer 2018 tatsächlich viele Ausweise ab. Allerdings haben Sie nicht immer sofortigen Handlungsbedarf.

Wer einen Energieausweis braucht und wer nicht

Pflicht ist seit Oktober 2007 der Energieausweis bei **Neubauten** und umfassend **modernisierten** Wohngebäuden. Ansonsten ist ein Energieausweis abhängig von

- Baujahr,
- der Anzahl der im Haus befindlichen Wohnungen sowie
- den bereits erfolgten energetischen Sanierungen zur Einhaltung bestimmter Wärmeschutzverordnungen.

Die Ausweispflicht seit Juli 2008 bezieht sich auf **Altbauten**, die vor 1966 errichtet wurden. Für neuere Gebäude gilt diese Pflicht seit 1.1.2009.

Energieausweis nur für Vermieter und Hausverkäufer ein Thema

Ein Energieausweis ist nur für Eigentümer Pflicht, die ihre Wohnung oder ihr Haus neu vermieten oder verkaufen wollen. Sie müssen den Energieausweis spätestens beim **Besichtigungstermin** vorlegen. Zusätzlich müssen Angaben zu Heizart und zur Energieeffizienzklasse oder zum jährlichen Energiebedarf in **Inseraten** und **Werbeanzeigen** aufgeführt sein.

Ausnahmen bei diesen Gebäuden: Hier gilt die Energieausweis-Pflicht nicht

Sofern Sie eine Immobilie **selbst bewohnen** oder langjährige treue Mieter haben, dürfen Sie auf den Energieausweis verzichten. Dies gilt auch für **denkmalgeschützte** Immobilien sowie unbeheizte oder nur **kurzzeitig bewohnte** Gebäude.

BGH kurios: Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei nur symbolischer Miete

In einem aktuellen Fall hat sich der Bundesgerichtshof mit einem kuriosen Sachverhalt beschäftigen müssen: Die Parteien schlossen einen Mietvertrag mit einer symbolischen Miete von 1 EUR sowie Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 220 EUR monatlich für die Dauer von 5 Jahren.

In dem Mietvertrag wurde auch geregelt, dass der Vermieter während der Befristung des Mietverhältnisses nicht ordentlich kündigen kann. Nachdem der Mieter mit den Mietzahlungen für die Monate April bis Juni 2016 in Höhe von insgesamt 663 EUR (Miete plus Betriebskostenvorauszahlungen) in Verzug geraten war, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos.

Kündigung wirksam?

Es ging dann munter durch die Instanzen. Das zuständige Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen – die Sache landete schlussendlich beim BGH.

Die Karlsruher Richter mussten sich mit einer Frage auseinandersetzen: Welcher **Maßstab** ist bei einer **symbolischen Miete** als Zahlungsverzug heranzuziehen? Unzweifelhaft befand sich der Mieter mit 3 aufeinanderfolgenden Mieten im Rückstand, sodass eigentlich die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorgelegen haben.

Vermieter hat Pech

Der BGH schloss sich der Sicht des Berufungsgerichts an: Es gilt nicht die symbolische Miete als Maßstab, damit die Voraussetzungen der Kündigung vorliegen. Es ist vielmehr auf den sogenannten **objektiven Mietwert** der Wohnung (900 EUR monatlich) abzustellen.

Die rückständige Miete in Höhe von 3 EUR zuzüglich nicht gezahlter Betriebskostenvorauszahlungen erreichte somit nach Meinung der Richter noch nicht einmal die Höhe einer Nettomonatsmiete nach objektivem Maßstab.

Damit gab es keine fristlose Kündigung, aber auch für eine fristgerechte Kündigung reichte es nicht. Eine erhebliche Pflichtverletzung konnte nicht nachgewiesen werden.

Fundstelle:
BGH, Beschluss v. 15.5.2018, VIII ZR 150/17

Nicht jeder Mietrückstand berechtigt zur Kündigung – darauf müssen Sie achten

Wenn der Mieter die Miete nicht zahlt, ist das nach dem Willen des Gesetzgebers ein Grund für die ordentliche Kündigung. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten – somit auch die pünktliche Zahlung der Miete – schuldhaft **nicht unerheblich** verletzt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Auf die „Erheblichkeitsschwelle" kommt es an

Die Erheblichkeitsschwelle ist überschritten, wenn der Mieter mit dem Rückstand der Mietzahlungen in Höhe 1 Monatsmiete für **mindestens 1 Monat** in Verzug ist.

