



Berlin, den 29.09.2015

Ich lade Sie herzlich ein!

Liebe Leserin, lieber Leser, auch dieses Jahr ist unser Verlag wieder auf der Edelmetall- & Rohstoffmesse in München vertreten. Am Donnerstag, den 5. November veranstalten wir dort ab 16:30 Uhr ein Lesertreffen, zu dem ich Sie ganz herzlich einlade.

Auf diesem Lesertreffen möchte ich Sie über aktuelle und bedeutsame Immobilien-Themen informieren: Wichtige und erfreuliche Urteile für Vermieter und Mietverwalter in 2015, Schönheitsreparaturen – welche Möglichkeiten Sie jetzt noch haben –, Tipps für Ihre Betriebskostenabrechnung sowie aktuelle und geplante Gesetzesänderungen – schon als Ausblick auf das kommende Jahr.

Für Ihre persönliche Anmeldung und für weitere Informationen zu unserem Lesertreffen sowie zur Edelmetall- & Rohstoffmesse verwenden Sie bitte einfach die folgende E-Mail-Adresse: lesertreffen@gevestor.de

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit – ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen und mit Ihnen ins Gespräch zu kommen!

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Erfreulich: Vermieter dürfen ab sofort auch gemischte Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs kündigen

Vermieten Sie Wohn- und Gewerberäume in einem einheitlichen Mietvertrag (sogenanntes Mischmietverhältnis), können Sie die Wohn- und Gewerberäume nur einheitlich kündigen. Wie sieht es aber aus, wenn Sie nur die Wohnung zum Eigenbedarf benötigen? Das genügt nach einer aktuellen BGH-Entscheidung, um den gesamten Vertrag wegen Eigenbedarfs zu kündigen (Urteil v. 01.07.15, Az. VIII ZR 14/15).

Bei einem Mischmietverhältnis gilt für das gesamte Mietverhältnis entweder das Wohnraummietrecht mit seinen besonderen Mieterschutzvorschriften oder aber das Gewerberaummietrecht. Eine Teilkündigung nur der Wohnung oder nur der gewerblich genutzten Räume ist bei einem solchen einheitlichen Mietvertrag nicht möglich.

In dem jetzt vom BGH entschiedenen Fall waren Räume teils zum Wohnen, teils als Ladengeschäft vermietet. Der Vermieter machte Eigenbedarf zugunsten seiner Tochter geltend. Sie wollte in die vermietete Wohnung einziehen. Die Gewerberäume hingegen benötigte die Tochter nicht.

Die Eigenbedarfskündigung war trotzdem berechtigt. Die BGH-Richter

urteilten, dass sich bei der Kündigung eines Mischmietverhältnisses der Eigenbedarf nur auf die Wohnräume beziehen muss.

Auch wenn rechtlich nur eine einheitliche Kündigung der Wohn- und Gewerberäume möglich ist: Der Eigenbedarf braucht nicht beide Teile des Mietverhältnisses zu erfassen. Denn nur die Wohnräume werden von den Mieterschutzvorschriften erfasst. Gewerberäume können ohne besondere Gründe fristgerecht gekündigt werden.

TIPP Schwerpunkt des Vertrags prüfen

Liegt bei einem Mischmietverhältnis der Schwerpunkt des Vertrags auf der Gewerberaummiете, kommt es auf einen Eigenbedarf gar nicht an. In einem solchen Fall dürfen Sie das gesamte Mietverhältnis nach den Vorschriften zur Gewerbemiете, also ohne Berufung auf besondere Gründe kündigen.

Ihr Vorteil: Wohnräume dürfen Sie auch kündigen, wenn Sie die Räume teilweise oder sogar ausschließlich beruflich nutzen möchten. Dies hat der BGH bereits mehrfach bestätigt (Urteile v. 05.10.05, Az. VIII ZR 127/05 und v. 26.09.12, Az. VIII ZR 330/11).

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Betriebskostenabrechnung: Die teuersten Fehler lauern beim Verteilungsschlüssel 2
- Teppich und Parkett: In diesen Fällen muss Ihr Mieter für Schäden zahlen 2
- Wohnflächenabweichung: So weisen Sie Mietrückforderungen zurück 3
- Mietminderung: Die Empfindlichkeit des Mieters spielt keine Rolle..... 3
- Mieterhöhung & Mietpreisbremse: Nutzen Sie die wohnwerterhöhenden Merkmale der Mietspiegel 4-5
- Modernisierung & Instandhaltung: Diese Besonderheiten gelten bei Gewerberäumen 6
- Leserfragen: Schönheitsreparaturen bei teilrenovierter Wohnung? Muss ich den Nachmieter akzeptieren? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zur Mietkaution, zu Betriebskosten und Kleinreparaturen 8

Betriebskostenabrechnung: Achtung – die meisten und teuersten Fehler lauern beim Verteilungsschlüssel!

Die Praxis zeigt, dass gerade bei der Angabe der Verteilungsschlüssel in den Betriebskostenabrechnungen häufig Fehler gemacht werden. Mit diesen Hinweisen passiert Ihnen das nicht mehr.

Unvollständige oder unverständliche Angaben zu den Verteilungsschlüsseln machen Ihre Betriebskostenabrechnung formell fehlerhaft. Die missliche Folge: Nach Ablauf der Abrechnungsfrist können Sie den Fehler nicht mehr korrigieren. Ihr Mieter braucht diese Betriebskostenposition nicht zu bezahlen. Gehen Sie deshalb bei den Verteilungsschlüsseln besonders sorgfältig vor.

