



12|20

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2020

Ja, wo sind sie denn alle?  
Zu Hause im „Homeoffice“!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
der **zweite Corona-Lockdown** in diesem Jahr beschränkt uns alle irgendwie – doch das öffentliche Leben und die Wirtschaft laufen weiter. Viele **Berufstätige** sitzen aber nicht in den Büroräumen ihrer Arbeitgeber, sondern arbeiten digital zu Hause – aus dem sog. **Homeoffice** oder eben „mobil“.

**Sie fragen sich** jetzt natürlich „Ja, was hat das denn mit mir zu tun? Ich bin doch nur der Vermieter.“ Ziemlich viel sogar! Haben Sie sich schon einmal **Gedanken** darüber **gemacht**, ob Ihr Mieter überhaupt **in seiner Wohnung arbeiten** darf? Was passiert eigentlich, wenn der nicht nur einsam und gedankenverloren am Computer sitzt, sondern auch **Kunden oder Kollegen** in seinen Privaträumen **empfangt**? Gibt es im Homeoffice einen besonderen Mieterschutz gegen **Handwerker** oder Sie, wenn ein **Notfall** eintritt?

**Antworten** darauf geben wir Ihnen in dieser Dezember-Ausgabe – mit vielen Informationen und **Praxis-Tipps** rund um das Thema „Mieter arbeiten im Homeoffice – der zweite Arbeitsplatz“.

Und während es **draußen winterlich** kalt und ungemütlich wird, möchte es Ihr Heimarbeiter kuschlig **warm** in seinen **vier Wänden** haben. Damit Sie genau wissen, auf welche **Raum-Temperaturen** Ihr Mieter **im Winter** pochen kann, haben wir Ihnen alle wichtigen Informationen einmal zusammengestellt. So **argumentieren** Sie rechtssicher, wenn Ihr Mieter es gerne tropisch warm in seiner Wohnung bevorzugt.

Nur noch wenige Tage und dieses schwierige und **verrückte Jahr** geht zu Ende. Bleiben Sie **optimistisch** und denken Sie vor allem daran, die **Betriebskosten** für 2019 **abzurechnen** und noch rechtzeitig an Ihre Mieter zu **schicken** – letzte **Frist** ist der 31.12.2020!

Ich wünsche Ihnen und Ihrer Familie trotz aller Widrigkeiten gesegnete Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr 2021!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## My Home is my Office oder der zweite Arbeitsplatz Ihres Mieters: Worauf Sie als Vermieter achten sollten

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland vieles verändert: Arbeiten von zu Hause aus ist **attraktiv** geworden. Im aktuellen Jahr ist die Anzahl der Arbeitnehmer, die ihre Arbeit ganz oder teilweise aus dem **Homeoffice** verrichten, sprunghaft gestiegen.

### Corona macht's möglich

Rund **drei Viertel aller Firmen** setzen in der Corona-Krise verstärkt auf Homeoffice, so das Ifo-Institut in einer Umfrage. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) ermittelt: **35 % aller Beschäftigten** arbeiteten im April und Mai von zu Hause aus. Und **42 %** würden gerne 2 oder 3 Tage in der Woche im Homeoffice sein, berichtet die Uni Konstanz.

Grund dafür war und ist die anhaltende Pandemie-Situation und das dadurch

**eingeschränkte** öffentliche und berufliche **Leben**. Aber die private Wohnung als Arbeitsplatz hat noch andere **Beweggründe**: Sie spart dem Arbeitgeber Geld und für den Arbeitnehmer entfällt der lästige Weg ins Büro.

Ob **nebenher** in Heimarbeit etwas dazu verdient wird oder der **Selbstständige** sein Büro gleich komplett in die Wohnung integriert – **Mieter** müssen einiges bedenken. Hier sind wichtige Antworten für Sie als **Vermieter**, damit Sie auf die Mieterfragen richtig reagieren.

### Was geht das den Vermieter an?

Grundsätzlich gilt erst einmal: Für das **häusliche Arbeitszimmer** in seinen Räumen muss ein Mieter nicht um Erlaubnis nachfragen. Nutzt er die Wohnung insgesamt oder in Teilen zu beruflichen,

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | My Home is my Office oder der zweite Arbeitsplatz Ihres Mieters:

Worauf Sie als Vermieter achten sollten

#### 2 | Arbeitshilfe:

Wie Sie Ihren Mieter abmahnen, wenn er einzelne Räume der Wohnung gewerblich nutzt

#### 3 | Von Heizungsausfall und Warmwassertemperaturen:

Von wegen bibbern – so kuschlig soll es sein

#### 5 | Die Mietkaution – ein wichtiger Rettungsanker:

Auf diese Sicherheit sollten Sie nicht verzichten

#### 6 | Arbeitshilfe:

Bis wann die Mietkaution fällig ist

#### 7 | Rauchmelderpflicht in allen 16 Bundesländern:

Fristen, Termine und was sonst noch wichtig ist

#### ! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

freiberuflichen oder gewerblichen Zwecken, ist das folglich **erlaubnisfrei** möglich. Dabei darf seine Tätigkeit aber **keinerlei „Außenwirkung“** haben (z. B. bei Schriftstellern, Lektoren, Gutachtern). Wenn also der **Lehrer** seinen Unterricht zu Hause vorbereitet oder der **Rechtsanwalt** Akten in den eigenen vier Wänden studiert, ist das vom allgemeinen Wohngebrauch erfasst.