Fundstelle:
BGH, Urteil v. 10.10.2012, VIII ZR 107/12

Für die fristlose Kündigung gelten strengere Regeln

Nach den Regelungen im Gesetz zur fristlosen Kündigung ist die maßgebliche Höhe des Rückstands bei 2 aufeinanderfolgenden Terminen mehr als 1 Monatsmiete. Zahlt der Mieter über mehrere Monate nicht oder nur teilweise, muss der Zahlungsrückstand in Höhe von mindestens 2 Monatsmieten insgesamt erreicht sein.

Problem: Mietminderungsgründe des Mieters

Oftmals trägt der Mieter im Räumungsprozess wegen Zahlungsverzugs vor: Er mindere die Miete wegen zahlreicher Mängel. Sollten in der Mietsache Minderungsgründe tatsächlich vorhanden sein und der Mieter die Miete aus diesen Gründen mindern, ist beim Berechnen des Rückstands von der geminderten Miete auszugehen.

Denn dies hat der BGH in seinem Urteil vom 27.9.2017 (VIII ZR 193/16) klargestellt. Dabei ist nach Ansicht der BGH-Richter allerdings zu berücksichtigen, ob der Mangel an der Mietsache **dauerhaft** besteht oder **kurzfristig** behoben werden kann.

Mein Tipp

Mit reduzierter Miete rechnen

Sofern Ihr Mieter seine Miete wegen Mängeln mindert, berechnen Sie den Mietrückstand nach den tatsächlich geminderten Beträgen.

Der ausstehende Betrag muss jedoch die Höhe von 2 vereinbarten Mieten erreichen.

Mietrückstand: Bei verjährten Forderungen aufpassen

Der BGH hat sich bislang noch nicht mit der Frage beschäftigt, ob bei der Berücksichtigung des Mietrückstands auch bereits verjährte Forderungen mit eingerechnet werden können.

Die Gerichte in den unteren Instanzen geben die Richtung jedoch klar vor: Ein Kündigungsrecht kann nur mit **durchsetzbaren Forderungen** umgesetzt werden. Verjährte Forderungen können im Streitfall nicht durchgesetzt werden. Damit ist eine Kündigung aufgrund von verjährten Mieten nicht möglich.

Welche Miethöhe gilt nach einer Mieterhöhung?

Der für die Kündigung relevante Zahlungsrückstand kann sich durch Mieterhöhungen im Laufe des Mietverhältnisses verändern. Entscheidend für die Frage der Forderungshöhe ist allerdings diejenige Miete, die Ihr Mieter zu dem **Zeitpunkt** schuldete, als die **Voraussetzungen** für die Kündigung vorlagen. Das wird in den meisten Fällen die erhöhte monatliche Miete sein.

Fundstelle:
AG Lübeck, Beschluss v. 9.1.2017, 31 C 2199/16

Checkliste

So fordern Sie ausstehende Miete wirksam ein

Mit diesen Schritten gehen Sie vor:

