

Vorsorgebroschüren

## Erfolgreich Vermieten

Richtiges Vermieten von Wohnungen und Häusern mit Formularverträgen

Bearbeitet von

Von Peter Schüller, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

6. Auflage 2019. Buch. 48 S. Mit heraustrennbaren Mietvertrags-Formularen. Geheftet

ISBN 978 3 406 73189 1

Format (B x L): 21,0 x 29,7 cm

Gewicht: 228 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

## zu § 5 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/ zu § 5 – Heizung und Warmwasserversorgung (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Die Regelungen in § 5 des Mustermietvertrages folgen im Wesentlichen der Heizkostenverordnung, die zwingendes Recht darstellt und nicht abdingbar ist (d.h. es kann im Mietvertrag nichts anderes vereinbart werden). Ausnahme: Bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt.



### TIPP

Haben Sie also vor, Ihre **Einliegerwohnung oder die zweite Wohnung in einem Zweifamilienhaus** zu vermieten, können Sie die Umlage von Heizkosten und Warmwasser abweichend gestalten. Doch auch hier ist zu bedenken: Ist die Umlage unwirksam, sind die Heizkosten in der Miete enthalten. In einem solchen Fall sollten Sie sich anwaltlichen Rat holen.

## 1. Verpflichtung zum Heizen

Die Versorgung mit Wärme folgt aus der Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen. Gleichwohl finden sich in jedem Mietvertrag entsprechende Vereinbarungen zur sog. **Heizperiode**, die den Zweck haben, den vertragsgemäßen Gebrauch festzulegen, vgl. Ziff. 1 des Mustermietvertrages. Entsprechendes gilt für die Vereinbarung der Mindesttemperatur für Beheizung und Warmwasserversorgung. Die Vereinbarung einer Heizperiode bestimmt also, wann der Vermieter in jedem Fall verpflichtet ist, Heizenergie vorzuhalten.

## 2. Verteilungsschlüssel

Ziff. 4 in § 5 des Mustermietvertrages zählt die umlegbaren Kosten zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgung auf. Bei der Umlage der Kosten ist der zwingend anzuwendende **Verteilungsschlüssel** nach der Heizkostenverordnung zu beachten. Diese verbietet sowohl eine rein verbrauchsab-

hängige Umlage als auch eine rein nach dem Anteil der Wohn- oder Nutzfläche vorgenommene Verteilung der Kosten. Vielmehr sind von den Kosten des **Betriebs der zentralen Heizungsanlage** mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

**Sonderfall seit dem 1.1.2009:** In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.



### TIPP

Prüfen Sie, bevor Sie den Umlageschlüssel handschriftlich ergänzen, welche Anforderungen die Heizungsanlage erfüllt.

Von den Kosten des Betriebs der zentralen **Warmwasserversorgungsanlage** sind mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen. Zu beachten ist dabei der **generell im Haus vorgenommene Umlageschlüssel**, der einheitlich sein sollte, um die Abrechnung zu erleichtern.



### TIPP

Fragen Sie diesbezüglich bei einer Wohnungseigentumsanlage den Wohnungseigentumsverwalter.

Die neue Heizkostenverordnung sieht hier erstmals ein **einseitiges Bestimmungsrecht** des Vermieters vor (auch nachträglich), den Umlageschlüssel aus sachgerechten Gründen zu verändern. Die Festlegung und die **Änderung der Abrechnungsmaßstäbe** sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.



### TIPP

Sofern keine zwingenden Gründe dagegen sprechen, sollte eine Aufteilung der Kosten einheitlich für Heizung und Warmwasser von 30/70 vorgenommen werden, wobei 70 der erfasste Verbrauch ist.

### 3. Wartungskosten

Sofern in der Wohnung eine **Gasetagenheizung** vorhanden ist, hat der Mieter ebenfalls die **Wartungskosten** zu tragen. Dem Mieter darf jedoch auf keinen Fall die Verpflichtung auferlegt werden, für die Wartung **selbst zu sorgen**.