Das gilt nicht nur für die gesamte Wohnung, sondern auch fürs gelegentliche Nutzen einzelner Räume.

Davon ist allerdings strikt zu trennen: Wann arbeitet jemand mal eben zu Hause im **häuslichen Arbeitszimmer** und ab wann nutzt er das Mietverhältnis **gewerblich** oder **teilgewerblich**?

### Ab wann ist das gewerblich?

Die **Grenze** ist nicht ganz einfach zu ziehen. Gewerbliche Nutzung liegt auf jeden Fall dort vor, wo der Mieter in der Wohnung **komplett** seinen **Lebensunterhalt verdient**.

Ein **Beispiel** dazu: Wenn er seinen Beruf **ausschließlich** in den Mieträumen ausübt und keine anderen **Einnahmequellen** hat, nutzt er die Wohnung gewerblich (z. B. für Schreib- oder Ingenieurbüro).

Auch nur mit Laptop, Tisch und Stuhl ausgerüstet, können theoretisch Millionen-Umsätze generiert werden. Das **Flächenverhältnis** zwischen Wohnen und Arbeiten ist **nicht entscheidend**.

Zudem gibt es die **teilgewerbliche** Nutzung und **Mischmietverhältnisse**. Das muss im Einzelfall Ihr Mieter mit Ihnen klären und in einem entsprechenden Vertrag auch festlegen.

### Wohnen oder Gewerbe – was daraus folgt

Ob der Gebrauch als Wohnraum oder Gewerbefläche „einzugruppiert“ ist,

#### **Arbeitshilfe:**

#### **Wie Sie Ihren Mieter abmahnen, wenn er einzelne Räume der Wohnung gewerblich nutzt**

Herr / Frau / Eheleute

(Name und Anschrift des Mieters)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Mietverhältnis: \_\_\_\_\_

#### **Hier: Abmahnung wegen gewerblicher Nutzung einzelner Räume der Wohnung**

Sehr geehrte/r \_\_\_\_\_,

es wurde festgestellt, dass Sie die an Sie ausschließlich zu Wohnzwecken vermietete Wohnung teilweise gewerblich nutzen. Damit verstoßen Sie gravierend gegen Ihre Verpflichtungen als Mieter.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende vertragswidrige Nutzung: \_\_\_\_\_

Nach den mietvertraglichen Vereinbarungen sind Sie nicht berechtigt, die Ihnen überlassene Wohnung gewerblich zu nutzen, auch nicht in nur einzelnen Räumen.

Mit der gewerblichen Nutzung eines Teils der Wohnräume gehen Beeinträchtigungen, insbesondere für die übrigen Hausbewohner einher, die über das normale Maß einer Wohnungsnutzung hinausgehen. Im Einzelnen handelt es sich dabei insbesondere um die folgenden Beeinträchtigungen:

\_\_\_\_\_  
Aus diesem Grund werden Sie hiermit aufgefordert, dieses vertragswidrige Verhalten unverzüglich einzustellen und jegliche gewerbliche Nutzung der an Sie zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung oder auch nur von Teilen der Wohnung auch künftig zu unterlassen. Hierzu erhalten Sie Gelegenheit bis spätestens \_\_\_\_\_. Innerhalb dieser Frist haben Sie die Erledigung durch die Vorlage geeigneter Nachweise zu bestätigen.

Kommen Sie dieser Aufforderung nicht oder nicht fristgerecht nach, müssen Sie weitere Konsequenzen für das bestehende Mietverhältnis, insbesondere dessen außerordentliche fristlose Kündigung, aber auch die gerichtliche Durchsetzung des aus der vertragswidrigen Nutzung resultierenden Unterlassungsanspruchs befürchten.

Mit freundlichem Gruß

(Vermieter/in)

hat noch weitere **Konsequenzen**: Beim Wohnungsmietvertrag ist ziemlich exakt geregelt, ob und wie weit Sie die **Miete erhöhen** dürfen.

Beim Gewerbemietvertrag ist das nicht der Fall. Hier gibt es wiederum keinen **Kündigungsschutz**, wie er beim Wohnungsmietvertrag zugunsten des Mieters gilt.

### Nur mit meiner Erlaubnis?

Weit verbreitet sind in Mietverträgen Klauseln wie:

„Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken nur mit Zustimmung des Vermieters benutzen.“

Wenn Sie die Wohnung Ihrem Mieter **nur zu Wohnzwecken** vermietet haben,

dann können Sie seinem „gewerblichen“ Ansinnen **widersprechen**. Das setzt voraus: Ihr Mieter hat Sie **vorab informiert**, wenn er die Mieträume nicht ausschließlich zum Wohnen nutzen will.

