



10|17

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2017

Kennen Sie Lotte?



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
bei Krankheit, beim Zoll,
bei Erdbeben oder Lawinen-
unfällen kommen
sie zum Einsatz: **Hunde**
– Helden auf vier Pfoten.

Sie erschnüffeln Drogen,
Sprengsätze und
verunglückte Menschen. Sie reagieren z. B.
bei Diabetespatienten oder helfen als Blinden-
hund. Von all' dem haben Sie sicherlich auch
schon gehört oder gelesen.

Gestern habe ich jedoch bei einem Vortrag
über Feuchtigkeit Lotte kennengelernt: Lotte
kann **Schimmel riechen** – und das schon
lange bevor er sich an der Wand zeigt. Lotte
ist ein **Schimmelspürhund**. Dazu wurde sie
extra ausgebildet.

Mit einer Raumluftmessung können Sie i. d. R.
nur eine allgemeine Belastung mit Schimmel-
pilzsporen feststellen. So lange aber der
Schimmelherd **nicht sichtbar** ist, wissen Sie
nicht, woher er kommt.

Schimmelspürhunde wie Lotte erschnüffeln
auch **versteckte Schimmelherde** hinter
Mauern, Verkleidungen oder unter Fuß-
böden, denn sie haben eine viel sensiblere
Nase.

Gibt's Schimmel, zeigen sie das mit erlernten
Signalen wie z. B. **Kratzen** an.

Gerade bei schwer zugänglichen Stellen in
Isolierungen, Wänden oder Zwischenböden,
kann ein Schimmelspürhund helfen, den Herd
zu lokalisieren, sodass Sie nicht erst ein
vermeintlich undichtes Dach abtragen oder den
Putz von der Mauer abschlagen müssen.

Die **Erfolgsquote** von Schimmelspürhunden
liegt, je nach Ausbildung und Fähigkeiten, bei
80 bis 100 %. Das kann sich sehen lassen!
Ebenso wie die Kosten: Zum Aufspüren in
einem Einfamilienhaus liegen sie bei etwa
250 EUR – und das ist um einiges günstiger
als erst einmal die Wände aufzuklopfen.

Einen guten Riecher beim Vermieten wünscht
Ihnen Ihre

Heidi Schnurr
Rechtsanwältin

Neues BGH-Urteil sagt: „Mietzuschlag für Schönheits- reparaturen ist zulässig!“

Wieder einmal hat der BGH ein Urteil zu
den Schönheitsreparaturen gefällt. Das
könnte sich langfristig auf die **künftige
Mietvertragsgestaltung** auswirken.

Gerade, wenn Sie eine **unrenovierte**
bzw. renovierungsbedürftige Wohnung
vermieten wollen. Denn derzeit ist es fast
unmöglich, dem Mieter eine unrenovierte
Wohnung zu übergeben und ihn
gleichzeitig zur Übernahme der Schön-
heitsreparaturen zu verpflichten.

Das neueste BGH-Urteil scheint die Lö-
sung aus dieser rechtlichen Misere zu
sein.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 30.5.2017, VIII ZR 31/17

Grob gesagt: Übernehmen **Sie** im Miet-
vertrag die Schönheitsreparaturen, kön-

nen Sie dafür vom Mieter einen „Reno-
vierungszuschlag“ verlangen.

Den sollten Sie allerdings extra im Miet-
vertrag ausweisen, sodass er Bestandteil
der Miete wird. Das geht sogar in einem
Formularmietvertrag!

So hatte es ein Vermieter aus Rostock
gemacht.

Schönheitsreparaturen- zuschlag ist selbst bei unrenovierten Wohnungen möglich

Der Vermieter aus Rostock vermietete per
Formularmietvertrag seine 91 Quadrat-
meter große Wohnung. In § 7 des Miet-
vertrags war geregelt, dass der **Vermieter**
die Ausführung der Schönheitsreparaturen
übernimmt. Allerdings nicht ganz um-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Neues BGH-Urteil sagt:

„Mietzuschlag für Schönheitsreparaturen ist zulässig!“

3 | Bettwanzen in der Wohnung:

Wer den Kammerjäger zahlen muss

3 | Checkliste:

Wann Sie die Kosten für eine Ungezieferbekämpfung umlegen können

4 | Schönheitsreparaturen:

Wer die Wandfarbe aussuchen darf

5 | Checkliste:

Die 8 gemeinsten Renovierungsfallen in Mietverträgen

6 | Wenn der Sohn Mietschulden hat:

Dürfen Sie das den Eltern erzählen?