1. Finden Sie die **Ursache** für den Mietrückstand.
   Wenn Sie einen Zahlungsverzug bei Ihrem Mieter feststellen, sollten Sie zunächst den Mieter davon informieren, welche Mietzahlung in welcher Höhe erfolgt ist. Auf diese Weise kann ausgeschlossen werden, dass Missverständnisse oder Unstimmigkeiten im Überweisungsverkehr zwischen den Banken vorliegen.
2. **Fordern** Sie den Mieter unter Androhen von Konsequenzen zur **Zahlung** auf.
   Wenn für Sie feststeht, dass der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachgekommen ist und auch kein Minderungsgrund vorliegt, sollten Sie den Mieter schriftlich zur Zahlung auffordern, ihm eine Frist setzen und ihm mögliche Konsequenzen eines weiteren Zahlungsverzugs wie beispielsweise die fristlose Kündigung und Verzugszinsen androhen.
   Eine derartige **Abmahnung** ist nicht erforderlich, um den Mieter in Verzug zu setzen oder um eine spätere fristlose Kündigung auszusprechen. Sie führen dem Mieter jedoch mit dem Abmahnschreiben als „gelber Karte" vor Augen, dass er sich zukünftig vertragsgemäß zu verhalten hat.
3. Bei kurzfristigem Zahlungsengpass Ihres Mieters: Prüfen Sie eine **Ratenzahlung**.
   Sollte Ihr Mieter darauf hinweisen, dass durch kurzfristige äußere Umstände der aufgelaufene Mietrückstand nicht vollständig beglichen werden kann, haben Sie auch die Möglichkeit, mit ihm eine Ratenzahlungsvereinbarung abzuschließen.
4. Achten Sie auf die **Verjährung**!
   Mietverbindlichkeiten verjähren innerhalb von 3 Jahren. Sie sollten mit dem Geltendmachen ausstehender Miete nicht warten, bis einzelne Ansprüche verjährt sind.
5. Zahlungsanspruch durch **Mahnverfahren** oder **Zahlungsklage** eintreiben.
   Wenn Sie keine Möglichkeit haben, die Mietschulden auf andere Weise einzutreiben, müssen Sie sich gerichtlicher Hilfe bedienen. Das Mahnverfahren durch Beantragen eines Mahnbescheids ist kostengünstiger als eine Zahlungsklage. Diese Verfahrensart bietet sich an, wenn Sie lediglich einen Zahlungstitel erlangen und keine Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen wollen.
6. **Räumungsklage** erheben.
   Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und Sie das Mietverhältnis fristlos oder ordentlich fristgerecht gekündigt haben, können Sie nach Ablauf der Räumungsfrist eine Räumungsklage erheben. Diese Räumungsklage sollte isoliert erhoben werden, ohne die Zahlungsansprüche mit zu verbinden. Das führt zu einer schnelleren Verfahrensdurchführung.
7. Nach gewonnenem Räumungsprozess: **Vollstreckung** des Räumungstitels durch den Gerichtsvollzieher.
   Wenn Sie den Räumungsprozess gewonnen haben und Ihr Mieter sich weiterhin weigert, aus der Wohnung auszuziehen, müssen Sie das Räumungsurteil durch den Gerichtsvollzieher vollstrecken lassen.

Mietminderung während der Modernisierung: Wohnung verbessert, Miete dennoch reduziert

Dieser Sachverhalt landete beim Landgericht Berlin: Der Vermieter sollte an seine Mieter die bereits gezahlte Miete zurückgeben. Er ließ im Mietshaus Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchführen. Die Mieter haben daraufhin die Miete gemindert, da nach ihrer Auffassung die Wohnung im Gebrauch beschränkt war. Teilweise war die Mietsache nicht ordnungsgemäß beheizbar und die Mieter sollten auf eigene Stromkosten Ölradiatoren betreiben. Der Vermieter bot den Mietern für die Dauer der Modernisierungsmaßnahmen eine Ersatzwohnung an, in die die Mieter jedoch nicht eingezogen sind.

Die Mieter wollten lieber die bezahlte Miete zurück haben – der Vermieter verweigerte dies. Die Sache kam vor den Kadi. Das Amtsgericht Berlin sprach den Mietern den Anspruch zu – ebenso das Landgericht Berlin.

Die Richter stellten fest: Den Mietern steht auch bei Duldung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten grundsätzlich ein Minderungsrecht dann zu, wenn die Mietsache Mängel aufweist oder der Gebrauch der Mietsache durch die Handwerksarbeiten eingeschränkt wird. Einschränkungen bezüglich der Nutzung der Mietsache muss der Mieter grundsätzlich nicht ersatzlos dulden.

Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 29.1.2018, 65 S 194/17

Auf das Verschulden des Vermieters kommt es nicht an

Das Minderungsrecht des Mieters tritt verschuldensunabhängig ein. Der Vermieter muss daher weder pflichtwidrig noch widerrechtlich handeln. Allein schon die Tatsache, dass einzelne Handwerksarbeiten im Anwesen den **Gebrauch** der Mietsache **einschränken** können, gibt dem Mieter ein Minderungsrecht.

Und der Mieter ist nicht verpflichtet, in eine ihm angebotene Ausweichwohnung umzuziehen. Er kann während der Modernisierungsarbeiten in den Räumen verbleiben, stellten die Berliner Richter klar.

Mein Tipp

Beziehen Sie den Mieter frühzeitig mit ein

Wenn Sie umfangreiche Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten planen, informieren Sie den Mieter so früh als möglich und transparent über den Umfang der Arbeiten und die voraussichtliche Dauer. Sofern Einschränkungen in der Mietsache durch Lärm, Geruch oder mangelnde Beheizung zu befürchten sind, vereinbaren Sie bereits vor Durchführung der Arbeiten mit Ihrem Mieter eine einvernehmliche Lösung zur Minderung der Miete während der Handwerkstätigkeiten – dies erspart Ihnen einen Rechtsstreit.