Nennen Sie die Bezugsgrößen

Wichtig ist, dass Sie nicht nur den Anteil Ihres Mieters angeben, sondern auch die Bezugsgrößen. Nur so kann der Mieter nachprüfen, ob Sie seinen Anteil an den Gesamtkosten korrekt ermittelt haben.

BEISPIEL

Die Angabe „Umlage nach Fläche“ oder „Ihr Flächenanteil: 25%“ genügt nicht. Richtig demgegenüber: „Gesamtwohnfläche 400 m², Ihr Anteil 100 m², das entspricht 25%“.

Entsprechend geben Sie beim Verteilerschlüssel „Personenzahl“ sowohl die Gesamtpersonenzahl als auch die für die einzelne Mietpartei zugrunde gelegte Personenzahl an. Beachten Sie, dass die Mieterzahl aus der Melderegisterauskunft nicht genügt. Notwendig ist stattdessen, dass Sie die exakte Personenzahl Ihrer Mieter vor Ort klären (BGH, Urteil v. 23.01.08, Az. VIII ZR 82/07).

Vorsicht vor unverständlichen Abkürzungen

Ein weiterer häufiger Fehler sind unverständliche Abkürzungen. Was beispielsweise „AUFZ. 51,8“ bedeuten soll, braucht ein Mieter nicht zu verstehen. Auch dass mit „oGewoTG“ eine Umlage „ohne Gewerbe, ohne Tiefgarage“ gemeint ist, erschließt sich nicht unmittelbar. Solche Abrechnungen sehen die Gerichte als formell fehlerhaft an. Verzichten Sie daher auf derartige Abkürzungen. Wenn das nicht möglich ist, erläutern Sie in Ihrer Abrechnung unbedingt, was gemeint ist.

Prüfen Sie, ob Ihnen einer dieser 3 Rettungsanker aus der Rechtsprechung hilft, falls doch mal eine Angabe

in Ihrer Betriebskostenabrechnung fehlerhaft sein sollte:

- ① Formelle Fehler zu einzelnen Kostenpositionen berühren die Wirksamkeit der Abrechnung im Übrigen nicht, sofern sie unschwer herausgerechnet werden können (BGH, Urteil v. 13.10.10, Az. VIII ZR 46/10).
- ② Informationen, die der Mieter bereits in vorausgegangenen Abrechnungen erhalten hat, sind zu berücksichtigen (BGH, Urteil v. 11.08.10, Az. VIII ZR 45/10).
- ③ Weicht der verwendete Verteilerschlüssel vom vereinbarten ab, liegt darin kein formeller Fehler, sondern nur ein materieller, den Sie auch nach Ende der Abrechnungsfrist noch korrigieren dürfen (BGH, Urteil v. 17.11.04, Az. VIII ZR 115/04).

Ihr Vorteil: Als Vermieter dürfen Sie sich im Wohnraummietvertrag vorbehalten, den Umlageschlüssel für die Betriebskostenabrechnung erst mit der ersten Abrechnung festzulegen (BGH, Urteil v. 05.11.14, Az. VIII ZR 257/13).

Teppich und Parkett in der Mietwohnung: In diesen Fällen muss Ihr Mieter für Schäden zahlen

Am Ende eines Mietverhältnisses stehen Vermieter immer wieder vor der Frage, welche Ansprüche sie gegen den Mieter geltend machen können, wenn der Teppichboden fleckig oder das Parkett zerkratzt ist.

Grundsätzlich gilt: Eine normale Abnutzung des Bodens ist bereits durch die Mietzahlungen des Mieters abgegolten. Hier können Sie keine Ansprüche geltend machen.

BEISPIEL

Laufspuren, Druckstellen durch Mobiliar, Ausbleichen durch Sonneneinstrahlung, kleine Kratzer im Parkett.

Ist Ihr Mieter jedoch im Mietvertrag wirksam zu Schönheitsreparaturen verpflichtet worden, muss er den Teppichboden durch eine Grundreinigung mit einem Teppichreinigungsgerät wieder auffrischen. Das Abschleifen und Neuversiegeln von Parkett können Sie jedoch nicht fordern.

Anders sieht es aus, wenn der Boden Schäden aufweist, die über eine normale Abnutzung hinausgehen. Hier muss der Mieter Schadenersatz leisten.

BEISPIEL

Rotweinflecken im Teppich, Wasserflecken im Parkett, starke Kratzspuren durch ein Haustier.

Beachten Sie jedoch, dass Sie sich einen Abzug „Neu für Alt“ gefallen lassen müssen. Sie bekommen also nicht den vollen Betrag für einen neuen Boden ersetzt, sondern das Alter des beschädigten Bodens wird entsprechend berücksichtigt. Hat der Boden seine durchschnittliche Lebensdauer bereits überschritten, braucht der Mieter keinen Ersatz mehr zu leisten.

Die Gerichte legen bei Parkettbodenversiegelungen eine mittlere Nutzungsdauer von etwa 12,5 Jahren zugrunde. Die Lebensdauer eines Laminat- oder Teppichbodens mittlerer Qualität beträgt etwa 10 Jahre. Bei Teppichböden hoher Qualität können Sie von 12 bis 15 Jahren ausgehen.

Wohnflächenabweichung – nehmen Sie es ganz genau, um sich vor hohen Mieterückforderungen zu schützen

Weicht die tatsächliche Fläche Ihrer vermieteten Wohnung von der im Vertrag vereinbarten Fläche um mehr als 10% ab, kann Ihr Mieter die Miete entsprechend mindern. Verjährt sind seine Rückforderungsansprüche regelmäßig nach 3 Jahren. Hatte der Mieter aber keine Kenntnis von der Flächenabweichung, tritt die Verjährung erst nach 10 Jahren ein. Nachzahlungsansprüche erreichen dann schnell mehrere Tausend Euro.