Sie können aber auch nach „Treu und Glauben“ verpflichtet sein, ihm Ihr Okay zu einer teilgewerblichen Nutzung zu geben, wenn es sich nachweisbar um eine Tätigkeit **ohne Mitarbeiter** (z. B. bei der Büroecke im Schlafzimmer) und **ohne** ins Gewicht fallenden **Kundenverkehr** handelt.



#### **Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 14.7.2009, VIII ZR 165/08

Sie müssen Ihrem Mieter also die beabsichtigte Tätigkeit erlauben, wenn von dieser keine weitergehende **Einwirkung auf die Mietsache oder Mitmieter** ausgeht als bei der üblichen Wohnnutzung.

Nicht dagegen, wenn Ihr Mieter an 3 Werktagen pro Woche für rund ein Dutzend Schüler **Gitarrenunterricht** erteilt, der andere Hausbewohner stört.



**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 10.4.2013, VIII ZR 213/12

Dabei spielt es keine Rolle, ob das Mietverhältnis **schon besteht** oder erst **noch abgeschlossen** werden muss. Möglicherweise möchte der Mieter die Adresse auf seiner **Visitenkarte** angeben oder sogar ein **Firmen-Schild am Haus** anbringen.

Als Vermieter haben Sie – sofern Ihr Ja **nicht** vom Mieter **angefragt** wurde – die Möglichkeit, wegen vertragswidriger Nutzung **abzumahn**en oder in schwerwiegenden Fällen auch fristlos zu **kündigen**.

**Stören darf es nicht**

Etliche Tätigkeiten, wie die Arbeit am **Computer**, fallen den anderen Hausbewohnern gar nicht auf. Wo es aber zu größerem **Kundenverkehr** (die sog. **Außenwirkung**) kommt, kann es problematisch werden.

Arbeiten in den eigenen vier Wänden geht dann **nicht**, wenn es bei gleichzeitigem Wohnen und dem Ausüben einer beruflichen, freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit

- zu **Belästigungen** oder Beeinträchtigungen der **Mitmieter** kommt (z.B. wenn Kunden vorbeikommen, das Te-

lefon pausenlos klingelt und Drucker rattern) oder

- die Wohnung in **Mitleidenschaft** gezogen wird.

Wenn die Mieterin etwa als **Tagesmutter** fremde Kinder in der eigenen Wohnung betreuen will, muss sie das mit ihrem Vermieter absprechen. Dabei kommt es auf die Kinderzahl und die Wohnungsgröße an. Ein Pflegekind wurde gebilligt, 5 Kleinkinder sind zu viel.



**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 6.7.1992, 61 S 56/92

Eine gesetzliche Auflage dazu gibt es zwar nicht, aber in vielen Mietverträgen ist verankert, dass es dem Vermieter ausdrücklich anzuzeigen ist, wenn eine solche Tätigkeit geplant wird.



**Mein Tipp**

**Das empfiehlt sich unbedingt**

Dokumentieren Sie auf jeden Fall schriftlich Ihre Zustimmung zur teilweisen gewerblichen Nutzung der Wohnräume!

**Was ist, wenn ein Notfall eintritt?**

Was tun, wenn **im Notfall** der Vermieter, sein Verwalter oder ein Handwerker die Wohnung **betreten** muss, der Mieter aber Bedenken aufgrund der derzeit vor-

geschriebenen Covid 19-Kontaktbeschränkungen hat und den **Zutritt** schlicht **verweigert**?

Ein solcher Fall landete in München vor Gericht. Konkret ging es um einen **Wasserschaden** und darum, einen weiteren Wassereintritt zu verhindern.



**Fundstelle:**

AG München, Urteil v. 25.3.2020, 483 C 4847/20

Der Mieter ließ den beauftragten Handwerker nicht in seine Wohnung rein. Er hatte Angst vor einer möglichen Infektion mit dem Corona-Virus. Für die Juristen in München war die Sache klar: Das geht hier **nicht**. Der Mieter darf **im Notfall** nicht verhindern, dass ein Handwerker seine Wohnung betritt – auch wenn beispielsweise geschäftliche Unterlagen wegen seiner Homeoffice-Tätigkeit herumliegen.



**Mein Tipp**

**Wohnt er noch oder arbeitet er darin?**

Das Abgrenzen zwischen Wohnen und gewerblicher Tätigkeit ist im Einzelfall nicht ganz einfach. Kommt es zum Streit, sollten Sie sich die Frage stellen, ob die Heim-Aktivitäten des Mieters nach außen wirken oder nicht. Gewerbliche Tätigkeiten mit starker Außenwirkung muss sich Ihr Mieter von Ihnen genehmigen lassen.

**Von Heizungsausfall und Warmwassertemperaturen: Von wegen bibbern – so kuschlig soll es sein**

Wenn es draußen kalt und ungemütlich wird, stellt sich für Mieter und Vermieter die unausweichliche Frage: Wie **warm** muss es und wie **kalt** darf es sein? Das heißt, welche **Mindesttemperaturen** müssen Sie als Vermieter garantieren?

Ganz besonders ärgerlich wird es für Sie, wenn ein **Defekt** auftritt: Ein **Heizungs- oder Warmwasserausfall** während der Heizperiode im Winter ist ein **erheblicher** Mietmangel! Ein paar Tage kann es schon mal dauern, bis die Heizung repa-

riert ist, insbesondere, wenn das Malheur an den zahlreichen Feiertagen zum Jahreswechsel passiert.

