



12|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2019

Kling, Glöckchen, klingeling oder Zeit für die Weihnachts-Deko-Schlacht



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

haben Sie Ihr Zuhause auch schon festlich geschmückt? Es ist ein schöner Brauch, die **Weihnachtszeit** mit Lichterketten, Kerzen und Christbaumkugeln

zu verschönern. Allerdings haben viele Mitbürger in den vergangenen Jahren bei der **Dekoration** erheblich „aufgerüstet“: Vielfach blinken die Lichter schon weit sichtbar **im Garten** – oft in allen erdenklichen Farben. Der Nikolaus mit Schlitten und Rentieren sitzt in Lebensgröße **auf dem Dach** und Duftspender sprühen Zimtaromen **ins Treppenhaus**.

Für einige ist das ein Ärgernis an sich. Wie sollen Sie aber reagieren, wenn Ihr Mieter bei der **Deko-Schlacht** mitmacht und Wohnung, Garten und Treppenhaus in ein **Lichtermeer** gegen Ihren Geschmack und Willen verwandelt? Welche Weihnachtsdekoration Sie **akzeptieren** müssen und wo der Spaß aufhört – das sage ich Ihnen in dieser Dezember-Ausgabe.

Jetzt hat der BGH neue Hürden zur **Mieterhöhung** errichtet. Es ging um die Frage, wann ein **nicht aktualisierter Mietspiegel** der Stadt nichts mehr taugt. Für viele Vermieter ein **echtes Problem**:

Wenn die Gemeinde oder Stadt der gesetzlichen Vorgabe, den Mietspiegel **alle 2 Jahre** zu aktualisieren, **nicht** nachkommt, dann können Sie sich auf den alten Mietspiegel nicht mehr verlassen. Wie Sie in diesen Fällen am besten reagieren? Das zeige ich Ihnen auf Seite 3.

An einem unappetitlichen Thema kommt man in der nassen Winterzeit nicht vorbei: **Schimmel** in der Wohnung. Oft führt die Kombination von **falschem Lüften** und **baulichen Schwachpunkten** geradezu zum Aufblühen von Schimmelpilzen an den Wänden. Ihr Mieter sieht meist Sie in der Verantwortung und mindert die Miete. Welche Rechte Ihnen zustehen, lesen Sie in unserem Schwerpunkt-Beitrag.

Trotz vieler Widrigkeiten im Vermieteralltag wünsche ich Ihnen und Ihrer Familie ein gesegnetes Weihnachtsfest!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

O du fröhliche, o du selige, dekobringende Weihnachtszeit: Was Sie akzeptieren müssen und was gar nicht geht

Weihnachten beginnt für viele Menschen erst richtig, wenn alles festlich geschmückt ist! Dann legt sich ein Großteil der Deutschen mächtig ins Zeug, damit das **Haus** oder die **Wohnung** pünktlich zum Advent **in vollem Glanz** erstrahlt. Je nach Geschmack krabbelt dann ein mit Geschenken bepackter Weihnachtsmann die Hausfassade hinauf, bunte Lichter im Fenster zucken um die Wette oder der Hausflur duftet nach Zimt und Vanille.

Allerdings ist nicht jeder ein Freund des vorweihnachtlichen Schmucks. Viele Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern wurden von Gerichten bereits entschieden. Damit Sie die Weihnachtszeit **ohne Streit** mit Ihren Mietern genießen können, gebe ich Ihnen einen Überblick über das, was Mieter dürfen und was eben nicht.

Die Deko in den Mieträumen, am Fenster, auf dem Balkon

In der **Wohnung** selbst kann Ihr Mieter seiner Dekorationsfreude **freien Lauf** lassen. Nur der Partner oder Mitbewohner kann dem Dekotreiben seines Mitmieters Einhalt gebieten. Sie als Vermieter haben **keine** Möglichkeit, Stopp zu sagen.

Auch wenn es um die **Fenster** und **Balkone** geht, darf der Vermieter nicht aufs Beseitigen der **Lichterketten** drängen – selbst dann nicht, wenn sie nicht seinem Geschmack entsprechen (LG Berlin, Urteil v. 1.6.2010, 65 S 390/09).

Generell untersagen dürfen Sie auch nicht **Christbäume** auf dem Balkon. Allerdings muss der Baum so angebracht

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **O du fröhliche, o du selige, dekobringende Weihnachtszeit:**
Was Sie akzeptieren müssen und was gar nicht geht
- 2 | **20 Jahre und kein bisschen jünger:**
Uralt-Mietspiegel ist dann doch „ungeeignet“
- 3 | **Arbeitshilfe:**
Wie Sie die Miete mit einem Mietspiegel Ihrer Gemeinde erhöhen
- 4 | **Der Mietspiegel ist kein Wunschkonzert:**
Vergleichen Sie nicht Groß- und Kleinstadt miteinander
- 5 | **Kälte und Nässe lassen Schimmelpilze sprießen:**
Worauf es jetzt ankommt
- 7 | **Mieter lag wochenlang tot in seiner Wohnung:**
Was Sie als Vermieter dazu wissen und tun müssen
- 8 | **Kommt die wirtschaftliche Enteignung für Vermieter?**
Berliner Senat bringt Mietendeckel auf den Weg
- ! | **Service & more:**
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

sein, dass niemand dadurch **gefährdet** wird.