Fordert der Mieter von Ihnen eine Mieterückzahlung unter Berufung auf eine Flächenabweichung, können Sie ihm dies entgegenhalten:

- ① Die Wohnfläche ist überhaupt nicht verbindlich vereinbart worden! Größenangaben im Vertrag werden im Allgemeinen als Vereinbarung gewertet, selbst dann, wenn Sie nur „circa“ geschrieben haben (BGH, Urteil v. 10.03.10, Az. VIII ZR 144/09). Sichern Sie sich dagegen mit der richtigen Klausel bereits im Mietvertrag ab. Eine Musterfor-

mulierung hierzu finden Sie im nebenstehenden Tipp.

- ② Der Mieter hat falsch gerechnet! Bevor Sie zahlen, messen Sie selbst nach. Prüfen Sie auch, wann Ihr Mietvertrag unterzeichnet wurde. Während heutzutage im Allgemeinen die Wohnflächenverordnung zugrunde gelegt wird, ist bei Mietverträgen aus den Jahren 2003 oder früher noch nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu rechnen. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Vielleicht haben Sie auch mit Wissen des Mieters damals andere Berechnungsmethoden zugrunde gelegt, beispielsweise nach den Rohbau- oder Fertigmaßen aus den Bauplänen – oder einfach „Länge mal Breite“ (LG Saarbrücken, Urteil v. 06.03.15, Az. 10 S 160/14).
- ③ Der Mieter kannte die Flächenabweichung und hat trotzdem gezahlt! Allein dadurch, dass der Mieter die Räume besichtigt oder bewohnt, erlangt er nach Ansicht der Gerichte

im Allgemeinen keine Kenntnis von der genauen Wohnungsgröße. Anders liegt der Fall aber, wenn er etwa zur Verlegung eines Teppichbodens die Räume vermessen musste.

- ④ Die Rückforderungsansprüche sind verjährt! Die regelmäßige 3-jährige Verjährungsfrist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Mieter von der Flächenabweichung erfährt. Aber auch ohne seine Kenntnis verjähren die Ansprüche – dann allerdings erst nach 10 Jahren (§ 199 Abs. 4 BGB).

TIPP Haftung ausschließen

Gehen Sie auf Nummer sicher und messen Sie vor einer Neuvermietung die Wohnfläche nach. Besser noch: Nehmen Sie folgende Klausel in Ihren Mietvertrag auf: „Diese Größenangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands.“ Diese Klausel ist zulässig (BGH, Urteil v. 10.11.10, Az. VIII ZR 306/09).

Höhe der Mietminderung – die bloße Empfindlichkeit des Mieters spielt hierfür keine Rolle

Zeigt sich in den gemieteten Räumen ein Mangel, entsteht immer wieder Streit über die Höhe der Mietminderung. Entscheidend ist, in welchem Maß die Nutzbarkeit der Wohnung objektiv beeinträchtigt ist. Auf individuelle Umstände, die in der Person des Mieters begründet sind, kann er seine Mietkürzung nicht stützen.

Angenommen, Ihr Mieter reagiert allergisch auf Katzenhaare. Nun treten bei ihm Beschwerden auf, weil sich der Wohnungsnachbar eine Katze angeschafft hat. Die Wohnung des Mieters ist nach wie vor objektiv mangelfrei. Wegen seiner subjektiven Empfindlichkeit „Katzenhaarallergie“ darf er die Miete nicht mindern (AG Bad Arolsen, Urteil v. 08.03.07, Az. 2 C 18/07).

Ebenso darf ein Mieter nicht mindern, der sich in seinen religiösen Gefühlen durch eine Madonnenstatue im Treppenhaus beeinträchtigt fühlt, – denn eine solche Beeinträchtigung liegt objektiv nicht vor (AG Münster, Urteil v. 22.07.03, Az. 3 C 2122/03).

Mancher Mieter erweist sich als ganz besonders lärmempfindlich. Auch hier scheidet eine Mietminderung aus, solange sich die störenden Geräusche im üblichen Rahmen halten und von einem „durchschnittlichen“ Mieter nicht als störend empfunden würden. Die Lärmempfindlichkeit des Mieters geht also nicht zu Ihren Lasten als Vermieter (LG Heidelberg, Urteil v. 26.02.10, Az. 5 S 95/09). Aus dem gleichen Grund darf ein Mieter wegen

seiner Furcht vor Gesundheitsgefährdung durch „Elektrosmog“ nicht die Miete mindern, wenn auf dem Dach des Mietshauses eine Funkantenne installiert wird (BGH, Urteil v. 24.01.14, Az. V ZR 48/13).

Bitte beachten Sie: Dass der Mietmangel objektiv zu bestimmen ist, kann sich in Einzelfällen jedoch auch zu Ihrem Nachteil auswirken. Kommt es beispielsweise durch Bauarbeiten im Treppenhaus zu Beeinträchtigungen, dürfen nicht nur die Mieter mindern, die unmittelbar betroffen sind. Auch ein Mieter, der sich in Urlaub befindet und daher von den Beeinträchtigungen nichts mitbekommen hat, darf die Miete kürzen (LG Osnabrück, Urteil v. 10.10.03, Az. 12 S 488/03).

