



10|18

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2018

## Alles nur ein Kostenfaktor?



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
das Thema Ästhetik ist momentan in aller Munde – zumindest was **Schönheitsreparaturen** betrifft. Bis vor kurzem herrschte hier ein heilloses Durch-

einander. Missverständnisse zwischen Mieter und Vermieter, zwischen Kläger und Richter. Damit soll nun Schluss sein. Der Bundesgerichtshof hat eine **Klausel**, die sicherlich noch in vielen Mietverträgen schlummert, endgültig für unwirksam erklärt.

Kurzum: Wenn Sie eine Wohnung **unrenoviert** vermieten, können Sie weder Reparaturkosten noch -arbeiten auf Ihren Mieter umlegen. Das und noch einiges mehr besprechen wir ausführlich in dieser aktuellen Vermieter-Brief-Ausgabe.

Und wo wir schon bei Schönheitsreparaturen und ihren Kosten sind: Was, wenn größere **Modernisierungsmaßnahmen** anstehen und Sie deshalb die Miete erhöhen müssen?

Was dürfen Sie und was nicht – alle neuen Urteile & Tipps, wie Sie bei einer **Mieterhöhung** richtig vorgehen, erhalten Sie auf Seiten 4 und 7.

Hatten Sie es schon einmal mit richtigen Unruhestiftern zu tun? Immer wieder hört man von **gewalttätigen** oder **psychisch** nicht gesunden Mietern, die den Mitbewohnern im Haus das Leben schwer machen. Und hier stehen Sie als Vermieter in der Pflicht, Sie haben aber auch Ihr Recht.

Doch wo fängt Gewalt an? Die Kluft zwischen sozial auffälligem Verhalten und **Vandalismus** ist groß! Wir bringen ein bisschen Licht und Klarheit in die Thematik rund um Ihr sofortiges Kündigungsrecht.

In diesem Sinne: Ich wünsche Ihnen eine freundliche, wenig stürmische Herbstzeit  
Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Schönheitsreparaturen: Schluss mit dem Klausel-Dilemma – Klare Ansage vom Bundesgerichtshof

### Individuelle Vereinbarung – wer zuletzt lacht ...

Vielleicht erinnern Sie sich noch an Zeiten, in denen man mühelos Vereinbarungen mit seinen Mietern zwecks Schönheitsreparaturen in der Wohnung traf. Oder Vor- und Nachmieter klärten solche Angelegenheiten unter sich. Eine einfache Klausel im Mietvertrag genügte, schon war alles niet- und nagelfest geregelt. Liebe Vermieter, diese Zeiten sind vorbei!

### Eine einfache Klausel im Vertrag genügt nicht mehr

Der Bundesgerichtshof hat neu entschieden und somit sämtliche **Schönheitsreparaturen-Klauseln** für **unwirksam** erklärt!

Geklagt hatte eine Vermieterin, weil ihr Mieter bei Auszug die Wohnung nicht nach Vereinbarung renoviert hatte. Sie

ließ die Wohnung fachmännisch von einem Malerbetrieb renovieren und verlangte danach Schadensersatz wegen mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 799,89 EUR.

In den ersten Instanzen klagte sie mit Erfolg. Doch der Mieter gab nicht auf. Das Ganze wanderte vor den BGH, der Beklagte bekam hier Recht.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 22.8.2018, VIII ZR 277/16

Es gibt bereits ein **Grundsatzurteil**. Das besagt, dass der Vermieter den Mieter nicht ohne **Ausgleich** zu Schönheitsreparaturen verpflichten darf, wenn er in eine **unrenovierte** Wohnung gezogen ist (BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 185/14). Denn sonst würde er die Wohnung vermutlich schöner hinterlassen, als er sie ursprünglich vorgefunden hat.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1   Schönheitsreparaturen:</b><br/>Schluss mit dem Klausel-Dilemma –<br/>Klare Ansage vom Bundesgerichtshof</p> <p><b>2   Fristlose Kündigung:</b><br/>Ihre guten Gründe</p> <p><b>3   Gestörter Hausfrieden:</b><br/>Außergewöhnliche Fälle schnell geklärt</p> <p><b>4   Mieterhöhung leicht gemacht:</b><br/>BGH lockert Rechte für Vermieter</p> <p><b>6   Unsicherheiten in Hamburg:</b><br/>Mietpreisbremse sorgt für Verwirrung!</p> | <p><b>6   Vorgetäuschter Eigenbedarf:</b><br/>Eine teure Angelegenheit</p> <p><b>7   Vorerst keine Mieterhöhung nach Modernisierung:</b><br/>Pech gehabt?</p> <p><b>7   Checkliste:</b><br/>Unterschied Modernisierung und Instandsetzung</p> <p><b>!   Service &amp; more:</b><br/>Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:<br/><a href="https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv">https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv</a></p> |
|---|--|