Beispiel: Wie sicher ist der Baum auf dem Balkon? Weihnachtsbäume müssen durch den Mieter so gesichert werden, dass sie auch einen **Sturm** aushalten und nicht auf die Straße fallen und andere verletzen oder schädigen können.

Die krabbelnde Deko an der Hausfassade

Schwieriger sieht die Sache aus, wenn der Weihnachtsschmuck an der **Hauswand** angebracht wird. Weihnachtsmänner, Schlitten oder Rentiere sind grundsätzlich so zu befestigen, dass sie niemanden verletzen können. Generell bedarf das Anbringen an der Fassade jedoch Ihrem Vermieter-**Ja**, wenn die Fassade beschädigt werden könnte – etwa durch **Bohrlöcher**.

Kletter- und Leuchtzeiten um des Nachbars Willen

Bei dem nach **außen sichtbaren** Weihnachtsschmuck müssen Ihre Mieter allerdings nicht nur **Rücksicht** auf Sie und ihre Hausbewohner nehmen, sondern auch auf die **Nachbarn** ringsumher. Eine leuchtende und blinkende Dekoration ist ab 22 Uhr abzuschalten. Erst um 6 Uhr morgens darf der Weihnachtsmann wieder fröhlich blinken.

Vorweihnachtliche **Duftsprays** dürfen auch nicht überall im Haus versprüht werden. Das kann andere Bewohner stören.

Die Deko im Treppenhaus

Im Treppenhaus dürfen Mieter **an** ihrer **Wohnungstür Adventskränze** befestigen. Mitmieter dürfen daran keinen Anstoß nehmen. Anders sieht die Sache allerdings aus, wenn ein Mieter das **gesamte Treppenhaus** von oben bis unten nach seinen Vorstellungen weihnachtlich dekorieren will. Das müssen die Nachbarn und der Vermieter nicht akzeptieren. Sie können von ihm verlangen, die Weihnachtsdekoration zu entfernen (AG Münster, Urteil v. 31.7.2008, 38 C 1858/08).

Und wenn's brennt? Wer bei Feuer haftet

In der Vorweihnachtszeit finden sich brennende Kerzen in den Wohnungen als Ausdruck der Gemütlichkeit. Das kann sich schnell in ein Schreckensszenario wandeln: Eine **Kerze** entzündet den **Adventskranz**, das Nadelgewächs wirkt wie ein **Brandbeschleuniger**, von dort springt das Feuer auf Geschenkpapier oder Kartons über, der Brand entzündet **Vorhänge** oder Möbel und richtet erheblichen Schaden am **Gebäude** an.

Die **Hausratversicherung** ersetzt den Schaden an beweglichen Dingen. Da der Mieter für den Brand verantwortlich ist, müsste er auch den Gebäudeschaden regulieren und seine **Haftpflichtversicherung** einschalten.

Aber so ist es nicht: Die **Gebäudeversicherung** des Vermieters muss zur Re-

gulierung von Brandschäden in Anspruch genommen werden – so haben das die Juristen in Karlsruhe bereits entschieden (BGH, Urteile v. 20.12.2006, VIII ZR 67/06 und v. 19.11.2014, VIII ZR 191/13).

Das gilt zumindest dann, wenn der Mieter den Schaden **selbst** verursacht hat – also kein anderer wie etwa ein Besucher – und ihm nur **einfache Fahrlässigkeit** vorzuwerfen ist.



Mein Tipp

Ihre Weihnachts-Botschaft als Vermieter

Wenn Sie mit Ihren Mietern ein entspanntes Mietverhältnis ohne Streit und Ärger führen, dann nutzen Sie diese besinnliche Adventszeit, ihnen einen Weihnachtsgruß zu übermitteln:

*Wieder geht ein Jahr zu Ende,
voller Harmonie und Glück.
Reichen wir uns drum die Hände,
blicken frohgemut zurück.
Niemals kamen Sie mit Klagen,
stets nur freundlich war Ihr Blick,
haben mit Geduld ertragen,
jedes kleine Missgeschick.
Hielten mir das Haus in Ehren,
so als ob's Ihr eigenes sei,
sorgten Schäden abzuwehren,
machten mich so sorgenfrei.
Immer pünktlich kam die Miete,
hielten nie etwas zurück.
Drum ich meinen Dank entbiete:
Wünsch zu Weihnacht Ihnen Glück!*

20 Jahre und kein bisschen jünger: Ural-Mietspiegel ist dann doch „ungeeignet“

Als Vermieter wollen Sie bei einer Mieterhöhung alles richtig machen: Die **Gesetze** einhalten, die **Formvorschriften** beachten und selbstverständlich auch die

Fristen nicht vergessen. Sofern in Ihrer Stadt oder Gemeinde ein **Mietspiegel existiert**, werden Sie in aller Regel bei der Mieterhöhung diesen Mietspiegel

nehmen, damit die Mieterhöhung begründen, die dann plausibel nachgeprüft werden kann, und Sie auf der sicheren Seite sind.