Mieterhöhung auf Ortsniveau & Mietpreisbremse: So nutzen Sie die wohnwerterhöhenden Merkmale des Mietspiegels optimal zu Ihren Gunsten

In welchem Umfang Sie Ihrem Wohnungsmieter die Miete erhöhen können, hängt entscheidend von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Liegt Ihre Wohnung in einem Gebiet, in dem die Mietpreisbremse gilt, spielen die ortsübliche Vergleichsmiete und der Mietspiegel sogar bereits beim Neuabschluss des Mietvertrags eine zentrale Rolle. Legen Sie besonderes Augenmerk auf die sogenannten wohnwerterhöhenden oder Zuschlags-Merkmale Ihres Mietspiegels. Diese können Sie häufig zu Ihrem finanziellen Vorteil nutzen.

Die meisten Mietspiegel stellen die Vergleichsmieten zunächst in Form einer Tabelle dar, die nach Wohnungsgrößen und Baualter gegliedert ist. Oft wird auch bereits nach unterschiedlichen Wohnlageklassen oder dem Vorhandensein einer Standardgrundausstattung aus Zentral-/Sammelheizung und Bad/WC in der Wohnung unterschieden.

Diese Grundcharakteristika Ihrer Wohnung, also insbesondere Größe, Baualter und Lage, können von Ihnen nicht ohne erheblichen Bauaufwand geändert werden. Hier haben Sie also kaum Möglichkeiten, die ortsübliche Vergleichsmiete zu beeinflussen.

Die Ausstattung liegt in Ihrer Hand

Wohnungen unterscheiden sich jedoch noch in vielen weiteren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen. Um diese bei der Vergleichsmiete angemessen berücksichtigen zu können, enthalten die Mietspiegel neben der Grundtabelle im Allgemeinen weitere Listen oder Tabellen mit Sondermerkmalen, Zu- und Abschlägen, sowie wohnwerterhöhenden oder -mindernden Kriterien.

BEISPIEL 1

Der Münchner Mietspiegel 2015 enthält Zuschläge unter anderem für ein zweites Badezimmer, eine gute Küchenausstattung und elektrisch betriebene Rollläden.

BEISPIEL 2

Abschläge sind in vielen Mietspiegeln bei unvollständiger Warmwasserversorgung oder fehlender Gegensprechanlage vorzunehmen.

Bei diesen verschiedenen Ausstattungskriterien eröffnet sich Ihnen ein weiter Handlungsspielraum. Manche dieser Ausstattungen können Sie ohne großen Aufwand verändern. Das Gute daran: Mit einem geringen finanziellen und zeitlichen Aufwand können Sie auf diese Weise den Wohnwert Ihrer Wohnung maximal steigern. Das zahlt sich Monat für Monat für Sie aus.

TIPP Mietspiegel checken

Prüfen Sie anhand des für Ihre Wohnung gültigen Mietspiegels, welche Ausstattungsinvestitionen für Sie den größtmöglichen Gewinn bieten.

BEISPIEL

Der Mietspiegel Frankfurt sieht bei sehr einfacher Grundausstattung, etwa wenn kein Warmwasser in der Küche verfügbar ist, einen Abschlag von 1,03 €/m² vor. Das sind bei einer 100-m²-Wohnung 103 € monatlich! In München führt eine unvollständige Warmwasserversorgung ebenfalls zu einem Abschlag, hier sind es jedoch „nur“ 0,64 €/m². Durch den Einbau eines Durchlauferhitzers können Sie diese Abschläge leicht vermeiden. Und Ihre Investitionskosten haben Sie durch die höheren Mieteinnahmen in einigen Monaten wieder hereingeholt.

Diese Maßnahmen lohnen sich meist

Welche Investitionen für Sie sinnvoll sind, hängt natürlich nicht nur von dem für Ihre Wohnung geltenden Mietspiegel ab. Auch die Art Ihrer Wohnung, ihr Zuschnitt und ihre bisherige Ausstattung sind von Bedeutung. Die folgenden Ausstattungen lassen sich

aber häufig ohne allzu großen Aufwand nachrüsten und werden häufig in Mietspiegeln mit Mietzuschlägen belohnt:

- Einbauschrank
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Gegensprechanlage
- Rollläden
- Stuckdecke

Schauen Sie jedoch genau hin, was an Ihrem Ort verlangt wird. So ist etwa die Fahrradabstellmöglichkeit in Berlin wohnwerterhöhend, wenn es sich um einen abschließbaren Raum handelt. In Darmstadt genügt eine vor Diebstahl und Witterungseinflüssen geschützte ebenerdige Abstellmöglichkeit, die aber maximal 30 Meter vom Wohnhaus entfernt sein darf. Rollläden werden in manchen Städten nur bei der Erdgeschosswohnung als Zuschlagsmerkmal anerkannt. Zuschläge für Gegensprechanlagen erhalten Sie mancherorts nur, wenn gleichzeitig eine Videokamera eine optische Eingangskontrolle ermöglicht.

Manchmal wird erst durch Gerichtsurteile präzisiert, was unter einzelnen wohnwerterhöhenden Merkmalen eines Mietspiegels genau zu verstehen ist. Eine kurze Urteilsübersicht zum Berliner Mietspiegel macht dies exemplarisch deutlich (siehe Kasten auf der nächsten Seite). Informieren Sie sich daher im Zweifel vor einer Investition bei Ihrer Gemeinde, ob diese von dem betreffenden wohnwerterhöhenden Merkmal tatsächlich erfasst ist. Prüfen Sie auch die einschlägige Rechtsprechung.

