

Endrenovierungs-Klauseln sind unwirksam

Anwältin am Vermieter-Sorgentelefon: Mit starrem Vertragstext bleibt der Vermieter auf der Renovierung sitzen



Die Ergebnisse des
82. Immobilien-Telefons:
Vermieter-Sorgen

Dass beim 82. Immobilien-Telefon und dem Thema „Vermieter-Sorgen“ keine Großvermieter mit 80 Mietshäusern anrufen, war Rechtsanwältin Sabine Degen vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und der Immobilienredaktion klar. Diese Unternehmen haben ihre eigene Rechtsabteilung oder können jederzeit bei Rechtsanwälten Rechtsrat abfragen. Nicht so die „kleinen Vermieter“, die eine oder zwei Eigentumswohnung ihr Eigen nennen – sie wissen oft nicht mehr als ein von keinem Verband beratener Mieter.

In meinem Mietvertrag steht, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt. Der Satz ist ergänzt durch diesen Wortlaut: „Der Mieter hat alle während der Mietzeit erforderlichen Schönheitsreparaturen turnusgemäß auszuführen, ohne Rücksicht auf den Zustand der Mietsache bei

Vertragsbeginn und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der erstmaligen Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen. Bei Vertragsende ist die Wohnung ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung ordnungsgemäß zu renovieren.“ Gelten diese Formulierungen von 1988 heute noch – muss ich als Vermieter oder muss der Mieter renovieren?



Manchmal akzeptieren Amts- oder Landgerichte Renovierungsklauseln, die der BGH für unwirksam halten würde Sabine Degen

„Endrenovierungsklauseln“ sind unzulässig und daher unwirksam. Eine solche Renovierungspflicht hat der Bundesgerichtshof schon vor Jahren abgelehnt und vor ein paar Tagen erneut, weil es immer auf den Zustand einer Wohnung ankommen muss. Stellen Sie sich vor, der Mieter würde heute ein- und in drei Monaten wieder ausziehen. Diese (theoretische) Möglichkeit hat den BGH bewo-

gen, solche Formulierungen und damit die gesamte Schönheitsreparaturpflicht für unwirksam zu erklären.

Ich rate Ihnen: Setzen Sie sich mit Ihrem Mieter zusammen und versuchen Sie, eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen. Mir berichten Vermieter oft von Mietern, die um die Rechtslage wissen und

trotzdem freiwillig renovieren, weil es ein gutes Verhältnis zum Vermieter gibt und sie akzeptieren, dass die Schönheitsreparaturen des Mieters von Anfang an im Vertrag gewollt waren.

Mein Mieter wohnt seit Dezember 1999 in meinem Dreifamilienhaus. Im Vertrag steht, dass der Mieter Schönheitsreparaturen zahlen muss, mit den üblichen Fristen von drei, fünf bzw. sieben

Jahren je nach Raumart. Ich hatte vor seinem Einzug die Wohnung tiptop renovieren lassen, und genauso muss der Mieter laut Vertrag die Wohnung am Ende beim Auszug auch selbst renovieren. In den acht Jahren seines Wohnens aber hat der Mann noch kein einziges Mal renoviert. Wie ist die Rechtslage?

Wenn die Formulierungen des Mietvertrages wirklich so sind, wie Sie schreiben, wäre die Regelung ungültig, weil es eine unzulässige Endrenovierungsklausel darstellt. Wenn Sie aber weichere Formulierungen wie „in der Regel“ oder „je nach Zustand“ mit im Text haben, muss er renovieren. Eine perfekte Auskunft kann ich hier nicht geben, ohne den genauen Vertragswortlaut zu kennen.

Es muss generell jeder Vertrag genau studiert werden, um festzustellen, ob eine unwirksame Klausel vorliegt. Außerdem ist es trotz der BGH-Urteilen möglich, dass unterinstanzliche Gerichte Schönheitsreparaturklauseln, die der BGH für unwirksam halten würde, dennoch für wirksam halten. Dies

hat es auch in Berlin schon gegeben, sodass Mieter sich nicht auf den Standpunkt stellen sollten, dass sie in keinem Fall mehr renovieren müssen.

Fortsetzung folgt in der Berliner Morgenpost auf der Immobilien-seite am Mittwoch tr

Der Vermieter bietet Laminat, der Mieter will Teppichboden

Ohne genaue Rechtskenntnisse zahlt ein Vermieter oft nur drauf



Ergebnisse des 82. Immobilien-Telefons: Vermieter-Sorgen

Manchmal entzündet sich ein Streit zwischen Mieter und Vermieter nicht an der Kündigung oder 20 Prozent Mieterhöhung – sondern schlicht und einfach am Bodenbelag. Wer sich als Vermieter nicht auskennt, muss dann schnell mehr investieren als nötig, weiß die Expertin am 82. Morgenpost-Immobilien-Telefon, Rechtsanwältin Sabine Degen vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

In meiner Mietwohnung liegt Teppichboden, und der Mieter möchte jetzt nach neun Wohnjahren einen neuen Teppichboden. Ich würde, wenn ich den Belag erneuere, lieber Laminat auslegen lassen, was aber der Mieter ablehnt. Wie soll ich mich verhalten?

Mitvermietet ist laut Vertrag Teppichboden, und der Vermieter muss die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand erhalten. Das bedeutet, dass auch wieder Teppich ausgelegt werden müsste. Allerdings sehe ich die Fristen dafür noch nicht als erfüllt an. Bei Teppichboden rechnet man allgemein mit einer Abnutzungsdauer von zehn bis 15 Jahren. Das hängt aber sicher auch vom Material und vom Grad der Abnutzung ab. Vor Ablauf von zehn Jahren sehe ich keinen Anspruch des Mieters auf einen neuen Teppich.

Wenn das mit dem mitvermieteten Teppich aber nicht wört-

lich im Mietvertrag steht, kann ich dann nach zehn Jahren doch Laminat durchsetzen?

Tatsächlich aber ist doch Teppich nach Ihrer Darstellung einst mitvermietet worden, sodass Sie auch für die Erneuerung zuständig sind. Es ist im Übrigen auch ein Unterschied zwischen beiden Belägen. Teppichboden kann einfach abgesaugt werden,



Auch nach einer Schufa-Anfrage kann man Zahlungsprobleme nie gänzlich ausschließen Rechtsanwältin Sabine Degen (BBU)

Laminat hat einen anderen Pflegebedarf und es gibt dabei die bekannte Trittschallentwicklung. Aus meiner Praxis kenne ich die Fragestellung übrigens meist eher andersherum: Da kommen die Mieter, wollen Laminat

selber verlegen, weil dies besser und edler aussieht – und die Vermieter verweigern die Verlegung von Laminat immer öfter, weil die Trittschallgeräusche Mieter in der Wohnung darunter manchmal veranlassen, wegen dieser Geräusche die Miete zu mindern. Die Verweigerung der Vermieter erfolgt vor diesem Hintergrund auch zu Recht.

Ich will meine bisher selbstgenutzte Eigentumswohnung vermieten. Meine größte Sorge dabei ist, dass ich einem nicht zahlenden Mieter aufsitze. Stichwort Mietnomaden... Fragen Kandidaten nach einem geregelten Einkommen.

Ist die Wohnung für diesen Mieter zu teuer?

Frage Manch Vermieter macht sich zu viele Sorgen, zeigte das Vermieter-Sorgentelefon bei einer Frage: „Ich habe mal gelesen, dass ich als Vermieterin unbedingt beachten sollte, dass die Miete meiner Mieter nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens beträgt. Dazu kann ich mir Gehaltszettel vorlegen lassen – aber wie ist das bei Selbstständigkeit?“

Expertin „Aussagefähig ist dann nur die Steuererklärung des Kandidaten“, antwortete BBU-Anwältin Sabine Degen direkt auf diese Frage. Sie hält es aber für „bedenklich, dass

Sie einen Anspruch darauf haben sollen, dass er die Steuererklärung vorlegen muss“.

Richtwert „Aber“, fuhr sie dann fort, „die bekannte Zahl von 30 Prozent, die die Miete höchstens vom Nettoeinkommen betragen sollte, ist kein Wert, den Vermieter beachten müssen.“ Sondern ein Richtwert, an dem sich unsichere Mieter orientieren sollten, wenn sie eine Wohnung anmieten wollen. Es gibt niemanden, der einem Vermieter sagt: „Für diesen Mieter sind 500 Euro Miete zu viel, Sie hätten nicht vermieten dürfen.“ tr

Habe ich da aber nicht kürzlich mal gelesen, dass ein Mieter bei solchen Erhebungsbögen bei vielen Fragen lügen darf?

Nur bei unzulässigen Fragen wie etwa nach Zugehörigkeit zum Mieterverein, Religion, Strafurteilen oder Beendigungsgründen für Mietverhältnisse darf der Mietkandidat dies tun. Die Frage nach dem Arbeitgeber aber, nach dem Einkommen, nach einer abgegebenen Eidesstattlichen Versicherung und nach einer Privatinsolvenz des Mietbewerbers ist eine zulässige Frage und muss daher auch wahrheitsgemäß beantwortet werden.

Aber, am Rande: Selbst mit einer vom Mietkandidaten zugelassenen Schufa-Anfrage werden Sie solche Probleme nie gänzlich ausschließen können.

Also gibt es keinen Weg, so etwas zu vermeiden? Und wenn ich den Wohnungsschlüssel erst gegen Geld herausgebe?

Na, dann sind Sie vielleicht für einen Monat abgesichert. Aber selbst die Mietkaution muss ja nicht sofort, sondern kann in drei Monatsraten beglichen werden, wie Sie vielleicht auch wissen. Danach aber sind Sie dauerhaft nie auf der sicheren Seite. Wichtig ist für Vermieter immer, bei auftretenden Zahlungsproblemen schnell zu handeln. Also müssen Sie bei einem Zahlungsverzug von zwei Monatsmieten mit der Kündigung und der Räumung reagieren.

Fortsetzung folgt auf der Immobilienseite der Berliner Morgenpost am Mittwoch tr

Bei Eigenbedarfs-Kündigung prüft der Richter auch die Vorgeschichte

Expertin: Wenn die Motive nicht plausibel sind, bleibt der Mieter in seiner Wohnung



Ergebnisse des 82. Immobilien-Telefons: Vermieter-Sorgen

Besonders für „kleinere“ Vermieter mit nur wenigen Wohneinheiten ist Eigenbedarf als Kündigungsgrund gegenüber einem Mieter ein Thema. Ein zweiter Morgenpost-Leser ärgerte sich bei seinem Anruf über die Rolle, die der Vermieter in streitigen Fragen spielen muss, wenn er sein Recht durchsetzen will. Antworten und Tipps dazu gab Rechtsanwältin Carin Müller vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU):

Ich habe ein Vierfamilienhaus mit drei vermieteten Wohnungen. Die Erdgeschosswohnung bewohne ich selber. Nun habe ich seit sechs Monaten eine neue Lebenspartnerin und wir möchten zusammenziehen. Da meine Wohnung mit meinem Lebensstil und meinen Möbeln schon „belegt“ ist, stelle ich mir vor, wir nehmen die untere Souterrainwohnung mit dazu und verbinden sie mit einer Treppe zu einer Wohnung. Allerdings müsste ich dem Mieter dort dann kündigen.

Also Thema Eigenbedarfs-Kündigung. Wie groß ist Ihre Wohnung und wie groß die des Mieters?

Meine hat 108, die darunter 51 Quadratmeter.

Das sind schon ziemlich große Wohnungen, bei diesen Zahlen könnten Sie vor Gericht schon ein Begründungsproblem bekommen.

Nicht dass Sie das als Vorwand betrachten, aber weil meine

Freundin schnarcht, brauchen wir auf jeden Fall zwei Schlafzimmer in einer zusammengelegten Wohnung.

Das gestaltet die Angelegenheit schon wieder etwas offener. Dass Sie aus den zwei Einheiten eine Maisonette-Wohnung machen wollen, dass die Partnerin ein eige-



Je größer die Wohnungen, desto größer ist auch das Begründungsproblem für den Eigenbedarf Rechtsanwältin Carin Müller (BBU)

nes Schlafzimmer braucht und Platz für ihre eigenen Möbel und für ein eigenes Stück Lebensraum, kann Ihnen sicherlich als Begründung dienen. Ob ein Gericht

Ihnen dabei folgt oder dies als fingierte Geschichte ansieht, um einen unliebsamen Mieter loszuwerden, halte ich für durchaus nicht entschieden.

Naja, da spielt sicher auch hinein, dass ich mit dem Mieter seit dreieinhalb Jahren im Clinch liege...

Sehen Sie, das schien mir doch gleich so. Und wenn nun das Gericht das dann von dem Mieter erfährt, kann der Richter den Eigenbedarf vielleicht anders sehen als Sie.

Ein ganz anderes Thema: Wissen Sie, was mich als Vermieter am meisten ärgert? Ständig sind wir es, die handeln müssen. Ein Mieter zahlt nicht – ich verklage ihn erst auf Zahlung, später auf Räumung. Der Mieter mindert die Miete unberechtigt hoch – ich verklage ihn wegen Zahlungsrückstandes. Ziehe ich in dem Fall weiter die normale, ungekürzte Miete ein, widerruft er bei seiner Bank, bekommt sein Geld zurück – und wieder bin ich es, der zum Anwalt und Gericht laufen muss? Gibt es kein Mittel, den Spieß einmal umzudrehen und dem Mieter zu sagen: „Wenn du etwas willst, dann geh du doch zum Gericht und zahle auch dafür...“? Eine Art Feststellungsklage vielleicht, aber ich weiß nicht wofür oder wo gegen...

Tut mir Leid. Da gibt es keine Chance. Selbst wenn es in irgendeinem Bereich die Möglichkeit einer Feststellungsklage gebe – z.B. der Mieter müsste feststellen lassen, dass seine Mietminderung korrekt wäre –, so geht immer eine Leistungsklage vor. Das heißt: Sie als Vermieter müssen den aufgelaufenen Zahlungsrückstand einklagen. In diesem Verfahren muss dann die Berechtigung der Mietminderung geprüft werden.

So nett Ihre Idee auch ist, die Arbeit und Kosten rund um einen Gerichtsprozess anders zu verteilen – sie ist leider absolut unrealistisch. Das heutige Zivilprozessrecht und das soziale Mietrecht sind vom Gesetzgeber eben so gewollt, wie es ist.

Fortsetzung folgt am Mittwoch auf der Immobilien-Seite der Berliner Morgenpost tr

Ein Mieter am Sorgentelefon für Vermieter

Frage Diese Anfrage sorgte erst für Schmunzeln bei Redaktion und Telefon-Expertin (BBU-Anwältin Carin Müller): „Ich bin Mieter – und trotzdem bei Ihrem Vermieter-Telefon richtig. Ich will nämlich ein Jahr im Ausland eine Fortbildung machen – und meine Wohnung untervermieten. Was muss ich beachten, wenn ich jetzt die Vermieter-Rolle meinem Untermieter gegenüber spiele?“

Expertin „Erst einmal sollten Sie an Ihren Vermieter denken“, rät Carin Müller: „Sie müssen die Untervermietung ihm vorher anzeigen.“ Untervermieten darf generell übrigens nicht verboten werden, denn das Gesetz sagt in § 553 BGB: „Entsteht für den Mieter ... ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums

einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.“ Der Vermieter kann nur unter bestimmten Voraussetzungen Nein sagen – allerdings kann er einen Untermietzuschlag verlangen, je nach Wohnung 30 bis 50 Euro.

Untervermieter „Ansonsten gilt für Sie als Untervermieter alles, was schon bisher in den Telefon-Antworten stand: Suchen Sie einen seriösen Kandidaten, und schließen Sie mit ihm eine schriftliche Vereinbarung mit gegenseitigen Rechten und Pflichten“, rät sie: „Sonst staunen Sie nach dem Jahr, dass in Ihrer Wohnung 80 Prozent mehr Strom oder 100 Prozent mehr Wasser verbraucht wurden, die Sie dann allein zahlen müssen.“ tr

Wie Vermieter mit dem Berliner Mietspiegel 2007 umgehen

Rechtsanwältin am Immobilien-Telefon: Die Forderung nach einer höheren Miete kann nicht kurzfristig geändert werden



Die Ergebnisse des Immobilien-Telefons über Vermieter-Sorgen

Die letzten Fragen des Immobilien-Telefons rund um Vermieter-Sorgen leiten direkt über zum Folge-Thema: Es geht um Berlins Mietspiegel. Die Antworten gab wieder Carin Müller, Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Ich habe eine Mieterhöhungs-Sache laufen mit einem unwilligen Mieter. Mit genug Abstand zur letzten Anhebung (Januar 2006) habe ich im Mai 2007 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung genau auf Mietspiegel-Basis 2005 verlangt. Es geht um 20 Cent/qm. Nun gibt es doch aber den neuen Mietspiegel 2007. „Stört“ der meine bereits eingereichte Klage? Ist der Mietzins im neuen Mietspiegel niedriger oder höher?

Höher, noch mal 15 Cent rauf.

Dann „stört“ der neue Mietspiegel, der seit 11. Juli 2007 in Kraft ist, die Klage nicht. Mieterhöhungsverlangen, die vor 11. Juli versandt wurden, sind grundsätzlich „formell wirksam“, wie Juristen das nennen.