Sie sehen also, Mieter bekommen Rückenwind von den Richtern aus Karlsruhe. Wie dieser Fall zeigt, bringt es Ihnen nichts, wenn Ihr Mieter Renovierungsarbeiten zusichert – egal ob in mündlicher oder schriftlicher Form.

Das **Fazit** daraus: Bezieht er eine unrenovierte Wohnung, darf er diese auch unrenoviert wieder verlassen. **Außer:** Sie kommen für die Kosten auf oder gewähren ihm einen angemessenen Ausgleich.

### Worum ging es bei dem Fall wirklich?

Bei seinem **Einzug** in die Wohnung hatte der Mann der Vormieterin den Teppichboden und die Einbauküche abgekauft und **vereinbart**, dass er auch die Räume renovieren werde.

Beim **Auszug** strich er die Wohnung dann **selbst**. Nur, seine Vermieterin fand die Arbeiten nicht sauber genug. Nach aktueller Rechtslage hätte er die Wohnung aber gar nicht streichen brauchen, da er sie unrenoviert übernommen hatte.

Weil es eben eine Vereinbarung mit der Vormieterin und Klausel im bestehenden Mietvertrag gab, beschäftigte dieser Fall die Gerichte bis in die letzte Instanz. Der BGH entschied nun zugunsten des Mieters und räumt damit vorerst ein dauerhaftes Konfliktthema aus dem Weg.

### Fakt ist

Lassen Sie einen Mieter in eine nicht renovierte Wohnung ziehen, können Sie

keine Schönheitsreparaturen verlangen. Außer: Sie bieten ihm beispielsweise einen angemessenen **Ausgleich** in Form von einem **Mietnachlass** an.

Vermutlich werden viele Immobilienbesitzer solche oder ähnliche Klauseln in ihren Mietverträgen haben. Diese sind nach dem neuen BGH-Urteil unwirksam. Sie als Vermieter sind dann für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich. Was zu den Instandhaltungskosten gehört, zeige ich Ihnen im Anschluss und auf Seite 8.

**Wichtig:** Sie können Renovierungsarbeiten nur dann auf Ihre Mieter übertragen, wenn diese in eine komplett renovierte Wohnung gezogen sind.

### Achtung bei Substanzverletzung!

Was nicht unter die Schönheitsreparaturen fällt, sind grobe **Beschädigungen** in der Wohnung. Bohr- und Dübellöcher in der **Wand** sind normale Gebrauchsspuren, die schnell verspachtelt sind.

**Bohr- und Dübellöcher an Fenstern** hingegen gelten als Substanzverletzung. Das hat der Mieter zu tragen.

So auch entschieden vom Amtsgericht Witten mit Urteil vom 12.4.2018, 2 C 684/17. Hier hat ein Mieter an vier Fenstern Plissees einbauen lassen. Dafür wurden Löcher mit einem Durchmesser von ca. 3–4 mm in die Glasleisten gebohrt. Irgendwann war das Mietverhältnis beendet und der Vermieter bat um Austausch der Glasleisten.

Der Mieter weigerte sich, also tauschte der Vermieter die Leisten selbst aus und rechnete die Kosten in Höhe von 382,90 EUR mit der Mietkaution auf. Es kam natürlich zum Streit, der vor Gericht endete.

### Amtsrichter urteilt vermieterefreundlich

Laut Amtsgericht konnte der Vermieter wirksam seine Kosten aufrechnen – die Klage des Mieters wurde abgewiesen. **Bohrungen an Glasleisten** fallen nicht unter den üblichen Gebrauch einer Mietsache (§ 538 BGB) und sind damit nicht abgedeckt. Für solche außergewöhnlichen Maßnahmen muss der Mieter dann doch selbst aufkommen.