7 | Arbeitshilfe:

Wie Sie eine Bürgschaft vereinbaren können

7 | Vergiftetes Mietverhältnis:

Wenn bellende Hunde zum Kündigungsgrund werden

! | Service & more:

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

sonst: Er setzte dafür zusätzlich zur Miete einen „**Zuschlag Schönheitsreparaturen**“ von 0,87 EUR monatlich je Quadratmeter an.

Laut Mietvertrag musste der Mieter damit im Monat zahlen:

- Eine monatliche „Grundmiete“ von 421 Euro,
- eine Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 148 Euro und
- einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ von 79 Euro.

Die Mieter hielten den „Zuschlag für Schönheitsreparaturen“ für **unwirksam**: Das sei eine vorformulierte Preisnebenabrede, die gegen AGB-Vorschriften verstoße und damit unzulässig sei.

Deswegen forderten sie den von November 2015 bis März 2016 gezahlten Mietzuschlag zurück. Außerdem wollten die Mieter vor Gericht feststellen lassen, dass sie künftig keinen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ mehr zahlen müssen.

Doch damit kamen sie beim BGH nicht durch.

Zuschlag ist keine Preisnebenabrede, sondern eine Gegenleistung für eine Hauptpflicht

Der BGH hielt den Zuschlag für **zulässig**. Der neben der Grundmiete ausgewiesene „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ sei keine Preisnebenabrede, sondern eine Preis(haupt)abrede, die **nicht** der AGB-Kontrolle unterliegt.

Obwohl der Zuschlag extra ausgewiesen war, stellt er trotzdem nur ein Entgelt für eine **Hauptleistungspflicht** neben der „Grundmiete“ dar: Der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unter anderem verpflichtet, die Mietsache zu erhalten. Das ist eine Hauptpflicht, was ausdrücklich in der Überschrift des § 535 BGB steht und dazu gehört auch die Renovierungspflicht.

Im Zuschlag liegt kein Umgehungsgeschäft, sondern eine reine Mietpreiskalkulation

Die Mieter hielten den Zuschlag für ein **Umgehungsgeschäft**. Aus ihrer Sicht sei ihnen mit dem getrennt ausgewiesenen Zuschlag quasi durchs Hintertürchen doch eine Schönheitsreparaturpflicht übertragen worden, obwohl sie in eine **unrenovierte** Wohnung eingezogen seien. Sie müssten jetzt eben nur zahlen statt zu renovieren.

Sie verwiesen auf ein neueres BGH-Urteil, nach dem der Vermieter **nicht** per Klausel die Renovierungspflicht auf die Mieter übertragen darf, wenn er eine **unrenovierte** Wohnung vermietet und dem Mieter für die Anfangsrenovierung keinen angemessenen Ausgleich wie z.B. einen Mieterlass gewährt.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14

Der BGH sah in dem extra ausgewiesenen „Zuschlag für Schönheitsreparaturen“ jedoch **keine** solche rechtliche Bedeutung für das Mietverhältnis.

Der Vermieter hätte den Zuschlag auch gleich in die Grundmiete einrechnen können, statt ihn extra auszuweisen. Insofern würden **beide** Mietvertragsparteien unter dem Strich nicht anders stehen, als wenn gleich eine, um den (versteckten!) Zuschlag höhere Grundmiete im Mietvertrag gestanden hätte.

Zuschlag gilt nur als bloßer Hinweis darauf, wie der Vermieter seine Miete kalkuliert hat

Ob der Zuschlag nun ausgewiesen war oder nicht: In beiden Fällen änderte sich nichts am **Gesamtbetrag**, und zwar unabhängig davon, ob und wieviel den Vermieter das Durchführen von Schönheitsreparaturen tatsächlich am Ende kostet. Damit handelt es sich bei dem extra ausgewiesenen Zuschlag um einen bloßen

(aus Sicht des Mieters **belanglosen**) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation.

Will der Vermieter später die Miete erhöhen, zählt der Zuschlag zur **Ausgangsmiete**, von der der Vermieter bei seiner künftigen Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgehen muss.

Ähnlich wird nach der Rechtsprechung des BGH beim Wegfall der Preisbindung einer Wohnung verfahren. Auch dort wird während der Dauer der Preisbindung extra ein Zuschlag für die Schönheitsreparaturen ausgewiesen.