Wie sich die Miete im Vergleich spiegelt

Auf das **Erstellungsdatum** des Mietspiegels wird von Vermieterseite kaum geachtet. Was ist allerdings, wenn seit dem Erstellen des Mietspiegels bereits viele Jahre ins Land gegangen sind? Taugt der Mietspiegel dann überhaupt noch, um die Miete „ordentlich“ zu erhöhen?

Mit der Frage hat sich der BGH aktuell beschäftigt: Eine Mieterin in Magdeburg hatte anfangs 2017 Post von der Hausverwaltung bekommen. Darin stand, dass die Miete für ihre 79 m² große Wohnung um 60 EUR auf dann 360 EUR steigen sollte.

Begründet wurde das mit dem Verweis auf den **städtischen Mietspiegel aus dem Jahr 1998**. Die Frau war damit nicht einverstanden, der Streit ging durch sämtliche Instanzen.

Das sagt das Gesetz: Grundsätzlich können Sie als Vermieter **bis zur ortsüblichen Miete anheben**, solange die Miete in den letzten 15 Monaten noch nicht erhöht worden war.

Das müssen Sie Ihrem Mieter aber nachvollziehbar **begründen**. Der **Mietspiegel** ist dafür eine Möglichkeit. Der soll **alle 2 Jahre aktualisiert** und „der Marktentwicklung angepasst“ werden (§ 558c Abs. 3 BGB).

20 Jahre – das war dann doch zu viel!

Ein 20 Jahre alter Mietspiegel ist **ungeeignet**, meinen die Karlsruher Richter. Und das, weil er für den Mieter **keinen „Informationsgehalt“** mehr hat. Sie lehnten das Mieterhöhungsverlangen kurzerhand aus formellen Gründen ab.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 16.10.2019, VIII ZR 340/18



Arbeitshilfe:

Wie Sie die Miete mit einem Mietspiegel Ihrer Gemeinde erhöhen

Herr / Frau / Eheleute

(Name und Anschrift der/s Mieter/s)

_____, den _____

Mietverhältnis _____

Hier: Mieterhöhung

Sehr geehrte/r _____,

hiermit bitte ich Sie um Ihre Zustimmung zur Erhöhung der mit Ihnen vereinbarten Miete gem. §§ 558, 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die begehrte Mieterhöhung berechne ich wie folgt:

Die derzeit fällige monatliche Nettokaltmiete für die Ihnen überlassene _____ qm große Wohnung beläuft sich auf _____ EUR, dies entspricht _____ EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

Diese Miete wird um _____ EUR pro Quadratmeter Wohnfläche auf dann _____ EUR pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht, die damit geschuldete erhöhte Nettokaltmiete beläuft sich dann auf monatlich _____ EUR.

Hinzu kommen auch weiterhin die vereinbarten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von monatlich _____ EUR, sodass sich Ihre neue Miete dann wie folgt zusammensetzt:

Nettokaltmiete bisher: _____ EUR

Mieterhöhung: _____ EUR

Vorauszahlung auf die Betriebskosten: _____ EUR

Garage/Stellplatz: _____ EUR

neue Gesamtmiete monatlich: _____ EUR

Diese neue monatliche Gesamtmiete ist von Ihnen ab dem _____ [Beginn des dritten Monats nach Zugang dieses Schreibens beim Mieter] zu bezahlen.

Die hiermit verlangte erhöhte Miete hält sich im Rahmen der üblichen Entgelte, die für nicht preisgebundenen, vergleichbaren Wohnraum üblicherweise bezahlt werden. Diese liegen bei mindestens _____ EUR pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Zum Nachweis verweise ich gem. § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf den beigelegten Mietspiegel der Stadt _____ einschließlich der darin enthaltenen Berechnungen.

Für die Ihnen überlassene Wohnung ergeben sich danach die nachstehende Berechnung bzw. die nachstehend genannten Zu- und Abschläge:

Die nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB zu wahrende Jahressperrfrist habe ich berücksichtigt, die letzte relevante Mieterhöhung datiert vom _____ und liegt damit außerhalb des maßgeblichen Zeitraums. Zwischenzeitliche Modernisierungsmieterhöhungen gem. § 559 BGB sowie Erhöhungen der Nebenkostenvorauszahlungen gem. § 560 BGB haben keinen Einfluss auf die Einhaltung der Jahressperrfrist gem. § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Ebenso habe ich die maßgebliche Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB berücksichtigt, wonach sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % / 15 % erhöhen darf. Vor drei Jahren belief sich die von Ihnen geschuldete Miete auf _____ EUR pro qm bzw. auf monatlich _____ EUR.

Ich habe Sie deshalb aufzufordern, der hiermit geltend gemachten Erhöhung der monatlichen Miete um _____ EUR auf _____ EUR **bis spätestens** _____ [Ablauf des zweiten Monats nach Zugang dieses Schreibens beim Mieter] zuzustimmen. Hierzu können Sie mir das beigelegte Doppel dieses Schreibens mit Ihrer Zustimmungserklärung unterzeichnet zurückreichen.

Liegt mir Ihre Zustimmung zur geltend gemachten Mieterhöhung nicht innerhalb der vorbenannten Frist hier vor, werde ich Klage gegen Sie auf Erteilung der Zustimmung erheben müssen.

Mit freundlichem Gruß

Vermieter

Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung:

Ich/wir, Herr/Frau _____, erkläre/n hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur vorstehend geltend gemachten Mieterhöhung.

(Ort, Datum)

(Unterschrift/en Mieter)

Denn der **Wohnwert** einer Immobilie unterliegt mit fortschreitender Zeit einem Wandel.

Beispiel: So können etwa im Laufe der Jahre bestimmte Einrichtungen, die einer Wohnung besonderen Wert verleihen und deshalb Gegenstand eines Mietspiegels sind, zur **Standardausstattung** werden. Oder die Bewertung einer **Wohnlage** kann durch strukturelle Veränderungen beeinflusst sein.

Das ist nicht übermäßig viel verlangt

Die Vermieterseite ist auch **nicht unangemessen benachteiligt**, so das Schlusswort der BGH-Richter: Denn eine Mieterhöhung ist immer noch aus anderen Gründen bzw. auf einer anderen Grundlage möglich. Beispielsweise kann sich der Vermieter auf **3 vergleichbare Wohnungen** stützen, um die Miete anzuhoben (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB).

Mein Tipp

Als Vermieter können Sie sich auf einen veralteten Mietspiegel beziehen, wenn zur Zeit Ihrer Mieterhöhung kein aktueller Mietspiegel vorhanden ist. Aber: Sollte der Mietspiegel erheblich älter als 4 Jahre sein, dann seien Sie vorsichtig und beziehen Sie sich zur Begründung ihrer Mieterhöhung auf 3 Vergleichswohnungen.

Der Mietspiegel ist kein Wunschkonzert: Vergleichen Sie nicht Groß- und Kleinstadt miteinander

Denken Sie dran: Sie können Ihr Verlangen auf eine Mieterhöhung nicht ohne Weiteres mit dem Mietspiegel einer anderen Stadt begründen.

Wollen Sie das als Vermieter durchsetzen, können Sie dafür nicht einfach auf den **Mietspiegel einer benachbarten, erheblich größeren Stadt** zurückgreifen. Die Miete lässt sich in diesem Fall nur anheben, wenn beide **Gemeinden** nach verschiedenen **Kriterien** miteinander **vergleichbar** sind. Das sagt der BGH.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 21.8.2019, VIII ZR 255/18

Kriterien für das Heranziehen des „ortsfremden“ Mietspiegels sind

- die Einwohnerzahl,
- die vorhandene Infrastruktur sowie
- das kulturelle und wirtschaftliche Angebot.

Alles begann im mittelfränkischen Stein

Seinen Ausgang hat der Rechtsstreit in der kleinen Stadt **Stein** in Mittelfranken. Die Gemeinde mit mehr als 15.000 Einwohnern grenzt unmittelbar an die Großstadt **Nürnberg** an. Dort sollte die Mieterin eines größeren Anwesens einer

Mieterhöhung zustimmen. Sie zahlte von Mietbeginn 2004 an unverändert eine Kaltmiete von 3.000 EUR. Ab 2014 verlangte die Vermieterin eine Kaltmiete von 3.450 EUR im Monat. Sie zog dazu den Mietspiegel von **Fürth** heran, die als benachbarte Stadt einen eigenen führt, während es für Stein keinen gibt.

Was dem „Stein des Anstoßes“ zugrunde liegt

Aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind **Kommunen nicht verpflichtet**, eine solche Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zu erstellen. Ein **Mietspiegel** ist einer der in § 558a BGB aufgeführten Gründe, auf die sich ein Vermieter stützen muss, wenn er eine höhere Miete verlangt. Daneben kann er sich auf die Angaben

- aus einer **Mietdatenbank** oder
- eines **Sachverständigengutachtens** stützen oder
- die Miete von **3 vergleichbaren Wohnungen** nennen.

Der Gang durch die Instanzen

Die Mieterin war ganz und gar nicht damit einverstanden und verweigerte ihre Zustimmung. Auch die Vorinstanzen gaben ihr Recht und wiesen die Vermieter-

Klage ab. Der BGH wiederum wies die Revision zurück.

Für die Karlsruher Richter ist Fürth mit 125.000 Einwohnern um ein Vielfaches **größer** und hält als **Oberzentrum** auch zentrale Einrichtungen der Grundversorgung vor. Dagegen ist Stein kein zentraler Ort mit **überörtlich relevanten Einrichtungen** wie Theater, Kino oder Krankenhaus, formulierte der 8. BGH-Senat ausdrücklich im Urteil. Zudem ergeben sich im Fall von Fürth dank **U-Bahn- bzw. S-Bahn-Anschluss** an Nürnberg unterschiedliche Mietvoraussetzungen. Nix war's also mit der Mieterhöhung für die Vermieterin.

Mein Tipp

Vergleichbar muss es schon sein

Sollte Ihre Stadt oder Gemeinde keinen Mietspiegel haben, können Sie den einer benachbarten Stadt oder Gemeinde heranziehen, sofern wesentliche strukturelle Punkte wie die Einwohnerzahl, die vorhandene Infrastruktur sowie das kulturelle und wirtschaftliche Angebot vergleichbar sind.