### 4. Nutzerwechselgebühr

Zieht der Mieter während eines Abrechnungszeitraums aus, hat eine **Zwischenablesung** insbesondere der Heizkostenverteiler zu erfolgen. Die Kosten für die Zwischenablesung sind zwar ihrem Wesen nach Verwaltungskosten, können allerdings dem ausziehenden Mieter wegen der vertraglichen Regelung in § 5 Ziff. 9 auferlegt werden.

## zu § 6 – Benutzung der Aufzugsanlagen (Wohnungseinheitsmietvertrag)

Die Regelung über die Benutzung der **Aufzugsanlagen** verbindet Aspekte der Hausordnung mit solchen der Leistungsstörung. Der Ausschluss der Mieterrechte auf ununterbrochene Leistung bei Betriebsstörungen soll verhindern, dass der Mieter bei Betriebsstörungen Schadensersatzforderungen wegen zusätzlichen Aufwands geltend macht. Die Pflicht zur Mängelanzeige auch bei Gemeinschaftseinrichtungen wie einem Fahrstuhl treffen den Mieter als vertragliche Nebenpflicht.

## zu § 7 – Zustand und Übergabe der Mieträume (Wohnungseinheitsmietvertrag)/ zu § 6 – Zustand und Übergabe des Mietobjektes (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

### 1. Mangel der Mietsache

Die Frage, welche vertraglichen Erhaltungspflichten den Vermieter treffen und wann eine erhebliche Abweichung des Istzustandes (tatsächlicher momentaner Zustand) vom Sollzustand (vertraglich vereinbarter Zustand) vorliegt (sog. **Mangelbegriff**), ist maßgeblich vom vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache abhängig.

Von entscheidender Bedeutung ist also, in welchem **Zustand** sich die **Mietsache bei Übergabe** an den Mieter befindet.



#### TIPP

Der Zustand der Mietsache soll daher bei Abschluss des Mietvertrages in einem Wohnungsübergabeprotokoll festgehalten werden. Dieses Protokoll wird Bestandteil des Mietvertrages, wenn ein entsprechender Vermerk im Mietvertrag selbst aufgenommen wird. Den entsprechenden Verweis können Sie unter den zusätzlichen Vereinbarungen in § 20 aufnehmen.

VORSICHT



Ist nichts vereinbart, schuldet der Vermieter die Übergabe einer mangelfreien, also renovierten Wohnung!

**EXKURS:** Durch die Mietrechtsänderung wurde das Minderungsrecht des Mieters wegen Beeinträchtigungen an der Mietsache durch eine energetische Modernisierungsmaßnahme des Vermieters eingeschränkt. Führt der Vermieter solche Maßnahmen durch, reduziert sich die Miete für die Dauer von 3 Monaten nicht. Der Mieter hat also trotz der Gebrauchsbeeinträchtigungen die volle Miete zu entrichten.

### 2. Vom Vermieter auszuführende Arbeiten bei Mietbeginn

Sofern der Mieter vom Vermieter **zusätzliche Ausführung** von Arbeiten wünscht, kann dies hier vermerkt werden. Der Vermieter schuldet dann die Ausführung der Arbeiten und muss sie tatsächlich vornehmen. Seien Sie daher ohne genaue Prüfung und Kostenschätzung nicht allzu freigiebig.

### 3. Haftungsausschluss für anfängliche Mängel

§ 7 Ziff. 3 des Mustermietvertrages regelt den Ausschluss der Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel, also Mängel, die bei Vertragsschluss bereits vorhanden waren.

### 4. Wohnungsschlüssel

Zu empfehlen ist, die **Wohnungsschlüssel** und die Wohnung erst dann zu **übergeben**, wenn die erste

Mietzahlung geleistet und – bei Vereinbarung einer Kautions – die bereits fällige Leistung bewirkt wurde (also bei Bürgschaften oder verpfändeten Sparsbüchern die volle Leistung und bei Barkautions die erste von drei Raten).

## zu § 8 – Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/ zu § 7 – Benutzung des Mietobjektes, Untervermietung, Tierhaltung (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

### 1. Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

§ 8 (bzw. § 7) des Mustermietvertrages regelt in den Ziff. 1, 2, und 4 Handlungen des Mieters, für die er die **Zustimmung des Vermieters** benötigt. Liegt eine entsprechende Zustimmung **nicht** vor, kann der Vermieter Beseitigung verlangen. Tut der Mieter dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis nach Abmahnung außerordentlich fristlos und daneben auch ohne Abmahnung ordentlich kündigen, da sich der Mieter vertragswidrig verhält.