Bei der Frage, welche Miete dann verlangt werden kann, ziehen die Gerichte bei Zustimmungsklagen immer den aktuellen Mietspiegel heran, da dieser den relevanten Vergleichsmietzins besser wiedergibt. Der neue wurde mit Stichtag 1. Oktober 2006 erstellt.

Kann ich jetzt automatisch den neuen, höheren Wert verlangen? Die Kappungsgrenze – 20 Prozent in drei Jahren – ist nicht erreicht. Können Sie nicht, nein. Um diese 15 Cent mehr zu erhalten, müssten Sie das Verfahren mit allen seinen späteren Fristen (auch für den Beginn der neuen Mietzahlung) neu durchlaufen. Nur für den Fall, dass noch kein Klageverfahren anhängig ist, könnte der Mieter bereits Ihrem

alten Erhöhungsverlangen zustimmen und so verhindern, dass Sie eine neue, höhere Mieterhöhung schicken. Sie dürfen dann nämlich kein neues Mieterhöhungsverlangen nachlegen, sondern wieder die Wartefristen einhalten. Der Mieter hat dann ein Jahr Ruhe vor der nächsten Erhöhung.



Bei Zustimmungsklagen für Mieterhöhungen sehen die Gerichte immer in den aktuellen Mietspiegel Rechtsanwältin Carin Müller

Sie könnten aber, solange noch keine Zustimmung des Mieters vorliegt, das alte Mieterhöhungsschreiben zurücknehmen und ein neues auf Basis des Mietspiegels 2007 versenden.

Mein Mieter zahlt eine Bruttokaltmiete. Darin enthalten sind die Kaltmiete plus 1,17 Euro pro Quadratmeter Neben-/Betriebs-

kostenpauschale. 2006 wurden Wasseruhren im Haus eingebaut; die Kaltwassergebühren stehen in der Heizkostenabrechnung. Nun aber gibt es im neuen Mietspiegel 2007 die Betriebskostenpauschale nicht mehr. Wie soll ich als Vermieter verfahren mit der Heizkostenabrechnung und wie mit den Betriebskosten?

Zunächst mal zum Verständnis für die anderen Leser: Bruttokaltmiete ist die Miete inklusive der „kalten“ verbrauchsabhängigen Betriebskosten gemäß § 556 BGB wie Grundsteuern, Versicherung, Hauswart, Gartenpflege usw. Daneben werden dann noch Vorauszahlungen für Wasser und Heizung – die „warmen“ verbrauchsab-

hängigen Betriebskosten – gezahlt. Bei einer Nettokaltmiete sind die Betriebskosten alle herausgerechnet. Für die kalten wie auch die warmen Nebenkosten werden Vorauszahlungen vereinbart und am Jahresende abgerechnet.

Für den Mietspiegel hat diese Unterscheidung insoweit Bedeutung, als er nur die Vergleichsmieten auf der Basis von ermittelten Nettokaltmieten wiedergibt, da mittlerweile die Vereinbarung einer Nettokaltmiete üblich ist.

Nun zu Ihnen: Um jetzt vergleichbare Werte für ein Mieterhöhungsverlangen zu erhalten, wenn im Mietvertrag eine Bruttokaltmiete vereinbart wurde, muss der Vermieter umrechnen. Bis zum Mietspiegel 2007 wurden, wie Sie richtig bemerkt haben, immer sogenannte Betriebskostenpauschalen ausgewiesen, die für diese Umrechnung herangezogen werden konnten. Dies geht jetzt nicht mehr, da der Bundesgerichtshof

inzwischen zu dieser Problematik entschieden hat, dass nicht pauschale Werte, sondern die konkreten, auf die einzelne Wohnung anfallenden Betriebskosten zu berücksichtigen sind. Es gibt nun zwei Berechnungswege. Entweder ziehen Sie von Ihrer Bruttokaltmiete die kalten Betriebskostenanteile ab und erhalten so den vergleichbaren Nettokaltmietzins, den Sie dann mit der Mietspiegeltabelle vergleichen können. Oder Sie nehmen den maßgeblichen Nettokaltmietzins nach Mietspiegel und addieren dazu die Betriebskostenanteile und haben dann so zwei vergleichbare Bruttokaltwerte. Andernfalls, ohne Umrechnung, würden sie Äpfel mit Birnen vergleichen.

Mit den heutigen Antworten geht das Immobilien-Telefon zu den „Vermieter-Sorgen“ zu Ende. Samstag beginnen die Antworten zum Thema „Berliner Mietspiegel“ mit Frank Maciejewski (Berliner Mieterverein). tr