



06|19

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2019

In Wahlkampfzeiten immer auf die Vermieter



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, nach der Europawahl ist vor den Landtagswahlen in den neuen Bundesländern. Wenn Sie mit offenen Augen und Ohren die Medien verfolgen, ist Ihnen vielleicht aufgefallen, wie intensiv über das Vermieten berichtet wird.

Schlagzeilen wie „Kündigungen wegen Eigenbedarfs – rausgeklagt damit der Profit steigt?“ sind dabei nicht selten. Sie haben meistens etwas gemeinsam: **der Vermieter steht am Pranger.**

Wir unterstützen Sie mit wichtigen Informationen, damit Sie in der Lage sind, im Vermieteralltag rechtssicher zu argumentieren. Nur so können Sie Ihre berechtigte Position als Vermieter verteidigen!

In dieser Ausgabe habe ich Ihnen wieder neue Urteile und unbekannte Nachrichten zusammengestellt, die das vertragliche **Miteinander** zwischen Vermieter und Mieter berühren, so z. B.: Wann können Sie einen **Zeitmietvertrag** abschließen und wie läuft es in puncto **Tierhaltung** Ihres Mieters?

Heute gibt's auch eine neue Rubrik für Sie: „**Aus der Praxis für die Praxis – Sie fragen, wir antworten**“ haben wir sie genannt. Gerne informieren wir Sie künftig an dieser Stelle mit Anfragen an die Redaktion oder aus unseren Online-Seminaren und geben Ihnen dazu fundierte Praxis-Antworten.

Damit Sie praktisch immer wissen, wie's geht! Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Wenn der Hausverwalter die Miete erhöht: Nicht ohne Ihre Vollmacht im Original!

Einen Vertreter zu haben, ist auch für Vermieter eine prima Sache. Ein Hausverwalter kann sich um viele Belange kümmern, die normalerweise der Vermieter selbst erledigen muss: So kann es seine Aufgabe sein, ein Mieterhöhungsschreiben an den Mieter zu „verfassen“. Schwierig wird es aber dann, wenn er seinem Briefchen keine **Original-Vollmacht** des Vermieters beifügt.

So geschehen in einem Fall in Hanau: Den Mietern eines Mehrparteienhauses ging im Frühjahr 2018 eine **Mieterhöhungserklärung** zu – verfasst von der Hausverwaltung. Dem Schreiben lag keine **Vermieter-Vollmacht** bei. Die Mieter gingen daraufhin zum Anwalt. Der wies in seinem Schreiben das Mieterhöhungs-

verlangen lapidar zurück: Die Vollmacht fehlt.

Das akzeptierte der Vermieter nicht und verklagte seine Mieter. Sie sollten der Anhebung der Netto-Kaltmiete zustimmen. Der Amtsrichter in Hanau entschied aber zugunsten der Mietparteien: Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen und damit war die Zustimmung zur Mieterhöhung futsch. Das begründen die Juristen so: **Ohne Originalurkunde geht nichts!** Bei einem Mieterhöhungsverlangen, wenn es die Hausverwaltung abgibt, ist die Vollmachtsurkunde im Original vorzulegen.



Fundstelle:

AG Hanau, Urteil v. 22.2.2019, 32 C 167/18

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Wenn der Hausverwalter die Miete erhöht:

Nicht ohne Ihre Vollmacht im Original!

2 | Was Sie schon immer über die Mietkaution wissen wollten:

So sichern Sie sich wirksam ab

3 | Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser:

Wenn der Mieter wenig Heizöl braucht

4 | Raus mit „Bob der Baumeister“:

Fristlos wegen baulicher Veränderungen gekündigt

5 | Befristet? Das ist die Frage:

Welche Gefahren beim Zeitmietvertrag lauern

5 | Arbeitshilfe:

Formulieren Sie besser so

6 | Die Bremer Stadtmusikanten:

Muss der Hund ausziehen oder nicht?

7 | Tiere halten in der Mietwohnung:

Das birgt großes Streitpotenzial für Vermieter und tierliebenden Mieter

7 | Arbeitshilfe:

Tierhaltungsklausel

8 | Aus der Praxis für die Praxis:

Sie fragen, wir antworten

! | Service & more:

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

Eine Vollmacht ist eine durch Rechtsgeschäft – in diesem Fall das Bevollmächtigen der Hausverwaltung – erteilte Vertretungsmacht. Das basiert rechtlich auf § 166 Abs. 2 BGB. Möglich ist grundsätzlich, die Vollmacht **formfrei** zu übertragen.

