



10|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2019

Der Wohnungsmarkt ist stabil, das sagt die Statistik



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

in den letzten Monaten gab es in deutschen Medien das Dauerthema: der **Mangel an bezahlbarem Wohnraum** – und die „Gier der Vermieter“. Die Bundesregierung plant des-

halb, die **Mietpreisbremse** um weitere 5 Jahre zu verlängern, und der Berliner Senat träumt davon, Immobilien-Eigentümer zu **enteignen!**

Doch die Frage muss erlaubt sein: Gibt es denn tatsächlich diese große **Krise** in Deutschland? Die aktuellen **Statistiken** zeigen, dass der Wohnungsmarkt bundesweit nicht aus den Fugen geraten ist. Angebot und Preise sind **im Gleichgewicht**. Also: Warum das ganze Theater?

Sicher ist die Mietsituation in den großen Städten schwieriger geworden. Das liegt aber nicht an gierigen Vermietern, sondern an der Tatsache, dass sich die Kommunen in den letzten Jahren von ihren **Beständen an Sozialwohnungen** getrennt haben – also ihr Tafelsilber verscherbelt haben – und zu **wenig neu gebaut** wird.

In der aktuellen politischen Stimmungslage wird sich ein Investor aber gut überlegen, ob er Mietwohnungen errichten wird!

In dieser Ausgabe haben wir alle wichtigen **Statistik-Zahlen** aufbereitet, damit Sie bei Diskussionen als Vermieter mit **Fakten** argumentieren können.

Auch dieser VermieterBrief kommt nicht um das **Thema Mietpreisbremse** herum. Wir berichten über den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts dazu und schildern neue **Trends** zur Vermietung von möblierten Wohnungen.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit diesem Oktober-VermieterBrief

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Zahlen lügen nicht: So sind Sie statistisch auf dem Laufenden

Die Fraktion *Die Linke* hat eine sog. **kleine Anfrage** bei der Bundesregierung gestartet und eine umfassende wohnungspolitische Bilanz seit dem Jahr 2006 gefordert. Dabei geht es um die Entwicklung bei Sozialwohnungen, bei Angebotsmieten, der Wohnkostenbelastung und den Bodenrichtwerten. Hier die wichtigsten **Kennzahlen** aus den Antworten:

- Die **Gesamtbestand an Sozialwohnungen** sinkt 2018 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 50.000 Wohnungen auf 1,17 Millionen.
- Die **Angebotsmieten** bei Erst- und Wiedervermietungen steigen 2006 bis 2018 von 5,99 auf 8,41 EUR je m² Netto-Kalt.
- **Spitzenreiter** bei Angebotsmieten in den 7 größten Städten ist **München** mit 17,73 EUR je m² Netto-Kalt.
- Im Vergleich der 2-Jahres-Entwicklung schreitet **Berlin** mit 19,3 % Steigerung der Angebotsmieten zwischen 2016 und 2018 weiter voran.
- Das wohnungspolitische **Musterkind Hamburg** kann den Entwicklungstrend brechen – im Gegensatz zu Berlin. Bis 2012 gehen Berlin und Hamburg in der 2-Jahres-Entwicklung Hand in Hand, dann bremst Hamburg die Mietentwicklung – der Wohnungsbau wirkt.
- Die bundesweite **Belastung** der Bevölkerung durch **Wohnkosten** bleibt 2010 bis 2017 bei ungefähr 21 %.

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Zahlen lügen nicht:**
So sind Sie statistisch auf dem Laufenden
- 2 | **Das sind die Auswüchse der Mietpreisbremse:**
Möblierte Wohnungen boomen
- 2 | **Der Zuschlag macht's:**
Möbliertes Wohnraum im Aufwind
- 3 | **Und sie kommt doch:**
Neues zur Mietpreisbremse
- 3 | **BVerfG sagt Ja:**
Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß
- 4 | **Auch das noch:**
Die neue CO₂-Steuer belastet Immobilien-Eigentümer
- 4 | **Stampfen, Springen, Poltern:**
Wegen Kinderlärms weniger Miete?
- 6 | **Tapeten weg – Wohnung bleibt unrenoviert:**
Ihr Mieter muss den Schaden bezahlen
- 6 | **Wenn Sie die Miete erhöhen wollen:**
Ihr Schreiben muss auch zugehen!
- 7 | **Arbeitshilfe:**
Wann die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden kann
- 7 | **Hans im Pech – Fristlos gekündigt und das gleich zweimal:**
Die Miete gibt's dennoch nicht
- 8 | **Aus der Praxis für die Praxis:**
Sie fragen, wir antworten
- ! | **Service & more:**
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

■ Der Anteil der Bevölkerung mit **Wohnkosten > 40 %** des verfügbaren Haushaltseinkommens bleibt 2010 und 2017 bei je 14,5 % mit Zwischenhoch von 16,6 % in 2012.