Ihr Mieter kann dann seine Miete kürzen, sobald Sie von dem Mangel „**Kenntnis**“

haben. Das setzt wiederum voraus: Er hat Ihnen den Ausfall oder die Störung der Heizungsanlage „unverzüglich“ angezeigt!

### **Tropisch, gemäßigt oder kalt? Angenehme Temperaturen sind gefragt**

Es muss nicht immer ein Komplettausfall sein, selbst eine **verminderte Heizleistung** kann einen Mieter dazu berechtigen, die Miete zu kürzen. Deshalb sollten Vermieter auch bei funktionierender Heizung schauen, dass **Wohlfühltemperaturen** im Mietshaus herrschen.

Die Gerichte fordern: Es muss so geheizt werden, dass

- die Mindesttemperaturen in **Aufenthaltsräumen** bei 20 °C bis etwa 22 °C liegen.
- In **Küche, Schlafräumen, Hausflur** und nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen darf die Temperatur auch darunter liegen (18 °C bis 20 °C).

Macht sich der „Heizungsausfall“ nur in der Nacht bemerkbar, liegt das i. d. R. an der **Nachtabenkung**. Verbleiben die Temperaturen also in der Zeit von ca. 23 Uhr abends bis 6 Uhr morgens bei ca. 16 °C bis 18 °C, muss Ihr Mieter das hinnehmen.

### **Handeln Sie schnell, wenn die Heizung ausgeht**

Als Vermieter der betroffenen Wohnung oder des Hauses sollten Sie, nachdem Sie vom Ausfall erfahren haben, **schnell** für eine **Reparatur** der defekten Heizung sorgen. Denn **Verzögerungen** können Sie besonders in den Wintermonaten **teuer** zu stehen kommen. In einem extremen Fall wurde dem Mieter eine **Quote von 60 %** zugesprochen! Hier hatte sich die Reparatur der Heizungsanlage über einen Monat in der Heizperiode hingezogen.



#### **Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 24.6.2014, 63 S 373/13

### **Gesetzlich nicht geregelt: Die Heizperiode**

Häufig streiten sich Mieter und Vermieter darüber, welche Temperaturen denn noch zu ertragen sind, ohne dass die Heizung wieder eingeschaltet werden muss. Im Wesentlichen geht es hier um die **Dauer der Heizperiode**.

Das Problem dabei: Es gibt **keine** fest verankerte **gesetzliche Regelung** darüber, wie lange diese Heizperiode dauert. Denn die **Temperaturen** können im Jahreschnitt je nach klimatischen Bedingungen **variieren**, auch innerhalb Deutschlands.

Deshalb ist die Rechtsprechung in die Bresche gesprungen und hat die Dauer der Heizperiode vom **1. Oktober bis zum 30. April** festgezurr. Das wird vor allem dann angewendet, wenn die Dauer einer Heizperiode nicht im Mietvertrag steht.



#### **Mein Tipp**

### **Vertragsklausel aufnehmen**

Achten Sie als Vermieter einer Wohnung also darauf, dass in Ihrem Mietvertragsformular grundsätzlich die Dauer der Heizperiode in der vermieteten Wohnung angegeben wird.

### **Außerhalb der Heizperiode**

Für die Dauer der Heizperiode gilt dann: Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass in der Mietwohnung bestimmte Temperaturen erreicht werden können. Die liegen **am Tag** zwischen 20 °C und 22 °C sowie **nachts** bei 18 °C.

**Außerhalb** der Heizperiode darf die Raumtemperatur nicht für eine längere Zeit unter 16 °C sinken. Auch dieser Zeitraum ist nicht explizit gesetzlich fixiert; es kommt also auf den jeweiligen individuellen Mietfall an.

### **Gibt es eine Mieterpflicht zum Heizen?**

Grundsätzlich ist der Mieter **nicht** verpflichtet, seine Zimmer **zu heizen**. Er kann also selbst entscheiden, ob er in einer kuschlig warmen oder frostig kalten Wohnung wohnen möchte.

Allerdings muss er dann dafür sorgen, dass **keine Schäden** an der Mietsache durch zu niedrige Raumtemperaturen eintreten. Bleibt eine Wohnung im Winter ungeheizt, können beispielsweise **Wasserleitungen einfrieren** oder es kommt zu einem **Rohrbruch**.

Die **Gefahr** besteht auch, dass sich **Feuchtigkeit** an den abgekühlten Wänden niederschlägt und sich dort gesundheitsschädlicher **Schimmel** ausbreitet.

Dann **haftet** der Mieter seinem Vermieter für Schäden, die auf eine unzureichende Beheizung zurückzuführen sind, und hat ihm die **Schadenskosten** zu bezahlen.

### **Von 0 auf 40 °C Warmwassertemperatur in 10 Sekunden**

Ist die Wohnung vom Vermieter mit einer Warmwasserversorgung ausgestattet, so muss die Wassertemperatur **mindestens 40 °C bis 50 °C** erreichen. Sind die Temperaturen dagegen niedriger, ist der Mieter zur Minderung der Miete berechtigt.