Allerdings ist in diesen Fällen insbesondere der § 174 BGB zu beachten: Danach ist „ein **einseitiges Rechtsgeschäft**, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist“. Hier hatte der Hanauer Anwalt der Mieter **unverzüglich** auf das Mieterhöhungsverlan-

gen ohne Vollmacht **reagiert**. Damit war § 174 BGB erfüllt.

Aber es gibt einen „Ausweg“: Ist im Mietvertrag die **Bevollmächtigung** der Hausverwaltung vom Vermieter **ausdrücklich** hineingeschrieben worden, muss bei einem Mieterhöhungsschreiben oder einer Kündigung eine Vollmacht **nicht** mehr **vorgelegt** werden. Der Vollmachtgeber – also hier der Vermieter – hatte seinen Mietern durch die Regelung im Mietvertrag die Bevollmächtigung ausdrücklich mitgeteilt.

Nur das Original ist gefragt, nicht die Kopie

Und auch das AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg (Urteil v. 2.5.2016, 20 C

385/15) hatte schon 2016 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die **Kopie** einer Vollmacht nicht ausreicht: Die Vollmacht muss im Original vorliegen.



Mein Tipp

Nur das Originale zählt

Sie wollen Ihre Hausverwaltung umfassend beauftragen, Sie Ihren Mietern gegenüber zu vertreten? Dann regeln Sie das bereits ausdrücklich im Mietvertrag.

Darüber hinaus sollte der Hausverwalter stets Ihre Vollmacht im Original zur Hand haben.

Was Sie schon immer über die Mietkaution wissen wollten: So sichern Sie sich wirksam ab

Auf eine Mietkaution Ihres Mieters sollten Sie in keinem Fall verzichten. Die **sichert** für Sie Ansprüche gegen den Mieter, sofern beim Beenden des Mietverhältnisses

- noch Zahlungsrückstände des Mieters auf die Miete oder Nebenkosten bestehen oder
- falls die Wohnung beschädigt zurückgegeben wird und Sie diese Schäden beseitigen müssen.

Streit gibt es häufig zwischen Mieter und Vermieter über die **Rückzahlung** der Kautionsrückzahlung nach Vertragsende. Denn der Mieter hätte am liebsten sofort bei Auszug die Kautionsrückzahlung zurück, während Sie als Vermieter möglichst lange die Kautionsrückzahlung behalten wollen, um für alle Forderungen gegen ihn noch eine **Sicherheit** in der Hand zu haben.

Am Ende wird abgerechnet

Fakt ist: Nach Mietende muss der Vermieter über die Kautionsrückzahlung eine **Abrech-**

nung erstellen. Eine gesetzliche **Frist** dafür existiert **nicht**. Aus der Abrechnung ergibt sich ein Rückzahlungsanspruch in der ausgewiesenen Höhe. Sie dürfen als Vermieter mit Ansprüchen aufrechnen, die Ihnen gegenüber dem Mieter noch zustehen.

Aufrechnen ist nicht ohne Weiteres möglich

In einem Fall in Krefeld hatte ein ungeduldiger Mieter seinen Vermieter darauf verklagt, ihm die Mietkaution zurückzugeben. Der Vermieter verteidigte sich dagegen mit dem Argument, dass er noch **Gegenforderungen** gegen den Mieter hat, mit denen er **aufrechnen** möchte. Daher sei der Kautionsrückzahlungsanspruch überhaupt nicht zur Zahlung fällig.

Überraschende **Wende** für den Vermieter: In der ersten Instanz vor dem AG Krefeld hatte er den Prozess noch gewonnen. Die Richter am LG sahen die

Sache aber anders und entschieden gegen ihn! Mit Beschluss vom 27.12.2018 stellten sie fest: Der Mieter kann eine Rückzahlungsklage gegen den Vermieter geltend machen, auch wenn der auf Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verweist.



Fundstelle:

LG Krefeld, Beschluss v. 27.12.2018, 2 T 31/18

Überraschende **Gründe** der Krefelder Berufungsrichter: Ein Mieter darf auch dann eine Kautionsrückzahlungsklage erheben, wenn der Vermieter noch mögliche Forderungen gegen ihn hat. Er muss nicht vorher gerichtlich feststellen lassen, ob Gegenforderungen bestehen oder nicht. Er kann vielmehr gleich **im Rückzahlungsverfahren** klären lassen: Ein Gegenanspruch des Vermieters besteht nicht, damit sein Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung fällig ist. Das heißt auch: Die für die Frage der **Fälligkeit** des Kautionsrückzahlungsanspruchs notwendigen Feststellungen können innerhalb die-

ser Zahlungsklage durch das Gericht getroffen werden.