Mein Tipp

Als Vermieter müssen Sie sich schon bei Mietbeginn entscheiden, ob Sie eine renovierte Wohnung mit Renovierungsklausel vermieten oder eine unrenovierte Wohnung mit Renovierungszuschlag.

Mit Letzterem steigt automatisch Ihre Anfangsmiete und ob Sie wirklich beim Mieter renovieren wollen (sogar müssen!), müssen Sie entscheiden.

Bei der Variante 1 schwingt immer das Risiko mit, dass Ihre Renovierungsklausel vom BGH irgendwann als **unwirksam** erklärt werden könnte und Sie dann nicht nur bei Mietbeginn, sondern auch bei Mietende renovieren müssen.

Davor können Sie sich **absichern**, indem Sie stillschweigend für den Fall des Falles einen Renovierungszuschlag in Ihre Miete einkalkulieren. Den sollten Sie dann aber **nicht** extra im Mietvertrag ausweisen, denn sonst „kassieren“ Sie doppelt: Zum einen wegen der Renovierungsklausel und zum anderen für den Renovierungszuschlag. Beides geht nämlich nicht – jedenfalls, wenn Sie den Zuschlag extra im Mietvertrag ausweisen!

Bettwanzen in der Wohnung: Wer den Kammerjäger zahlen muss

Es gibt unliebsame Gesellen, die wird man nur schlecht wieder los. Beispielsweise Bettwanzen. Die schleppte ein Mieter in die Wohnung ein. Jedenfalls vermutete das sein Vermieter.

Der Vermieter musste deswegen sogar den Kammerjäger rufen, um die Tierchen wieder loszuwerden. Die Kosten sollte ihm sein Mieter ersetzen – und das obwohl nicht eindeutig feststand, woher die Bettwanzen eigentlich kamen.

Unklare Beweislage: Erst sind Sie dran und dann Ihr Mieter

Bei solchen Fällen, in denen nicht eindeutig feststeht, ob ein Mangel oder Schaden vom Mieter oder Vermieter zu vertreten ist, greifen die Juristen immer auf die sogenannte Sphärentheorie zurück. Danach wird die Darlegungs- und Beweislast nach den jeweiligen Verantwortungsbereichen verteilt.

Da der Vermieter laut Gesetz zur Instandhaltung verpflichtet ist (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB), muss er zuerst beweisen, dass die Schadensursache **nicht** aus seinem Herrschafts- und Einflussbereich stammt.

Erst wenn er seine Schadensverursachung ausschließen kann, ist der Mieter an der Reihe.

Bettwanzen können mit Möbeln oder Kleidern eingeschleppt werden

Nun ist es so: Bettwanzen werden i. d. R. mit Möbeln oder den Kleidern am Leib in die Wohnung „eingeschleppt“. Es können aber auch schon die leeren Wohnräume mit den Parasiten befallen sein und sich dann weiter ausbreiten. Dies ist jedoch **nicht** anzunehmen, wenn das Mietverhältnis bereits seit längerer Zeit besteht und die Bettwanzen erst später auftreten. Das spricht eher dafür, dass die Wohnung gerade **nicht** schon von Anfang an mit Bettwanzen befallen war. Damit haben Sie als Vermieter bereits Ihre Schadensverursachung ausgeschlossen, sodass nun der **Mieter** an der Reihe ist und nachweisen muss, dass die Bettwanzen **nicht** von ihm kommen.



Fundstelle:
AG Neukölln, Urteil v. 8.3.2017, 16 C 395/16

Vorliegend ist der Bettwanzenbefall im **Gefahrenbereich des Mieters** beim

Mietgebrauch entstanden: Das Mietverhältnis bestand schon seit längerer Zeit.

Zudem sei es gerichtsbekannt, dass sich Bettwanzen von Blut ernähren und nach dem Blutsaugen vom Wirt ablassen, sodass sie sich z.B. in Betten, Sofas, Teppichen, gebrauchten Textilien aufhalten können.

Der Mieter konnte sich hinsichtlich seines – vermuteten – Verschuldens am Bettwanzenbefall nicht entlasten. Deswegen musste er den Kammerjäger zahlen.



Mein Tipp

Ist die Ursache eines Ungezieferbefalls nicht aufklärbar, geht das erst einmal zu **Ihren Lasten**. Das gilt auch, wenn einer von mehreren Mietern im Haus schuld daran sein könnte und Sie nicht sagen können **welcher**.