Warmwasser muss aber **nicht sofort** auf die Mindesttemperatur kommen. Es genügt, wenn sie nach 10 Sekunden bzw. **bis 5 Liter Wasserverbrauch** erreicht wird. Andernfalls kann an der Miete gekürzt werden. Muss Ihr Mieter also z. B. 5 Minuten warten, bis das Wasser 40 °C warm ist, kann er die Miete um 10% kürzen. Nach 15 Sekunden unter 40 °C fällt die Quote auf 5%.



#### **Fundstelle:**

AG Berlin-Mitte, Urteil v. 25.4.2018, 7 C 82/17

## Die Mietkaution – ein wichtiger Rettungsanker: Auf diese Sicherheit sollten Sie nicht verzichten

Wenn Sie Ihre Wohnung vermieten, tragen Sie das **Risiko**, dass Sie sie am Mietende nicht in dem **Zustand** zurückerhalten, in dem Sie die Räume übergeben haben. Und weigert sich dann noch der Ex-Mieter, für die **Schäden** aufzukommen, haben Sie grundsätzlich als Vermieter ein Problem – außer Ihr Mieter hat eine Kautionszahlung hinterlegt.

Obwohl dieses Sicherungsmittel für Sie als Vermieter ein „**Must**“ sein sollte, zeigen viele **Fälle aus der Praxis**, dass – aus welchem Grund auch immer – der Vermieter entweder überhaupt keine Kautionsleistung im Mietvertrag vereinbart oder die Kautionsleistung nach Aufnahme des Mietverhältnisses vom Mieter nicht einfordert. Lassen Sie sich aber diese Sicherheit nicht entgehen!

### Was es so an Kautionsarten gibt

Die gängigste Art, die Kautionsleistung zu leisten, ist die **Barkautionsleistung**. Anders als der Name vermuten lässt, zahlt der Mieter seinem Vermieter das Geld **nicht** zwangsläufig **bar** auf die Hand, sondern der Kautionsbetrag kann **überwiesen** werden.

Eine Alternative ist die **Mietkautionsbürgschaft**, auch **Mietaval** genannt. Dabei gibt die Bank des Mieters dem Vermieter die Sicherheit, dass sie bei Schäden oder Mietausfall dafür aufkommt, allerdings nur bis zur Höhe der vertraglich vereinbarten Kautionsleistung. Der **Vorteil** für den Mieter ist: Er muss wegen der meist hohen Kosten eines Umzugs nicht auch noch den Kautionsbetrag aufbringen. Allerdings bieten nicht mehr allzu viele Banken heutzutage einen Mietaval an. Zudem fallen jährliche **Gebühren** an. Dazu kommt meist noch eine **Bearbeitungspauschale**.

Auch Eltern, Verwandte, Freunde oder andere Privatpersonen können als **Bürge**

mit einer **Mietbürgschaft** infrage kommen. Das müssen Sie als Vermieter allerdings nicht akzeptieren.

### Mein Tipp

#### Achtung bei Bankbürgschaft

Sollte der Mieter eine Bankbürgschaft als Kautionszahlung übergeben, achten Sie darauf,

- dass die „Bürgschaft auf erstes Anfordern“ durch die Bank bezahlt werden muss,
- dass die Einrede der Vorausklage ausgeschlossen ist,
- dass kein Widerrufsrecht der Bank vereinbart wird und
- sehr wichtig: dass die Bürgschaft während des Mietverhältnisses nicht vom Kreditinstitut gekündigt werden kann!

### Auch eine Mietkautionsversicherung geht

Bei der **Mietkautionsversicherung** springt der Versicherer im Zweifelsfall für den Schaden ein. Dafür muss der Mieter monatlich oder jährlich **Beiträge** zahlen. In der Praxis wird diese Sicherungsmöglichkeit allerdings **nicht häufig** umgesetzt, da die Versicherung im Schadensfall den Schadensbetrag vom Mieter zurückverlangt.

Insgesamt zahlt der Mieter also definitiv Geld, auch wenn in der Wohnung oder in dem Haus überhaupt kein Schaden entsteht.

### Die Obergrenze für die Mietkaution

Es besteht keine gesetzliche Mieterpflicht, eine Kautionsleistung an den Vermieter zu

zahlen. Die muss **im Mietvertrag festgelegt** sein.

Ist also mietvertraglich eine Kautionsleistung vereinbart, darf sie höchstens **3 Netto-Kaltmieten** – ohne die Nebenkostenvorauszahlung oder Pauschale – betragen (§ 551 Abs. 1 BGB). Sollte Ihr Mieter einen höheren Betrag gezahlt haben, kann er das zu viel gezahlte Geld von Ihnen zurückverlangen.

### Der Sonderfall: Behindertengerechter Umbau und anderes

Es gibt eine **Ausnahme**: u. a. der **behindertengerechte** Wohnungsumbau oder der Einbau einer **E-Ladestation**. Verlangt Ihr Mieter dazu Ihre Zustimmung, können Sie die von einer **besonderen** Sicherheit abhängig machen (§ 554 Abs. 1 BGB n.F.). Das ist wie eine **zusätzliche** Mietkaution in Höhe der voraussichtlichen **Rückbaukosten**.