Beachten Sie die Geltungsdauer des Mietspiegels

Bevor Sie sich nun für eine Investition anhand der Zu- und Abschlagskriterien Ihres Mietspiegels entscheiden, vergewissern Sie sich abschließend über die Geltungsdauer des Mietspiegels. Denn die Erfahrung zeigt, dass die Liste der Zu- und Abschlagsmerkmale nicht nur von einer Stadt zur anderen variiert. Auch innerhalb derselben Stadt gibt es bei diesen wohnwerterhöhenden Krite-

rien bei jeder Neuerstellung des Mietspiegels gewisse Abweichungen.

Ungünstig wäre es dann, wenn gerade ein neuer Mietspiegel veröffentlicht wird, bei dem dieses Zuschlagsmerkmal fehlt, bevor Sie aufgrund Ihrer Investition auch die Mieterhöhung oder die Neuvermietung zu höherem Preis umsetzen konnten. Gemäß § 558d Abs. 2 sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von 4 Jahren neu zu erstellen.

BEISPIEL

Der Darmstädter Mietspiegel 2010 enthielt einen Zuschlag in Höhe von 0,94 €/m² für Wohnungen in repräsentativen Altbauten mit Stuck an Wand und/oder Decke. Der Mietspiegel 2014 enthält einen derartigen Zuschlag nicht mehr. Der Vermieter einer Altbauwohnung, der noch Anfang 2014 seine Mieträume mit Stuckelementen ausgestattet hatte, konnte die geplante Mieterhöhung nicht mehr durchsetzen, weil zwischenzeitlich der neue Mietspiegel veröffentlicht worden war.

In welchen Gemeinden bereits die Mietpreisbremse gilt und Sie daher schon bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigen müssen, sehen Sie in der Tabelle unten. Dort sehen Sie auch, wo Sie bei Ihren Mieterhöhungen die

abgesenkte 15%ige Kappungsgrenze beachten müssen. In allen dort nicht genannten Bundesländern gilt nach wie vor die 20%ige Kappungsgrenze.

Wohnwerterhöhende Merkmale des Berliner Mietspiegels – einige Gerichtsurteile zur Argumentation und Orientierung

Kann ein Mieter einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss nur nach Abschluss eines zusätzlichen Vertrages mit einem Leistungsanbieter nutzen, liegt kein wohnwerterhöhendes Merkmal im Sinn der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2013 vor. Die technische Ausstattung allein ist weder positiv noch negativ zu bewerten.	LG Berlin, Urteil v. 10.04.15, Az. 65 S 476/14
Das wohnwerterhöhende Merkmal „rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss“ ist erfüllt, wenn ohne Abschluss eines zusätzlichen Vertrages mit einem Leistungsanbieter kostenlos die Grundprogramme empfangen werden können.	AG Charlottenburg, Urteil v. 23.02.15, Az. 235 C 399/14
Gehört laut Mietvertrag „1 Kammer“ zur Mietsache, reicht dies zum Nachweis des wohnwerterhöhenden Merkmals „Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015 aus. Sofern der Abstellraum durch Umbaumaßnahmen des Mieters beseitigt worden ist, führt das nicht zum Wegfall des wohnwerterhöhenden Merkmals.	AG Charlottenburg, Urteil v. 04.06.15, Az. 210 C 42/15
Das wohnwerterhöhende Merkmal „repräsentativer oder hochwertig sanierter Eingangsbereich“ ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil das Treppenhaus Gebrauchsspuren und Abnutzungerscheinungen im üblichen Rahmen aufweist.	AG Charlottenburg, Urteil v. 04.06.15, Az. 210 C 42/15
Ein im Krieg beschädigtes Gebäude stellt keinen Nachkriegsbau dar, wenn die Bausubstanz noch in prägendem Ausmaß erhalten ist, Keller und Kellerdecken unbeschädigt, das Treppenhaus intakt und die Wohnungen noch begehbar waren.	AG Köpenick, Urteil v. 04.11.14, Az. 3 C 29/14
Das wohnwerterhöhende Merkmal „separate Dusche“ im Sinn der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2013 ist nicht erfüllt, wenn nur die Möglichkeit besteht, sich in einer Wanne kniend oder sitzend abzubrausen.	AG Köpenick, Urteil v. 17.03.15, Az. 3 C 267/14

Kappungs- & Mietpreisbremse – diese Bundesländer haben sie bis jetzt eingeführt

Bundesland	Hat die Kappungsgrenze auf 15% gesenkt für ...	Verordnung in Kraft seit	bis	Hat die Mietpreisbremse eingeführt für ...	Verordnung in Kraft seit
Baden-Württemberg	44 Städte und Gemeinden	01.07.2015	30.06.2020	68 Städte und Gemeinden	in Kürze
Bayern	das gesamte Münchner Stadtgebiet weitere 89 Städte und Gemeinden	15.05.2013 01.08.2013	14.05.2018 31.12.2015	144 Städte und Gemeinden	01.08.2015
Berlin	das gesamte Berliner Stadtgebiet	19.05.2013	18.05.2018	das gesamte Berliner Stadtgebiet	01.06.2015
Brandenburg	30 Städte und Gemeinden	01.09.2014	31.08.2019	–	–
Bremen	Bremen ohne Bremerhaven	01.09.2014	31.08.2019	–	–
Hamburg	das gesamte Hamburger Stadtgebiet	01.09.2013	31.08.2018	das gesamte Hamburger Stadtgebiet	01.07.2015
Hessen	30 Städte und Gemeinden	18.10.2014	17.10.2019	–	–
Nordrhein-Westfalen	59 Städte und Gemeinden	01.06.2014	31.05.2019	22 Städte und Gemeinden	01.07.2015
Rheinland-Pfalz	die Städte Mainz, Trier, Landau, Speyer	13.02.2015	12.02.2020	–	–
Schleswig-Holstein	15 Städte und Gemeinden	01.12.2014	30.11.2019	–	–

Modernisierung und Instandhaltung: Beachten Sie diese Besonderheiten bei vermieteten Gewerberäumen

Wollen Sie in vermieteten Gewerberäumen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen, hat dies oft unmittelbare Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb Ihres Mieters und kann zu Umsatzeinbußen führen. Wir sagen Ihnen, wie Sie sich vor Schadenersatzforderungen Ihres Mieters schützen.

Mangelbeseitigung: kein Ersatz von Einnahmeausfällen

Kommt es infolge eines Mangels an der Mietsache zu Umsatzeinbußen, erwarten Mieter schnell den Ersatz ihrer Verluste vom Vermieter. Schadenersatzansprüche Ihres Mieters sind aber nur dann gerechtfertigt, wenn die Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs und damit die Umsatzeinbuße von Ihnen zu vertreten ist. Das ist laut BGB (§§ 536a und b) der Fall, wenn entweder

- Sie an der Entstehung des Mangels ein Verschulden trifft,
- Sie sich mit der Mangelbeseitigung im Verzug befinden oder
- der Mangel bereits beim Vertragsabschluss vorhanden war und der Mieter ihn vorher nicht kannte.

Mancher findige Mieter hat versucht, Schadenersatz zu erhalten mit dem Argument, jedenfalls die Arbeiten zur Beseitigung eines Mangels seien vom Vermieter bewusst veranlasst worden und daher von ihm zu vertreten. Deshalb müsse der Vermieter den Umsatzausfall für die Zeit der Mangelbeseitigungsarbeiten erstatten.

Doch diese Argumentation und einen solchen Schadenersatzanspruch haben die BGH-Richter in einer aktuellen Entscheidung klar abgelehnt (Urteil v. 13.05.15, Az. XII ZR 65/14). Die Beseitigung aufgetretener Mängel ist schließlich Ihre Pflicht als Vermieter und kann Ihnen nicht als Verschulden angelastet werden. Sie brauchen Ihrem Mieter Umsatzeinbußen also nicht zu ersetzen, wenn Sie weder am Auftreten des Mangels noch an Umfang und Dauer der Mangelbeseitigung ein Verschulden trifft.

TIPP Arbeiten rechtzeitig ankündigen

Versuchen Sie, Reparaturarbeiten in vermieteten Geschäftsräumen mit dem Mieter abzustimmen bzw. so rechtzeitig anzukündigen, dass der Mieter Vorkehrungen treffen und seinen Gewinnausfall möglichst gering halten kann. Das Maß Ihrer Rücksichtnahme hängt selbstverständlich wesentlich von der Dringlichkeit der Erhaltungsmaßnahmen ab.

Übrigens stellen Umsatzeinbußen nach der BGH-Entscheidung auch keine Aufwendungen des Mieters dar, die Sie ersetzen müssten.

Treffen Sie vor Modernisierungen eine Vereinbarung

Nicht nur Instandhaltungen, sondern auch Modernisierungsmaßnahmen können zu Ausfällen bei den Geschäftseinnahmen Ihrer Gewerbe-

mieter führen. Während Sie zu Reparaturmaßnahmen aber gesetzlich verpflichtet sind, beruhen Modernisierungen auf Ihrer freien Entscheidung. Führen diese zu Störungen des Geschäftsablaufs, müssen Sie daher im Allgemeinen mit Schadenersatzansprüchen Ihres Mieters rechnen.

Bei Modernisierungen, die den Betrieb Ihres Mieters stören könnten, ist es daher für Sie umso wichtiger, sich durch vorherige Vereinbarungen mit Ihrem Gewerbemietvermieter finanziell abzusichern. Treffen Sie konkrete Absprachen zu Zeit und Art der Durchführung der Maßnahmen, denn so vermeiden Sie unkalkulierbare Risiken. Schließen Sie Schadenersatzansprüche Ihres Mieters aus oder vereinbaren Sie jedenfalls eine Begrenzung der Höhe nach.

Gut zu wissen: Die BGB-Vorschriften zur Modernisierung sind bei Wohnraummietverhältnissen verpflichtend. Bei Gewerbemietverhältnissen dürfen Sie hingegen in weitem Maß abweichende Vereinbarungen treffen. Diese Möglichkeit sollten Sie nutzen.

Bedenken Sie auch, dass das gesetzlich geregelte Recht, die Miete nach einer Modernisierung um 11% der Modernisierungskosten zu erhöhen (§ 559 BGB), bei Gewerberäumen nicht gilt. Deshalb können Sie eine Mietanpassung nach Modernisierung nur vornehmen, wenn Sie auch dies im Vorfeld mit Ihrem Gewerbemietvermieter ausdrücklich vereinbaren.

Kurz und knapp: Die wichtigsten Unterschiede bei der Modernisierung

Vorschrift	Wohnen	Gewerbe
Modernisierungsmaßnahmen sind dem Mieter 3 Monate vor deren Beginn anzukündigen, Ausnahme: Bagatellmaßnahmen (§ 555c BGB).	✓	✓
Der Mieter muss die Baumaßnahmen dulden, soweit er nicht hiergegen eine berechtigte Härte einwendet (die spätere Mieterhöhung entbindet von dieser Duldungspflicht nicht (§ 555d BGB)).	✓	✓
Modernisierungsbedingte Aufwendungen des Mieters darf dieser ersetzt verlangen (§§ 555a Abs. 3, 555d Abs. 6 BGB).	✓	✓
Wegen der beabsichtigten Modernisierung hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht (§ 555e BGB).	✓	✓
Von den vorstehenden gesetzlichen Regelungen darf mietvertraglich nicht zulasten des Mieters abgewichen werden (§§ 555c Abs. 5, 555d Abs. 7, 555e Abs. 3 BGB).	✓	
Auf Grundlage einer Modernisierungsmaßnahme darf der Vermieter die jährliche Miete um 11% der Modernisierungskosten anheben (§ 559 BGB).	✓	

Teilrenovierte Wohnung – darf ich Schönheitsreparaturen von meinem Mieter verlangen?

Frage: Mein Mieter ist laut Mietvertrag zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Gilt diese Pflicht noch? Bei Mietbeginn waren Küche, Bad und ein Zimmer vom Vormieter renoviert worden, die beiden weiteren Zimmer jedoch nicht. Der neue Mieter hatte das nicht beanstandet.

VermieterRecht aktuell: Nach der aktuellen BGH-Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen ist ein Mieter nur noch in 2 Fällen zu Renovierungen am Mietende verpflichtet:

- ① Die Wohnung wurde dem Mieter renoviert übergeben.
- ② Der Mieter hat einen angemessenen Ausgleich für bereits zu Mietbeginn notwendige Renovierungsarbeiten erhalten.

Selbstverständlich muss darüber hinaus – wie bisher – der Mietvertrag den Mieter zu Renovierungsarbeiten im zulässigen Umfang verpflichten. Feste Fristenpläne oder konkrete Farbvorgaben etwa sind weiterhin unzulässig. Es kommt also nach wie vor auf die konkrete Formulierung der Renovierungsklausel an. Hinzukommen muss aber seit den BGH-Urteilen vom März 2015 eine der beiden oben genannten Zusatzbedingungen.

Bitte beachten Sie: Ob die Wohnung bei Mietbeginn bereits renovierungsbedürftig war, ist vom Mieter zu beweisen. Kann er beweisen, dass Teile der Wohnung – also wie in

Ihrem Fall etwa 2 Zimmer – bei Mietbeginn renovierungsbedürftig waren, braucht er jetzt bei Mietende nicht zu renovieren. Und das betrifft dann die ganze Wohnung. Dass Ihr Mieter bei Mietbeginn den Renovierungsbedarf der beiden Zimmer nicht beanstandet hatte, spielt dabei keine Rolle.

Der BGH hat im März dieses Jahres ausdrücklich festgestellt, dass eine Aufteilung auf renovierte und unrenovierte Teile der Wohnung nicht in Betracht kommt (Urteil v. 18.03.15, Az. VIII ZR 185/14). Vielmehr ist die Renovierungsverpflichtung Ihres Mietvertrags dann insgesamt unwirksam.

Muss ich den Nachmieter meines Mieters akzeptieren?

Frage: Mein Mieter hat die gemietete Wohnung mit 3-monatiger Frist gekündigt. Dabei hat er mir zugleich einen Nachmieter genannt, der die Wohnung übernehmen möchte. Er selbst ist bereits ausgezogen und hat die Mietzahlung eingestellt. Muss ich dieses Verhalten meines Mieters und den Nachmieter akzeptieren?

VermieterRecht aktuell: Nein, das brauchen Sie nicht. Der Irrtum, dass ein Mieter die Mieträume gegen Stellung eines Nachmieters vorzeitig verlassen dürfe, hält sich leider hartnäckig, diese Auffassung ist aber dennoch falsch.

Bei einem Mieter, der nur eine 3-monatige Kündigungsfrist einzuhalten hat, brauchen Sie einen Nachmie-

ter grundsätzlich nie zu akzeptieren. Ein Festhalten am Vertrag für die letzten 3 Monate ist einem Mieter immer zuzumuten.

Nur ganz ausnahmsweise hat die Rechtsprechung in Fällen, in denen der Mieter nicht mit 3-monatiger Frist kündigen konnte, eine vorzeitige Loslösung des Mieters vom Vertrag gegen Stellung eines Nachmieters akzeptiert. Derartige Fälle können vorkommen, wenn Sie beispielsweise bei einem Wohnungsmietvertrag die ordentliche Kündigung für mehrere Jahre wirksam ausgeschlossen haben. Häufiger sind diese Fälle bei Gewerbemietverträgen, die ja für längere Zeiträume befristet abgeschlossen werden können.

Aber auch hier hat ein Mieter nur unter folgenden Voraussetzungen einen Anspruch darauf, aus dem Mietverhältnis vorzeitig entlassen zu werden:

- Der Mieter muss gewichtige Gründe haben, vorzeitig aus dem Vertrag ausscheiden zu wollen.
- Dem Mieter muss das weitere Festhalten am Vertrag bis zum vereinbarten Vertragsende unzumutbar sein.
- Von Ihrer Seite stehen keine gewichtigen Gründe dem beabsichtigten Mieterwechsel entgegen.
- Der Nachmieter ist Ihnen zumutbar.
- Der Nachmieter ist bereit und auch dazu in der Lage, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen.