### Vermieter muss keine Frist setzen, aber erfolgreich klagen

In diesem Fall hätte der Vermieter seinem Mieter auch keine Frist setzen müssen.

Allerdings muss laut Amtsgericht Dortmund die Angelegenheit erst erfolgreich eingeklagt werden, wenn keine Einigung über die Aufrechnung möglich ist.



#### Fundstelle:

AG Dortmund, Urteil v. 16.6.2018, 425 C 376/18

Erst nach einer **erfolgreichen Klage** kann der Vermieter mit der Kaution aufrechnen, auch wenn der Mieter widerspricht. Bis zum Ende einer Klage steht ihm die Kaution als Sicherheit zur Verfügung.

## Fristlose Kündigung: Ihre guten Gründe

Es gibt Fälle, da möchten Sie als Vermieter nichts lieber als Ihrem Mieter kündigen – und zwar sofort. Und in einigen Fällen haben Sie auch das Recht dazu!

### Wann Sie Ihren Mieter fristlos rauswerfen dürfen

Folgende **Gründe** rechtfertigen Ihre fristlose Kündigung:

- Der Mieter zahlt die Miete nicht pünktlich.
- Der Mieter zahlt die Miete grundsätzlich nicht.

- Der Mieter stört den Hausfrieden.
- Mieter vernachlässigt Mietwohnung.
- Der Mieter vermietet unerlaubt die Wohnung unter.
- Der Mieter betreibt unerlaubt ein Gewerbe in der Wohnung.

### Was Sie dazu tun sollten

Folgende **Schritte** führen zur fristlosen Kündigung:

- Mahnen Sie Ihren Mieter schriftlich ab.
- Schicken Sie eine schriftlich verfasste Kündigung raus. Am besten lassen Sie diese durch einen Gerichtsvollzieher zustellen, das ist der sicherste Weg.
- Will der Mieter nicht ausziehen, müssen Sie beim Amtsgericht auf Räumung klagen.
- Je länger eine Räumungsklage hinausgezögert wird, desto teurer kann es für Sie als Vermieter werden. Also handeln Sie rasch.

### Fristlos gekündigt aufgrund veränderter Mängelbeseitigung

Sobald der Mieter Mängel in seiner Wohnung entdeckt, muss er diese seinem Ver-

mieter melden, damit der die Mängel beseitigen kann.

Der folgende Fall beschäftigte das Landgericht Berlin: Ein Mieter beschwerte sich über mehrere **Mängel** in seiner Wohnung. Sein Vermieter wollte daraufhin die Mängel von einer Vertrauensperson und seinem Anwalt **besichtigen** lassen.

Das passte dem Mieter nicht und er bestand vehement darauf, dass der Vermieter selbst oder ein Handwerker nach den Schäden zu schauen habe. Liegen allerdings große Distanzen oder andere **Hindernisse** vor, ist es für den Vermieter nicht immer möglich, selbst vor Ort zu sein.

Ohne ein **Schadensprotokoll** macht es auch nicht gleich Sinn, einen Handwerker zu beauftragen, da erst festgestellt werden muss, in welchem **Umfang** die Mängel vorhanden sind – abgesehen von den Kosten, die dadurch sofort entstehen würden.

Kurzum: Vermieter und Mieter wurden sich nicht einig. Das Problem bei der gan-

zen Geschichte ist: Der Mieter blockiert mit seinem Verhalten die Besichtigung und somit die Reparatur der Schäden erheblich. Der Vermieter wollte das Verhalten nicht dulden und kündigte ihm schließlich fristlos – mit Erfolg.

**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 2.6.2017, 63 S 316/16

Denn das Landgericht Berlin hat erkannt, dass die Besichtigung **nicht durch den Vermieter** persönlich erfolgen muss, er darf auch Dritte damit beauftragen.

### Mein Tipp

#### Alles dokumentieren und nachweisen

Wenn ein Mieter versucht, die vom Vermieter beabsichtigte Mängelbeseitigung zu ver- oder behindern, sollten Sie als Vermieter alles genau dokumentieren und alle möglichen Beweise sammeln. Dann stehen die Chancen auf eine fristlose Kündigung gut.