### Höhere Miete = Nachfordern von Kautionsleistung?

Das ist **wichtig** zu wissen: Auch wenn sich die **Miete** im Laufe der Mietzeit **erhöht**, können Sie die Kautionsleistung **nicht** an die höhere monatliche Mietzahlung anpassen und keinen höheren Kautionsbetrag einstreichen.

### Aber bitte in Raten

Wenn der Mieter auf einen Schlag den gesamten Kautionsbetrag an Sie nicht zahlen kann oder will, hat er die Möglichkeit, die Mietkaution **in 3 gleichen Raten** zu leisten (§ 551 Abs. 2 BGB). Nur die erste Rate ist **zu Beginn** des Mietverhältnisses fällig. Das ist nicht schon mit Vertragsabschluss, sondern der vereinbarte Mietvertragsbeginn. Eine Ratenzahlung dürfen Sie im Mietvertrag nicht ausschließen.

**Arbeitshilfe:****Bis wann die Mietkaution fällig ist**

Teilzahlungen	Fälligkeit
1. Kautionsrate	mit Mietbeginn (z. B. 1.2.2021)
2. Kautionsrate	spätestens bis zum 3. Werktag des 2. Mietmonats (z. B. 3.3.2021)
3. Kautionsrate	spätestens bis zum 3. Werktag des 3. Mietmonats (z. B. 7.4.2021)

**Vorsicht bei Kautions plus Haftpflichtversicherung**

In vielen Mietverträgen wird der Mieter verpflichtet, eine **Kautions** von 3 Netto-Kaltmieten zu **leisten**. Gleichzeitig soll er auch noch eine **Haftpflichtversicherung abschließen** bzw. den **Abschluss** einer solchen Versicherung **nachweisen**.

Viele Gerichte in Deutschland sehen in solch einer Vertragsklausel eine „**Übervorteilung**“ des Vermieters – die **Kombination** von Haftpflichtversicherung plus Kautions gilt schlicht und ergreifend als **unwirksam**. Sie ist für den Mieter nachteilig und verstößt gegen die Beschränkungen der Mietsicherheit (§ 551 Abs. 4 BGB).

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 16.9.1992, 26 O 179/92

**Mein Tipp****Weniger kann mehr sein**

Damit Ihre Kautionsregelung im Mietvertrag nicht ungültig wird, sollten Sie auf eine Klausel zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung im Mietvertrag verzichten.

**Mehr als 3 Monatsmieten Kautions?**

Keine Regel ohne **Ausnahme**: So kann die Kautions auch höher ausfallen. Es gibt durchaus einige Gerichte, die eine Sicher-

heit über mehr als 3 Monats-Kaltmieten als ordnungsgemäß angesehen haben.

Eine solche Ausnahme ist die sog. **Retentionsbürgschaft**. Sofern der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Verzug ist und ihm deshalb die fristlose Kündigung droht, kann eine Bürgschaft die Kündigung wegen Zahlungsverzugs abwenden. Hier ist die Kautionsbeschränkung in § 551 BGB nicht anzuwenden. Daher kann die Bürgschaft auch **höher** sein als 3 Netto-Kaltmieten.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 10.4.2013, VIII ZR 379/12

**Besonderheit: Die „aufgedrängte“ Bürgschaft**

Von einer sog. **aufgedrängten Bürgschaft** ist dann die Rede, wenn Sie als Vermieter beispielsweise von den **Eltern** Ihres zukünftigen Mieters oder anderen **Verwandten** angesprochen werden und Ihnen neben der Kautionsleistung durch den Mieter noch eine **zusätzliche Bürgschaft** als Sicherheit **angeboten** wird.

Dazu haben Gerichte vermietetfreundlich geurteilt: Die **Obergrenze** für eine Kautions (3-fache Netto-Kaltmiete) gilt nicht, wenn ein **Dritter** die Übernahme einer Bürgschaft **anbietet**, um den Vermieter zum Vertragsabschluss mit dem Mieter zu bewegen.

**Fundstelle:**LG Berlin, Urteil v. 1.9.2016, 6 O 70/16;  
AG Weinheim, Urteil v. 2.8.2018, 1 C 413/16**Ihr Mieter zahlt keine Kautions – und jetzt?**

„Was, der will nicht zahlen?“ Wenn Ihr Mieter tatsächlich die Kautions nicht stellen will, dann steht Ihnen ein sog. **Zurückbehaltungsrecht** (§ 273 BGB) an der Mietwohnung zu. Das heißt praktisch: Sie müssen ihm die **Wohnung nicht übergeben**. Bei der **Barkautions** halten Sie also die Wohnung zurück, bis der Mieter die erste Kautionsrate leistet. Sie können ihn auch auf Zahlung der Kautions **verklagen**.

Ihr Mieter bleibt nach wie vor im **Rückstand**? Sie können ohne vorherige Abmahnung **kündigen** (§ 569 Abs. 2a BGB). Das geht aber nur, wenn die Höhe von mindestens 2 Monats-Nettomieten erreicht ist.

**Kautions bitte getrennt anlegen**

Als Vermieter dürfen Sie die Kautions grundsätzlich **nicht** auf Ihr **Privatkonto** einzahlen, das ist tabu. Sie sind verpflichtet, das Geld **anzulegen**, z.B. auf einem **Kautionskonto** (§ 551 Abs. 3 BGB).

Das Konto darf maximal eine **Kündigungsfrist** von **3 Monaten** haben, da so lange i.d.R. auch die Kündigungsfrist für das Mietverhältnis ist. So ist das Geld für den Mieter auch dann geschützt, wenn der Vermieter **in Insolvenz** gerät.

In der heutigen Zeit sind die meisten Kautionskonten allerdings sehr **schlecht** verzinst. Während im Mai 2019 bei einer Stichprobe die **Zinssätze** noch zwischen 0,01 % und 0,4 % lagen, weisen sie heute so gut wie keinen Habenzins mehr auf.

**Auch Tagesgeldkonto erlaubt**

Nicht sehr verbreitet, aber dennoch möglich, ist die Anlage der Kautions auf einem **Tagesgeldkonto**. Meistens liegen die Zinsen dabei höher als bei reinen Kautionskonten oder Sparbüchern. Allerdings ist der **Verwaltungsaufwand** kompli-

zierter. Der Mieter braucht zunächst ein **Treuhandkonto**. Darauf hat der Vermieter Zugriff auf den Kautionsbetrag, obwohl der Mieter Inhaber des Kontos ist. Auf diese Weise hat der Vermieter die Sicherheit, dass sein Mieter das Geld nicht einfach zu seinen Gunsten abheben kann. Der Haken bei der Sache: Die **Bank** muss diesem Vorgang auch **zustimmen**.

Grundsätzlich gilt bei der Anlage: Der Vermieter muss auf Anfrage des Mieters mitteilen, auf welche Art und zu welchem Zinssatz er die Kautions angelegt hat. **Kontoführungsgebühren** darf er dabei nicht in Rechnung stellen.

### So verwenden Sie die Kautions richtig

**Während der Mietzeit** kann der Vermieter nur wegen Ansprüchen gegen seinen Mieter auf die Kautions zugreifen, die in einem Urteil festgestellt oder vom Mieter **unstreitig** gestellt wurden. Eine **Aufrechnung** mit Forderungen gegen den Mieter, die dieser bestreitet, ist nicht zulässig. Sofern der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält, verstößt die gegen geltendes Recht (§ 551 Abs. 4 BGB) und ist unwirksam.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 7.5.2014, VIII ZR 234/13

### Das gilt am Ende

Sofern Sie nach Beendigung des Mietvertrags **keine Ansprüche** mehr gegen Ihren Mieter wegen säumiger Miete, nicht

gezahlter Betriebskosten oder Schäden bei der Rückgabe der Wohnung haben, müssen Sie nach einer **angemessenen Frist** die Kautions abrechnen.

Es gibt allerdings keine feste Frist, bis wann der Vermieter die Kautions zurückzahlen muss. Und wie die Juristen sagen: Es kommt immer auf den Einzelfall an. Grundsätzlich hat der Vermieter die Möglichkeit, sich bis zu **6 Monate** Zeit zu lassen, bis er die Kautions zurückgibt.

### Vorsicht bei einem Übergabeprotokoll!

Wenn Sie bei Mietende eine Wohnungsabnahme machen und in dem **Übergabeprotokoll vermerken**, dass keine Schäden oder Mängel vorhanden sind, müssen Sie die Kautions inklusive Zinsen **sofort** abrechnen!

### Auch die Barkautions verrechnen

Zwischen den Gerichten in Deutschland war lange Zeit fraglich, ob die (Bar-)Kautions lediglich Ansprüche des Vermieters absichern oder ihm auch zur Verrechnung mit eigenen Ansprüchen zustehen soll. Diesen Streit hat letztlich der BGH entschieden. Sofern Ihnen nach Beendigung des Mietvertrags gegen den Mieter noch Forderungen zustehen, können Sie auf die **Kautions zugreifen** und mit Ihren **Ansprüchen verrechnen**.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 24.7.2019, VIII ZR 141/17

### Das passiert beim Verkauf der Wohnung

Wenn Sie das Haus oder die Wohnung veräußern, bleibt das Mietverhältnis wirksam bestehen („**Kauf bricht nicht Miete**“). Es stellt sich dann allerdings die Frage, was mit der Kautions im Verkaufsfall passiert.

§ 566a BGB sieht vor, dass der **Käufer** in Ihre Rechte und Pflichten als Verkäufer und Vermieter **eintritt**. Er hat somit Anspruch auf **Herausgabe der Kautions** nebst Zinsen oder wird automatisch Inhaber eines Treuhandkontos, sofern Sie ein solches eröffnet haben.

Das **Problem für den Verkäufer**: Zahlt der Käufer zum Ende des Mietvertrags die Kautions an den Mieter nicht zurück, bleiben Sie als Ex-Vermieter in der **Zahlungsverpflichtung**! Dieses **Risiko** sollten Sie bereits im Kaufvertrag für sich regeln.



#### Mein Tipp

### Und noch eins ist zu tun

Als Verkäufer der Immobilie sollten Sie mit Ihrem Mieter vorab vereinbaren, dass die Kautions auf den Käufer – und somit neuen Vermieter – übergeht und der Mieter auf eine Inanspruchnahme von Ihnen als ehemaligen Vermieter verzichtet.

Lassen Sie sich das von Ihrem Mieter schriftlich geben!

## Rauchmelderpflicht in allen 16 Bundesländern: Fristen, Termine und was sonst noch wichtig ist

Die Rauchmelderpflicht ist in allen Bundesländern **bei Neu- und Umbauten** Pflicht. In 15 von 16 Bundesländern gilt sie auch **für Bestandsbauten**. In **Berlin** und **Bran-**

**denburg** endet hier die Übergangsfrist für Bestandsbauten am 31.12.2020. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt sind alle Bestandsbauten in Berlin und Brandenburg

mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Einzig in **Sachsen** gilt: Eine Rauchmelder-Installation muss nur in Neu- und Umbauten erfolgen, nicht in Bestandsgebäuden.

 **Mein Tipp****An den Austausch denken**

In einigen Bundesländern wie Mecklenburg-Vorpommern oder Schleswig-Holstein ist die Rauchmelderpflicht nun schon 10 Jahre gültig. In diesen Bundesländern ist es wichtig, die Rauchwarnmelder nach 10 Jahren rechtzeitig auszutauschen!

**Wo Rauchwarnmelder anzubringen sind**

In allen Bundesländern ist nach der jeweiligen Landesbauordnung der Vermieter bzw. Eigentümer für die fachgerechte Installation der Rauchwarnmelder zuständig. Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, die als **Rettungswege** gelten, sind demnach mit Rauchwarnmeldern auszustatten. In **Berlin** und **Brandenburg** sind Rauchwarnmelder auch im Wohnzimmer Pflicht. In **Baden-Württemberg** sollen Rauchwarnmelder zudem in allen Räumen installiert sein, in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen.

**Die Wartung**

In 10 von 16 Bundesländern ist der **Mieter** für die Pflege und Prüfung der Rauchwarnmelder verantwortlich. In den übrigen Bundesländern ist generell der **Eigentümer** in der Wartungspflicht.

**Herr der Rauchwarnmelder**

Aber der **Vermieter** bleibt in allen Bundesländern in der Pflicht, die fachgerechte **Wartung** der Rauchwarnmelder **sicherzustellen**. Das heißt für ihn: Er muss sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder durch den Mieter geprüft werden können und diese Pflicht auch umgesetzt wird.

**Auf den Mieter übertragen**

Ein Eigentümer und Vermieter hat die Mietsache im vorgeschriebenen Zustand zu halten. Beim Rauchwarnmelder hat er also dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm installierten Melder entsprechend der Herstellerangaben, mindestens jedoch einmal **jährlich geprüft** werden und die **Betriebsbereitschaft** der Melder **sichergestellt** wird. Das gilt nicht nur für den selbst genutzten, sondern auch für vermieteten Wohnraum.

Erlaubt ist, die Installation, regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft auf den Mieter zu **übertragen**. Werden bei einem bestehenden Mietverhältnis Rauchwarnmelder nachgerüstet, kann eine **Ergänzungsvereinbarung** zum Mietvertrag abgeschlossen werden. Eine solche Pflichtenübertragung auf den Mieter erfordert allerdings immer den einvernehmlichen und beiderseitigen Abschluss der Vereinbarung! Während der gesamten Mietdauer muss der Vermieter dann **überprüfen**, ob sein Mieter die

**Rauchwarnmelderwartung** durchführen kann und dieser Pflicht auch tatsächlich nachkommt. Hier besteht kein Unterschied etwa zur sog. Räum- und Streupflicht.

**Wartung durch externe Dienstleister**

Ein Eigentümer bzw. Vermieter von Mehrfamilienhäusern kann für die Wartungstätigkeiten auch einen **Dritten**, z. B. einen externen Dienstleister, beauftragen. So stellt er sicher, dass die Rauchwarnmelder richtig **installiert** und regelmäßig **geprüft** werden und die Wartung gerichts-fest **protokolliert** wird. Neben dem geringen Aufwand kann der Vermieter so sein **Haftungsrisiko** aus der Rauchmelderpflicht nachhaltig minimieren.

 **Mein Tipp****RWM-Kosten mit Mieter abrechnen**

Unproblematisch können Sie die laufenden Wartungskosten auf Ihre Mieter als Nebenkosten umlegen. Das setzt allerdings voraus, dass Sie die Rauchwarnmelder-Kosten als sonstige Kosten im Mietvertrag vereinbart haben. Sonst geht's nicht. Bei der Umlage der Anmietkosten bleibt ein Restrisiko und Reparaturen sind nicht umlegbar. Lesen Sie dazu den Beitrag im VermieterBrief August 2020.

**IMPRESSUM****Der VermieterBrief**

Copyright © 2020  
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, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,  
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