Steht jedoch der Verursacher erst einmal fest, können Sie sich an ihn nicht nur wegen der Kosten des Kammerjägers halten, sondern auch wegen der **Mietverluste**, die Sie dadurch erleiden, weil andere Mieter im Haus die Miete wegen des Ungezieferbefalls mindern.



Checkliste

Wann Sie die Kosten für eine Ungezieferbekämpfung umlegen können

- ✓ Sie müssen die Umlage von Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der alten Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung im Mietvertrag vereinbart haben. Damit sind auch die Kosten für die Ungezieferbekämpfung nach § 2 Nr. 9 BetrKV umlegbar.
- ✓ Der Ungezieferbefall (z. B. Mäuse, Motten, Holzbock oder Ameisen) muss in Gemeinschaftsräumen bzw. Flächen wie dem Zugangsbereich, dem Flur, der Treppe, dem Keller, dem Bodenraum oder der Waschküche aufgetreten sein und nicht nur in einzelnen Wohnungen.
- ✓ Es muss sich um regelmäßige Kosten handeln. Deswegen sind auch die Kosten für selten anfallende Maßnahmen, wie z. B. das Entfernen eines Bienenstocks im Dachstuhl oder des Wespennests am Hauseingang nicht umlegbar.

Schönheitsreparaturen: Wer die Wandfarbe aussuchen darf

Laut Gesetz ist der Vermieter zur **Instandhaltung** der Mieträume verpflichtet – und dazu zählt auch die Renovierung. Dies hat sich leider noch immer nicht unter allen Vermietern herumgesprochen.

Tatsache ist jedoch: Der **Mieter** muss nur renovieren, wenn Sie in Ihrem Mietvertrag die Schönheitsreparaturpflicht **wirksam** auf den Mieter übertragen haben.

Deswegen sind viele Vermieter ziemlich **überrascht**, wenn ihr Mieter sie zum Streichen auffordert, nachdem sich ihre Renovierungsklausel als **unwirksam** herausgestellt hat.

Ist Ihre Renovierungsklausel unwirksam, müssen Sie beim Mieter streichen

Ein Vermieter aus Berlin staunte nicht schlecht. Sein Mieter forderte ihn nach **12 Jahren Mietzeit** zum Renovieren der Wohnung auf. Etwas zähneknirschend willigte der Vermieter ein und bot an, Decke und Wände **gelb** zu streichen.

Allerdings wollte der Mieter lieber weiße Farbe haben.

Farbenstreit: Nofalls muss das Gericht entscheiden

Nachdem sich Mieter und Vermieter **nicht** auf eine Farbe einigen konnten, traf man sich vor Gericht wieder. Dort bestritt der Vermieter, dass überhaupt ein Renovierungsbedarf bestünde.

Und falls doch: Er hätte ja angeboten, alles **gelb** zu streichen. Ohnehin sei der Renovierungsanspruch sowieso verjährt.

Nach 12 Jahren müssen Sie von einem Renovierungsbedarf ausgehen

Doch alle Einwände halfen dem Vermieter nichts: Er musste dennoch mit Farbe und Pinsel beim Mieter anrücken und alles **weiß** streichen.



Fundstelle:

LG Berlin, Beschluss v. 23.5.2017, 67 S 416/16

Schon allein wegen der langen Mietdauer sei ein Neuanstrich **notwendig**. Den Renovierungsbedarf könne der Vermieter auch nicht mit Nichtwissen bestreiten. Das sei nämlich **unzulässig**, da den Vermieter bei Vorgängen, die in seinem eigenen Verantwortungsbereich lägen, eine Erkundungspflicht trifft.

Während eines laufenden Mietverhältnisses darf der Mieter die Farbe bestimmen

Außerdem könnte sich der **Mieter** die Farbe aussuchen. Die Wohnung gilt als verfassungsrechtlich geschützter, räumlich abgrenzbarer Bereich zur eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Lebensgestaltung.

Deswegen darf der Mieter während eines noch **laufenden** Mietvertrags auch selbst bestimmen, **wie** und in welcher Farbe er seine Wohnung streichen will: Während der Mietzeit darf er sie streichen, wie er will.

Während des Mietverhältnisses muss der Vermieter selbst extreme Farbwünsche erfüllen

Der Mieter kann die Farbe nicht nur selbst aussuchen, wenn er laut Mietvertrag renovieren muss, sondern auch, wenn der Vermieter etwa wegen einer unzulässi-

gen Renovierungsklausel dazu verpflichtet ist.

Selbst dann muss der Vermieter die Farbwünsche des Mieters erfüllen. Sogar, wenn sein Mieter eine **extreme Farbe** an den Wänden haben will.