## Gestörter Hausfrieden: Außergewöhnliche Fälle schnell geklärt

Klopfen, Weinen, Schreien, Schlagen: Diese Begriffe hört keiner gern. Doch gibt es leider immer wieder „Ereignisse“, die in den Bereich Hausfriedensbruch fallen. Und das macht weder Ihnen als Vermieter noch den Mitbewohnern im Haus Spaß – ganz im Gegenteil: Das ist komplex und kann schwerwiegende Folgen für alle Parteien haben. Deshalb steht Ihnen als Vermieter das Recht zu, fristlos zu kündigen.

### Wann genau liegt eine Störung des Hausfriedens vor?

Sobald Ihr Mieter die Pflicht zur **gegenseitigen Rücksichtnahme** verletzt. Dazu gehören unter anderem:

- Nachbarschaftsstreitigkeiten
- Konflikte mit mehrfachen Polizeieinsätzen
- Beleidigungen
- tätliche Angriffe unter Nachbarn
- Randalen
- Lärm- und Geruchsbelästigung

### Muss psychisch kranke Mieterin fristlos gehen?

Ein schwerwiegender Fall wurde vor dem Landgericht Frankfurt am Main verhandelt. Hier hatte eine psychisch kranke Mieterin Tag und Nacht laut **geweint, geschrien und rumgepoltert**. Die anderen Mitmieter fühlten sich dadurch erheblich bedroht und

gestört. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis fristlos und klagte auf Räumung der Wohnung. Während des Prozesses wurde allerdings ein Gutachten vorgelegt. Darin bestätigte der Sachverständige: Ergeht ein Räumungsurteil, bestehe die **Gefahr eines Suizids** der Mieterin.

**Fundstelle:**  
LG Frankfurt a. M., Urteil v. 26.4.2018, 2 – 11 S 192/17

Eine schwere Entscheidung für das Landgericht. Es gab der Vermieterin allerdings Recht und die Mieterin musste die Wohnung räumen. Die **Zumutbarkeitsgrenze** wurde weit überschritten.

## Was das Landgericht Frankfurt zu sagen hat

Die Frankfurter Richter haben folgende **Leitsätze** dazu gebildet:

1. Stört der Mieter den Hausfrieden **zu allen Tageszeiten**, insbesondere auch nachts, und wirkt sich das Verhalten bedrohlich auf die anderen Mitbewohner aus, haben die Störungen ein Ausmaß, das auch bei gebotener Rücksichtnahme auf psychisch kranke Menschen nicht mehr hingenommen werden kann und somit den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.
2. Auch wenn bei einer Räumungsvollstreckung eine **Lebensgefahr** für den Betroffenen besteht, ist zu prüfen, ob eine Zwangsvollstreckung wirksam einzustellen wäre.
3. Vom Betroffenen kann man erwarten, dass er **fachliche Hilfe**, auch einen Aufenthalt in einer Klinik in Anspruch

nimmt, um eine Suizid-Gefahr auszuschließen oder zu verringern.

### Kündigungsgrund: Extreme Gewalt oder die sog. Hammer-Methode

Mit einem ähnlichen Fall musste sich eine Vermieterin aus dem Kasseler Raum auseinandersetzen: Ihr Mieter war **psychisch krank** und **geistig behindert**. In einer Nacht gab es extreme Auseinandersetzungen mit einem anderen Mitmieter im Haus. Mit einem Holzhammer demolierte der beklagte Mieter die Wohnungstür seines Nachbarn dermaßen, dass diese ausgetauscht werden musste.

### Kündigungsgrund: Wenn der Mieter gewaltig zuschlägt

Die Vermieterin kündigte ihm fristlos ohne Abmahnung und klagte sofort auf Räumung.



#### Fundstelle:

LG Kassel, Beschluss v. 20.2.2018, 1 S 17/18

Alles richtig gemacht: Die erste Instanz gab der Räumungsklage statt. Das wurde auch durch die Richter des Landgerichts bestätigt.



#### Mein Tipp

### Bei Gewalt durch Mieter: Kündigung!

Extreme Gewalt rechtfertigt immer eine fristlose Kündigung, auch ohne Abmahnung. Das gilt für Gewalt, die sich gegen Menschen richtet und diese sich bedroht fühlen müssen, aber auch gegen Sachen im Gebäude.

Außerdem sollten Sie in diesen Fällen auch Strafanzeige gegen den Mieter erstatten.