Stellt sich der **Gegenanspruch** des Vermieters als **unberechtigt** heraus, ist die Klage auf Rückzahlung der Kautions begründet, weil der Kautionsrückzahlungsanspruch dann auch fällig ist.

Stellt sich dagegen der **Gegenanspruch** des Vermieters im Verfahren als **berechtigt** heraus, ist der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters nicht fällig, weil feststeht, dass eine Gegenforderung des Vermieters besteht. In dieser Situation können Sie dann als Vermieter aufrechnen, weil nur für Sie die rechtlichen Voraussetzungen bestehen.

 **Mein Tipp**

Steht noch was von Ihrem Mieter aus?

Sie sollten nach Beendigung des Mietverhältnisses schnellstmöglich für sich Klarheit schaffen, ob Ihnen noch Zahlungsansprüche gegen Ihren Mieter zustehen oder nicht und dann ggf. mit der Kautions verrechnen. So entgehen Sie einer frühzeitigen Zahlungsklage des Mieters.

Was Sie als Vermieter mit der Kautions anstellen dürfen

Eine Kautions müssen Sie **vereinbaren**. Ohne Regelung im Mietvertrag schuldet Ihnen der Mieter keine.

Mietvertragsformulare sehen eine solche **Klausel** regelmäßig vor. Wichtig ist für Sie: Ihr Mieter kann auf ein **insolvenzfestes** Mietkautionskonto bestehen. Andernfalls kommt er mit dem Bezahlen der Kautions nicht in Verzug – als Vermieter können Sie ihn dann auch nicht fristlos kündigen.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 13.10.2010, VIII ZR 98/10

Und außerdem: Machen Sie als Vermieter die Übergabe der Schlüssel nicht von der vollständigen Zahlung der Kautions abhängig. Ihrem Mieter ist vielmehr gestattet, den Kautionsbetrag in **3** gleichen **Monatsraten** zu zahlen (§ 551 Abs. 2 BGB).

Teilzahlungen	Fälligkeit
1. Kautionsrate	mit Mietbeginn (nicht Vertragsabschluss!)
2. Kautionsrate	spätestens bis zum 3. Werktag des 2. Mietmonats mit der Miete
3. Kautionsrate	spätestens bis zum 3. Werktag des 3. Mietmonats mit der Miete

Neben der Verpflichtung zur Kautionszahlung im Mietvertrag besteht auch eine **Treuhandvereinbarung**: Die Kautions soll nach den Vereinbarungen und der gesetzlichen Regelung nicht in das Vermögen des Vermieters übergehen, sondern lediglich treuhänderisch von ihm verwahrt werden. Andernfalls hätten Gläubiger des Vermieters auf das Mietkautionskonto Zugriff.

Greifen Sie erst nach Mietende zu

Sie müssen als Vermieter die Kautions **abrechnen**, aber erst wenn das Mietverhältnis **beendet** ist! Und Sie dürfen mit Ansprüchen aufrechnen, die Ihnen gegenüber dem Mieter zustehen.

Zwischenzeitlich ist auch höchstrichterlich aus Karlsruhe geklärt, dass der Vermieter während des **laufenden** Mietverhältnisses nicht auf die Kautions zugreifen darf.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 7.5.2014, VIII ZR 234/13

Die BGH-Richter argumentieren so: Der Gesetzgeber hat sicherstellen wollen, dass der Mieter auch bei einer Insolvenz des Vermieters die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückbekommen kann. Das sehen sie aber gefährdet, wenn bereits während des laufenden Mietverhältnisses auf das Mietkautionsguthaben zurückgegriffen wird.

 **Mein Tipp**

Die „Unberührbare“

Lassen Sie die Kautions während des Mietverhältnisses unangetastet, auch wenn Sie Forderungen gegen Ihren Mieter haben und nicht sicher ist, ob er seinen Verpflichtungen auch nachkommen wird. Sie laufen sonst Gefahr, dass Sie die Kautions vollständig zurückzahlen müssen.

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser: Wenn der Mieter wenig Heizöl braucht

„Das kann doch nicht mit rechten Dingen zugehen“, dachte sich ein Vermieter aus Dresden. Sein Mieter hatte einige Jahre einen extrem niedrigen Energieverbrauch

in der Wohnung, sodass er regelmäßig erhebliche Rückzahlungen aus der Heizkostenabrechnung von ihm zurückerhielt. Die Heizkörper waren zwar mit

funkterfassten Heizkostenverteiltern ausgerüstet, die elektronisch gegen **Manipulation** und **Demontage** gesichert waren. Der Vermieter ging aber davon aus,

dass sein Mieter die Heizkörper manipuliert oder sogar die Erfassungsgeräte demontiert hatte.