Extreme Farbwünsche: Mehrkosten muss der Mieter zahlen

Der Mieter darf so lange die Farbe bestimmen, wie dem Vermieter wegen des besonderen Farbgeschmacks des Mieters keine Mehrkosten entstehen oder seine sonstigen Interessen beeinträchtigt werden.

Aus dieser Nummer half dem Vermieter auch die Verjährungseinrede nicht heraus. Das Gericht erklärte es dem Vermieter so: Der Anspruch des Mieters auf Erhaltung eines mangelfreien Mietobjekts während eines noch laufenden Mietvertrags würde vielmehr ständig neu entstehen und könne deswegen gar nicht verjähren.



Mein Tipp

Entpuppt sich Ihre Renovierungsklausel als **unwirksam**, ist es nicht nur so, dass Sie beim Mieter renovieren müssen. Nein, er darf sich auch noch die Farbe aussuchen!

Damit das nicht passiert, sollten Sie Ihr besonderes Augenmerk auf die Renovierungsklausel im Mietvertrag legen. Allerdings ist das leichter gesagt als getan, denn da der BGH seine Rechtsprechung zur Renovierungspflicht ständig ändert, müssen Sie Ihre Renovierungsklausel auch den neuen Maßstäben ständig anpassen!



Checkliste

Die 8 gemeinsten Renovierungsfallen in Mietverträgen

1. Sie haben starre Renovierungsfristen in Ihrem Mietvertrag vereinbart

In Ihrem Mietvertrag steht, dass Ihr Mieter nach einem nach starren Jahren bemessenen Zeitraum renovieren muss, **ohne** Rücksicht darauf, ob eine Renovierung überhaupt notwendig ist (BGH, Urteil v. 5.4.2006, VIII ZR 178/05). Typische Formulierung: „Der Mieter muss mindestens/spätestens nach Ablauf von ... Jahren renovieren.“

Folge: Der Mieter muss weder während, noch am Ende der Mietzeit renovieren.

2. Der Mieter muss alles weiß streichen

Als Vermieter dürfen Sie Ihrem Mieter keine Farbvorschriften für die Renovierung machen, die der Mieter auch so verstehen könnte, dass er sogar **während** seiner Mietzeit die Wände **nur weiß** streichen darf (BGH, Urteil v. 18.6.2008, VIII ZR 224/07). Typische Formulierung: „Die Schönheitsreparaturen sind in weißer Farbe/weißen Tapeten auszuführen.“ Versteifen Sie sich auf die Farbe Weiß statt auf neutrale, helle Farben, kann Sie das Ihre Renovierung kosten (BGH, Urteil v. 21.9.2011, VIII ZR 47/11).

3. Den Mieter trifft eine Fenster-Streich-Pflicht

Steht in Ihrer Schönheitsreparaturenklausele sinngemäß drin, dass der Mieter auch Türen und Fenster streichen muss, ist auch das eine gemeine Stolperfalle für Ihre gesamte Renovierungsklausel (BGH, Urteil v. 13.1.2010, VIII ZR 48/09). Nach § 28 Abs. 4 II. Berechnungsverordnung fällt nämlich nur das Streichen der Fenster und Außentüren **von innen** unter die Schönheitsreparaturen.

4. Der Mieter muss Schönheitsreparaturen „ausführen lassen“

Mit dieser Formulierung nehmen Sie Ihrem Mieter unzulässigerweise das Selbst-Streich-Recht aus der Hand (BGH, Urteil v. 9.6.2010, VIII ZR 294/09)!

5. In Ihrem Mietvertrag steht die Klausel: „Der Mieter muss bei Auszug renovieren“

Dieser beliebte Zusatz – meist auf dem letzten Blatt des Mietvertrags unter den „Sonstigen Vereinbarungen“ zu finden – kann **widersprüchlich** zu der zuvor im Mietvertrag auf den Mieter übertragenen, laufenden Schönheitsreparaturenpflicht und damit unwirksam sein. Außerdem können Sie eine laufende Schönheitsreparaturenpflicht **nicht** mit einer Endrenovierungspflicht kombinieren, denn so müsste der Mieter bei seinem Auszug unabhängig davon renovieren, wann er das letzte Mal renoviert hat, bzw. selbst nach einer kurzen Mietzeit zu Farbe und Pinsel greifen.

6. Der Mieter muss das Parkett abschleifen und versiegeln

Das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens gehört **nicht** mehr zu den Schönheitsreparaturen i. S. v. § 28 Abs. 4 Satz 3 II. Berechnungsverordnung. Steht also in Ihrer Renovierungsklausel drin, dass der Mieter neben den üblichen Anstricharbeiten auch das Parkett abschleifen und versiegeln muss, macht diese Verpflichtung Ihre **gesamte** Renovierungsklausel unwirksam (so bereits BGH, Urteil v. 13.1.2010, VIII ZR 48/09).

7. Sie haben eine unrenovierte Wohnung vermietet

Vermieten Sie dem Mieter eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung und vereinbaren Sie gleichzeitig in Ihrem Formularmietvertrag, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen durchführen soll, ist Ihre Renovierungsklausel unwirksam. Ausnahme: Sie haben Ihrem Mieter als **Ausgleich** für die Anfangsrenovierung beispielsweise einen Mietsnachlass gewährt (BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14).

8. Sie haben eine Quotenabgeltungsklausel im Mietvertrag stehen

Bisher stand in jedem guten Mietvertrag drin, dass sich der Mieter anteilig an den Renovierungskosten beteiligen muss, wenn er **vor** Fälligkeit der üblichen Renovierungsfristen auszieht. Solche Klauseln sind mittlerweile unwirksam (BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 242/13). Allerdings bleibt der Rest der Renovierungsklausel trotz diesem unwirksamen Teil (jedenfalls noch) **wirksam**.

Wenn der Sohn Mietschulden hat: Dürfen Sie das den Eltern erzählen?

Das Schild „Eltern haften für ihre Kinder“, kennen Sie sicherlich auch noch aus Ihrer Kindheit. Das kann auch im Mietrecht gelten, wenn der Sohnmann seine Miete nicht zahlt und der Vermieter sich deswegen an den bürgenden Vater halten will.

Darf er das überhaupt **ohne** den mietenden Sohn vorher zu fragen?

Ja. Als Vermieter handeln Sie nicht gleich rechtswidrig, wenn Sie sich wegen Mietschulden an den Vater Ihres Mieters wenden, der für die Mietforderungen gebürgt hat.

Informieren Sie ihn über die aufgelaufenen Mietrückstände und dass Sie dem Sohn deswegen gekündigt haben, verletzen Sie damit **nicht** das Persönlichkeitsrecht Ihres Mieters.

Selbst dann nicht, wenn dadurch auch die **nicht** bürgende Mutter von den Mietschulden und der Kündigung ihres Sohnes erfährt.



Fundstelle:

AG Wedding, Beschluss v. 13.1.2017, 13 C 1001/17

Wann Sie mit der Informationsweitergabe das Persönlichkeitsrecht des Mieters verletzen

Peinlich für den Sohn, ärgerlich für die Eltern: Der Vater hatte der Vermieterin für die Miete seines Sohnes in Höhe von 575 EUR gebürgt. Als der Sohn mit **Mietschulden** in Höhe von mehr als 1.000 EUR bei der Vermieterin in der Kreide stand, kündigte sie ihm **fristlos** den Mietvertrag.

Das bekamen auch die Eltern mit, weil sich ein Mitarbeiter der Vermieterin mit

den Eltern über die Kündigung unterhielt. Darin sah der Mieter eine Verletzung seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts.

Das Gespräch hätte seine Eltern beunruhigt und seine Mutter sei danach „aufgelöst“ gewesen.

Weil der Mieter über die Informationsweitergabe empört war, versuchte er im Eilverfahren einen Unterlassungsanspruch gegen die Vermieterin zu erwirken: Die sollte es unterlassen, Informationen aus dem Mietverhältnis und damit auch über seine **private** Lebensführung an seine Eltern weiterzugeben.

Sie dürfen einen Bürgen über die Mietschulden und die Kündigung informieren

Das Gericht stellte fest, dass Sie als Vermieter nicht gleich rechtswidrig handeln, wenn Sie den bürgenden Vater über die Mietrückstände und die deswegen ausgesprochene Kündigung seines Sohnes informieren.

Erfährt damit auch die **nicht** bürgende Mutter davon, muss der Mieter das als mittelbare Folge hinnehmen.

Damit verletzen Sie als Vermieter weder das Recht auf informationelle Selbstbestimmung noch das Recht auf ungehinderte Entfaltung der Persönlichkeit des Mieters.

Der Bürgschaftsvertrag rechtfertigt die Informationsweitergabe an den Vater

Das Persönlichkeitsrecht des Mieters wäre nur dann rechtswidrig beeinträchtigt worden, wenn sein Schutzinteresse die schutzwürdigen Belange der Vermieterin überwogen hätte.

Allerdings schlug Justitias Waage hier zugunsten der Vermieterin aus, weil zwischen der Vermieterin und dem Vater des Mieters ein **Bürgschaftsvertrag** bestand. Mit dem sollten die Forderungen der Vermieterin aus dem Mietvertrag abgesichert werden.

Aus einem solchen Bürgschaftsvertrag können sich auch **Informations-** und **Aufklärungspflichten** des Vermieters gegenüber dem Bürgen ergeben.

Und selbst wenn man eine solche Aufklärungspflicht **verneint**, war es jedenfalls noch rechtmäßig, dass der Mitarbeiter der Vermieterin den Vater des Mieters als Bürgen über eine bestehende Hauptschuld aufgeklärt hat.

Schließlich hätte die Vermieterin den Vater ja auch aus dem Bürgschaftsvertrag zur Kasse bitten können.

Zwar hatte der Vater „nur“ in Höhe von 575 EUR gebürgt, der Mitarbeiter der Vermieterin jedoch dem Vater auch die darüber hinausgehenden Mietschulden mitgeteilt. Das änderte aber nichts an der Zulässigkeit der Information.

Dass dadurch auch die Mutter des Mieters von den Mietrückständen und der Kündigung erfahren hat, sei bloß eine mittelbare Folge, mit der der Mieter rechnen musste.

Der Vermieter darf sich nicht verächtlich über den Mieter äußern

Das Amtsgericht wies zudem darauf hin, dass der Mieter lediglich in seiner **Sozialsphäre** verletzt sei. Der Persönlichkeitsschutz sei da nicht so weitgehend geschützt wie etwa die Privat- oder Intimsphäre.

Die Weitergabe der Zahlungsrückstände an die Eltern hätten nicht zu einer Stigmatisierung oder sozialen Ausgrenzung geführt. Zudem sei der Mieter auch nicht verächtlich gemacht oder in der öffentlichen Meinung herabgewürdigt worden.

Mein Tipp

Dürfen Sie eine Kautions plus Bürgschaft vom Mieter nehmen? Ja, aber nur, wenn die Summe aus Kautions und Bürgschaft nicht die erlaubten drei Monatsmieten bei Wohnraum überschreiten.

Manche Vermieter lassen sich vom Mieter schon beim Mietvertragsabschluss eine „Notfallnummer“ ge-



**Arbeitshilfe:
Wie Sie eine Bürgschaft vereinbaren können**

Bürgschaftserklärung

Ich/wir übernehme(n) hiermit gegenüber dem Vermieter in freiwilliger Weise die selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft für die Erfüllung der dem Mieter/den Mietern nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen in Höhe von EUR (maximal drei Monatsnettomieten) unter Verzicht auf das Hinterlegungsrecht, die Einreden der Vorausklage, Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit.

.....
(Name/Anschrift des Bürgen)

.....
(Ort, Datum) (Unterschrift)

ben. Diese nutzen sie dann bei Mietrückständen. Das ist zwar in der Praxis effektiv. Inwieweit es aber zulässig ist, steht auf einem anderen Blatt.

Solange Sie jedenfalls den Mieter nicht herabwürdigen, kann Ihnen maximal eine Unterlassungsklage drohen.

Vergiftetes Mietverhältnis: Wenn bellende Hunde zum Kündigungsgrund werden

Die Mieter eines Mehrfamilienhauses in Nymphenburg in München, ärgerten sich über die bellenden Hunde der Vermieterin.

Die wohnte auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück daneben und ließ ihre beiden Hunde im Garten umher laufen.

Weil sie dort ständig bellten, bekam die Vermieterin im Jahr 2012 Post von ihren Mietern. Darin hieß es:

„Bitte finden Sie eine Lösung, das dauerhafte Bellen Ihres Hundes einzuschränken. Der momentane Zustand ist mehr als unzumutbar.“

Es ist, gerade bei schönem Wetter, nicht möglich, draußen auf der Terrasse/den Balkonen ein normal gesprochenes Wort zu verstehen.“

Den Brief hatten mehrere Mieter aus ihrem Haus **gemeinsam** verfasst und unterschrieben.