## Mieterhöhung leicht gemacht: BGH lockert Rechte für Vermieter

Das entschied jetzt der Bundesgerichtshof und korrigiert damit eine weit verbreitete Rechtsauffassung. Folgender Fall wurde zwischen den Instanzen jongliert: Die Vermieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus verlangte von ihrem Mieter die **Zustimmung** zur Mieterhöhung. Sie stützte sich dabei auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen.

In dem **Gutachten** wurde unter anderem Folgendes aufgeführt:

„Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da keine Mieter angetroffen wurden oder sich dazu bereit erklärt haben. Deshalb wird in diesem Gutachten auf frühere Besichtigungen oder [die] mir zur Verfügung gestellten Besichtigungsdaten des Auftraggebers und Wohnungsbeschreibungen des Auftraggebers Bezug genommen. Es wurden

*von mir auch schon genügend Wohnungen des Auftraggebers besichtigt, die in der Ausstattung ähnlich sind.“*

Vor dem Amts- und Landgericht wurde die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen, weil das Mieterhöhungsverlangen **formell** unwirksam sei. Die Vermieterin legte Revision beim BGH ein. Zum Glück, denn hier wurde das Urteil des Landgerichts aufgehoben und wieder zurückverwiesen.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 11.7.2018, VIII ZR 190/17

### Vergleichsmiete: Gutachten auch ohne Besichtigung gültig

Zur Begründung einer Mieterhöhung kann der Vermieter nach § 558a Abs. 2

Nr. 3 BGB auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen Bezug nehmen. Die **formelle** Wirksamkeit eines **Mieterhöhungsverlangens** hängt nicht davon ab, ob der Sachverständige die Wohnung besichtigt hat. Somit widersprechen die Karlsruher Richter einer weit verbreiteten Ansicht und korrigieren diese.



#### Mein Tipp

### Wie Sie die Wohnungsbesichtigung einklagen

Verweigern Ihre Mieter eine Besichtigung, können Sie ggf. das Mietverhältnis kündigen. Um das Räumungsverfahren erfolgreich zu bestreiten, sollten Sie Folgendes beachten: Bie-

ten Sie dem Mieter mehrere Besichtigungstermine an und fragen Sie seinerseits um Gegenvorschläge. Sollte Ihr Mieter dennoch eine Besichtigung verweigern, können Sie auf Duldung der Besichtigung der Mietsache klagen. Ist diese Klage erfolgreich, fordern Sie erneut eine Besichtigung an. Wenn Ihr Mieter die Besichtigung wieder verweigert, ist eine Kündigung samt Räumungsklage sehr Erfolg versprechend.

### Besonderheit Mietspiegel für Einfamilienhäuser

Bereits vor zwei Jahren hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass der örtliche Mietspiegel auf die Miete in Einfamilienhäusern angewendet werden darf. Egal ob Mietwohnung oder ein angemietetes Einfamilienhaus: Wenn der Vermieter die Miete erhöhen möchte, muss er dies nur ordnungsgemäß **begründen**. Einen Mietspiegel muss er **nicht beifügen**.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 26.4.2016, VIII ZR 54/15

Es reicht vollkommen aus, wenn der Mietspiegel allgemein **zugänglich** ist. Außerdem ist es dem Mieter durchaus **zumutbar**, die Angaben des Vermieters selbst zu überprüfen.

### Sonderthema Mieterhöhung: So bekommen Sie mehr Miete

Von Gesetzes wegen sind Mieterhöhungen stark eingeschränkt. Deshalb müssen Sie sich immer am Bürgerlichen Gesetzbuch orientieren. Mieterhöhungen sind in den §§ 557 ff. BGB geregelt:

- Einvernehmliche Mieterhöhung
- Staffelmiete und Indexmiete (§§ 557a, 557b BGB)
- Außervertragliche einseitige Mieterhöhung
- Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)

### Einvernehmlich während laufendem Mietverhältnis erhöhen

Sie können sich jederzeit während der Mietzeit mit Ihrem Mieter auf eine Erhöhung der Miete **einvernehmlich** einigen.

### Staffel- und Indexmiete im Mietvertrag

Sie können im Mietvertrag eine **Staffelmiete** wirksam vereinbaren. Gesetzlich ist die Staffelmiete in § 557a BGB geregelt.

Sie können im Mietvertrag vorsehen, ab wann sich die Miete um welchen Betrag erhöht. Die Regelungen der **Mietpreisbremse** müssen Sie aber beachten!

Und Sie müssen daran denken, dass im Zeitraum der Staffelmiete andere Mieterhöhungen **ausgeschlossen** sind: so die Mieterhöhung wegen ortsüblicher Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder wegen Modernisierung!

### Außervertraglich einseitig die Miete anheben

Diese Mieterhöhung kennen Sie aus Ihrer Vermieter-Praxis: Sie wollen die Miete während der Vertragslaufzeit erhöhen. Dazu müssen Sie folgendermaßen vorgehen:

#### 1. Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben

Wichtigste Voraussetzung für die Mieterhöhung ist, dass die Miete bis zum Erhöhungszeitpunkt mindestens **15 Monate** unverändert war.

Beachten Sie die **Kappungsgrenze**: Innerhalb von drei Jahren darf die Miete nicht mehr als 20 % erhöht werden. Diese Grenze kann in besonderen Gebieten mit Wohnungsengpässen durch Verordnung auch auf 15 % reduziert sein.

#### 2. So gehen Sie bei der Mieterhöhung vor

Die Mieterhöhung müssen Sie dem Mieter **schriftlich** mitteilen. Begründen können Sie dies mithilfe von Mietspiegel, Mietdatenbank, Sachverständigengutachten oder mit der Vorlage von drei Vergleichswohnungen. Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, Ihre Forderung zu prüfen und die Mieterhöhung dann zu akzeptieren.

### Achtung beim Begründen mit Vergleichsmieten

Die von Ihnen mitgeteilten Wohnungen müssen **vergleichbar** sein. Dabei müssen folgende Punkte bei den **Referenzwohnungen** übereinstimmen:

- gleiche Gemeinde
- Art des Wohnraums (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Altbau, Neubau)
- Ausstattung (Heizung, sanitäre Einrichtung) und Größe
- Beschaffenheit (Raumaufteilung, Zimmerzahl, Garage, Garten)
- Lage (Stadtteil, Verkehrsanbindung)

### Was passiert nach Anfordern der Mieterhöhung?

Wenn Ihr Mieter der Mietanhebung zustimmt (z. B. bis 31.12.2018), schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats (z. B. 1.1.2019) nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens (z. B. bis zum 31.10.2018). Stimmt der Mieter der Mieterhöhung aber nicht zu, können Sie ihn auf Zustimmung verklagen. Die Klage kann zwei Monate nach Fälligkeit der Mieterhöhung eingereicht werden (z. B. bis 31.3.2019).

### Miete nach Modernisierung erhöhen

#### 1. Nur besondere Maßnahmen führen dazu

Nicht nach jeder Modernisierungsmaßnahme der Immobilie sind Sie berechtigt, die Miete zu erhöhen.

Dies ist nur möglich, wenn Sie besondere Dämmungen in der Wohnung oder an der Fassade angebracht haben, Rauchmelder oder energetisch bessere Fenster einbauen oder eine verbrauchsmindernde Heizung installieren.

## 2. Umfang der Mieterhöhung

Sie können momentan noch 11 % der für die Mietwohnung aufgewendeten **Modernisierungskosten** als Erhöhung um-

legen. Kosten für **Erhaltungsmaßnahmen** sind dabei abzuziehen. Aber: Die Bundesregierung hat aktuell beschlossen, die Kostenumlage auf 8% zu beschränken. Dies gilt erst nach verkündeter Gesetzesänderung.

## 3. Sie müssen den Mieter schriftlich aufklären

Die Mieterhöhung machen Sie nach dem Fertigstellen der Baumaßnahmen gel-

tend. Sie müssen **konkret** und **detailliert** die Kosten der Maßnahmen aufschlüsseln.

Die Erklärung ist **schriftlich** abzufassen.

Die Mieterhöhung gilt ab dem dritten Monat nach Zugang Ihres Schreibens.

**Achtung:** Dem Mieter steht nach einer Modernisierungsmieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht zu.

# Unsicherheiten in Hamburg: Mietpreisbremse sorgt für Verwirrung!

Ein bisschen chaotisch kann das einem manchmal schon vorkommen: Ballungsgebiete mit Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen in bestimmten Gebieten Deutschlands usw.... Da kann einem schon mal der Kopf rauchen.