Auch eine **Statistik** zu Baupreisen und Baugenehmigungen sowie der Preis für Wohnimmobilien wurde herausgegeben. Die wichtigsten Zahlen dazu:

■ Die **Kaufpreise für Wohnimmobilien** sind im 1. Quartal 2019 gegen-

über dem 1. Quartal 2018 um 8 % gestiegen: In großen Metropolen liegt die Steigerung bei 7 bis 8 %; in ländlichen Gebieten verteuern sie sich lediglich um 1,1 bis 1,7 %, für Wohnungen und Wohnhäuser 4,3 bis 4,5 %.

■ Die Preise für **Neubau** sind im Mai 2018 um 4,7 % höher als im Mai 2017.

■ Die **Baugenehmigungen** von Januar bis April 2019 gingen gegenüber dem Vorjahreszeitraum i. H. v. 1,3 % zurück.

■ Die mittlere **Wohnfläche** je Einwohner beträgt bundesweit 45,2 m².

■ Im Durchschnitt leben 2,1 **Personen** in einer Wohnung (Ende 2018).

■ 49 % der bundesdeutschen Haushalte besitzen 2018 Immobilieneigentum; 44 % wohnen in der eigenen Wohnung.

■ Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 285.900 Wohnungen fertiggestellt – 0,4 % mehr als 2017.

Das sind die Auswüchse der Mietpreisbremse: Möblierte Wohnungen boomen

Eine neue **Studie** des Immobilienforschungsinstituts **F+B** zeigt: Die Zahlen möblierter Wohnungen in Deutschland steigen rasant, vor allem in **Großstädten**. Möblierte Wohnungsangebote haben sich zwischen 2005 und 2008 in Deutschland vervierfacht: Die Anzahl solcher Offerten ist von 32.500 auf mehr als 127.500 geschossen.

Berlin-Mitte, 68 m² möbliert, 3.230 EUR warm

Ein besonderes Beispiel zeigt Spiegel Online in einer Meldung vom 21.9.2019:

Das **2-Zimmer-Apartment** in Berlin-Mitte sieht aus wie ein Hotelzimmer. Kingsize-Bett nebst Couchtisch aus Glas. An der Wand hängen ein paar abstrakte Bilder, die denselben Türkis-Farbtönen haben wie der Teppich. Der bedeckt einen großen Teil des Wohn- und Schlafbereichs. Dazu gibt es: ein **Welcome-Light**, das sich automatisch anschaltet, sobald jemand das Zimmer betritt, superschnelles **Internet** und eine nagelneue **Einbauküche**. Der Mietpreis für **das Ganze**: 68 m² für 2.720 EUR, somit rund 40 EUR pro m². Zusätzlich kommen noch 510 EUR für Nebenkosten hinzu.

Nach der F+B-Analyse sind möblierte Wohnungen tatsächlich im Bundesdurchschnitt fast **doppelt so teuer** wie unmöblierte. Und die Preise für möblierten Wohnraum sind zuletzt noch rasanter gestiegen als die für herkömmlichen: Seit 2005 legten sie um fast 50 % zu, während die Preise für unmöblierte Wohnungen im Vergleich nur um knapp 18 % anstiegen.

Das Angebot von derart teuren möblierten Wohnungen richtet sich zumeist an Angestellte, die **projektbezogen** in einer Stadt **arbeiten**, also z. B. Berufseinsteiger oder Berater.

Der Zuschlag macht's: Möblierter Wohnraum im Aufwind

Neu bezogene Wohnungen dürfen höchstens 10 % mehr kosten als vergleichbare Wohnungen im direkten Umfeld, so das Gesetz zur Mietpreisbremse. Bei möblierten Räumen kann aber zusätzlich noch ein **Möblierungszuschlag** erhoben werden.

Wie dieser Zuschlag zu berechnen ist? Die Gerichte haben das bislang noch nicht abschließend geklärt.

Während z. B. Mannheimer Richter einen Aufschlag von **1 % des Möbelwerts** je Monat für gerechtfertigt halten, findet das LG Berlin **2 %** bei einer **Nutzungsdauer von 10 Jahren** für angemessen.



Fundstelle:

LG Mannheim, Urteil v. 25.11.1987, WM 1987 S. 362; LG Berlin, Urteil v. 21.3.2003, 63 S 365/01

Das ist jedenfalls die Meinung der Richter.

Die **tatsächlichen** Zuschläge, die von Vermietern derzeit draufgeschlagen werden, liegen oft um ein **Vielfaches höher**. Spiegel Online bringt dafür ein Beispiel: Auf einem Online-Portal wurde eine Neubauwohnung in Berlin für 1.200 EUR Miete angeboten. Selbst wenn der höchste Quadratmeterpreis im Mietspiegel zugrunde gelegt wird, errechnet sich dabei ein Möbelzuschlag von 450 EUR pro Monat. Berücksichtigt man den Berli-

ner Möblierungszuschlag, hätten die Möbel 22.500 EUR gekostet – und müssten dann ganz neu sein.

In Ballungsgebieten lohnt sich das

Statistisch gesehen werden möblierte Wohnungen oft nur für kurze Zeiträume vermietet. Was dazu führt, dass es kaum Rechtsstreitigkeiten bei den **kurzfristi-**

gen Mietverhältnissen gibt. Darüber hinaus können die „Auf-Zeit“-Mieter auch nicht feststellen, welchen **Wert** Möblierung und Einrichtung hat.

Als Vermieter müssen Sie den Möblierungszuschlag erst **offenlegen**, wenn Sie Ihr Mieter verklagt.

Solch ein Fall wird derzeit vor deutschen Gerichten nicht verhandelt.

Mein Tipp

Inklusive Tisch, Bett und Smart-TV

Beim Neuvermieten in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, sollten Sie überlegen, ob Sie Ihre Wohnung nicht voll möbliert und eingerichtet vermieten.

Und sie kommt doch: Neues zur Mietpreisbremse

Jetzt ist es **beschlossene** Sache: Das Bundeskabinett verlängert die Mietpreisbremse **bis Ende 2025**. Als Nächstes muss der Bundestag noch zustimmen. Die große Koalition hatte sich bereits im August auf Änderungen im Mietrecht verständigt. Der nun vorgelegte Gesetzentwurf plant **Verschärfungen**. Allerdings sollen folgende **Grundsätze** gelten:

Miete bis 2025 gebremst

Die Mietpreisbremse wird für neu abgeschlossene Mietverträge um weitere **5**

Jahre – bis zum **31.12.2025** – verlängert. Darüber hinaus geht dann nichts mehr, so steht's im Entwurf. Die Länderverordnungen dazu müssen spätestens zu diesem Zeitpunkt **außer Kraft** treten.

„Ich will meine Miete zurück“

Zudem soll bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse die zuviel gezahlte und damit nicht geschuldete Miete nicht erst ab der Rüge durch den Mieter zurückgefordert werden können, sondern **bis zu 30 Monate** nach Beginn des Mietverhältnisses – auch rückwirkend!

Allerdings muss die Rüge innerhalb dieser 30-Monats-Frist ausgesprochen werden, sonst gilt: Bei einer Rüge **nach** dieser Frist, kann nur die nach der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangt werden – also **ab dem Rüge-Datum**.

Kein bloßer Papiertiger mehr

Obwohl der vorgelegte Referentenentwurf deutlich hinter dem zurückfällt, was ursprünglich von der Politik geplant war, enthält er immer noch eine deutliche **Verschlechterung für Vermieter**.

BVerfG sagt Ja: Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß

Nun hat sie auch den Segen des höchsten deutschen Gerichts: Die 2015 eingeführte **Mietpreisbremse** ist **verfassungskonform**. Das Gesetz ist also geeignet, um dem Verdrängen einkommensschwacher Mieter aus Ballungsräumen entgegenzuwirken. Vermieter werden gleichzeitig **nicht** über Gebühr **benachteiligt**.



Fundstelle:

BVerfG, Beschluss v. 18.7.2019, 1 BvS 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18

Die 3. Kammer des 1. BVerfG-Senats hatte über 2 Vorlagen und 1 Verfassungsbeschwerde zu entscheiden, die die Mietpreisbremse betreffen. Die Vorlagen stammten vom LG **Berlin**, in dessen Bezirk die Mietpreisbremse bereits seit 2015 im gesamten Stadtgebiet gilt. Dort klagen Mieter gegen zu hohen Mieten, die **Verfahren** wurden bis zur Entscheidung in Karlsruhe **ausgesetzt**. Die Berliner Richter sind der Ansicht, dass Vermieter **ungleich behandelt** werden, wenn die

Obergrenze an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt ist. So können die einen etwa in München deutlich mehr Miete verlangen, als die in Berlin, obwohl in beiden Städten die Mietpreise durch Rechtsverordnung gebremst werden. Außerdem werden die Vermieter bevorteilt, die bereits in der Vergangenheit zu **hohen Mieten** verlangt haben. Denn bei einer neuen Vermietung dürfen sie auf dieser **Basis** den Mietpreis festsetzen.

Die obersten Verfassungsrichter aus Karlsruhe lehnten die **Vorlagen** des LG Berlin als **unzulässig** ab. Die **Verfassungsbeschwerde** gegen die Mietpreisbremse wurde **abgewiesen**.

Überraschend kommt diese Entscheidung nicht. Alle Gerichte in Deutschland – mit Ausnahme der 67. Zivilkammer des LG Berlin – waren von der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse ausgegangen.

Wichtigen Aspekt zu Ihren Vermieter-Gunsten beachten

Für die Vermieterpraxis bedeutsam sind die Beschlüsse zur formellen Wirksamkeit der Landesverordnungen, die in den je-

weiligen Bundesländern die Mietpreisbremse umzusetzen haben.

So sind nach den Karlsruher Richtern zahlreiche **Verordnungen** bereits **formell unwirksam**. Das BVerfG hat jetzt aber noch auf einen zweiten Aspekt hingewiesen, der bisher in keiner zivilrechtlichen Entscheidung eine Rolle gespielt hat.

Um eine entsprechende Verordnung auf Landesebene erlassen zu können, muss ein **angespannter Wohnungsmarkt** vorliegen. Ist das von Anfang an **nicht** der Fall, ist die auf der Verordnung beruhende Miethöhenregulierung im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter unanwendbar!

Mein Tipp

War der Wohnungsmarkt in Ihrer Region angespannt?

Sollten Sie zukünftig mit Bezug auf die Mietpreisbremse wegen angeblich überhöhter Miete verklagt werden, sehen Sie zunächst die Grundvoraussetzung für die jeweilige Landesverordnung als nicht nachgewiesen an. Das zuständige Gericht hat dann im Einzelnen zu prüfen, ob ein angespannter Wohnungsmarkt für Ihr Gebiet von Anfang an überhaupt vorlag. Wenn nicht, dann gelten die Regelungen zur Mietpreisbremse nicht für Ihr Mietverhältnis.

Auch das noch: Die neue CO₂-Steuer belastet Immobilien-Eigentümer

Die von der Bundesregierung geplante Einführung eines **Preises für Kohlendioxid (CO₂)** wird Wohnen in Deutschland in den nächsten Jahren deutlich **verteuern**. Mieter und Immobilien-Eigentümer könnten – je nach Größe der Wohnung oder des Hauses – mit bis zu

1.586 EUR pro Jahr belastet werden! Die Berechnungen orientieren sich an einem Vorschlag der Bundesumweltministerin.

Hier soll der **CO₂-Ausstoß** besteuert werden. Der Preis je Tonne CO₂ soll **zum Einstieg** zunächst ab 2021 bei **10 EUR**,

dann bis 2025 bei 35 EUR liegen. Und 2030 auf 180 EUR je Tonne steigen.

Bei einem Haus mit 160 m² Wohnfläche und 4 Personen macht das beim Betrieb einer Öl-Heizung 1.586 EUR ab 2030, bei Gas 942 EUR pro Jahr!

Stampfen, Springen, Poltern: Wegen Kinderlärms weniger Miete?

Heftiges Stampfen mit den Füßen, lautes Kindergeschrei und unzählige Streitereien der Kleinen in der Familie nebenan: Wegen dieser **Geräuschkulisse** darf ein Mieter seine Miete **mindern**. Kinder machen nun einmal Lärm, das lässt sich nicht vermeiden. Wenn dieser **Lärm** aber ein gewisses **Maß** überschreitet, kann das für den Nachbarn eine Mietminderung rechtfertigen.

Damit hat sich der BGH auseinandersetzen müssen. Die Erdgeschosswohnung der Mieterin befand sich in einem 8-Fa-

milien-Haus, das um 1900 erbaut worden war. 2012 zog in die darüber liegende Wohnung im 1. Obergeschoss eine Familie mit 2 kleinen Kindern ein.

„Lärm des Anstoßes“

Damit kam es fast täglich zu **massiven Lärmstörungen**, auch an **Sonn- und Feiertagen** sowie zu **Ruhezeiten**, durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Streitereien. Die Geräusche

kamen aber nicht nur von den Kindern, sondern teilweise auch von den Eltern selbst. Diese Störungen traten bisweilen **mehrmals am Tag** auf und dauerten dabei größtenteils zwischen 1 und 4 Stunden. Die geplagte Mitbewohnerin hatte ihren Vermieter auf diesen Lärm seit August 2013 mehrfach aufmerksam gemacht. Sie konnte trotz Ohrstöpseln den Lärm noch hören. In ihrer Küche **sprangen die Töpfe** in den Regalen durch die **Erschütterungen** aus den oberen Mieträumen. Ihre komplette Wohnung war davon betroffen.

Die Störungen hatte die Mieterin in sehr detaillierten **Lärmprotokollen** („*lautes Hin- und Herrennen, Poltern, Stampfen, Herumtrampeln*“ oder „*Springen auf Boden*“ und „*laute Sprache*“, „*Vater brüllt, Kinder schreien*“) mit Angabe der jeweiligen **Zeiten** festgehalten.

Wann ist Kinderlärm noch sozialadäquat?

Sie minderte zwischenzeitlich ihre Miete um 50 %. Die gerichtlichen Vorinstanzen bewerteten den Kinderlärm aber als sozialadäquat – mit dem Ergebnis: keine Mietminderung möglich. Der BGH sah das anders und hob das Landgerichts-Urteil auf.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 22.8.2017, VIII ZR 226/16

Die unterinstanzlichen Juristen mussten nochmals ran: Die Beanstandungen der Mieterin müssen eingehender in der **Beweisaufnahme überprüft** werden. So ist nach den Protokollen das **zulässige Maß** an Lärm überschritten gewesen. Insbesondere sehen die BGH-Richter den dokumentierten „**Bewegungsdrang** der Kinder“ als **zu heftig** an. Schwerer wiegen auch die **familiären Streitereien**, die sich aus den Lärmprotokollen ergeben: Das Schreien oder Brüllen des Vaters hätte wenig mit dem gemein, was als eine „noch im üblichen Rahmen liegende erzieherische Einwirkung“ zu verstehen ist.

Trotz dieser **Leitlinie** des BGH neigen die Gerichte eher dazu, Kinderlärm als sozialadäquat anzusehen. Kinder machen nun einmal Lärm – das lässt sich oft nicht vermeiden. In einem aktuellen Fall in Berlin will eine Mieterin erreichen: Ihr Vermieter muss die in der Nachbarwohnung durch lautes Stampfen, Springen, Poltern und Schreien hervorgerufene Lärmstörung beseitigen und sie kann wegen des Lärms 50 % der Miete mindern. Das weist das LG Berlin zurück – dieses Mal Pech für die Mieterin.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 8.1.2019, 63 S 303/17

Normaler Kinderlärm ist sozial zumutbar

Auch hier geht es wieder um die Frage: Übersteigt die – in der Wohnung der sich gestört fühlenden Mieterin – vernehmbare **Geräusch- und Erschütterungskulisse** das normale Maß des in einer Mietwohnung sozial Zumutbaren? Dreh- und Angelpunkt der gerichtlichen Überlegungen ist der: Eine Mietminderung ist nach § 536 Abs. 1 BGB nur möglich, wenn „die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt und (erheblich) mindert“.

Welcher Zustand ist vertraglich geschuldet? Darauf kommt es an

Die Richter fragen sich in diesen Kinderlärmfällen, ob zum Zustand der Mietsache vereinbart werden kann, wenn auch Umstände im Einzelfall zutreffen, die **von außen** auf die Mietsache unmittelbar **einwirken**, wie etwa **Immissionen**, denen die Mietsache ausgesetzt ist. Haben die Mietvertragsparteien zur Beschaffenheit der Mietsache nichts ausdrücklich geregelt, wird der zum **vertragsgemäßen Gebrauch** geeignete Zustand bestimmt. Dabei ist der vereinbarte Bezugszweck zu berücksichtigen. Die Mietvertragsparteien aus Berlin hatten nichts dergleichen ausgemacht, dass Lärmbelastungen und Erschütterungen in der Wohnung hinzunehmen sind. Allerdings hatten die Parteien in den Mietvertrag auch die **Hausordnung** einbezogen. Nach der waren generelle **Ruhezeiten** von 20.00 bis 7.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr Mieterseits zu beachten. Darüber hinaus waren die Mieter auch gehalten, dass Kinder in der Wohnung bei ihrem Spielen auf die anderen Hausbewohner **Rücksicht** nehmen.

Wie sehr das andere Hausbewohner stört

Die Berliner Richter befragten **Zeugen** zu der Intensität des Lärms. Ein Zeuge bestätigte das: Er hört die Kinder nachmittags,

wenn sie nach Hause kommen, der Lärm stört ihn jedoch nur manchmal beim Arbeiten. Der ist auch nicht so laut gewesen, dass er einzelne Worte verstehen konnte. Die Gläser in den Schränken haben in Einzelfällen, in denen es zu besonders lautem Stampfen kam, schon mal geklirrt.

Der schwingende Altbau-Dielenboden

Insgesamt schätzte das Gericht die Beeinträchtigungen als sozialadäquat ein – insbesondere in **Altbauten**, die mit Dielenböden ausgestattet sind. Bei **Dielenböden** ist es „gerichtsbekannt“, dass diese Böden beim Rennen oder Springen von Kindern ins Schwingen kommen und sich das derart in die angrenzenden Wohnungen überträgt, dass dort Gegenstände leicht vibrieren können. Einen **Mangel** der Mietsache konnten die Berliner Richter darin nicht sehen. Dafür gibt's auch keinen Abzug von der Miete.

Wohin die Gerichte bei Kinderlärm tendieren

Zur Frage, ob Kinderlärm ein Mangel an der Wohnung ist, gibt es bereits zahlreiche Urteile. Festzustellen ist: Die **Hürde** für Mietminderungen bei Kinderlärm ist relativ **hoch**. Es muss eine **erhebliche** Lärmbelastung vorliegen, damit bei Kinderlärm überhaupt die Miete gemindert werden kann.



Mein Tipp

Lärmhinweis nicht ignorieren, sondern Ursache abstellen

Wenn Ihr Mieter die Miete wegen Kinderlärms im Haus herabsetzt, muss er diese Lärmbeeinträchtigung erst einmal nachweisen. Ohne die Vorlage detaillierter Lärmprotokolle oder ohne Benennen eines Zeugen sollten Sie den Hinweis auf Lärmstörungen zwar ernst nehmen und ihm nachgehen, seine Mietminderungen können Sie aber zurückweisen.

Tapeten weg – Wohnung bleibt unrenoviert: Ihr Mieter muss den Schaden bezahlen

Stellen Sie sich vor: Sie übergeben Ihrem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung **unrenoviert** und teilen ihm mit, er könne die Wohnung herrichten, wie er es haben möchte. Danach beginnt der Mieter **tatsächlich** mit den **Renovierungsarbeiten** in den Räumen, fängt an Bodenleisten zu demontieren, Einbauten wegzunehmen und Tapeten von den Wänden zu reißen. Zum Schluss aber kündigt Ihr Mieter und überlässt Ihnen die Wohnung in **desolatem** Zustand.

„Der Mieter muss doch den Schaden zahlen“, werden Sie sicher sagen. Die Klage, die der Vermieter im aktuellen Fall eingereicht hat, ist jedoch in den ersten beiden Instanzen wenig erfolgreich gewesen. Das Amtsgericht hatte in der 1. Instanz den **Schadensersatz** in Höhe von 9.307,15 EUR komplett abgewiesen. Die Berufung dagegen hatte nur **in geringem Umfang** Erfolg.

Der BGH als Retter in der Not

Die Mietparteien stritten sich bis nach Karlsruhe. In den Augen des BGH hat der

Mieter seine **Mieterpflichten verletzt**: Denn er hat, ohne anschließend neue Tapeten anzubringen, die alten in der Mietwohnung ganz oder teilweise von den Wänden entfernt. Damit hat er aber den **„vertragsgemäßen Gebrauch“** überschritten.



Fundstelle:
BGH, Urteil v. 21.8.2019, VIII ZR 263/17

Grundsätzlich ist es so: Der Mieter hat die Pflicht, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten, sie insbesondere **schonend und pfleglich** zu behandeln. Das folgt aus der ihm übertragenen **Obhutspflicht** und des Besitzes an der Wohnung. Er hat alles zu unterlassen, was zu einer Verschlechterung führen kann. Verletzt er diese Verpflichtung, dann haftet er für den Schaden und muss ihn ersetzen (§ 280 Abs. 1 BGB).

Die Vorinstanzen hatten von dem Vermieter noch gefordert, dass er dem Mieter vorher eine **Frist** zu setzen hat, bevor

er von ihm den Schaden ersetzt verlangt. Das gilt für die BGH-Richter **nicht**: Der Vermieter kann, ohne vorher eine Frist zu setzen, Schadensersatz gegen den Mieter einfordern.

Nix „neu für alt“

Doch alles gibt es nicht ersetzt. Der Vermieter hatte in seiner Klage als Schadensposition den Wert einer **neuen Tapete** angesetzt. Das ging den Karlsruher Richtern denn doch zu weit. Sie meinen: Beim Berechnen des Schadens ist der **Zustand** und vor allem das **Alter** der Tapete zu berücksichtigen. Hier ist ein **Abzug** „alt für neu“ vorzunehmen.



Mein Tipp

Für Schäden durch das pflichtwidrige Verhalten Ihres Mieters, wenn er den „vertragsgemäßen Gebrauch“ der Mietsache überschreitet, müssen Sie ihm keine Frist zur Schadensbehebung setzen, sondern können direkt den Schaden ersetzt verlangen.

Wenn Sie die Miete erhöhen wollen: Ihr Schreiben muss auch zugehen!

Wieder einmal kam es in Berlin zu einem Streit zwischen Vermieter und Mieter. Der Vermieter wollte die Miete erhöhen, der Mieter zahlte aber nicht. Daraufhin klagte der Vermieter zum einen auf die rückständige Miete und zum anderen wollte er feststellen lassen, dass die Miete entsprechend seinem Erhöhungsverlangen steigt. Nicht unproblematisch ist dabei: Sein Mieterhöhungsschreiben wurde **nicht** ordnungsgemäß **zugestellt**. Kann der Vermieter Mängel beim Erhöhungsverlan-

gen im gerichtlichen Verfahren noch beheben? Dazu hat die 65. Zivilkammer am LG Berlin eine Entscheidung getroffen.



Fundstelle:
LG Berlin, Urteil v. 20.6.2019, 65 S 39/19

„Ordentliches“ Mieterhöhungsschreiben vorausgesetzt

Wenn Sie die Netto-Kaltmiete für ein Objekt erhöhen möchten, müssen Sie dem

Mieter zuvor ein **„ordnungsgemäßes“** Mieterhöhungsverlangen zusenden. Nach **Eingang** Ihrer Erklärung hat Ihr Mieter bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats Zeit, der Mieterhöhung zuzustimmen oder zu kündigen. Reagiert er nicht darauf, können Sie auf seine Zustimmung klagen. Das müssen Sie dann innerhalb von 3 weiteren Monaten in die Wege leiten.

Im Gerichtsverfahren in Berlin kam in 1. Instanz das AG Neukölln nach der

Beweisaufnahme zum Ergebnis, dass das **notwendige Schreiben** dem Mieter nicht zugegangen war. Daraufhin reichte der klagende Vermieter **im laufenden Prozess** erneut sein Mieterhöhungsverlangen ein. Seiner Ansicht nach war damit der **Fehler** bei der ursprünglichen Zustellung behoben und der Vormangel „geheilt“.

Der Amtsrichter war der Auffassung des Vermieters und verurteilte den Mieter dazu, der Mieterhöhung zuzustimmen. Doch der ging in Berufung – jetzt mit Erfolg. Das LG Berlin hob das Urteil auf und wies die Klage ab.

Neues Schreiben – neues Glück

Das begründet die 65. Zivilkammer so: Der Nichtzugang des Mieterhöhungsverlangens wurde ohne Rechtsfehler durch das Amtsgericht festgestellt. Zwar kann das **Fehlen** im gerichtlichen Verfahren **nachgeholt** werden. Dann aber muss die **Erklärung** vollkommen **neu** sein. Ein früheres Erhöhungsverlangen darf nicht weiterverfolgt werden. Die nachgereichte Erklärung bezog sich aber ausdrücklich auf das ursprüngliche Mieterhöhungsverlangen des Vermieters. Der war also der Verlierer in dieser Partie.

Mein Tipp

Wie Sie Ihr Schreiben zustellen sollten

Wenn Sie die Miete erhöhen wollen, achten Sie darauf, dass Ihr Mieterhöhungsverlangen dem Mieter auch tatsächlich wirksam zugeht. Am besten übersenden Sie die Erklärung per Einwurf-Einschreiben oder per Boten durch Einwerfen in den Briefkasten Ihres Mieters. Sollte sich in einem späteren Rechtsstreit herausstellen, dass Ihr Mieterhöhungsverlangen nicht wirksam zugestellt war, können Sie ein gänzlich neues Mieterhöhungsverlangen in den Prozess einführen.



Arbeitshilfe:

Wann die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden kann

Mieterhöhungsverlangen beim Mieter zugegangen bis zum	Überlegungsfrist für den Mieter, ob er zustimmt oder kündigt, bis zum	Bezahlen der erhöhten Miete ab dem	Klage auf Zustimmung einlegen oder auf Mieterhöhung verzichten bis zum
01.-31.01.2020	31.03.2020	01.04.2020	30.06.2020
01.-29.02.2020	30.04.2020	01.05.2020	31.07.2020
01.-31.03.2020	31.05.2020	01.06.2020	31.08.2020
01.-30.04.2020	30.06.2020	01.07.2020	30.09.2020
01.-31.05.2020	31.07.2020	01.08.2020	31.10.2020
01.-30.06.2020	31.08.2020	01.09.2020	30.11.2020
01.-31.07.2020	30.09.2020	01.10.2020	31.12.2020
01.-31.08.2020	31.10.2020	01.11.2020	31.01.2021
01.-30.09.2020	30.11.2020	01.12.2020	28.02.2021
01.-31.10.2020	31.12.2020	01.01.2021	31.03.2021
01.-30.11.2020	31.01.2021	01.02.2021	30.04.2021
01.-31.12.2020	28.02.2021	01.03.2021	31.05.2021

Hans im Pech – Fristlos gekündigt und das gleich zweimal: Die Miete gibt's dennoch nicht

Fristlose Kündigung hin und her: Ein Vermieter kann sich nicht auf die unwirksame fristlose Kündigung des Mieters berufen, wenn er selbst bereits 2-mal fristlos gekündigt hat und deswegen einen Räumungsprozess gegen den Mieter führt. Er würde sich **widersprüchlich** verhalten.



Fundstelle:

LG Stuttgart, Urteil v. 30.1.2019, 4 S 233/18

So geschehen in Stuttgart. Worum es ging? Im Juni 2016 sprach der Vermieter einer Wohnung gegenüber seiner Mieterin eine fristlose Kündigung aus. Es kam zu einem Räumungsprozess, in dem sich abzeichnete, dass die Kündigung wohl unwirksam ist. Der Vermieter kündigte daraufhin im November 2017 erneut fristlos. Nachdem der Prozess im Mai 2018 immer noch nicht beendet war, erklärte schließlich die Mieterin selbst die

fristlose Kündigung und gab die Wohnung dem Vermieter zurück.

Der aber hielt ihre fristlose Kündigung für unwirksam und bestand auf der Mietzahlung bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist im August 2018. Zugleich meinte er weiterhin, dass das Mietverhältnis bereits seit seiner fristlosen Kündigung vom Juli 2016 beendet sei. Da die Mieterin im Mai 2018 ausgezogen war, erklärte der Vermieter den Räumungsprozess für erledigt und erhob Klage auf Zahlung der Mieten bis August 2018.

Es gibt nur was auf die Mütz

Pech für den Vermieter: Die Stuttgarter Richter entschieden gegen ihn und sprachen ihm keine Miete bis August 2018 zu. Durch sein vorangegangenes **Verhalten** hatte er gezeigt, dass ihm an einem so-

fortigen Freiwerden der Wohnung gelegen sei und er mit allen Mitteln dieses Ziel verfolgt hat. Er verhalte sich daher **widersprüchlich**, wenn er zugleich darauf beharrt, die Mieterin erst nach Ablauf der 3-monatigen Kündigungsfrist aus dem Mietverhältnis zu lassen. Seine Forderung auf fortgesetzte Mietzahlung sei rechtsmissbräuchlich, da widersprüchlich.

Mein Tipp

Miete nur so lange, wie die Wohnung genutzt wird

Wenn Sie als Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos gekündigt haben, sollten Sie die

Miete nur noch für den Zeitraum beanspruchen, in dem der Mieter tatsächlich in der Wohnung ist.

Auf die Miete unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Kündigungsfrist steht Ihnen in diesem Fall kein Zahlungsanspruch mehr zu.

Aus der Praxis für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

An dieser Stelle erhalten Sie praxisrelevante Antworten auf aktuelle Fragen aus Ihrem Vermieteralltag. Damit Sie im alltäglichen Umgang mit Ihren Mietern vorbereitet sind.

Ihre Frage: Wie kann man als Mieter die Kündigung nachweisen?

Unsere Antwort: Um nachweisen zu können, dass seine Kündigung Sie erreicht hat, stehen dem Mieter folgende beispielhaften Möglichkeiten zur Verfügung:

- Beauftragen eines **Boten**, der die Kündigung in Ihren Briefkasten einwirft. Der Bote kann in diesem Fall als Zeuge aussagen.
- Kündigungsschreiben per **Einschreiben** oder **Einschreiben-Rückschein**

der Deutschen Post. Sofern der Mieter das Kündigungsschreiben per Einschreiben versandt hat, ist ein Zugang allerdings nur dann nachweisbar, wenn Sie als Empfänger tatsächlich angetroffen werden. Der vom Postboten hinterlassene Benachrichtigungszettel beweist nicht den Zugang des zuzustellenden Schreibens.

- **Einwurf-Einschreiben:** Der Mieter hat auch die Möglichkeit, das Kündigungsschreiben per „Einwurf-Einschreiben“ zu versenden. Der Postbote wird dann das Schreiben in den Briefkasten einwerfen und darüber einen Vermerk schriftlich ausstellen. Dieser dient dann ebenfalls als schriftlicher Nachweis des Zugangs.

Ihre Frage: In welcher Höhe dürfen die Kosten der Wohngebäudeversicherung umgelegt werden, wenn z. B. die Versicherung 2016 900 EUR betragen hat und der Eigentümer eine neue zusätzlich abgeschlossen hat, die allerdings 2017 ca. 2.700 EUR kostet?

Unsere Antwort: Kosten einer **Sach- und Haftpflichtversicherung**, die während des bestehenden Mietverhältnisses neu abgeschlossen werden, können auf den Mieter anteilig umgelegt werden, wenn derartige Kosten noch im Mietvertrag als umlagefähig **vereinbart** sind, z. B. durch Bezugnahme auf § 2 BetrKV, und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, **neu entstehende** Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2019
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
Ein Unternehmen der Haufe Group
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:
rewi druckhaus, 57537 Wissen