



Berlin, den 25.08.2015

Die Kosten steigen – die Mieter kümmert's nicht!

Liebe Leserin, lieber Leser,

viele Mietverhältnisse wahren eine lange Zeit, was auch ein Nachteil sein kann. Beispiel: Kleinreparaturen. Praktisch alle Mietverträge enthalten eine Regelung, wonach der Mieter zu festgelegten Höchstbeträgen für solche Reparaturen zahlen muss. Nicht selten sind diese Beträge noch aus DM-Zeiten.

Die Zeit arbeitet aber gegen uns Vermieter: Vor 10 Jahren war eine Reparatur der WC-Drückervorrichtung noch für 70 € zu erhalten – heute liegt sie über den vereinbarten Schwellenwerten. Das freut den Mieter, da er nur für Reparaturen „im Rahmen“ zahlen muss – zu einem „Selbstbehalt“ führen Kleinreparaturklauseln nicht.

Dass die Preise Jahr für Jahr steigen, weiß sogar der Gesetzgeber. Deswegen können Vermieter die Miete ohne Zustimmung des Mieters erhöhen, wenn das Ortsniveau gestiegen ist. Bei Kleinreparaturklauseln geht das aber nicht, und ich glaube fast, bisher hat niemand ernsthaft darüber nachgedacht, dies zu ändern – nun wird es höchste Zeit!

Dr. Tobias Mahlstedt

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

Verbot der Mietminderung: Mieter darf Nutzungsentschädigung wegen neuer Mängel nicht kürzen

Viele Mieter räumen bei Mietende nicht oder nicht vollständig die Mietwohnung. In diesem Fall schuldet der Mieter Ihnen eine Nutzungsentschädigung, so lange, bis er räumt. In einem erfreulichen Urteil hat der BGH nun entschieden, dass Mieter diese Nutzungsentschädigung nicht wegen neuer Mängel mindern dürfen (Urteil v. 27.05.15, Az. XII ZR 66/13).

Im Urteilsfall war der Mieter mit Ablauf der Kündigungsfrist nicht ausgezogen, weshalb er dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete zahlte. Hierzu ist ein Mieter gemäß § 546a BGB verpflichtet. Diese Nutzungsentschädigung beglich der Mieter auch, jedoch kürzte er sie später wegen eines Wasserschadens, aufgrund dessen die Mieträume nicht mehr in vollem Umfang nutzbar waren.

Ganz klar: Darf ein Mieter vor dem Ende des Mietvertrags die Miete mindern, darf er nach dem Mietende in gleicher Höhe die Nutzungsentschädigung reduzieren, und zwar bis er die Wohnung räumt und Ihnen die Schlüssel zurückgibt. Mit dem Ende des Mietvertrags endet also nicht das Recht auf Mietminderung. So entschieden es die Karlsruher Richter bereits vor 25 Jahren (BGH, Urteil v. 21.02.90, Az. VIII ZR 116/89).

Aber gilt dies auch, wenn der zur Minderung berechtigende Mangel erst nach Mietende auftritt? Diese Frage hatte der BGH jetzt zu entscheiden, und er sagte: Nein.

Vielmehr gilt: Entsteht ein Mietmangel erst nach Mietende, darf der Mieter die Nutzungsentschädigung nicht mindern. Denn ein Mieter, der seiner Pflicht zuwider nach Mietende nicht räumt und dem Vermieter die Mieträume gegen seinen Willen vorenthält, darf hieraus kein Recht schöpfen. Sehr gut. Das Urteil ist auch deshalb erfreulich, weil Mieter bei Mängeln nun eher motiviert sein werden, fristgerecht auszuziehen.

TIPP Ortsniveau prüfen

Nach dem Gesetz muss der Mieter Ihnen nach Ihrer Wahl die Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete zahlen. Sie dürfen aber auch stattdessen verlangen, dass der Mieter in Höhe der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete zahlt. Prüfen Sie diese unbedingt, am einfachsten mit einem Mietspiegel. Liegt sie höher als die bisher vom Mieter geschuldete Miete, ist die Entscheidung klar: Verlangen Sie eine Nutzungsentschädigung auf Ortsniveau.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Nutzungsentschädigung: Mieter dürfen sie wegen neuer Mängel nicht mindern 1
- Wer muss bei Mietstreitigkeiten die Anwaltskosten zahlen – Ihr Mieter oder Sie?..... 2
- Zahlungsverzug des Mieters – Sie dürfen mit der Kündigung warten..... 3
- Der Mieter qualmt – diese „6 goldenen Regeln“ des BGH zum Thema Rauchen sollten Sie kennen 3
- Mietkaution: Mit diesen 22 Antworten auf die wichtigsten Fragen meistern Sie in der Praxis jede Situation sicher 4–5
- Für diese 5 Fehler haften Mietverwalter auf Schadenersatz..... 6
- Leserfragen: Muss der Mieter nun nicht mehr renovieren? Mieterhöhung nach Ablauf der Staffelmiete? Darf mein Mieter Thermostatventile verlangen? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zu Schönheitsreparaturen und zur Eigenbedarfskündigung des Vermieters 8