Sanierungsbedürftiger Altbau: Wie Sie den Mietvertrag bei Abriss und Neubau kündigen

Haben Sie einen Altbau, der Unsummen für Instandhaltungsarbeiten verschlingt und trotz Mieteinnahmen ein Fass ohne Boden ist? Dann könnte sich beim derzeitigen Zinsniveau ein Abriss und Neubau vielleicht besser rechnen. Das Problem: Ihre Mieter. Was geschieht mit den bestehenden Mietverhältnissen?

Besonderer Grund zur wirtschaftlichen Kündigung

Der Gesetzgeber hilft Ihnen in dieser Situation mit dem gesetzlichen Kündigungsgrund wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Vor den Gerichten wird jedoch intensiv darüber gestritten, was der Vermieter nachweisen muss, wenn eine Räumungsklage unausweichlich ist, weil der Mieter sich weigert auszuziehen.

Vor Gericht müssen Sie viele Nachweise vorlegen

Das Amtsgericht Köln hatte sich unlängst wieder mit einem solchen Fall beschäftigt: Der Vermieter kündigte den Mietvertrag, weil er den Altbau abreißen und einen Neubau erstellen wollte.

Er legte der Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung eine Berechnung der **Sanierungskosten** des Altbaus und eine **Kalkulation** des Neubaus vor. Zusätzlich fügte er eine **Bauvoranfrage** an die Baubehörde in Köln und eine **Abbruchgenehmigung** der unteren Baubehörde vor. Trotz der umfangreichen Dokumente zog der Mieter nicht aus.

Kölscher Rechtsstreit

Es kam zum Räumungsrechtsstreit vor dem Amtsgericht in Köln. Der Mieter argumentierte: Ein wichtiges Dokument hätte der Vermieter nicht vorgelegt – eine **Zweckentfremdungsgenehmigung** der Stadt Köln.

Hinter einer solchen Genehmigung steckt Folgendes: Der Abbruch eines Wohnhauses wird als Zweckentfremdung von Wohnraum gewertet, da zunächst die bisherigen Wohnungen wegfallen.

Wann brauchen Sie eine Genehmigung zur Zweckentfremdung?

Die muss eingeholt werden, wenn das Haus im Gebiet einer Gemeinde bzw. Stadt liegt, in der die Zweckentfremdung von Wohnraum der behördlichen Genehmigung bedarf. Das betrifft etliche große Städte in Deutschland.

Zurück zum Fall in Köln: In der **Wohnraumschutzsatzung** der **Stadt Köln** ist bestimmt, dass eine Zweckentfremdung dann vorliegt, wenn Wohnraum beseitigt wird oder länger als 3 Monate leer steht.

Keine Genehmigung vorgelegt: Pech für den Vermieter

Diese Genehmigung hatte der Vermieter nicht. Das Amtsgericht Köln wies deshalb die Räumungsklage ab. Der Vermieter hätte bereits im Kündigungsschreiben darauf hinweisen müssen, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung durch die Stadt Köln vorlag.

Fundstelle:
AG Köln, Urteil v. 27.2.2018, 201 C 202/17

Vorsicht: Rechtslage ist nicht eindeutig

Das Besondere an der Kölner-Entscheidung ist, dass viele Gerichte in Deutschland dies verschieden sehen und unterschiedliche Voraussetzungen für eine solche Kündigung nach § 573 BGB verlangen. Daher ist eine Zweckentfremdungserklärung in den Augen des Landgerichts Mannheim auch nicht notwendig (LG Mannheim, Urteil v. 16.1.2004, 4 S 100/03). Die Münchener Amtsrichter (AG München, Urteil v. 18.11.2013, 483 C 9569/13) liegen dagegen auf der Linie von Köln.

Mein Tipp

So kündigen Sie rechtssicher

Wollen Sie Ihren Altbau abreißen und durch einen Neubau ersetzen, um wirtschaftlich zu vermieten, sollten Sie in diesen Schritten vorgehen:

1. Planen Sie die bauliche Maßnahme umfänglich.
2. Stellen Sie bei der zuständigen Baubehörde eine Bauvoranfrage oder beantragen Sie eine Baugenehmigung.
3. Beantragen Sie eine Abbruchgenehmigung zum Abriss des Altbaus.
4. Beantragen Sie eine Zweckentfremdungsgenehmigung, wenn Ihre Stadt/Gemeinde eine Schutzverordnung hat.
5. Erklären Sie die Kündigung des Mietvertrags mit Hinweis auf die vorliegenden Genehmigungen.

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 Hackenjos, 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

18011
9 783809 221289
Mat.-Nr. N6398-5143