Das bestritt der Mieter vehement. Er hielt dagegen: Seine Wohnung liegt über einem Sanitärbereich des Fitnessstudios, sodass es genügend Wärme auch in seinen Räumen gibt und er es außerdem temperaturmäßig gerne kühl hat. Das wiederum brachte den Vermieter auf die Palme: Er verlangte von ihm kurzerhand, eine monatliche Besichtigung der Heizkörper zu dulden und die Montage von sog. **Datenloggern**. Darüber hinaus zahlte er das Betriebskostenguthaben des Mieters an ihn nicht aus.

Daraufhin verklagte der Mieter seinen „uneinsichtigen“ Vermieter. Er wollte damit die Auszahlung des Guthabensbetrags aus der Betriebskostenabrechnung an ihn erreichen. Der Vermieter erhob seinerseits „Widerklage“ auf Duldung der monatlichen Besichtigung der Heizkörper und der Montage von Datenloggern.

Pech für den Vermieter: Das Dresdener Amtsgericht hält's mit dem Mieter

Der Mieter hat einen Anspruch auf **Rückzahlung** der geleisteten Betriebskosten. Und so zogen sich die Dresdener Richter aus der „Affäre“: Bereits wegen der **abgelaufenen Abrechnungsfristen** im Verlauf des Prozesses konnte der Vermieter die Abrechnungen ohnehin nicht mehr korrigieren.

Sein Anspruch auf Duldung der Besichtigung der Heizkörper und das Installieren von Datenloggern lehnte das Gericht ab.

 **Fundstelle:**
AG Dresden, Urteil v. 4.1.2019, 140 C1593/18

Der Grund dafür: Dem Vermieter steht kein regelmäßiges, anlassloses Besichtigungsrecht zu. Ein Anspruch auf **Besichtigung** besteht nur, wenn es einen **konkreten sachlichen Grund** gibt. Ein lediglich geringer Heizenergieverbrauch

ist dagegen aus Sicht der Juristen kein sachlicher Grund. Ein Besichtigungsrecht wegen des reinen Verdachts irgendeiner Manipulation, ohne, dass dieser Verdacht mit Tatsachen belegt wird, ist damit nicht zu rechtfertigen.

Mein Tipp

Ja, ich will einen Datenlogger

Zulässig ist das Aufstellen von Datenloggern nur mit Einverständnis des Mieters. Bei solchen Datenloggern werden die Temperaturwerte zuverlässig überwacht und aufgezeichnet. Sie speichern Temperaturen zu Zeitwerten, welche später am PC ausgewertet werden können.

Mithilfe eines solchen Gerätes wollte der Vermieter aus Dresden seinem Mieter auf die Schliche kommen. Pech für ihn: Ohne O.K. des Mieters ist das aber nicht möglich.

Raus mit „Bob der Baumeister“: Fristlos wegen baulicher Veränderungen gekündigt

Das hatte sich ein Mieter aus Bonn gut ausgedacht: Er verlangte von seinem Vermieter: Das Loch in der Kuchendecke muss weg.

Allerdings hatte der Mieter zwischenzeitlich die fristlose Kündigung erhalten. Die begründete der Vermieter so: Sein Mieter hatte **erhebliche bauliche Veränderungen** an der Wohnung vorgenommen, ohne ihn vorher zu benachrichtigen bzw. sein **Einverständnis** dazu einzuholen. Der Mieter hatte nämlich

- eine Treppe,
- die Heizgeräte,
- den Bodenbelag und
- die vorhandene Elektroinstallation

ausgebaut. Zu viel für den Vermieter – daher kündigte er ihm „außerordentlich“.

Da eine Klage des Mieters bereits beim AG Bonn anhängig war, beantragte der Vermieter, die Mieter-Klage abzuweisen, und begehrte gleichzeitig die Räumung der Wohnung durch den Mieter wegen der fristlos erklärten Kündigung.

Was machten die Bonner Richter aus dem Verfahren? Sie gaben beiden recht!

 **Fundstelle:**
AG Bonn, Urteil v. 19.10.2018, 203 C 21/16

Wegen der beschädigten Decke und des Loches in der Kuchendecke sprachen sie

dem Mieter tatsächlich eine **Minderungsquote** von 20 % während der Mietzeit zu.

Die Minderung gilt für die Dauer des Mietvertrags als auch für die Nutzungsentschädigung nach Zugang der fristlosen Kündigung – und zwar bis die Mieträume herausgegeben sind!