Unsere Redaktionsprechstunde (keine „Anwalshotline“, keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon, immer dienstags 16–18 Uhr

09001 499 466
(39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz)

Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum VermieterRecht aktuell • ISSN: 2197-0599 • © 2015 by GeVestor: Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 80 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Bereichsvorstand: Hans Joachim Oberhettinger • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürna, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 6 Spezialausgaben • Redaktionsprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 09001 499 466 (39 ct/Min. aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Helmut Graf, Guido Ems • USt-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2015 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Unwirksame Zahlung innerhalb der Schonfrist

Gleicht nach einer fristlosen Kündigung durch einen Vermieter der Mieter die rückständige Miete innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 BGB aus, wird die Kündigung unwirksam. Zahlt ein Dritter für den Mieter die rückständigen Beträge, führt diese Zahlung nur dann zur Unwirksamkeit der Kündigung, wenn sie mit einer Tilgungsbestimmung verbunden ist. Aus ihr muss der Zweck der Zahlung klar hervorgehen, sodass der Vermieter das Geld dem Mieterkonto zuordnen kann (LG Itzehoe, Urteil v. 10.07.15, Az. 9 S 34/14).

Schädliches Rückgabeprotokoll

Bescheinigt der Vermieter im Abnahmeprotokoll die Wohnungsrückgabe „in vertragsgemäßem Zustand“, kann er später keine Ansprüche mehr gegen den Mieter geltend machen. Der weitere Vermerk im Protokoll „manche Wände nicht ordentlich gestrichen“ hilft ihm nicht (AG Leonberg, Urteil v. 03.02.15, Az. 4 C 469/14).

Unwirksame Kleinreparaturklausel

Eine Kleinreparaturklausel, die auch Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper umfasst, benachteiligt den Wohnungsmieter unangemessen und ist daher insgesamt unwirksam (AG Zossen, Urteil v. 11.06.15, Az. 4 C 50/15)

Erstattung von Anwaltskosten nach gewonnenem Prozess

Wer einen Rechtsstreit gewinnt, kann vom Prozessgegner die Erstattung seiner Rechtsanwaltskosten verlangen. Allerdings nur in Höhe der gesetzlichen Vergütung. Fallen aufgrund einer Honorarvereinbarung höhere Kosten an, ist die Differenz vom Gewinner des Prozesses selbst zu zahlen (KG Berlin, Urteil v. 02.12.14, Az. 7 U 23/14).

Mietkaution: BGH verlangt Anlage auf „offen ausgewiesenem Sonderkonto“

Die von Ihrem Mieter gezahlte Kautionsmiete müssen Sie von Ihrem Vermögen getrennt anlegen. Ein separates Sparsbuch ohne Kautionsvermerk genügt hierfür nicht (Beschluss v. 09.06.15, Az. VIII ZR 324/14).

Die Trennung von Vermietervermögen und Kautionsgeldern soll sicherstellen, dass die Kautionsmiete jederzeit vor dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters gesichert ist. Das ist aber nur der Fall, wenn Sie die Kautionsmiete auf einem Konto anlegen, das als Treuhand-, Mietkautions- oder Son-

derkonto gekennzeichnet ist. Nur so ist für jeden Gläubiger deutlich, dass das Geld nicht zu Ihrem Vermögen gehört.

Der Mieter darf seine Kautionszahlung übrigens zurückhalten, bis Sie ihm die Eröffnung eines solchen insolvenzfesten Sonderkontos nachgewiesen haben (BGH, Urteil v. 13.10.10, Az. VIII ZR 98/10). Und auch nach dem Ende des Mietverhältnisses müssen Sie das Geld auf dem Sonderkonto belassen, bis Sie vollständig über die Kautionszahlung abgerechnet haben.

Heiz- und Betriebskosten: Getrennte Vorauszahlungen des Mieters müssen Sie separat abrechnen

Haben Sie in Ihrem Mietvertrag für Heizkosten einerseits und sonstige Betriebskosten andererseits getrennte Vorauszahlungsbeträge ausgewiesen, müssen Sie in Ihrer Abrechnung beide Abrechnungskreise separat berücksichtigen. Bei versäumter Abrechnungsfrist ist eine gegenseitige Verrechnung dann nicht mehr möglich (AG Ludwigsburg, Urteil v. 15.05.15, Az. 7 C 3065/14).

In dem kürzlich entschiedenen Fall ergab sich bei getrennter Abrechnung und entsprechend getrennter Berücksichtigung der Vorauszahlungen ein Guthaben des Mieters von 800 € einerseits und ein Nachzahlungsbetrag von 1.100 € andererseits. Der Vermieter rechnete jedoch einheitlich ab, ermittelte also einen Nachzahlungsbetrag des Mieters im Saldo von 300 €. Die Abrechnung ging dem Mieter erst nach

Ablauf der Abrechnungsfrist, also verspätet, zu.

Die Richter bestanden wegen der separat im Mietvertrag ausgewiesenen Vorauszahlungsbeträge auf getrennter Abrechnung. Fatale Folge: Der Vermieter blieb wegen der verspäteten Abrechnung auf dem Nachzahlungsbetrag sitzen und musste obendrein das errechnete Guthaben von 800 € an den Mieter auszahlen.

TIPP Vorauszahlungen sinnvoll festsetzen

Vereinbaren Sie in Ihren Mietverträgen einen einheitlichen Vorauszahlungsbetrag für sämtliche kalten und warmen Nebenkosten und profitieren Sie dadurch von der Verrechnungsmöglichkeit. Passen Sie nach jeder Abrechnung die Vorauszahlungen an. Auch damit beugen Sie Zahlungsausfällen vor.

Die nächsten beiden Ausgaben von „VermieterRecht aktuell“ erscheinen am 27.10.2015. Darin lesen Sie unter anderem:

- Spezialausgabe: So nutzen Sie alle Ihre Möglichkeiten zur Mieterhöhung optimal
- Stichtag 31.12.: Machen Sie Ihre Mietforderungen rechtzeitig verjährungssicher
- Ausstattung der Altbauwohnung: Was der Mieter verlangen darf – und was nicht