So erging es auch einem Mieter aus Hamburg. Er war der Ansicht, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstoße und klagte vor dem Landgericht Hamburg auf Rückzahlung. Das Problem: Die Mietpreisbremse war in Hamburg bis August 2017 nicht wirksam. Der Mietvertrag wurde allerdings davor, also am 1.9.2015 geschlossen.



### Fundstelle:

LG Hamburg, Urteil v. 14.6.2018, 333 S 28/17

Kurzum: Die Mietpreisbegrenzungsverordnung war damals in der Hansestadt

noch nicht wirksam. Der Mieter unterlag infolgedessen vor Gericht.

Wie es für Mietverträge aussieht, die **nach** erneuter Bekanntmachung am 1.9.2017 geschlossen wurden, haben die Richter nicht entschieden – somit herrscht hier nach wie vor Unsicherheit.

## Zahlen und Fakten zur Mietpreisbremse

- Seit dem 1.6.2015 besteht für Bundesländer die Möglichkeit, per Verordnung eine Mietpreisbremse einzurichten.
- Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags darf die Miete **nicht mehr als 10%** über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das gilt auch für Staffelmieten.
- Die Gültigkeit der Mietpreisbremse beträgt jeweils **5 Jahre ab Startdatum**.

■ **Neubauten** sind von der Mietpreisbremse ausgenommen.

■ Vermietungen nach einer **umfassenden Modernisierung** sind ebenfalls raus.

## Verwechslungsgefahr: Mietpreisbremse versus Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze beschränkt die Mieterhöhung bei laufenden Mietverhältnissen auf **20 %** innerhalb von drei Jahren, selbst wenn dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht wird.

Diese Verordnung erlaubt es den Landesregierungen zusätzlich Gebiete festzulegen, in denen die Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet sind. Hier kann die Kappungsgrenze sogar auf **15 %** gesenkt werden.

# Vorgetäuschter Eigenbedarf: Eine teure Angelegenheit

Als Vermieter hat man nur wenig Möglichkeiten, ein Mietverhältnis zu kündigen. Wenn Sie als Vermieter **Eigenbedarf** ankündigen, muss dies auch

**tatsächlich** der Fall sein. Sie dürfen dann den Wohnraum für sich selbst, Ihre Kinder, Eltern oder nahe Angehörige beanspruchen.

Ob ein Eigenbedarf auch für **entfernte Verwandte** angemeldet werden darf, wird von Gerichten unterschiedlich gesehen.

Damit der Eigenbedarf gerechtfertigt ist, müssen Sie als Vermieter **plausibel** begründen können, warum Sie die Wohnung für sich selbst brauchen. Für den Mieter muss es absolut **nachvollziehbar** sein, warum er die Wohnung verlassen muss.

Wird der Eigenbedarf nur **vorgetäuscht**, um vielleicht von einer Mieterhöhung zu profitieren oder um einfach Ihrem Mieter zu kündigen, weil Sie ihn nicht „mögen“, kann es für Sie teuer werden. Denn Ihr Mieter, der auszieht und evtl. dadurch höhere Mietkosten hat, kann Sie auf Schadensersatz verklagen. Und kann er

nach seinem Auszug nachweisen, dass er getäuscht wurde, müssen Sie zahlen.

### Vorsicht, hier droht Schadensersatz

Da der klagende Mieter meistens mit viel Aufwand und Kosten ausgezogen ist, ist er in so einem Fall berechtigt, **alle** finanziellen **Aufwendungen** vor Gericht geltend zu machen.

Dazu zählen Anwaltskosten, Kosten für Makler, Inserate oder auch die Ummeldung und die gesamten Umzugskosten. In manchen Fällen kann er sogar die Re-

novierungs- und Mehrkosten für die neue Wohnung verlangen – hier liegt aber noch kein allgemeingültiges Urteil vor.

### Mein Tipp

#### Eigenbedarf weggefallen, dann informieren

Sollte Ihre ursprüngliche Eigenbedarfssituation vor dem Auszug Ihres Mieters kurzfristig entfallen sein, dann klären Sie Ihren Mieter unbedingt darüber auf. Denn sonst müssen Sie ihn ebenfalls entschädigen.