Allerdings stellten sie auch fest: Der Vermieter war zur fristlosen Kündigung wegen der umfangreichen Bauarbeiten seines Mieters ohne seine Zustimmung berechtigt. Ihm sei „die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Mieter aufgrund dieser groben Pflichtwidrigkeit nicht mehr zuzumuten“, sprachen die Richter am Rhein.

Befristet? Das ist die Frage: Welche Gefahren beim Zeitmietvertrag lauern

Jährlich werden in Deutschland rund 2 Millionen Mietverträge abgeschlossen. Dabei machen Vermieter beim Vertragsabschluss allerdings Fehler, die sich im Laufe der Mietzeit schnell rächen können. In der Regel sind die Mietverträge **unbefristet**, Vermieter und Mieter können aber auch von vornherein einen **Zeitmietvertrag** vereinbaren. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der Vertragszeit, ohne dass Mieter oder Vermieter kündigen müssen. Hierfür reicht es aber nicht aus, nur Vertragsbeginn und Vertragsende zu benennen.

Sie brauchen einen Grund

Ein **Zeitmietvertrag** geht nur mit einer besonderen Begründung! Denn zulässig ist nur noch der sog. **qualifizierte** Zeitmietvertrag.

Dazu müssen Sie als Vermieter einen der 3 im Gesetz vorgesehenen **Gründe** für die Befristung haben und die auch Ihrem Mieter bereits bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilen (§ 575 BGB).

Wann Sie sich erklären müssen

Im Gesetz ist nicht festgelegt, ab wann Sie den Grund für die gewünschte Vertragsfrist dem Mieter erklären müssen. Spätestens aber **bei Vertragsabschluss** sollten Sie ihm den wahren Befristungsgrund nennen, z. B.

- die Eigennutzungsabsicht,
- geplante, umfangreiche Umbau- oder Abrissarbeiten,
- seltener: der Einzug eines Mitarbeiters

und in den Mietvertrag aufnehmen.

Denken Sie daran: Eine Befristung des Mietvertrags **ohne Sachgrund** ist im Wohnungsmietrecht nicht mehr vorgesehen. Fehlt ein konkreter und gesetzlich anerkannter Befristungsgrund, gilt das Mietverhältnis automatisch als **auf unbestimmte Zeit** abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Darauf müssen Sie als Wohnungsvermieter achten

Die Mitteilung Ihres Grunds für die gewünschte Befristung und bis wann der Vertrag laufen soll, muss **klar** und **konkret** sein.

Setzen Sie also Ihren Mieter über den **Lebenssachverhalt** in Kenntnis. Es reicht nicht aus, wenn Sie nur das Wort „aus Eigenbedarf“ als Begründung in den Mietvertrag hineinschreiben. Das ist viel zu allgemein. Tragen Sie etwa den **Namen** der Person ein, für die Sie nach Ende der Mietzeit Eigenbedarf anmelden.

Sie können den Befristungsgrund **direkt** in den Mietvertrag schreiben oder einen

Zusatz zum Mietvertrag verfassen. Empfehlenswert ist, wenn Sie ein konkretes **Datum** in den Mietvertrag mit aufnehmen, wann das Mietverhältnis **endet**.

Sie haben nur 3 Gründe

Im BGB finden sich 3 Gründe, auf die Sie sich als Vermieter stützen können, wenn Sie einen Mietvertrag befristen möchten:

1. Die Eigennutzung

Haben Sie als Vermieter die Absicht, nach einiger Zeit die Wohnung als Räume für **sich**, Ihre **Familienangehörigen** oder Angehörige Ihres Haushalts zu nutzen, dürfen Sie den Mietvertrag befristen (§ 575 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Dabei genügt es, wenn Sie die Wohnung nur als 2-Zimmer- oder Wochenend-Wohnung beziehen möchten.

Mein Tipp

Eigennutzungsabsicht statt Eigenbedarf

Wenn Sie bei Abschluss des Mietvertrags bereits eine spätere Eigennutzung der Wohnung absehen können, dann befristen Sie den Vertrag zeitlich. Eine Befristung ist für Sie als Vermieter sehr viel einfacher als eine Eigenbedarfskündigung – denn die setzt einen echten Bedarf an der vermieteten Wohnung voraus.

2. Der Umbau, die Modernisierung oder der Abriss

Stehen **größere** Renovierungsarbeiten an oder planen Sie einen Umbau oder gar den Abriss des Gebäudes, dürfen Sie einen befristeten Mietvertrag abschließen – aller-



Arbeitshilfe: Formulieren Sie besser so

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von ___ Jahren abgeschlossen. Er beginnt am 1.1. ___ und endet mit Ablauf des 31.12. ___, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter kann nicht verlangen, dass das Mietverhältnis fortgesetzt wird, weil der Vermieter nach Mietvertragsende die Räume für seinen Sohn (*Name des Familienangehörigen*) nutzen will.

