



12|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2018

Vermieter – der große Mieterfeind?



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

ist es Ihnen in letzter Zeit auch aufgefallen? Nachdem im Frühjahr und Sommer intensiv über die Wohnungsnot für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland berichtet wurde, ändert

sich im Herbst die Berichterstattung. Im Fokus stehen jetzt die Vermieter allgemein, die nur noch ihren Gewinn maximieren wollen.

Sicherlich gibt es in einigen **Ballungszentren** in Deutschland einen unausgewogenen Mietmarkt. Und auch Vermietungsgesellschaften, die nur die **Gewinnmaximierung** im Blick haben. Diese Ausnahmen aber auf alle Vermieter zu übertragen und den Vermieter in die „Feindecke“ zu stellen, ist aus meiner Sicht zu einseitig berichtet. Deshalb bilden die Themen „**Luxussanierung**“ und „**vorgetäuschter Eigenbedarf**“ den Schwerpunkt dieser VermieterBrief-Ausgabe.

Feuer oder ein **Wasserschaden** in der vermieteten Wohnung? Was ist dann zu tun? Die Unsicherheit hier ist groß. Daher zeigen wir Ihnen, was Sie im Schadensfall beherzigen müssen – und welche **Schritte** Sie am besten gleich einleiten.

Online-Portale für Verbraucher schießen wie Pilze aus dem Boden. Ob Ihr Flieger oder der Zug Verspätung haben, ein Unfall zu regulieren ist – ein Online-Portal findet sich schnell als Helfer. Das gibt es jetzt auch für Mieter: Gilt für die Wohnung die **Mietpreisbremse**, errechnet das Portal, ob der Mieter Teile der Miete zurückverlangen kann. Sehr praktisch: Der Mieter beauftragt das **Online-Portal** als **Inkassounternehmen**, den Vermieter in die Haftung zu nehmen. Berliner Richtern ging dieser digitale Fortschritt zu weit. Bleibt abzuwarten, was der BGH dazu sagt ...

Der Winter ist da und mit ihm die Räum- und Streupflicht. Lesen Sie alles Wichtige in dieser Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Winterzeit!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Untervermieten an Touristen: Auch gegen den Willen des Vermieters?

Das Geschäft mit der kurzfristigen Untervermietung der privaten Wohnung oder einzelner Räume an Touristen, Handelsvertreter oder Handwerker über die bekannten **Online-Portale** wie airbnb, 9flats oder wimdu wächst immer noch.

Oft sind es die Mieter selbst, die ihre Wohnräume Fremden anbieten – und nicht die Vermieter.

Denn das kann für den Mieter ein schöner Zuverdienst sein. Was ist aber, wenn Sie dieses spezielle Wohnangebot Ihres Mieters nicht wünschen?

Das war dem Mieter untersagt: Online untervermieten bei airbnb

Für einen Vermieter aus Berlin war die Sache klar: Obwohl er dem Mieter verboten hatte, die Wohnung bei airbnb anzubieten, stand sie dennoch wieder auf dem Portal zum Angebot.

Jetzt platzte dem Vermieter der Kragen! Er ließ über einen seiner Mitarbeiter die Wohnung zum Schein anmieten. Der machte dann in der Wohnung Fotos und stellte sogar einen Film über den Zustand der Räume her.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | **Untervermieten an Touristen:**

Auch gegen den Willen des Vermieters?

2 | **Mietrückstand:**

Depressiver Mieter zahlt Miete nicht – Vorsicht mit der Kündigung!

3 | **Das Winterthema:**

Schneeräumen und streuen – Pflicht des Vermieters oder des Mieters?

4 | **Money for nothing:**

BGH hilft Vermietern von Altverträgen – Keine Zinsen für Altkautionen

4 | **Mehr Energieeffizienz, mehr Sicherheit:**

Profitieren Sie von staatlichen Krediten!

5 | **Betriebskosten richtig umlegen:**

Streichen Sie keine Kostenart im Mietvertrag!

5 | **Mietpreise in Berlin gebremst:**

Inkassounternehmen kann Miete nicht zurückfordern

6 | **Wenn's beim Mieter brennt:**

Immer die Gebäudeversicherung informieren!

6 | **Die Heizung arbeitet nicht richtig:**

Mieter darf um 15 % kürzen

7 | **Modernisierungsmieterhöhung:**

Aufzugsanbau = Luxusmodernisierung?

7 | **Der Vermieter als Ausbeuter:**

Wenn der Vermieter mit Eigenbedarf droht

8 | **Wenn der Eigenbedarf vorgetäuscht ist:**

Haftungsfalle für den Vermieter

! | **Service & more:**

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

Fristlos vom Vermieter gekündigt, aber nicht gerechtfertigt

Dann kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und vorsorglich auch ordentlich. Der Mieter wehrte sich dagegen und es kam zum Rechtsstreit. Das Landgericht Berlin stellte klar: **Keine Räumung, keine Herausgabe!** Der Vermieter darf den Mieter nicht aus seiner Wohnung werfen.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 3.7.2018, 67 S 20/18

Dem überraschten Vermieter teilten die Richter lapidar mit: Die Pflichtverletzung des Mieters war nicht so erheblich, um eine Kündigung zu rechtfertigen.

Für die Richter stand fest: Mieter-Verstoß ist nicht gravierend

Für die Berliner Richter war entscheidend, dass der Mieter jahrelang ohne Beanstandungen das Mietverhältnis führte.

Vermieter macht gravierenden Fehler

Der Fehler des Mieters wiegt in den Augen der Richter aus Berlin auch nicht so schwer wie der **Pflichtverstoß** des Vermieters: Der habe sich unverhältnismäßig und rechtswidrig verhalten. Seine Mitarbeiter haben sich mit der **Scheinanmietung** Zutritt zur Wohnung verschafft und dort dann auch noch gegen den vermutlichen Willen des Mieters **Fotos** geschossen und gefilmt. Dieser Pflichtverstoß wiegt nach Ansicht der Richter weit schwerer. Damit waren die fristlose und auch die fristgerechte Kündigung perdu.



Mein Tipp

So wehren Sie sich gegen eine unerwünschte Untervermietung

Das Anbieten der Wohnung an Touristen durch Ihre Mieter ist eine Unterver-

mietung. Die stellt rechtlich eine „unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte“ dar. Eine solche begründet oft eine erhebliche Pflichtverletzung durch den Mieter (§ 543 Abs. 1 BGB). Allerdings können Sie nicht sofort kündigen. Denn der Mieter soll vor Erhalt der Kündigung sein Verhalten ändern können.

Viele Gerichte verlangen, dass Sie vor einer Kündigung eine **Abmahnung** aussprechen. Was das Landgericht Berlin bereits in einem Beschluss im Jahr 2016 bestimmt hat.



Fundstelle:

LG Berlin, Beschluss v. 27.7.2016, 67 S 154/16

Sollte der Mieter nach einer Abmahnung die Wohnung weiterhin im Internet anbieten, dann können Sie den Mietvertrag aus **wichtigem Grund** fristlos und vorsorglich ordentlich kündigen.

Mietrückstand:

Depressiver Mieter zahlt Miete nicht – Vorsicht mit der Kündigung!

Die Richter des Landgerichts Kassel hatten folgenden „normalen“ Fall auf dem Tisch: Der Mieter zahlte die Miete im Zeitraum September 2014 bis einschließlich Februar 2015 nicht. Der Vermieter kündigte deswegen wegen Zahlungsverzugs fristlos und vorsorglich fristgerecht.

Im Klageverfahren stellte sich der wahre **Grund** für den Zahlungsverzug heraus: Der Mieter erhielt nach dem Ende des Krankengeldbezugs im August 2014 erst im Februar 2015 eine Erwerbsunfähigkeitsrente. Im Prozess kam auch heraus, dass der Mieter aufgrund einer **psychischen Erkrankung** außer Stande war, seinen Alltag zu bewältigen. Für den Vermieter kam es aber noch dicker: Die zuständige Abteilung des **Sozialamtes** erklärte während

des Prozesses, die Miete zu übernehmen. Sie ahnen es sicher schon: Bei derart vielen Überraschungen im Gerichtsverfahren kamen die Richter aus Kassel zu dem Ergebnis – sowohl die fristlose als auch die fristgerechte Kündigung waren unwirksam.



Fundstelle:

LG Kassel, Urteil v. 26.1.2017, 1 S 170/15

Böse Überraschung für den Vermieter

Für den Vermieter kam die Entscheidung sehr überraschend – schließlich hatte der Mieter **6 Monate** lang seine Miete **nicht gezahlt!** Das machte die fristlose Kündigung unwirksam: Weil das **Sozialamt** die Miete **übernommen** hat. Die hilfsweise ausgesprochene fristgerechte Kündigung blieb

ebenfalls nicht bestehen: Das Nichtzahlen der Miete verstößt zwar gegen die Pflichten aus dem Mietvertrag. Aber es **fehlte** in diesem Fall das **Verschulden**: Aufgrund seiner psychischen Erkrankung konnte der Mieter seinen Alltag nicht mehr bewältigen.

Wenn das Sozialamt zahlt, ist der wichtige Kündigungsgrund einfach weg

Bei Zahlungsverzug ist für die fristlose Kündigung kein Verschulden des Mieters notwendig. Wird der Zahlungsrückstand jedoch während des Räumungsverfahrens beglichen oder erklärt das Sozialamt die Übernahme der Miete rechtzeitig, fällt der wichtige Grund für die fristlose Kündigung rückwirkend weg.

Das Winterthema: Schneeräumen und streuen – Pflicht des Vermieters oder des Mieters?

Mit der kalten Jahreszeit und den ersten Schneeflocken beginnt der alljährliche **Winterdienst**. Rutschen Passanten auf dem Gehweg vor dem Haus aus, dann haften in vielen Fällen die Straßenanlieger, also die Grundstückseigentümer, für die entstandenen Schäden.

Die Kommune muss eigentlich räumen

Grundsätzlich ist die Stadt oder Gemeinde für die sogenannte **Verkehrssicherungspflicht** auf öffentlichen Gehwegen verantwortlich. Meistens überträgt sie dann diese öffentliche Pflicht durch eine **Satzung** auf die Straßenanlieger – und somit auf die Hauseigentümer.

Neben dem Entfernen von **Laub und Unrat** gehört dazu auch das Beseitigen von **Eis und Schnee**. Regelmäßig sehen die kommunalen Satzungen vor, dass die Gehwege

- werktags von 7 bis 20 Uhr,
- sonn- und feiertags von 9 bis 20 Uhr freizuhalten sind.

Geräumt werden muss **unverzüglich** nach Ende des Schneefalls oder nach Entstehen der Glätte. Bei **Dauerschneefall** sind die Räum- und Streuarbeiten zu wiederholen.

Als Vermieter sind Sie in der Pflicht

Vermieter müssen den **ordnungsgemäßen Gebrauch** der Wohnung sicherstellen. Dazu gehört auch, dass sie die auf dem Grundstück ihrer vermieteten Wohnung befindlichen Wege – besonders **vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum** – räumen und streuen.

Übertragen Sie diese Pflicht auf Ihren Mieter

Sie können diese Verpflichtung durch eine klare und eindeutige Vereinbarung auf Ihre Mieter umsetzen. Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „**Schneeräumplans**“ in die Briefkästen genügt dazu aber nicht, wie das OLG Hamm (Urteil v. 21.12.2012, 9 U 38/12) bereits festgestellt hat.

2 Vertragsmodelle in der Praxis angewendet

Es gibt 2 Vertragsmodelle in der Praxis, um die Räum- und Streupflicht auf den Mieter zu übertragen: Der Mietvertrag kann vorsehen, dass der Winterdienst Teil der vom Mieter zu erbringenden **Gegenleistung** ist. Dann schuldet Ihr Mieter einen Teil der Miete in Geld und einen anderen Teil als **Schneeräumpflicht**. Sollte er seiner Pflicht nicht oder verspätet nachkommen, können Sie auf seine Kosten einen Dritten mit dem Winterdienst beauftragen.

Den Winterdienst in „Extra“-Vertrag regeln

Sie können den Winterdienst aber auch in einem gesonderten Vertrag auf den Mieter übertragen. Kommt der dann seinen Verpflichtungen nicht nach, können Sie den **Schneeräumvertrag kündigen**.

Was ist zu räumen?

Der **Umfang** der Schneeräumpflicht orientiert sich am Einzelfall, wobei die **Zuwege** zum Mietobjekt stets schneefrei zu halten sind. Neben dem Bürgersteig und Hauseingang kann dies auch die Wege zum Hof und Garten sowie den Zugang zu den Mülltonnen betreffen.

Geräte stellen Sie selbst

Die Geräte zum Schneeräumen müssen Sie als Vermieter zur Verfügung stellen. Die Kosten des **Streuguts** sind Teil der Betriebskosten. Die können Sie auf Ihre Mieter umlegen.

Was, wenn Ihr Mieter nicht kann?

Ist der Mieter vorübergehend verhindert und kann daher seiner Pflicht zum Schneeräumen nicht nachkommen, muss er für eine **Vertretung** sorgen. Kann er wegen Krankheit, hohem Alter oder sonstigen persönlichen Gründen den Winterdienst nicht leisten, muss er Ihnen das **anzeigen**.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Wenn Sie den Winterdienst wirksam auf Ihre Mieter übertragen haben, obliegt Ihnen lediglich die **Kontroll- und Überwachungspflicht**. Verletzt sich ein Passant und erleidet einen Schaden, weil der Mieter nicht ordentlich den Weg geräumt hat, haften Sie als Eigentümer nur, wenn Sie diese Kontroll- und Überwachungspflicht **verletzt** haben.

Der BGH hat in einem Urteil dazu klargestellt: Sie sind als Eigentümer **nicht** verpflichtet, **über die Grundstücksgrenze** hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 28.2.2018, VIII ZR 255/16

Ihre Verpflichtung beschränkt sich – auch den Mietern gegenüber – auf den Bereich Ihres Grundstücks.

Darauf sollten Sie beim Auftrag an einen „Winterdienstleister“ achten

Sowohl Sie als Vermieter als auch Ihr Mieter können einen Dienstleister mit dem Schneeräumen beauftragen. Die Räumpflichten sollten Sie im Vertrag exakt regeln. Legen Sie folgende **Leistungspflichten** fest:

- Räumen des Gehwegs von Grenze zu Grenze des Grundstücks
- Räumen der Wege auf dem Grundstück zum Haus
- Endreinigen und Entsorgen des Streuguts

Vertraglich müssen Sie regeln, dass der Dienstleister die Haftung übernimmt, falls jemand auf dem von ihm verantworteten

Bereich ausrutscht und sich verletzt. Für diese **Haftungsübernahme** sollten Sie sicherstellen, dass der Dienstleister über eine ausreichende **Betriebshaftpflichtversicherung** verfügt.

Die **Kosten** für den gewerblichen Winterdienst können in der Betriebskostenabrechnung beim Mieter geltend gemacht werden.

Money for nothing: BGH hilft Vermietern von Altverträgen – Keine Zinsen für Altkautionen

Der BGH in Karlsruhe beschließt aktuell: Ein **formularmäßiger Ausschluss** der Verzinsung für Mietverträge vor dem 1.1.1983 ist **nicht unangemessen**. Das begründen die Richter so: Die Vermieter waren vor diesem Zeitpunkt nicht zur Verzinsung der Mietkaution verpflichtet. Die rechtliche Grundlage für die Verzinsung heutzutage folgt aus § 551 BGB.



Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 21.8.2018, VIII ZR 92/17

Der Entscheidung lag ein Mietvertrag aus dem Jahr 1966 zugrunde, in dem die Verzinsung der Kautions ausgeschlossen wurde. Für diese **Altverträge** sieht der BGH entsprechende vertragliche Regelungen als unproblematisch an.



Mein Tipp

Mietvertragsdatum prüfen

Haben Sie in einem Mietvertrag **vor dem 1.1.1983** schriftlich vereinbart, dass die Kautions nicht verzinst wird, profitieren Sie von dieser aktuellen BGH-Rechtsprechung.

Mehr Energieeffizienz, mehr Sicherheit: Profitieren Sie von staatlichen Krediten!

Aktuell informiert die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg darüber: Als Eigentümer können Sie bei Investitionen in die Haussanierung und den Einbruchschutz von der **Förderung** durch die **KfW** profitieren.

Die Uhr wurde umgestellt, die kalte und dunkle Jahreszeit ist da. Gerade jetzt beginnt für Einbrecher die Saison. Daher lohnt es sich für Eigentümer, über den Einbau einbruchhemmender Türen und Fenster nachzudenken.

Dabei sollten Sie auch die Energiebilanz des Hauses nicht vergessen. Die Kredit-

anstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert im Rahmen des Programms „**Energieeffizient Sanieren**“ zahlreiche Maßnahmen, die neben dem **Einbruchschutz** auch die **Energiebilanz** verbessern.

Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg weist darauf hin, dass Sie den Einbruchschutz mit der energetischen Sanierung verknüpfen können, um zur KfW-Förderung zu gelangen.

Wenn Sie den Einbau einer neuen Haustür, neuer Fenster oder den Einbau von Rollläden planen, informieren Sie sich vorab über Fördermöglichkeiten.



Mein Tipp

Erst informieren und beraten lassen

Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie bei der nächstgelegenen polizeilichen Beratungsstelle. Informationen zu den aktuellen Fördermöglichkeiten des Bundes finden Sie unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Hier werden Sie gegen ein geringes Entgelt umfassend beraten.

Betriebskosten richtig umlegen: Streichen Sie keine Kostenart im Mietvertrag!

In der Praxis erleben wir dieses Phänomen immer wieder: Der Vermieter legt einen Mietvertrag vor, bei dem einzelne Betriebskostenarten in der Aufzählung gestrichen sind. Im Mandantengespräch teilt der Vermieter dann auf Nachfrage mit, dass es diese Kosten bei Vertragsabschluss noch nicht gegeben hat. Daher hätte man die Kostenart einfach herausgestrichen. Das Amtsgericht Gelsenkirchen hat sich mit einem solchen Mietvertrag auseinandergesetzt. Der Mieter beanstandete seine Betriebskostenabrechnung. Die Kosten für Gebäude- und Gartenpflege wollte er nicht zahlen.

Ein Blick in den Mietvertrag zeigte: Es war der Katalog der Nebenkostenarten aus

§ 27 der damaligen II. Betriebskostenverordnung Anlage 3 abgedruckt. Die Kostenarten Gartenarbeit, Gebäudepflegearbeiten und Flur- und Treppenhausreinigung waren gestrichen worden.

Später wollte der Vermieter die Kosten für die Gebäude- und Gartenpflege doch ersetzt haben und rechnete die Betriebskosten entsprechend ab.



Fundstelle:

AG Gelsenkirchen, Urteil v. 18.6.2018,
201 C 219/18

Die Richter aus Gelsenkirchen sagten: Das geht nicht. Sie sahen hier einen Verstoß gegen die Regelung im Mietvertrag.

Da die Kostenarten **ausdrücklich durchgestrichen** waren, sind sie auch nicht umlagefähig.



Mein Tipp

Kein Rotstift bei den Betriebskosten

Streichen Sie in den Mietverträgen keine Betriebskostenarten heraus. Damit haben Sie die Möglichkeit, auch einzelne Kosten später geltend zu machen, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch nicht anfallen konnten – weil es z.B. noch keinen Aufzug im Gebäude gab.

Mietpreise in Berlin gebremst: Inkassounternehmen kann Miete nicht zurückfordern

Wegen der Mietpreisbremse verlangte der Berliner Mieter die nicht geschuldete Miete von seinem Vermieter zurück. Aber er stellte den Anspruch nicht selbst, sondern ließ sich von einem findigen Inkassounternehmen vertreten. Damit bekamen es die Richter vom Landgericht Berlin zu tun.

Auf einer **Online-Plattform** kann der Mieter zunächst mithilfe eines „Mietpreisrechners“ prüfen, ob seine Wohnung in den **Schutzbereich der Mietpreisbremse** in Berlin fällt und er daher zu viel Miete zahlt.

Hintergrund ist folgender: Dem Mieter steht gegen den Vermieter ein Rückzahlungsanspruch zu, wenn er eine nach der sog. Mietpreisbremse (§§ 556d und 556e BGB) nicht geschuldete Miete gezahlt hat. Diese rechtliche Ausgangslage ma-

chen sich Inkassounternehmen im Internet zunutze.

Sog. **legal tech-Unternehmen** lassen sich massenhaft etwaige Ansprüche der Mieter auf ihrer Homepage **abtret**en, um die Ansprüche gegen die Vermieter – auch gerichtlich – geltend zu machen. Den Richtern der 67. Zivilkammer in Berlin ist die Vorgehensweise ein Dorn im Auge. Sie sahen hier einen **Verstoß** gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz gegeben und störten sich daran, dass das Inkassounternehmen gerade nicht den Anspruch des Mieters durchsetzen kann.



Fundstelle:

LG Berlin, 67. Zivilkammer, Beschluss v.
3.7.2018, 67 S 157/18

Der Schwerpunkt der Leistung liege nicht in der Inkassotätigkeit, sondern vielmehr

in der **Rechtsberatung**. Deshalb war es für die Richter auch unerheblich, ob die klagende Firma eine Inkassozulassung hatte. Die Klage ging in 2 Instanzen verloren. Der Vermieter musste nicht an das Inkassounternehmen zahlen.



Mein Tipp

Inkasso oder schon Rechtsberatung? Unbedingt prüfen lassen.

Wenn ein Inkassounternehmen von Ihnen Miete aufgrund der Mietpreisbremse zurückverlangt, sollten Sie prüfen lassen, ob dieses Unternehmen dazu überhaupt berechtigt ist. Eine einheitliche Linie der Gerichte dazu gibt es noch nicht. Bis es zum BGH gelangt, wird es noch dauern.

Wenn's beim Mieter brennt: Immer die Gebäudeversicherung informieren!

Bei einem Mieter in München brannte die Küche. Schaden: 13.000 EUR. Das Amtsgericht München hatte hier u.a. zu klären, ob der Vermieter den Schaden der Wohngebäudeversicherung melden muss.

Besucherin zündelt fahrlässig in der Küche

Es war im August 2015: Eine Besucherin des Mieters hatte fahrlässig den erheblichen Brandschaden verursacht – durch **Überhitzen** einer kurz unbeaufsichtigt gelassenen **Pfanne mit Fett**. Die Kücheneinrichtung musste komplett entsorgt werden, ebenso Rollläden und Türen. Die Bodenfliesen und der Deckenputz in der Küche waren durch den Brand beschädigt. Auch das Badezimmer hatte starke Rußschäden. Im Gerichtsstreit zwischen Vermieter und Mieter wurde die **fahrlässige** Brandverursachung festgestellt.

Die Richter am Amtsgericht München meinen: Der Vermieter muss bei einem

durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brand allein die **Wohngebäudeversicherung** zur Regulierung heranziehen. Die kann den Mieter **nicht in Regress** nehmen.

 **Fundstelle:**
AG München, Urteil v. 9.11.2018,
412 C 24937/17

Die Richter argumentieren so: Der Mieter hat in diesem Fall die **Versicherungskosten** über die Betriebskosten **anteilig** jährlich gezahlt. Er erwarte daher, im Schadensfall reguliere die Gebäudeversicherung. Sofern der Vermieter einen Schadensanspruch direkt gegen den Mieter geltend macht, ohne die Versicherung in Anspruch zu nehmen, enttäuscht er dieses Vertrauen.

Gebäudehaftpflicht unverzüglich nach Schadensfall informieren

Aus dieser Interessenslage fordern die Richter vom Vermieter, die Versicherung unmittelbar nach einem Schaden in **Haf-**

tung zu nehmen. Unterlässt er die Schadensmeldung, macht er sich selbst dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig!

Diese Grundsätze gelten nicht nur bei Brand. Auch bei einem **Wasserschaden** muss die Gebäudeversicherung durch den Vermieter in Anspruch genommen werden. So hat das der BGH bereits vor vielen Jahren geklärt.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 3.11.2004, VIII ZR 28/04

Mein Tipp

Brand- oder Wasserschaden sofort melden

Bei einem Schadensereignis in der Mietwohnung durch Brand oder Wasser sollten Sie immer unverzüglich die Gebäudeversicherung informieren – auch wenn sich erst später herausstellen wird, ob der Schaden fahrlässig verursacht wurde oder nicht.

Die Heizung arbeitet nicht richtig: Mieter darf um 15 % kürzen

Der Fall einer **lauwarmen** Wohnung hat sich bis zum BGH hochgearbeitet: Der Mieter einer Wohnung beklagt, dass die Räume wegen einer defekten Gastherme nicht richtig warm wurden, und mindert die Netto-Miete um 15 %.

Vermieter: Kalte Wohnung nicht so schlimm

Das sah der Vermieter nicht ein: Er empfand die Temperaturen in der Wohnung für okay. Außerdem wohnte der Mieter gar nicht selbst in der Wohnung. Er hatte

sie einem Familienangehörigen überlassen, der auch die Miete zahlte.


Da er nicht betroffen sei, kann der Mieter auch nicht mindern. Das Amtsgericht Bad-Homburg und das Landgericht Frankfurt schlossen sich der Meinung des Vermieters an und wiesen die Klage ab.

Anders der BGH!

Beim BGH war die Erfolgsspur des Vermieters leider beendet. Für die Karlsruher Richter spielt es keine Rolle, ob der Mieter

tatsächlich in der Wohnung lebt. Er ist **Vertragspartner** und kann die Ansprüche aus dem Mietvertrag ohne Probleme geltend machen.

Wenn feststeht, dass es in den Räumen zu kalt ist, besteht auch ein Minderungsanspruch. Punktum!

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 22.8.2018, VIII ZR 99/17

Sofern es Streit mit dem Mieter gibt, installieren Sie Thermostate in den Räumen.

**Mein Tipp****Gültige Raumtemperaturen**

Orientierungshilfe ist die DIN 4701.
Eine Nachtabsenkung ist möglich,

aber nicht unter 17 °C. Wenn Sie für die Beheizung der Wohnung zu sorgen haben, sollten Sie während der Heizperiode in der Zeit vom 1.10. bis zum 30.4. folgende Raumtemperaturen gewährleisten:

Tagsüber: (6.00 Uhr bis 0.00 Uhr)
Wohnräume, Schlafräume,
Küche: 20 °C
Flure: 15 °C
Bäder: 22 °C
Nachts: (0.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
18 °C

Modernisierungsmieterhöhung: Aufzugsanbau = Luxusmodernisierung?

In Presseartikeln der letzten Zeit wird den Vermietern vielfach vorgeworfen, durch Luxusmodernisierungen den Mietpreis in die Höhe zu treiben. Mieter hätten keine Chance, sich dagegen zur Wehr zu setzen.

Die hohe Zahl an Gerichtsverfahren spricht allerdings eine andere Sprache. Eine „weit verbreitete, unfaire Praxis der Vermieter“ können wir nicht erkennen.

Als Beispiel für „Luxusmodernisierungen“ wird immer wieder der **nachträgliche Einbau** von **Fahrrädern** genannt.

Um eine solche Modernisierung ging es jüngst auch vor dem Amtsgericht Brandenburg. Der Vermieter hatte einen Personenaufzug an ein Mietshaus anbauen lassen und begehrte eine Mieterhöhung. Die Miete sollte sich nach erfolgter Modernisierung auf 5,50 EUR/qm belaufen.

Der Mieter wehrt sich gegen die Erhöhung: Der Personenaufzug sei nicht erforderlich –

obwohl er im 3. Stock wohne, wäre der Aufzug für ihn ohne großen Nutzen.

Die Richter in Brandenburg folgten dem Mieter nicht und wiesen die Klage kurzerhand ab.

**Fundstelle:**

AG Brandenburg, Urteil v. 31.8.2018,
31 C 298/17

Der Einbau des Personenaufzugs ist eine **Modernisierung**. Durch den Aufzug ist der Gebrauchswert der Immobilie nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse werden auf Dauer verbessert (§ 555b BGB).

Anders, wenn Mieter im EG wohnt?

Die Richter schränken allerdings ein, der **Gebrauchsvorteil** eines Aufzugs für einen Mieter im Erdgeschoss kann lediglich darin bestehen, dass er mit dem Aufzug

Wohnungen in den höheren Etagen leichter erreichen kann. Das mussten die Richter jedoch nicht entscheiden. Der Mieter wohnte ja im 3. Stockwerk.

Aufzug ist regelmäßig keine Luxusmodernisierung

Ein wichtiges Argument der Richter: Wegen der immer älter werdenden Bevölkerung kann der Anbau eines Aufzugs am Gebäude nicht als Luxus angesehen werden.

Mieterhöhung ist zumutbar

Der Mieter blitzte auch mit dem Argument ab, die Mieterhöhung wäre für ihn eine **unzumutbare Härte**. Sollten Umstände gegen eine Mieterhöhung sprechen, muss der Mieter diese Umstände jedoch bis spätestens zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme dem Vermieter mitgeteilt haben (§ 555d Abs. 4 BGB). Das unterließ der Mieter – daher: Klage abgewiesen, dem Vermieter steht die Mieterhöhung zu.

Der Vermieter als Ausbeuter: Wenn der Vermieter mit Eigenbedarf droht

Die Medien scheinen sich auf die Vermietergruppe einzuschließen. Ein großes Thema ist der Eigenbedarf. Die Süddeutsche Zeitung stellt in einem Artikel vom 24.11.2018 die These auf:

„Mieter verzichten immer häufiger auf ihre Ansprüche auf Instandsetzung oder akzeptieren unwirksame oder zu hohe Mietforderungen aus Angst, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden.“

Kann das stimmen? Ist das wirklich so? Verängstigte Mieter verzichten auf ihre Rechte, um sich nicht der Gefahr auszusetzen, wegen Eigenbedarfs die Kündigung zu erhalten?

In unserer Praxis stellt diese Behauptung nicht die Realität dar. Die vielen Streitigkeiten vor den Gerichten quer durch die Republik zwischen Mietern und Vermietern zeigen anderes auf.

Oftmals gewinnt dabei der Mieter – der Vermieter hat das Nachsehen. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb jetzt auch noch das Recht des Vermieters auf Kündigung wegen Eigenbedarfs einge-

schränkt werden soll. Wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder nahe Angehörige benötigt, soll er auch kündigen dürfen – ohne an den Pranger gestellt zu werden.

Wenn der Eigenbedarf vorgetäuscht ist: Haftungsfall für den Vermieter

Allerdings gibt es auch die Fälle, bei denen sich nach einer Kündigung herausstellt: Der Eigenbedarf war vorgetäuscht.

Mit einem solchen Fall hatte sich das Landgericht Berlin zu beschäftigen. Der beklagte Vermieter kündigte den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs. Die Wohnung werde für den **Bruder** benötigt. Nachdem der klagende Mieter ausgezogen war, zog der Bruder des Vermieters nicht ein. Stattdessen zog eine **Flüchtlingsfamilie** in die Wohnung.

Der Vermieter gab im Prozess an, aufgrund einer Erkrankung hätte sein Bruder nicht mehr einziehen können. Das fand der Mieter nicht glaubwürdig und klagte auf Schadensersatz.

Der Mieter konnte nachweisen: Der Name der neuen Mieter war bereits auf dem

Klingelschild angebracht, bevor nach Darstellung des Vermieters feststand, dass sein Bruder nicht einziehen konnte. Pech für den Vermieter! Klage verloren.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 5.3.2018, 64 S 72/17

Vermieter haftet für den Schaden

Wenn gerichtlich festgestellt ist, dass der Eigenbedarf zum **Zeitpunkt der Kündigung** nur vorgetäuscht war, wird es richtig teuer für den Vermieter – er muss den Mieterschaden ersetzen.

Die Gerichte lassen den täuschenden Vermieter bluten: Nicht nur die Umzugskosten, Maklerkosten und Kosten für die neue Wohnungseinrichtung werden fällig, vielmehr muss er einen **Ausgleich** zu

den höheren Mietkosten der neuen Wohnung schaffen.

Vermieter macht sich strafbar

Neben den Schadensersatzansprüchen droht dem Vermieter wegen **Betrugs** auch noch ein Strafverfahren, wenn der Eigenbedarf vorgetäuscht ist.



Mein Tipp

Sagen Sie dem Mieter gleich wie es ist

Ändert sich die Situation nach der Kündigung, sollten Sie unmittelbar aktiv werden und den gekündigten und auszugswilligen Mieter entsprechend umfassend informieren. Damit Sie nicht in die Haftungsfall geraten!

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
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