Kälte und Nässe lassen Schimmelpilze sprießen: Worauf es jetzt ankommt

Gerade in der kalten Jahreszeit sind oft Schimmelflecken in den Ecken und an den Wänden der Wohnräume zu entdecken. Mieter und Vermieter fragen sich dann sofort: Woher kommen die? Wer ist für den Schimmel verantwortlich? Wie bringe ich den wieder weg? Und schließlich wichtig für Sie als Vermieter: Kann Ihr Mieter seine Miete deswegen kürzen? Diese Fakten sollten Sie daher unbedingt kennen:

1. Wie Schimmel entsteht

Schimmelpilze brauchen **Feuchtigkeit**, um zu wachsen. Häufig wird angenommen, dass sich dann Schimmel in den Wohnräumen zeigt, wenn die Bewohner zu wenig lüften und nicht ausreichend heizen. Aber:

- In etwa 10 % der Fälle ist das die alleinige Ursache für Schimmel,
- in schätzungsweise 60 % sind bauliche Mängel verantwortlich,
- bei guten 30 % liegt die Ursache in einer Kombination aus Baumängeln und falschem Lüften bzw. dem Fehlen eines Lüftungssystems.

Viele überrascht das vielleicht: Im **modernisierten Altbau** und im **Neubau** kommt es tendenziell eher zu Schimmelbefall als im **Altbestand**.

Beispiele für Schimmelursachen

Da Schimmel immer dort entsteht, wo sich zu viel Feuchtigkeit angesammelt hat und nicht mehr abtrocknet, tritt er häufig in Folge von **Wasserschäden** oder **Rohrbrüchen** auf. Auch wenn Wasser durch Schäden im **Mauerwerk** oder am **Dach** eintritt oder wenn die hohe Luftfeuchtigkeit in Räumen kondensiert, kann es zu Schimmel kommen.

Schimmelpilze benötigen organische Stoffe als Nährboden, um wachsen zu

können. Gerade Wandbeläge aus Cellulose, Holz, Tapeten, Dämmmaterialien, aber auch Schmutz und Staub dienen den Schimmelpilzen als Nahrung. Ist dann noch die Temperatur ideal (mind. 10 °C), entwickelt sich der Schimmelbefall schnell zum Problem.

Beispiele für Schimmelfundorte

Besonders entsteht Schimmel im **Badezimmer**, in der **Küche** oder im Bereich der **Fenster**, da sich hier durch Kondensation häufig Feuchtigkeit sammelt. Doch Schimmel kann auch an **Decken**, **Wänden**, hinter **Tapeten**, **Wandverkleidungen**, unter dem **Teppich** oder anderen **Bodenbelägen** auftreten. Das kann teuer werden, wenn Schimmel in Wohnräumen auftritt und sich auf einer größeren Fläche ausbreitet. Dann kann die Sanierung der befallenen Stellen schnell zum Kostentreiber werden.

2. Woran Sie Schimmel merken

Am einfachsten lässt sich Schimmelbefall anhand der meist **dunklen Flecken** erkennen, die der Pilz ausbildet. Die Flecken beginnen zunächst klein, können sich aber, wenn Sie nichts dagegen unternehmen, großflächig ausbreiten. Doch auch wenn Sie direkt keine Schimmelflecken sehen, heißt das nicht „schimmelfrei“. So kann ein Zimmer oder sogar die komplette Wohnung von Schimmel befallen sein, ohne dass Sie das gleich merken.

Die Flecken können sich auch an **unzugänglichen Orten** wie hinter großen Möbelstücken oder in der Boden- oder Deckenverkleidung „verstecken“. Ein Zeichen für Schimmel ist muffiger **Modergeruch**. Sofern Sie oder Ihr Mieter auf einen solchen Geruch aufmerksam werden, sollten Sie sich auf die Suche nach Schimmelbefall machen.

3. Wer hat Schuld daran?

Haben Sie oder Ihr Mieter Schimmel in der Wohnung entdeckt, sollten Sie das Heft des Handelns **in die Hand nehmen**: Sofern für Sie nicht zweifelsfrei klar ist, ob der Mieter durch falsches Lüftungsverhalten für die Schimmelbildung verantwortlich ist, ziehen Sie besser einen **Experten** zur Klärung hinzu. Zögerliches Handeln verschlimmert in den meisten Fällen den Schimmelbefall und zieht Streitigkeiten mit den Mietern nach sich.

4. Wer hat was nachzuweisen?

Tritt in der Mietwohnung Schimmel auf, vermutet der Mieter zunächst, dass sein Vermieter dafür verantwortlich ist. Tatsächlich trägt der als **Eigentümer** der Immobilie zunächst auch die Verantwortung: Er muss beweisen, dass die Ursache des Schimmels nicht in seinen **Verantwortungsbereich** fällt.

Erst wenn ihm das gelingt, ist es am Mieter, Beweis dafür zu erbringen, dass er „ordentlich“ in den Räumen gewohnt, d. h. durch **richtiges Heizen und Lüften** einer Schimmelbildung entgegengewirkt hat. Dafür kann er auch **Zeugen** nennen.

Kann er das **glaubhaft** darlegen, alles getan zu haben, um Schimmel zu verhindern, ist endgültig der Vermieter in der Pflicht, den zu **beseitigen**. Er kann sich dann auch nicht mehr dagegen wehren, wenn sein Mieter die Mietzahlung kürzt – sofern das der Höhe nach berechtigt ist.