Mein Sohn ___ ist am ___ Jahre alt und benötigt die Räume als Studentenwohnung. Er beabsichtigt, ab ___ sein Studium in München aufzunehmen und in die Mietwohnung ab diesem Zeitpunkt einzuziehen. Der Weg zur elterlichen Wohnung nach ___ ist für ihn zu weit bzw. er will die elterliche Wohnung nicht mehr mitnutzen.

dings nur unter der Bedingung, dass die Baumaßnahmen es **erheblich erschweren** würden, das Mietverhältnis fortzusetzen (§ 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Dazu genügt, dass Sie die **Absicht** haben, umzubauen.

3. Als Werkwohnung nutzen

Dieser gesetzliche Befristungsgrund ist in der Praxis eher selten. Ganz ungewöhnlich ist es dennoch nicht, dass der Vermieter, z.B. für einen Hausmeister, eine Wohnung benötigt.

Darüber hinaus können Sie für besondere Räume Zeitmietverträge ohne jede Beschränkung abschließen. Dabei geht es z.B. um Wohnräume, die Sie nur **zum vorübergehenden Gebrauch** vermieten – wie Ferienwohnungen. Auch Verträge über Zimmer in **Studenten- oder Jugendwohnheimen** können Sie befristen, ohne dass Sie dafür einen Grund benötigen (§ 549 Abs. 3 BGB).

Wie lange Sie befristen dürfen

Im Gesetz gibt es mittlerweile **keine** zeitliche **Obergrenze** mehr für befristete Mietverträge, sodass Sie auch Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren abschließen können.

Frühestens 4 Monate vor Ablauf des Zeitmietvertrags kann der Mieter von Ihnen die Auskunft verlangen, ob der bei Vertragsschluss angegebene Befristungsgrund noch vorliegt. Sie müssen dann innerhalb 1 Monats antworten.

Beispiel: So lange läuft Ihre Auskunftspflicht

Ihr Mietvertrag endet am 31.12.2020. Ab dem 1.9.2020 kann Ihr Mieter Sie fragen, ob z.B. Ihre Eigennutzungsabsicht noch immer besteht. Erhalten Sie das Mieterschreiben am 1.11.2020, müssen Sie dem Mieter bis zum 30.11.2020 antworten. Geben Sie aber erst am 1.12.2020 Auskunft, darf Ihr Mieter 1 Monat länger in der Wohnung bleiben. Sie haben ihm 1 Monat zu spät geantwortet. Kommt Ihre Antwort zu **spät**, kann der Mieter entsprechend länger in der Wohnung bleiben. Teilen Sie mit, dass der Befristungsgrund erst später eintreten wird, kann der Mieter verlangen, den Mietvertrag um diesen Zeitraum zu **verlängern** (§ 575 Abs. 3 BGB).

Was aus einer unwirksamen Befristung folgt

Fehlt ein konkreter und gesetzlich anerkannter Befristungsgrund, gilt das Mietverhältnis automatisch als auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen. Ihr Mieter hat dann einen ganz regulären Mietvertrag mit Ihnen abgeschlossen und er genießt den gesetzlichen **Kündigungsschutz**. Das heißt aber nicht unbedingt, dass Sie jederzeit kündigen können. An die Stelle der falschen Befristung tritt ein beiderseitiger **Kündigungsverzicht**. Das bedeutet: Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit möglich, da dies dem Willen von Vermieter und Mieter gleichermaßen entspricht.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 11.12.2013, VIII ZR 235/12

Ihre Alternative: Verzichten Sie auf das Kündigungsrecht

Haben Sie und Ihr Mieter für eine bestimmte Zeit die Kündigung ausgeschlossen und gleichzeitig einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen, ist das nicht als Befristung des Vertrags zu werten. Mit dem Ausschluss der Kündigung für eine bestimmte Zeit haben Sie lediglich eine **Mindestmietzeit** vereinbart. Damit eine solche Vereinbarung grundsätzlich wirksam ist, muss sie für Mieter und Vermieter gleichermaßen gelten.



Mein Tipp

Kündigungsverzicht nicht länger als 4 Jahre

Wer keinen Befristungsgrund hat, aber den Mieter möglichst lange im Mietvertrag festhalten will, schließt einen Mietvertrag mit Kündigungsverzicht ab. Soll der Kündigungsverzicht in einem Wohnraum-Mietvertrag für mehr als 4 Jahre gelten, benachteiligt er den Mieter allerdings unangemessen und ist i. d. R. unwirksam. Darauf hat der BGH bereits in einem früheren Urteil ausdrücklich aufmerksam gemacht (BGH, Urteil v. 6.4.2005, VIII ZR 27/04). Das gilt auch dann, wenn Sie und Ihr Mieter auf die Kündigungsmöglichkeit verzichten.