**Bellender Hund vergiftet:
Wann Ihr Mieter verdächtig ist**

Fast drei Jahre später – am Ostermontag, dem 6.4.2015 – musste die Vermieterin einen ihrer Hunde in die Tierklinik bringen. Er hatte offensichtlich starke Schmerzen und jaulte.

In der Klinik wurde festgestellt, dass der Hund mit einer gesundheitsschädlichen Substanz bespritzt worden war.

Der Verdacht fiel auf einen Mieter aus dem Haus. Der war zuvor ganz in der Nähe des Hundes gesehen worden, bevor der Hund sich vor Schmerzen krümmte und jaulte.

**Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung:
Wann Sie zahlen müssen**

Einen Tag danach – am 7.4.2015 – kündigte die Vermieterin dem Mieter **fristlos** den Mietvertrag. Sie begründete das damit, dass er am 6.4.2015, um 19.00 Uhr an ihrem Gartenzaun „einen hinterhältigen Säureanschlag“ auf ihren Hund verübt hätte.

Der Mieter hätte dem Hund ätzende Flüssigkeit direkt in die Augen und ins Gesicht geschüttet. Sogar der behandelnde Tierarzt und die Vermieterin hätten deswegen noch Hautreizungen und Atembeschwerden erlitten.

Der Mieter wies die Kündigung und den Vorwurf, er hätte den Hund vergiftet, in mehreren Schreiben zurück. Trotzdem zog er letztendlich am 13.6.2015 aus.

Am 13.9.2015 erhielt die Vermieterin dann nochmals Post von ihrem gekündigten Mieter.

Die fristlose Kündigung sei **unbegründet** gewesen, weswegen er Schadensersatz und die Rückzahlung der halben Monatsmiete für Juni 2015 forderte. Insgesamt sollte ihm die Vermieterin 4.578,72 EUR zahlen. Das Geld klagte er sogar ein – jedoch ohne Erfolg!

**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 16.12.2016, 411 C 45/16

Der Mieter muss sich gegen eine unberechtigte Kündigung wehren statt freiwillig auszuziehen

Das Gericht sah es so: Wenn der Mieter schon gewusst hat, dass der Kündigungsgrund völlig **unzutreffend** ist, hätte es für ihn auf der Hand gelegen, dass die Kündigung **unwirksam** ist. Dann hätte er die Wohnung auch nicht räumen und herausgeben müssen.

Schon um den **Schaden gering zu halten, sei es ihm** zumutbar gewesen, sich

gegen die Kündigung zu wehren bzw. sie schlicht zu ignorieren.

Kein Schadensersatz bei freiwilligem Auszug

Außerdem hätte er den Mietvertrag selbst wegen des falschen Vorwurfs kündigen können. Stattdessen war der Mieter nach Ansicht des Gerichts letztendlich **freiwillig** aus der Wohnung gezogen.

Damit hat er den Zusammenhang zwischen der Kündigung und dem Schadenseintritt unterbrochen, sodass der Mieter **keinen** Schadensersatzanspruch mehr gegen seine Vermieterin wegen der vermeintlich unberechtigten Kündigung hat.

Der Mieter legte daraufhin Berufung gegen das Urteil ein. Allerdings wurde auch diese vom Landgericht am 20.6.2017 **zurückgewiesen**.

Die Vermieterin hatte den Mieter auch noch wegen eines Vergehens nach dem Tierschutzgesetz **angezeigt**. Ebenfalls **ohne** Erfolg. Das Verfahren wurde am 15.6.2015 mangels Tatnachweises eingestellt.

**Mein Tipp**

Kündigen Sie dem Mieter unberechtigt, kann das eine schuldhaftige Vertragsverletzung darstellen, die Sie zum Schadensersatz verpflichtet. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass Sie wissen bzw. wissen mussten, dass Sie **kein** Kündigungsrecht haben.

Sind Sie sich nach einer sorgfältigen Prüfung **unsicher**, ob Sie tatsächlich ein Kündigungsrecht haben, können Sie kündigen, **ohne** Schadensersatzpflichten wegen einer schuldhaften Vertragsverletzung befürchten zu müssen, selbst wenn sich hinterher herausstellt, dass Sie gar kein Kündigungsrecht hatten.

**Service & more**

Bitte beachten Sie: Ihr Vermieter-Brief-Archiv hat ein neues Zuhause im Internet! Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie ab sofort unter:

https://www.haufe.de/vermieter-brief_archiv

IMPRESSUM

Der Vermieter-Brief

Copyright © 2017

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.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Markus Dränert, Jörg Frey,
Birte Hackenjós, 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