Schimmelursachen, die der Vermieter zu vertreten hat

1. Mangelhafte **Gebäudeabdichtung** des Hauses: Die kann auch im Nachhinein durch eine nicht fachgerechte Sanierung des Hauses entstehen.

2. **Wasserschäden im Mauerwerk** des Hauses, die nicht vom Mieter verursacht wurden.
3. Neue Lüftungsbedingungen aufgrund einer **baulichen Veränderung** des Hauses wurden dem Mieter nicht mitgeteilt. Bei Neubauten bzw. Sanierungen enthalten die neuen Baumaterialien i.d.R. viel Feuchtigkeit, die besondere Lüftungsmaßnahmen erfordern.

Das Problem: Wenn der Mieter mindert

Ist der Vermieter für die Schimmelbildung verantwortlich, darf der Mieter berechtigterweise seine Mietzahlung kürzen. Denn Schimmel in der Wohnung stellt einen **Mangel** der Mietsache dar, der i.d.R. eine Mietminderung erlaubt. Die **Höhe** ist abhängig von der konkreten Beeinträchtigung oder eingeschränkten Nutzbarkeit der Wohnung. Gerichtsurteile stellen **Leitlinien** dar, an denen sich der Vermieter **orientieren** kann.

Wird die Miete zu Unrecht gemindert,

- weil der Vermieter nicht für den Schimmel verantwortlich ist oder
- weil der Prozentsatz zu hoch ist, um den der Mieter die Miete reduziert hat,

kann das weitreichende **Folgen** für den Mieter haben: Zum einen hat er seinem Vermieter über einen längeren Zeitraum einen Teil der ihm zustehenden Miete entzogen. Den Minderungsbetrag kann der als **Mietrückstand einklagen**. Zum anderen berechtigt ihn die Vorgehensweise im Zweifel auch zur **Kündigung** des Mietvertrags.

Über Minderungsquoten urteilen die Gerichte so

- 7 % bei immer wiederkehrender Feuchtigkeit in der Schlafzimmerdecke und tropfendem Wasser aus der Decke (AG Köln, Urteil v. 2.1.2007, 206 C 284/04)

- 15 % bei nicht großflächigem Schimmel an mehreren Stellen in der Wohnung (LG Berlin, Urteil v. 22.10.2010, 63 S 690/09)
- 5 – 20 % bei optischen Mängeln und leichter Geruchsbelästigung je nach Ausmaß (AG Schöneberg, Urteil v. 27.3.1996, 6 C 32/92)
- 50 % bei Schimmel im Wohnzimmer, der 60 % der Wohnfläche bedeckt (LG Hamburg, Urteil v. 31.1.2008, 307 S 144/07)
- 100 % bei erheblicher gesundheitlicher Gefährdung durch Schimmelpilzsporen (AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 9.7.2007, 203 C 607/06)



Mein Tipp

Schimmel ist nicht gleich Schimmel

Die richterlich festgestellten Prozentzahlen dienen lediglich der Orientierung. Die konkrete Minderungsquote ist von Einzelfall zu Einzelfall verschieden und hängt von unzähligen Faktoren wie Ausmaß, Dauer und Grad der Beeinträchtigung ab.

Wenn der Schimmel von der Kellerdecke hängt

Kellerräume sind zwar meist auch Teil des Mietvertrags. Die Gerichte urteilen bei Schimmelbildung **im Keller** allerdings **differenzierter** als bei Schäden in der Mietwohnung selbst. Das Durchsetzen seiner Ansprüche ist für den Mieter grundsätzlich schwieriger.

Der Grund dafür: Kellerräume – vor allem **in Altbauten** – sind für gewöhnlich nicht gänzlich trocken.

Hier muss in einigen Fällen der Mieter schon im Vorfeld davon ausgehen, dass die Kellerräume feucht sind. Deshalb gewähren die Mietrichter tendenziell eine Mietminderung für einen Schimmelbefall im Keller nur im **Ausnahmefall**.

Schimmel vermeiden: Hilfreiche Tipps für Ihre Mieter

Damit es im besten Fall überhaupt nicht zur Schimmelbildung kommt, sollten Sie Ihre Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrags auf besondere **Verhaltensweisen hinweisen**, um Schimmelbefall zu vermeiden: Gründliches **Stoßlüften** ist das A und O. Denn ist die Wohnung zu feucht, steigt die Gefahr eines Befalls. Auch sollte die Wohnung **im Winter** nicht zu sehr auskühlen. Um die Luftfeuchtigkeit im Raum zu kontrollieren, greifen Sie auf ein **Hygrometer** zurück. Mehr als **60 %** Luftfeuchtigkeit sollte in einem Raum nicht herrschen, denn sonst besteht dauerhaft Schimmelgefahr.

So lüftet Ihr Mieter richtig

- Wer **im Schlafzimmer** die Fenster nicht dauerhaft geöffnet haben möchte, sollte zumindest nach dem Aufstehen ausgiebig mit weit geöffnetem Fenster lüften.
- Auch **im Wohnzimmer** muss regelmäßig gelüftet werden, vor allem dann, wenn viele Pflanzen im Zimmer stehen. Andere Feuchtigkeitsquellen wie z. B. trocknende Wäsche erfordern ein langes Lüften.
- Besonders schimmelfähig ist **das Bad**: Nach dem Duschen oder Baden das Wasser von Wänden und Boden entfernen und direkt lange lüften.
- Das gilt auch **in der Küche** nach dem Kochen.
- **Der Keller** ist ein Spezialfall: Im **Sommer** besser nachts oder in den frühen Morgenstunden und nicht tagsüber lüften. Im **Winter** ist regelmäßiges Lüften ebenso wichtig.
- **Stoßlüften** (Fenster für 5 bis 10 Minuten ganz öffnen) statt das Fenster zu kippen, denn so kühlen Wände weniger aus und es erfolgt ein vollständiger Luftaustausch.
- Wenn möglich, **3- bis 4-mal am Tag** lüften, auch im Schlafzimmer.
- **Wäsche** sollte möglichst auf dem Balkon, nicht in den Räumen getrocknet werden.

Mieter lag wochenlang tot in seiner Wohnung: Was Sie als Vermieter dazu wissen und tun müssen

Der Tod eines Mieters wirft viele offene Fragen auf, insbesondere wenn er alt oder alleinstehend war: Übernimmt jemand das Mietverhältnis? Gibt es Erben? Welches Kündigungsrecht haben Sie als Vermieter? Wir greifen dieses Thema auf und geben Antworten auf Ihre Fragen.

Endet das Mietverhältnis im Sterbefall von selbst?

Kurz gesagt: Nein. Das Mietverhältnis **endet nicht** automatisch mit dem Tod Ihres Mieters. Wer in den Mietvertrag **eintritt**, hängt von der Lebens-/Familiensituation des verstorbenen Mieters ab:

- Bei alleinstehenden Mietern geht das Mietverhältnis auf die **Erben** über – mit allen Rechten und Pflichten. Denen steht es frei, das Mietverhältnis zu den vertraglichen Konditionen **fortzuführen** oder den Mietvertrag aufgrund eines **Sonderkündigungsrechts** zu beenden. Sind **keine** Erben vorhanden, fällt das Erbe – und damit das Mietverhältnis dem **Staat** zu.
- Leben nach dem Tod des Mieters noch **Angehörige** oder **Mitmieter** im gemeinsamen Haushalt, überträgt sich das Mietverhältnis auf sie. Diese berechtigten Personen haben dann ein **außerordentliches** Kündigungsrecht, wenn sie nicht in den Mietvertrag eintreten wollen.

Wie lange ist die Miete nach dem Todesfall noch zu bezahlen?

Für eine Dauer von **3 Monaten** können Sie Miete und Nebenkosten verlangen. Sind keine Erben vorhanden oder schlagen Erbberechtigte das Erbe aus, übernimmt das Nachlassgericht auf Ihren **Antrag** die **Nachlasspflegschaft**. Ein Nachlasspfleger verwaltet dann die Hinterlassenschaft und wickelt das Mietverhältnis mit Ihnen ab.

Vorsicht: Erbe haftet nur eingeschränkt für einen Mietrückstand

Das kennen Sie: Der Erbe ist nicht nur Nutznießer des hinterlassenen **Vermögens** des Erblassers, er haftet auch für dessen **Schulden**. Solche Verbindlichkeiten können auch rückständige Mietzahlungs- und Nebenkostenansprüche sein, die der Erblasser zu Lebzeiten nicht mehr beglichen hat. Allerdings hat der BGH bereits in einem früheren Urteil festgelegt: Die Erben **haften** nur mit dem **Nachlass** des Erblassers für rückständige Mieten.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 23.1.2013, VIII ZR 68/12

Die Haftungsbeschränkung des Erben gilt nur dann, wenn das Mietverhältnis durch den Erben mit dem Sonderkündigungsrecht aus § 564 BGB **innerhalb 1 Monats** nach dem Erbfall gekündigt wird. Dann können die Erben wirksam ihre Haftung für die Mietschulden voll auf den Nachlass begrenzen.

Unbeschränkte Haftung des Erben ohne Kündigung? Aktuelle Fälle des BGH

Mit gleich 2 Urteilen haben sich die Karlsruher Bundesrichter mit der Frage auseinandergesetzt, ob der Erbe dann für ausstehende Mietrückstände **persönlich haften** muss, wenn er nicht das Mietverhältnis mit dem Sonderkündigungsrecht beendet hat. Das hat der BGH zugunsten der Erben/Mieter entschieden.



Fundstelle:

BGH, Urteile v. 25.9.2019, VIII ZR 122/18 und VIII ZR 138/18

Der konkrete Fall spielte sich so ab: Der **kinderlose** Mieter verstarb. Zum Erbe wurde ein **Bruder** berufen. Da die Mieten

nach dem Tod des Mieters ausblieben, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und verklagte den erbenden Bruder auf die ausstehenden Mietzahlungen sowie die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Nach Ablauf der Kündigungsfrist machte der Vermieter zusätzlich noch Nutzungsentschädigungen für die Zeit bis zur Zwangsräumung und in einem Parallelverfahren eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung geltend. Der Erbe hatte zwischenzeitlich eine **Nachlassverwaltung** beantragt, die grundsätzlich zur Haftungsbeschränkung auf das Nachlassvermögen führt. Die BGH-Richter sprachen Folgendes: Der Erbe kann aufgrund der Nachlassverwaltung nur für Verbindlichkeiten in Anspruch genommen werden, die er **vor** der angeordneten **Nachlassverwaltung** durch das Nachlassgericht durch Maßnahmen der **eigenen Verwaltung** selbst begründet hat (sog. **Nachlasserschulden**). Die Kündigung nach § 564 Satz 2 BGB zu unterlassen, ist aber keine solche Verwaltungsmaßnahme. In dem bloßen Verstreichenlassen der Kündigungsfrist sehen die BGH-Richter kein Verhalten des Erben, das zu seiner persönlichen Haftung führen kann. Aber durch das Unterlassen der Herausgabe der Wohnung hat der Erbe eine **Nutzungsentschädigung** für die Zeit bis zur Zwangsräumung tatsächlich zu zahlen. Er haftet also erst zu diesem Zeitpunkt.



Mein Tipp

Sollte nach dem Tod Ihres Mieters das Mietverhältnis nicht fortgesetzt werden, steht Ihnen ein außerordentliches Kündigungsrecht innerhalb 1 Monats zu. Um kein Risiko in Kauf zu nehmen, nachher auf den Mietrückständen sitzen zu bleiben, sollten Sie auf jeden Fall von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen.

Kommt die wirtschaftliche Enteignung für Vermieter? Berliner Senat bringt Mietendeckel auf den Weg

Der rot-rot-grüne Berliner Senat hat am 22.10.2019 den umstrittenen Mietendeckel auf den Weg gebracht. Der **Gesetzentwurf** sieht vor, die Mieten für 1,5 Millionen vor dem Jahr 2014 gebaute Wohnungen 5 Jahre auf den Stand von Mitte 2019 einzufrieren.

Hintergrund sind die Wohnkosten in der Hauptstadt, die in den vergangenen Jahren stärker als anderswo in Deutschland gestiegen sind. Opposition und Immobilienwirtschaft laufen Sturm gegen das Vorhaben.

Der Plan: Mietobergrenzen kappen überhöhte Bestandsmieten

Neben dem Einfrieren der Mieten umfasst der Gesetzentwurf auch eine Tabelle mit **Obergrenzen**, die sich nach Baujahr und Ausstattung der Wohnung richten. Darin sind max. 9,80 EUR Kaltmiete je Quadratmeter vorgesehen. Sie dürfen bei **Neuvermietung** nicht überschritten werden.

Bestandsmieten dürfen in Zukunft um nicht mehr als **20 % über den Obergrenzen** liegen. Andernfalls können Mieter das Absenken fordern. Hierbei spielt zusätzlich die Lage der Wohnung eine Rolle.

Ausnahmen von Obergrenzen erlaubt

In 2 Fällen dürfen Vermieter die Obergrenze überschreiten:

- Wenn die Wohnung besonders **hochwertig ausgestattet** ist, können Sie nach jetzigem Stand 1 EUR je m² draufschlagen.
- Auch im Fall von Modernisierungen für mehr **Klimaschutz** und **Barrierefreiheit** ist ein Aufschlag von max. 1 EUR erlaubt.

Bei höheren Kosten – so der Plan – greifen **Förderprogramme**. Ab 2022 wird Vermietern zudem die Möglichkeit eingeräumt, jährlich 1,3 % als **Inflationsausgleich** auf die Miete draufzuschlagen – allerdings nur dann, wenn Sie die Obergrenzen damit nicht überschreiten.

Mietendeckel-Gesetz bis Ende Februar 2020 beschlossen

Bis voraussichtlich Ende Februar 2020 soll der „Mietendeckel“ mit diversen flankierenden Regelungen endgültig vom Abgeordneten-Haus in Berlin beschlossen sein und **rückwirkend** ab 18.6.2019 gelten. An diesem Tag hatte der Senat die Eckpunkte beschlossen.

Die Mietsenkungsregel wird 9 Monate später kommen, also voraussichtlich Ende 2020. So soll Zeit bleiben, die Umsetzung vorzubereiten und in der Verwaltung dafür bis zu 250 zusätzliche Mitarbeiter einzustellen.

Gesetz kommt auf den Prüfstand

In Juristen-Kreisen ist es umstritten, ob die Bundesländer überhaupt eine **Gesetzgebungskompetenz** in derartigen Angelegenheiten haben.

Grundsätzlich besitzen die **Länder** die Gesetzgebungskompetenz, wenn nicht der **Bund** ausdrücklich dafür zuständig ist. Das Wohnungswesen und die Gefahrenabwehr sind Ländersache. Das Wirtschaftsrecht ist aber Bundessache.

Sollte der Mietendeckel als wirtschaftsrechtliche Angelegenheit angesehen werden, hätten die Länder keine Gesetzgebungskompetenz.

Auch die vorgesehene **Rückwirkung** des Gesetzes auf den 18.6.2019 wird kritisch gesehen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gesetz in einem sog. **Normenkontrollverfahren** überprüft wird.

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 Hackenjos,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Christian Steiger, 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