Die Bremer Stadtmusikanten: Muss der Hund ausziehen oder nicht?

Vor dem AG Bremen streitet sich eine Vermieterin mit ihrem Mieter: Sie hat ihm den Mietvertrag fristlos gekündigt, weil der sich weigerte, **2 Kampfhunde** aus der Wohnung zu entfernen. Darum geht's den beiden Parteien im Räumungsverfahren:

Die Vermieterin hatte eine Dachgeschosswohnung an den Mieter vermietet. Im Mietvertrag war bestimmt, dass es der vorherigen Zustimmung der Vermieterin bedarf, wenn ihr Mieter Tiere halten wollte. Der Mieter zog allerdings aufgrund

seiner Hunde aus dem Dachgeschoss in andere Mieträume im Erdgeschoss. Die standen ebenfalls im Eigentum der Vermieterin. Ihr war bekannt, dass der Mieter zuvor unterm Dach mit Hunden gelebt hatte und sie **tolerierete** das – zunächst.

Mit Schreiben vom 31.5.2018 forderte sie den Mieter auf, seine beiden Hunde bis zum 17.6.2018 nachweislich unterzubringen, und drohte für den Fall an, dass er das nicht erfüllen würde, das Mietverhältnis aufzukündigen. Gesagt, getan: Am 18.6.2018 befanden sich die Hunde noch immer in den EG-Räumen. Mit Schreiben vom gleichen Tag kündigte die Vermieterin also das Mietverhältnis – und zwar fristlos wegen fehlender Genehmigung der Hundehaltung.

Sie argumentierte vor dem bremischen Amtsgericht: Die Hunde des Mieters stellen in erheblichem Umfang eine **Gefahr** für die weiteren Hausbewohner dar. Zudem galt ihre **Duldung der Hunde** nur fürs Dachgeschoss und nicht für die hier im Streit stehende Erdgeschosswohnung. Dazu hätte ihre **Genehmigung** erneut eingeholt werden müssen.

Der Mieter verteidigte sich vor Gericht damit, dass die beiden **XXL-Bullys** be-

reits in der Dachgeschosswohnung mit ihm zusammengelebt haben. Das sei der Vermieterin seit mehr als 2 Jahren auch bekannt gewesen.

Keine große Überraschung: Räumungsklage scheitert an 2-Jahres-Toleranz

Die Vermieterin konnte sich nicht durchsetzen. Ihre Räumungsklage wurde abgewiesen.



Fundstelle:

AG Bremen, Urteil v. 28.11.2018, 19 C 268/18

Für die Richter war klar: Die Kündigung ist unwirksam. Bei der rechtlichen Prüfung im Verfahren konnten sie nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigen. In Betracht kam damit die Kündigung des Mietverhältnisses wegen der fehlenden und nicht erteilten Genehmigung einer Hundehaltung durch die Vermieterin. Entscheidend dabei war,

dass die Vermieterin die Haltung der beiden Hunde über **2 Jahre** hinweg **tolerier**te, ohne dass es für sie zu irgendeinem Zeitpunkt wichtig war, welche **Art** bzw. **Rasse** die Hunde hatten.

Ebenso konnten die Juristen nicht nachvollziehen, weshalb die Vermieterin von einer erheblichen **Gefährdung** durch die Hunde des Mieters ausgehen konnte, wenn sie die Hunde bzw. deren Rasse nicht kannte und nicht einordnen konnte.

Das Gericht musste sich mit der Frage überhaupt nicht auseinandersetzen, ob und inwieweit eine **ordentliche Kündigung** des Mietverhältnisses nach § 573 BGB wegen einer **Verletzung des Mietvertrags** nach dem Widerruf einer Duldung der Hundehaltung wirksam gewesen wäre. Ausdrücklich und ausschließlich war nur die fristlose Kündigung erklärt.

Der Mieter blieb mit seinen beiden Hunden im Erdgeschoss wohnen.