## Vorerst keine Mieterhöhung nach Modernisierung: Pech gehabt?

Das wurde vor dem Landgericht Berlin verhandelt: Ein Vermieter hatte die Fenster ausgetauscht, eine Wärmedämmung angebracht und einen Aufzug einbauen lassen. Diese Arbeiten hatte er zwar angekündigt, allerdings nur als Instandsetzungsmaßnahmen und ohne die Mieterhöhung. Blöder Fehler – denn als er nach Abschluss der Arbeiten die Miete erhöhen wollte, klagte ein Mieter und bekam sofort Recht. Auch eine Beschwerde vor dem Landgericht half nicht weiter.



#### Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 12.3.2018, 66 S 283/17

Die Berliner Richter äußerten Folgendes: Ein Vermieter, der eine Modernisierungsmaßnahme sachlich falsch als Instandsetzungsmaßnahme ankündigt, ohne Angaben zu einer Mieterhöhung zu machen, kann die im Nachhinein auch nicht verlangen.

Das Problem hier ist aber: Der Vermieter hat tatsächlich aufwendige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die er eigentlich auf seine Mieter umlegen könnte. Diese Entscheidung des Landgerichts zulasten des Vermieters ist somit nicht richtig und verstößt gegen gesetzliche Regelungen.

Denn § 559b Abs. 2 BGB besagt:

„Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn

- der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahmen nicht nach den Vorschriften des § 555c Abs. 1, 3–5 BGB angekündigt hat oder
- die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt.“

In diesem entschiedenen Fall liegt also ein Verstoß vor. Der Kuchen ist damit noch nicht gegessen.



### Checkliste

## Unterschied Modernisierung und Instandsetzung

- Modernisierungen können immer auf den Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungsmaßnahmen tragen Sie als Vermieter selbst.

Für **Modernisierungsmaßnahmen** gilt:

Diese gehen immer mit einer Verbesserung der Lebensqualität für den Mieter respektive der Mietsache einher. Diese Arbeiten sollen in erster Linie den Wert der Immobilie steigern. Unter den richtigen Voraussetzungen können Sie dann die Modernisierungskosten auf Ihre Mieter umlegen.

Zu diesen Maßnahmen zählen:

- ✓ Allgemeine Verbesserung der Mietsache
- ✓ Einsparung von Energie
- ✓ Einsparung von Wasser
- ✓ Schaffung neuen Wohnraums

Das können beispielsweise das Ersetzen der Ofenheizung durch eine Etagenheizung, Einbau neuer Sanitäreinrichtungen, Einbau neuer Fenster, Errichtung eines Balkons, Einbau eines Aufzugs oder Einbau einer Gegensprechanlage sein. Also alles, was die Lebensqualität erhöht, fällt unter Modernisierungsmaßnahmen.

Zu den **Instandhaltungsmaßnahmen** zählen:

Instandhaltungsmaßnahmen sind eher als Reparaturarbeiten anzusehen. Darunter fallen beispielsweise Arbeiten wie:

- ✓ Austausch von Haustüren
- ✓ Fassadenrenovierung
- ✓ Beleuchtung
- ✓ Malerarbeiten im Treppenhaus

Instandhaltungsmaßnahmen dürfen Sie **nicht** auf Ihre Mieter umlegen.

### **Knifflig ist: Modernisierung und Instandhaltung gleichzeitig**

Wenn Sie beide Maßnahmen gleichzeitig durchführen wollen, kann es etwas schwierig werden. Tauschen Sie beispielsweise im Altbau undichte und kaputte Fenster durch neue und moderne und besser gedämmte Fenster aus, zählt dies sowohl zu den Instandhaltungsmaßnahmen, die Sie als Vermieter zu tragen haben, als auch zu den Modernisierungskosten. Es handelt sich zwar auch um eine Energiesparmaßnahme. Wenn Teile der Mietwohnung jedoch veraltet waren und Ausstattungen ausgetauscht werden mussten, zählen diese Arbeiten immer zu den Instandsetzungsmaßnahmen. Diese Kosten sind dann aus der geplanten Modernisierungserhöhung herauszurechnen.

### **Mein Tipp:**

Führen Sie beides durch, sowohl Instandhaltungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen, lassen Sie sich vom Handwerker getrennte und übersichtliche Rechnungen ausstellen, die das klar abgrenzen. Berechnen Sie ganz genau, was unter welchen Bereich fällt, und legen Sie dementsprechend die Kosten um.

## **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 Hackenjohs,  
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