### 2. Tierhaltung

Tierhaltung gehört in begrenztem Umfang zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und kann nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Entscheidend ist wie immer der Einzelfall. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss jedoch die Haltung von sog. Kleintieren zustimmungsfrei möglich sein, da diese die anderen Hausbewohner im Regelfall nicht stören können. Die Haltung anderer Haustiere dagegen bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters, wobei die Zustimmung nur versagt werden darf, wenn gewichtige Interessen dagegen sprechen. Daher wäre etwa ein Verbot, Hunde oder Katzen zu halten, unwirksam.

#### BEISPIELE

Das Halten von Hasen, Meerschweinchen und Fischen sind in der Regel zustimmungsfrei. Bei Katzen und Hunden kommt es darauf an, ob diese die übrigen Mitbewohner stören. Ist eine Störung nicht zu erwarten, kann der Vermieter zur Zustimmung verpflichtet sein.

 Wegen der umfangreichen Rechtsprechung zu diesem Thema sollte fachkundiger/rechtsanwaltlicher Rat eingeholt werden, bevor eine Abmahnung oder gar eine Kündigung allein mangels Vorliegens einer Zustimmung zur Tierhaltung ausgesprochen wird.

Der Beseitigungsanspruch ist auch nach erteilter Zustimmung durchsetzbar, wenn das Tier die anderen Hausbewohner stört.

### 3. Untervermietung

Bei **nicht genehmigter Untervermietung** kann nach Abmahnung eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden, wenn der Mieter die Untervermietung nicht beendet. Die Aufnahme von **Lebensgefährten** ist keine Untervermietung. Gleichwohl trifft den Mieter eine Anzeigepflicht.

Der Mieter hat unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. wenn er sich die Wohnung allein nicht mehr leisten kann oder beruflich viel unterwegs ist, einen Anspruch darauf, einen Teil seiner Wohnung unterzuvermieten. Verweigert der Vermieter dann die Zustimmung, hat der Mieter ein **außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist**, wenn der Vermieter nicht zur Weigerung berechtigt war.



Dieser Trick wird vereinzelt von künftigen Mietern angewandt, um sich aus längerfristigen Mietverträgen zu lösen!

Im Einzelfall kann der Vermieter die Miete **angemessen** erhöhen und der Mieter muss sich damit einverstanden erklären (sog. **Untermietzuschlag**). Was angemessen ist, kann nicht pauschal gesagt werden. Jedenfalls ist ein **Untermietzuschlag** – entsprechend einer Regelung aus dem sozialen Wohnungsbau – in Höhe von 2,50 € monatlich zulässig, wenn der untervermietete Wohnungsteil von einer Person benutzt wird (in Höhe von 5 € bei zwei und mehr Personen). Es scheint allerdings nicht unbillig, die Miete um bis zu 20 % der monatlichen Nettokaltmiete zu erhöhen, da auch für den Vermieter die erhöhte Abnutzung seiner Wohnung wirtschaftlich abgegolten werden muss. Gesicherte Erkenntnisse für diesen Faktor gibt es allerdings kaum.

### 4. Weitere Pflichten

Als Verhaltensregel normiert § 8 Ziff. 5 schließlich, dass es dem Mieter außerhalb der von ihm angemieteten bzw. zur gemeinsamen Nutzung überlassenen Räumlichkeiten untersagt ist, auch nur vorübergehend Gegenstände zu lagern, aufzubewahren oder

abzustellen. Dies betrifft **nicht** den vielfach im Hausflur abgestellten **Kinderwagen**, da dies „sozialadäquat“ ist und nicht untersagt werden kann.

## zu § 9 – Elektrizität, Gas, Wasser (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/ zu § 8 – Elektrizität, Gas, Wasser (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Diese Regelung bestimmt ebenfalls besondere vertragliche Nebenpflichten des Mieters, die sich zwar bereits aus dem Mietverhältnis selbst ergeben, aber zur Verdeutlichung gesondert aufgeführt sind, um den Mieter so besonders zu sensibilisieren.

Unabhängig davon, dass dem Vermieter zur Gefahrenabwehr das Recht zustehen kann, die Frischwasserzufuhr zu unterbrechen, um so einen Wasserrohrbruch zu verhindern, muss im Einzelfall genau geprüft werden, ob dies wirklich erforderlich ist. Der Vermieter ist nicht berechtigt, bei Frost (also ab Temperaturen unter Null Grad Celsius!) regelmäßig die Frischwasserzufuhr von 22 bis 6 Uhr zu unterbrechen. Selbstverständlich ist der Vermieter auch zur Stellung einer Frischwasserzufuhr in den Wintermonaten verpflichtet.

 Bevor Sie sich hier ohne drohende Gefahr auf diese Regelung berufen, holen Sie umgehend fachkundigen/rechtsanwaltlichen Rat ein.

## zu § 10 – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/ zu § 9 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Bauliche Maßnahmen, also **Instandsetzungen**, hat der Mieter zu dulden, Ziff. 1. Da der Vermieter den Gebrauch der Mietsache jederzeit zu gewährleisten hat, gilt die Duldungspflicht des Mieters uneingeschränkt. Allerdings muss die jeweilige Maßnahme **objektiv erforderlich** sein. Die bloße Erneuerung von

Teilen der Mietsache, die nicht instandsetzungsbedürftig sind, muss der Mieter daher nur insoweit dulden, als es sich um eine **Modernisierungsmaßnahme** handelt (also zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums dient oder Ähnliches, siehe S. 25).

Objektiv erforderlich kann eine Instandsetzung sein, wenn sie **vorbeugend** erfolgt und bereits die **konkrete Gefahr** eines Defekts droht (z.B. marode Deckenbalken, die vom Holzbock befallen sind).

Der Mieter hat zwar für die sog. Baufreiheit zu sorgen. Das bedeutet aber nicht, dass er auch gehalten wäre, die erforderlichen Arbeiten selbst vorzunehmen. Seine Pflicht erstreckt sich im bloßen „Stillhalten“. Sämtliche Kosten, die durch die Schaffung der Baufreiheit entstehen, hat der Vermieter zu tragen.

### BEISPIEL

In der Küche Ihres Mieters gibt es einen Wasserschaden. Zur Beseitigung ist eine komplette Demontage der vom Mieter eingebrachten Einbauschränke in dem betreffenden Bereich erforderlich. Da der Mieter die Küche mit Schränken versehen durfte – ja sogar musste –, um sie vertragsgerecht zu nutzen, trägt der Vermieter sämtliche Kosten des Ab- und Aufbaus bis hin zur Reinigung der Küche, sofern Schmutz anfällt.



### TIPP

Einigen Sie sich frühzeitig mit Ihrem Mieter darauf, dass er die erforderlichen Arbeiten in Eigenregie vornimmt und verrechnen Sie seine Eigenleistung mit der Miete. Die Rechtsprechung lässt dabei Stundensätze von 7,50 € bis zu 10 € zu.

## zu § 11 – Bauliche Änderungen durch den Mieter (Wohnungseinheitsmietvertrag)/

## zu § 10 – Bauliche Änderungen durch den Mieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

### 1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Will der Mieter (auf seine Kosten) **bauliche Veränderungen** an der Mietsache vornehmen, ist grundsätzlich die **Zustimmung** des Vermieters einzuholen. Die Einbauten oder Veränderungen (z.B. **Neuverfließung des Bades** oder Verlegen von **Laminat**) sind bei Mietende vom Mieter zurückzubauen. **Ausnahme:** Die Vertragsparteien haben sich ausdrücklich darauf verständigt (am besten schriftlich), dass der Rückbau nicht erforderlich ist. Der Vermieter kann im Einzelfall zur Zustimmung von Mieterbauten **verpflichtet** sein. Dann kann er aber eine **Kautio**n in Höhe der Rückbaukosten verlangen. Verweigert der Mieter eine solche Kautionsleistung, ist der Vermieter nicht zur Zustimmung verpflichtet.

### 2. Rückbaupflicht

Mit Unverständnis reagieren viele Mieter bei Mietende auf die Aufforderung des Vermieters, zurückzubauen. Sie meinen, sie hätten zur Wertsteigerung der Wohnung beigetragen. Das Recht des Vermieters, den Rückbau zu fordern, ergibt sich aus dem Gedanken, dass er im Falle der Neuvermietung die Einbauten übernehmen und sich bei Weitervermietung dem neuen Mieter gegenüber erhaltungspflichtig macht, obwohl er den Einbau nicht selbst oder durch seine Handwerker vorgenommen hat. Diese Erhaltungspflicht ergibt sich nur dann **nicht**, wenn eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem ausziehenden Mieter, dem neuen Mieter und dem Vermieter zustande kommt, der Nachmieter also die Rückbaupflicht übernimmt.

Dem Mieter steht ein gesetzliches **Wegnahmerecht** zu, dem der Vermieter nur dann widersprechen kann, wenn er einen angemessenen Ausgleich in Geld zahlt und das Interesse des Mieters an der Wegnahme nicht überwiegt.

## zu § 12 – Außenantenne – Kabelanschluss (Wohnungseinheitsmietvertrag)/

## zu § 11 – Außenantennen – Kabelanschluss (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Will der Mieter eine eigene Antenne anbringen, kann der Vermieter, wie bei den baulichen Veränderungen, in einem Antennenvertrag verlangen, dass die Antenne so auf dem Dach montiert wird, dass sie von der Straße aus nicht zu erkennen ist und sie das **äußere Erscheinungsbild des Hauses** nicht beeinträchtigt.

In Ziff. 2 wird der Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages dazu verpflichtet, der **Installation einer Empfangsanlage zuzustimmen**. Es handelt sich dabei um eine sog. Bagatellmaßnahme, die der Vermieter nicht formell ankündigen muss und die daher nicht zustimmungsbedürftig von Seiten des Mieters ist.

## zu § 13 – Instandhaltung der Mieträume (Wohnungseinheitsmietvertrag)/

## zu § 12 – Instandhaltung des Mietobjektes (siehe auch § 13) (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

### 1. Anzeigepflicht bei Mängeln an der Mietsache

Die Regelungen weisen den Mieter ausdrücklich auf seine **Anzeigepflicht** bei Mängeln an der Mietsache, bei drohenden Gefahren und Ungezieferbefall hin, vgl. Ziff. 1 und Ziff. 3. Ist der Mieter längere Zeit abwesend, hat er einen Dritten mit der Wahrnehmung der **Kontrollfunktion** zu betrauen. Hintergrund ist, dass der Mieter durch den Gebrauch der Mietsache (einschließlich Gemeinschaftsflächen) auftretende Schäden in und am Anwesen schneller als der Vermieter erkennen kann. Soweit die Mängel in der Mietsache, also der Wohnung, auftreten, weiß das nur der Mieter. Hat der Vermieter keine Kenntnis von Mängeln, kann er auch nicht mit seiner Instandsetzungsverpflichtung in Verzug geraten. Schäden an der Außenfassade des Hauses hat der Vermieter dagegen selbst zu kontrollieren.

Kommt der Mieter seiner **Anzeigepflicht** nicht nach, nimmt er dem Vermieter die Möglichkeit, den Mangel abzustellen. Ein Minderungsanspruch des Mieters scheidet dann aus. Entsteht dem Vermieter gar ein Schaden, kann er vom Mieter Ersatz verlangen. Dem Mieter steht in diesem Fall kein Recht zu, Ersatz für die (eigenmächtige) Beseitigung des Schadens zu verlangen. Auch eine Kündigung des Mieters ist ausgeschlossen, wenn er dem Vermieter keine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat.

Da der Vermieter grundsätzlich eine Instandhaltungspflicht hat, kann es wegen der Beseitigung von Mängeln zu Streit kommen.

#### BEISPIEL

Angebohrte Elektroleitungen. Der Vermieter muss beweisen, dass der Schaden vom Mieter verursacht wurde. Anders liegt der Fall nur, wenn es sich um Gegenstände handelt, die dem **alleinigen** Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (z.B. die Sanitäreinrichtung im Bad). Treten an solchen Gegenständen Mängel auf, muss der Mieter beweisen, dass er für den Schaden nicht verantwortlich ist.

#### VORSICHT



Fordert der Mieter den Vermieter zur Beseitigung eines angezeigten Mangels binnen angemessener Frist (in der Regel zwei Wochen) auf, und bleibt der Vermieter untätig, kann der Mieter nach fruchtlosem Fristablauf die Wohnung **fristlos kündigen!** Der Vermieter ist daher gut beraten, in jedem Fall einem vom Mieter angezeigten Mangel nachzugehen. Ganz nebenbei erhält der Vermieter in diesem Zusammenhang ganz elegant den sonst nur schwer zu erreichenden **Zutritt zur Mietsache**.

## 2. Vertragsgemäßer Gebrauch

Ziff. 2 regelt den sog. **vertragsgemäßen Gebrauch**. Hierzu gehört jeder Gebrauch der Mietsache zu ihrem **bestimmungsmäßigen Gebrauch**.

Eine Ersatzpflicht – unabhängig von einer Schönheitsreparaturverpflichtung – besteht nur, wenn das **übliche Maß überschritten** wird. Hier gehen die Meinungen weit auseinander. Eine Richtschnur ist die sog. Verkehrssitte. Das ist die allgemeine Anschauung dessen, was durchschnittlich üblich ist.

#### BEISPIEL

Bei einer Vermietung zu Wohnzwecken gehört zum bestimmungsgemäßen Gebrauch z.B. das Anbringen von Dübeln, Haken und Schrauben.

Da der vertragsgemäße Gebrauch nicht wirksam durch allgemeine Geschäftsbedingungen eingeschränkt werden kann, kann der Mieter entgegen einer weit verbreiteten Auffassung vieler Vermieter insbesondere nicht verpflichtet werden, Dübellöcher zu verschließen, sofern der Mieter die Beseitigung nicht im Rahmen seiner Schönheitsreparaturverpflichtung schuldet. Man darf damit rechnen, dass ein Durchschnittsmieter im Bad einen Spiegel, einen Oberschrank, bei entsprechender Größe des Bades eventuell noch eine Ablage und ein Regal sowie die entsprechenden Handtuch- und Toilettenpapierhalter anbringt. Ist eine Anbringung aufgrund der zwingenden Anordnung der Gegenstände nicht ausschließlich durch Bohrung in die (besser zu verschließenden) Fliesenfugen möglich, ist der Mieter sogar berechtigt, wo erforderlich, die Fliesen anzubohren.

Bevor Sie hier möglicherweise unberechtigte Forderungen gegen den Mieter geltend machen, sollten Sie fachkundigen/rechtsanwaltlichen Rat einholen.

## 3. Anzeigepflicht bei Ungezieferbefall

Ungezieferbefall ist ein Mangel, der zur Minderung führt, es sei denn, der Mieter hat den Ungezieferbefall selbst verursacht. Hat er dies nachweislich selbst verursacht, kann er zur **Beseitigung auf eigene Kosten** verpflichtet sein, jedenfalls aber zur Übernahme der Kosten, die dem Vermieter durch die Beseitigung entstehen.

## zu § 13 – Kleinreparaturen (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Grundsätzlich trägt der Vermieter die gesamte Erhaltungspflicht der Mietsache. In engen Grenzen ist es jedoch möglich, dem Mieter **Instandsetzungskosten** für Einrichtungen der Mietsache aufzuerlegen, die seinem unmittelbaren und alleinigen Zugriff unterliegen. Nicht zulässig ist es allerdings, dem Mieter die **Instandhaltungsverpflichtung** selbst aufzuerlegen, da er dann mit dem vollen Risiko belastet wäre. Der Mieter darf auch **nicht über Gebühr** (siehe unten) mit

den Kosten für Instandhaltungen belastet werden, da dies letztlich zu einem Ausschluss der Pflichten des Vermieters führen würde.

Die Reparaturkosten dürfen im Einzelfall 100 € **nicht** überschreiten. Die Belastungsgrenze im Jahr darf **8 % der Jahresnettokaltmiete** nicht übersteigen.

Die Verpflichtung des Mieters greift allerdings nur, wenn die Reparaturkosten im jeweiligen Einzelfall tatsächlich **unter** dem vereinbarten Betrag liegen. Liegen sie darüber, hat der Mieter überhaupt keine Kosten zu tragen. Die Summe der vom Mieter übernommenen Kosten dürfen 8 % der Jahresnettokaltmiete im laufenden Mietjahr nicht überschreiten.

## zu § 14 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kautions) (Wohnungseinheitsmietvertrag)/ zu § 14 – Pfandrecht des Vermieters (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Dem Vermieter steht (wegen seiner Ansprüche aus dem Mietverhältnis) ein **gesetzliches Pfandrecht** an den im Eigentum des Mieters stehenden Gegenständen zu.

Da oftmals zweifelhaft ist, ob ein bestimmter Gegenstand überhaupt dem Mieter gehört, ist der Mieter verpflichtet dies anzuzeigen, wenn Gegenstände gepfändet wurden. Der Vermieter hat hierfür einen Auskunftsanspruch gegen den Mieter.

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters eine Sicherheitsleistung (**Kautions**) leistet.

Das Gesetz lässt neben der ausdrücklich erwähnten Barkautions auch „**andere Anlageformen**“ zu. Allerdings folgt aus dem Zweck der Sicherheitsleistung bereits, dass eine andere Anlageform ebenso sicher sein muss wie eine Spareinlage. In der Praxis haben sich daher die Bürgschaft (insbesondere in Form einer Bankbürgschaft) und die Verpfändung eines vom Mieter angelegten Sparbuchs herausgebildet. Zu empfehlen ist jedoch allein eine **Barkautions**. Denn sollte der Mieter die Kautions nicht wie vereinbart leisten, ist eine Barkautions leichter durchsetzbar als jede andere Anlageform, da zur Durchsetzung auf Zahlung geklagt werden kann. Eine andere Anlageform, wie beispielsweise eine Bürgschaft einer Bank,

kann nicht erzwungen werden, da die Bank keine Bürgschaft übernehmen muss. Der Mieter ist nicht berechtigt, die vereinbarte Barkautions durch eine andere Sicherheitsleistung zu ersetzen.

Zu beachten ist, dass der Mieter die Zahlung der Barkautions davon abhängig machen darf, dass der Vermieter ihm ein getrennt von seinem Vermögen angelegtes insolvenzsicheres Konto benennt. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, kann der Mieter die Zahlung der Kautions zurückhalten.

Die Kautions darf **3 Nettokaltmieten** nicht übersteigen. Wird eine Barkautions vereinbart, darf der Mieter die Kautions in drei gleichen Raten leisten, wobei die erste Rate mit Mietbeginn fällig ist.

Die **gesetzliche Höchstgrenze** für die Kautions (**3 Nettokaltmieten**) ist festgeschrieben. Sie kann weder durch eine Individualabrede (= Absprache zwischen Vermieter und Mieter) noch durch zusätzliche (individuelle) Sicherheiten erhöht werden. In der Praxis häufig anzutreffen sind die Fälle, in denen ein wirtschaftlich schwacher Mietinteressent (z.B. Auszubildender, Student) aufgefordert wird, neben einer Barkautions die Bürgschaft der Eltern beizubringen. Diese zusätzliche Sicherheitsleistung ist nur wirksam, wenn sie auf **ausdrücklichen Wunsch** der Eltern oder eines anderen Dritten erfolgt, der nicht am Mietvertrag beteiligt ist. Der Vermieter muss im Falle eines Streits beweisen, dass der Dritte, also nicht der Mieter, die zusätzliche Sicherheit tatsächlich von sich aus angeboten hat.

Die **Kautions** ist im *Vertrag für die Vermietung eines Hauses* in § 3 Nr. 3 geregelt.



### TIPP

Um dieser Unsicherheit aus dem Weg zu gehen, sollten die Eltern oder andere Dritte sogleich als Vertragspartner neben dem eigentlichen Mieter in den Mietvertrag aufgenommen werden. Auf diese Weise haften sie für die gesamten Verbindlichkeiten als **Gesamtschuldner** mit und damit weit mehr, als sie es als Bürgen tun würden. Problematisch ist dies aber bei Ein-Raum-Wohnungen, da dann die Umgehung des Mieterschutzes offensichtlich ist.

## zu § 15 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter (Wohnungseinheitsmietvertrag)/ zu § 15 – Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

Zum Wesen des Mietvertrages gehört die Überlassung des **unbeschränkten Besitzes** der Wohnung.

Verlangt der Vermieter Zutritt zur Wohnung, hat der Mieter dies grundsätzlich nur bei Vorliegen eines besonderen Anlasses zu dulden. Ein **wichtiger Grund** liegt vor z.B. bei:

Besichtigung der Wohnung mit **Nachmietinteressenten**, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses mit hinreichender Sicherheit feststeht, oder

Besichtigung mit **Kaufinteressenten** bei bevorstehendem Wohnungsverkauf.

Die Häufigkeit und die Intensität der Besichtigungen müssen im **angemessenen** Rahmen bleiben. Verweigert der Mieter in solchen Fällen ohne besonderen sachlichen Grund wie Krankheit eine Besichtigung, kann er zum Schadensersatz verpflichtet sein.

Ein wichtiger Grund, die Wohnung zu betreten, kann vorliegen, wenn ein **konkreter** Anhaltspunkt für einen **drohenden Schaden** besteht.

Grundsätzlich sollte das Besichtigungsrecht mit ausreichender Frist vorab **angekündigt** werden (**zwei Wochen** sind im Regelfall ausreichend). Dies gilt selbstverständlich nicht bei Gefahr im Verzug.

Bei einem Notfallschaden ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache auch **ohne** (nicht jedoch **gegen!**) den Willen des Mieters zu betreten, wenn dieser nicht erreichbar ist. Verweigert der Mieter den Zutritt, kann der Vermieter nur im Wege des **einstweiligen Rechtsschutzes** den Zutritt zur Mietsache erzwingen.

 **Fachkundigen/rechtsanwaltlichen Rat einholen.**

## zu § 16 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit (Wohnungseinheitsmietvertrag)/ zu § 17 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)

War der **Vermieter** zur fristlosen Kündigung berechtigt, und endet das Mietverhältnis aus diesem Grund vor Ablauf einer vereinbarten Mietzeit (oder war ein Kündigungsausschluss vereinbart), haftet der Mieter bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit (längstens jedoch für den Zeitraum von 1 Jahr nach Rückgabe). Der **Schadensersatz** des Vermieters geht dabei grundsätzlich auf **vollständige Erfüllung des Vertrages**. Der Mieter hat ihm also bei Leerstand den vollständigen Betrag in Höhe der vereinbarten Miete zu ersetzen. Kann der Vermieter die Räume weitervermieten, schuldet der gekündigte Mieter nur den Ersatz in Höhe einer etwaigen Differenz.

Daneben kann der **Vermieter** Anspruch auf Ersatz eines weiteren **Kündigungsfolgeschadens** haben.

### BEISPIEL

Rechtsanwaltskosten, Renovierungskosten, Maklerkosten, Kosten für das Inserieren der Wohnung in den Medien etc.

Auch der **Mieter** hat für den Fall, dass er zur fristlosen Kündigung berechtigt war, einen Anspruch auf Ersatz seines **Kündigungsfolgeschadens**.

### BEISPIEL

Ersatz der Umzugskosten in die neue Wohnung, eine möglicherweise angefallene Maklercourtage, Kosten für Wohnungsinserate, Ummeldungen, extra aufgewandte Neuanschaffungen wie Gardinen, Teppiche etc. bis hin zu den Finanzierungskosten für die zu stellende Kautions der neuen Wohnung, soweit diese anfallen. Schließlich kann der Mieter Ersatz der Mietdifferenz geltend machen, sofern die Miete der neuen Wohnung die der gekündigten übersteigt.