Tiere halten in der Mietwohnung: Das birgt großes Streitpotenzial für Vermieter und tierliebenden Mieter

Es kommt in vielen Mietverhältnissen immer wieder zu Streitigkeiten, ob der Mieter Tiere halten darf oder eben nicht. Ob und inwieweit das Halten von **Hunden und Katzen** zum sog. **vertragsgemäßen Gebrauch** gehört und daher ohne besondere Erlaubnis des Vermieters zulässig ist, ist in der Rechtsprechung höchst umstritten. Es gibt viele Gerichte, die sich dagegen ausgesprochen haben. Der BGH lehnt eine generalisierende Betrachtung ab. Er hält es für notwendig, die konkreten **Umstände des Einzelfalls** abzuwägen.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 20.3.2013, VIII ZR 168/12



Arbeitshilfe: Tierhaltungsklausel

Folgende Klausel sollten Sie in Ihrem Mietvertrag verwenden:

§ ... (Tierhaltung)

1. Die Haltung von Tieren in der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen ist die Haltung von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen ungefährlichen Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen in geringer Zahl gehalten werden; sie bedarf nicht der Zustimmung des Vermieters. Dabei sind die konkreten Interessen im Einzelfall zu berücksichtigen.
2. Der Vermieter kann die Zustimmung versagen oder widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen, Belästigungen oder Gefahren ausgehen oder zu befürchten sind.
3. Die Haltung von exotischen oder anderen Kleintieren, durch die eine Gefährdung von anderen Hausbewohnern entstehen kann, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
4. Auch die nur vorübergehende Aufnahme von genehmigungspflichtigen Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters.
5. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder mit der Abschaffung des Tieres.
6. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

So steht's geschrieben: Nicht ohne meine Erlaubnis

Damit Sie als Vermieter Rechtssicherheit im Hinblick auf Ihren **Erlaubnisvorbehalt** haben, sollten Sie im Mietvertrag auf jeden Fall vorsehen, dass das Halten von Tieren in der Mietwohnung nicht ohne Ihre vorherige Zustimmung geht.

Das Problem der Vermieterin aus Bremen (AG Bremen, Urteil v. 28.11.2018,

19 C 268/18): Sie hatte zuvor die Erlaubnis **erteilt** und längere Zeit die Hundehaltung **geduldet**. Damit scheidet aber grundsätzlich eine fristlose Kündigung aus.

Ob vom erlaubnispflichtigen Tier tatsächlich eine **Gefahr** für die übrigen Anwohner oder das Mietobjekt ausgeht, muss immer im Einzelfall geprüft werden. Die Bremer Vermieterin konnte im Räumungsrechtsstreit jedenfalls nicht **nach-**

weisen, dass die Kampfhunde tatsächlich für die übrigen Mitbewohner eine **konkrete** Gefahr waren.

Hund und Katze verboten

Vorsicht ist geboten: Eine Klausel in einem **Formular-Mietvertrag**, die **generell** das Halten von Hunden und Katzen verbietet, ist unwirksam. Das hatte der BGH in seinem Urteil vom 20.3.2013 (VIII ZR 168/12) geklärt.

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

Ich werde Ihnen an dieser Stelle in unregelmäßigen Abständen immer wieder aktuelle Fragen aus dem Kundenkreis an die Redaktion mit den entsprechenden Antworten präsentieren. Zum einen sehen Sie, dass Sie mit Ihren täglichen Vermieterproblemen nicht alleine sind und zum anderen können Ihnen die Antworten im alltäglichen Umgang mit den Mietern hoffentlich weiterhelfen.

Ihre Frage: Eine Stadt hat keinen Mietspiegel. Sie verweist aber auf den qualifizierten Mietspiegel der Nachbargemeinde und erklärt, dass man den Wert um 10% reduzieren soll. Ist das dann für eine Mieterhöhung auf Basis des besagten Mietspiegels zulässig?

Unsere Antwort: Nach § 558 Abs. 4 Satz 2 BGB kann der Vermieter dann, wenn kein Mietspiegel für die Gemeinde vorhanden ist, in der die Wohnung liegt, auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde Bezug nehmen.

Der Mietspiegel einer Nachbargemeinde ist aber nur dann vergleichbar, wenn in wesentlichen Faktoren Übereinstimmung besteht. Im Zweifel ist Vorsicht geboten.

Ihre Frage: Wo erfrage ich die Auskunft, ob ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt?

Unsere Antwort: Wenn Sie im Internet keine zuverlässige Information finden,

empfehle ich Ihnen, bei der Gemeinde direkt nach dem qualifizierten Mietspiegel zu fragen.

Ihre Frage: Macht es eine komplette Betriebskostenabrechnung ungültig, wenn 2 Positionen zusammengefasst sind oder nur die jeweiligen Positionen?

Unsere Antwort: Für eine nachvollziehbare Abrechnung ist es unverzichtbar, dass alle angesetzten Kostenarten einzeln bezeichnet werden. Die fehlende Differenzierung der Kostenposition ist unzulässig und stellt einen formalen Fehler der Abrechnung dar.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2019
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjós,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen

