

# Vermieter Tipps konkret!

**Rechtstipps®**

Wertvolle Tipps und Urteile für den Vermieteralltag

EDITORIAL

## **Kautionskassen: Eine Alternative zum guten, alten Sparbuch? Das sollten Sie sich gut überlegen**

Liebe Vermieterin, lieber Vermieter,

ist Ihnen das auch schon passiert? Der neue Mieter unterschreibt den Vertrag, der die übliche Kautions von drei Monatsmieten vorsieht. Da fängt er an herumzudrücken: »Leider ist die Kautions vom alten Vertrag noch nicht frei. Und außerdem ist Umziehen ein teurer Spaß – von den reinen Umzugskosten bis hin zu den erforderlichen Neuanschaffungen.«

Mit anderen Worten, der Neue ist schlecht bei Kasse. Selbst die Stückelung der Kautions in drei Raten hilft ihm nicht wirklich weiter. Eine Kautionsbürgschaft ist keine echte Alternative. Die Banken bieten sie kaum noch an. Außerdem verringert sich dadurch sein Dispo.

Da kommt die rettende Idee, die immer mehr in Funk und Fernsehen propagiert wird: die Kautionsversicherung durch Kautionskassen wie die Deutsche Kautionskasse (DKK), Eurokautions, kautionsfrei.de oder wie sie alle heißen. »Wo liegt hier das Geschäft?« fragen Sie sich?

Die DKK verlangt zum Beispiel 5% der Kautionssumme als Jahresprämie, einmalig 50 Euro bei Vertragsschluss und ab dem zweiten Vertragsjahr 10 Euro Verwaltungsgebühr. Als Gegenleistung wird im Schadensfall prompt gezahlt – so die Vertragsklauseln.

Der Mieter hat zwar 14 Tage Zeit, eine richterliche Entscheidung vorzulegen, die Ihre Forderung für unberechtigt erklärt. Aber das dürfte ihm kaum gelingen. Zum Teil werden auch Klauseln verwendet, die dem Mieter die Möglichkeit verwehren, der Auszahlung an den Vermieter zu widersprechen.

Klingt gar nicht so schlecht in Vermieterohren. Die Sache hat aber mehrere Haken. Zum einen bestehen erhebliche rechtliche Bedenken, wenn ein privater Mieter formularmäßig vollkommen auf seine Rechte verzichten soll.

Zum anderen halten sich die Kautionskassen sehr bedeckt, was ihre eigene Solvenz anbetrifft. Das Ganze funktioniert nämlich nur, wenn man genügend Mieter als zahlende Kunden hat. Und das bleibt ein Geheimnis.

Dann doch lieber zum bewährten Kautionsparbuch greifen? Sie sind der Vermieter, Sie haben die Wahl.

Ihr



Manfred Kotzian-Rumpf

Herausgeber »Rechtstipps«

Inhalt

März 2011

- > **Stromrechnung nicht bezahlt:**  
Keine Mietminderung wegen Versorgungssperre  
**Seite 2**
  
- > **Kündigung wegen Abriss zulässig:**  
Planungshoheit muss beim Eigentümer bleiben  
**Seite 3**
  
- > **Vertraglicher Kündigungsausschluss:**  
Maximal vier Jahre ab Vertragsunterschrift  
**Seite 3**
  
- > **Formfehler bei der Kündigung:**  
Mieter muss Anwaltskosten selbst zahlen  
**Seite 4**
  
- > **Wohnraum als Lagerraum:**  
Bei Hausrat keine unzulässige Nutzung  
**Seite 5**
  
- > **Mietminderung zu hoch:**  
Nicht immer ein Grund zur Kündigung  
**Seite 6**
  
- > **Winterdienstfirma versagt:**  
Vergütung trotzdem fällig?  
**Seite 7**

## Stromrechnung nicht bezahlt: Keine Mietminderung wegen Versorgungssperre

»Frechheit siegt« – das jedenfalls müssen Vermieter immer wieder feststellen, wenn sie an einen Mieter geraten sind, der keine Gelegenheit auslässt die Miete zu mindern. So kommt es immer wieder vor, dass Mieter, statt sich über wertverbessernde Modernisierungsmaßnahmen zu freuen, nichts Besseres zu tun haben, als die Miete für die Zeit des erlittenen Ungemachs zu mindern.

Oft merkt man aber bei näherem Hinschauen, dass besonders minderungsfreudige Mieter eine ganz eigene Motivation haben: Und die heißt »Ebbe in der Kasse«.

### ■ Bei der Mietminderung kommt es nicht auf Ihr Verschulden an, auf das des Mieters aber schon

Einschränkungen bei der Benutzung der Wohnung oder Mängel im Haus rechtfertigen grundsätzlich eine Mietminderung. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie den Wohnungsmangel zu verantworten haben. Typischer Fall: die laute Baustelle in der Nachbarschaft.

Aber ganz so einfach ist das Leben nicht, auch nicht für Mieter. Halten Sie sich deshalb immer wieder vor Augen, dass eine Mietminderung ausgeschlossen ist, wenn

- > der Mangel dem Mieter bei Vertragsschluss wegen grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter den Mangel nicht bewusst verschwiegen hat;
- > der Mieter den Mangel bei Wohnungsübergabe kannte und sich seine Rechte bei der Annahme nicht vorbehalten hat;
- > der Mieter einen Mangel, der während der Mietzeit auftrat, dem Vermieter nicht unverzüglich angezeigt hat und der Vermieter daher keine Abhilfe schaffen konnte.
- > der Mangel unerheblich ist.

Und ganz wichtig: Hat der Mieter den Mangel selbst verursacht, hat er kein Minderungsrecht. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit!

Allerdings ist dieses Wissen nicht bei jedem Mieter vorhanden. Das zeigt gerade mal wieder eine schier unglaubliche Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu diesem Thema.

### ■ Frechheit siegt nicht immer – Gott sei Dank

Ein Mieter kürzte die Miete, weil er in seiner Wohnung ohne Strom war. Der Energieversorger hatte die Leitung unterbrochen und den Zähler ausgebaut.

Der Mieter hatte schlicht und ergreifend seine Stromrechnung nicht bezahlt. Und da Energieversorger nun mal am längeren Hebel sitzen, heißt das in solchen Fällen »Stromsperre«.

Dann aber die Miete zu kürzen, weil die Wohnung ja nun einen Mangel hat, ist schon dreist. Schließlich hatte der Vermieter mit der ganzen Aktion nichts zu tun.

Offenbar war der Mieter der Erkenntnis auf den Leim gegangen, dass es für einen Mietmangel nicht auf ein Verschulden des Vermieters ankommt. Tatsächlich hat ihm der Bundesgerichtshof sogar bestätigt, dass eine fehlende Stromzufuhr einen Wohnungsmangel begründet.

Allerdings hatte der Mann wohl übersehen, dass das eigene Verschulden dagegen entscheidend ist. So schrieb der Bundesgerichtshof dem Mieter, was eigentlich nichts Neues ist, ins Stammbuch: »Die Mietminderung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter für den Mangel verantwortlich ist« (BGH, Urteil vom 15. 12. 2010, Az. VIII ZR 113/10).

### Der Vermieter-Tipp

Eine Mietminderung wegen Baulärms gibt es nicht, wenn dieser bei Vertragsschluss vorhersehbar war. Handelt es sich zum Beispiel bei der Umgebung des Mietobjekts nicht um ein Neubaugebiet, sodass jederzeit mit baulichen Veränderungen und Reparaturen an älteren Gebäuden (z. B. Fassadenerneuerung) zu rechnen ist, entfällt das Minderungsrecht.

## Kündigung wegen Abriss zulässig: Planungshoheit muss beim Eigentümer bleiben

Wenn Sie eine vermietete Wohnung verkaufen wollen, erzielen Sie in der Regel weniger Erlös als bei einer leer stehenden Wohnung. In diesen sauren Apfel müssen Sie beißen, denn Mieter ziehen nicht einfach aus, um Ihre Verkaufsrendite zu erhöhen.

Oft stellen sich gerade alteingesessene Mieter ziemlich auf die Hinterbeine – und das nicht nur, wenn es um den Verkauf, sondern auch um den Abriss des Gebäudes geht. Da lohnt es sich, darüber nachzudenken, ob hier nicht doch die sogenannte »Verwertungskündigung« infrage kommt. Selbst wenn sie allgemein als heikel gilt.

### ■ Verwertungskündigung schwierig, aber nicht unmöglich

Das Mietrecht (§573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) gibt Ihnen das Recht, ein Mietverhältnis zu kündigen, wenn Sie ohne die Kündigung an einer »angemessenen wirtschaftlichen Verwertung« gehindert wären. Was bedeutet Verwertung konkret?

Eine Verwertung besteht unter anderem in einem Verkauf, Abriss, Umbau, einer Sanierung oder Modernisierung eines Gebäudes. Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist allerdings keine Verwertung im Sinne des Mietrechts (BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az. VIII ZR 188/03).

Aber selbst wenn Sie nicht ersatzlos abreißen wollen, sind Ihrer Entscheidungsbefugnis Grenzen gesetzt. Die gesetzliche Regelung wird sehr eng ausgelegt.

Eine aus Sicht des Eigentümers »vernünftige« Entscheidung rechtfertigt noch lange nicht die Kündigung des Mietvertrages. Deshalb ist es gut zu wissen, in welchen typischen Fällen Sie vor Gericht gute Karten haben.

Besonders hilfreich sind hier natürlich höchstrichterliche Entscheidungen. Denn diese müssen von allen Untergerichten angewendet werden. So auch die neueste Entscheidung des BGH zu diesem Thema.

Das gilt selbst dann, wenn sie nicht immer eins zu eins umgesetzt werden können.

### ■ Städtebauliche Entwicklung darf nicht unter unflexiblen Mietern leiden

Diesmal hatte ein Hamburger Großvermieter das Problem: Eine langjährige Mieterin wollte ihre Wohnung in einem abrisssreifen Wohnblock partout nicht verlassen.

Der Vermieter plante, die in den 30er-Jahren in einfacher Bauweise errichteten Blocks abzureißen, um an derselben Stelle moderne, öffentlich geförderte Neubauten hinzustellen.

Gerade der von der Mieterin bewohnte Block befindet sich in einem schlechten Bauzustand. Er entspricht wegen der zu niedrigen Decken, schlechten Belichtung und den zu kleinen Räumen nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen.

Das lässt sich auch nicht mit einem vernünftigen Sanierungsaufwand ändern. Kein Wunder, dass bis auf die renitente Mieterin alle anderen Mieter das Haus inzwischen verlassen haben.

Der Bundesgerichtshof kam folgerichtig hier zu dem Ergebnis, dass es dem Eigentümer nicht zuzumuten ist, ihn an dem Mietverhältnis festzuhalten. Die Räumungskündigung ging deshalb durch (BGH, Urteil vom 9. 2. 2011, Az. VIII ZR 155/09).

### Der Vermieter-Tipp

Auch wenn Sie nicht gleich die Abrissbirne schwingen werden, sondern zum Beispiel aufgrund eigener wirtschaftlicher Engpässe Ihre Immobilie verkaufen wollen, kommt für Sie unter Umständen die Verwertungskündigung infrage.

Wann das der Fall sein kann, zeigt Ihnen die Entscheidung des Landgerichts Krefeld. Näheres hierzu finden Sie in der »Vermietertipps konkret!«-Ausgabe vom November 2010.

## Vertraglicher Kündigungsausschluss: Maximal vier Jahre ab Vertragsunterschrift

Mieter und Vermieter können wirksam einen Kündigungsausschluss oder einen Kündigungsverzicht vertraglich vereinbaren. Das hat für beide Seiten Vorteile:

Als Vermieter legen Sie normalerweise Wert darauf, dass Ihre Mieter nicht ständig wechseln. Aber auch für Mieter ist eine derartige Vertragsgestaltung sinnvoll. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn sie das Kündigungsrisiko »Eigenbedarf« einschränken wollen.

Einfache zeitlich befristete Mietverträge können aber seit der Mietrechtsreform 2001 nicht mehr abgeschlossen werden. Deshalb gibt es als Alternative nur die Konstruktion des Kündigungsverzichts. Beachten sollten Sie dabei aber unbedingt die Spielregeln.

### ■ Vier Jahre Kündigungsverzicht sind das Maximum

Dass ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsverzicht grundsätzlich wirksam ist, hat der Bundesgerichtshof schon vor Jahren mehrfach bestätigt. In der Regel sind solche Vereinbarungen aber unwirksam, wenn die Dauer des Ausschlusses oder Verzichts mehr als vier Jahre beträgt (ständige Rechtsprechung, zuletzt BGH, Urteil vom 23. 11. 2005, Az. VIII 154/04).

Solche Verträge dürfen dann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist beendet werden. Das heißt, nach § 573c BGB beträgt die Kündigungsfrist für den Mieter einheitlich drei Monate.

Aber selbst, wenn Sie keine längere als die Vier-Jahres-Frist vereinbart haben, bleiben Fragen. Zum Beispiel, wann die Frist zu laufen beginnt. Etwa mit dem Einzug oder schon mit Vertragsabschluss?

Werden hier bei der Vertragsformulierung Fehler gemacht, war die ganze Regelung für die Katz. Es gilt die ganz normale dreimonatige Kündigungsfrist für den Mieter.

Das hat jetzt der Bundesgerichtshof entschieden, und der kommt den Mietern in dieser Frage so weit wie möglich entgegen. Denn laut BGH gilt:

### ■ Mobilität des Mieters hat oberste Priorität

Ein Mieter und ein Vermieter hatten am 27. 6. 2005 einen Mietvertrag abgeschlossen. Danach begann das Mietverhältnis am 1. 7. 2005. Vereinbart wurde ein wechselseitiger Kündigungsverzicht für die Dauer von vier Jahren ab Einzug. Eine Kündigung sollte laut Vertrag erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig sein.

Das hatte zur Folge, dass die Vertragsbindung die Vier-Jahres-Frist überschritt.

Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, ein Kündigungsverzicht oder Kündigungsausschluss ist nur wirksam, wenn er zeitlich überschaubar und deshalb für Mieter erträglich ist. Die Grenze hierfür liegt deshalb bei vier Jahren und keinen Tag länger.

Gerechnet wird vom Abschluss bis zur möglichen Beendigung des Mietverhältnisses. Ein formularmäßiger Kündigungsverzicht, der – wie hier – den Zeitraum von vier Jahren überschreitet, ist unzulässig. Er schränkt die Dispositionsfreiheit des Mieters unzumutbar ein (BGH, Urteil vom 8. 12. 2010, Az. VIII ZR 86/10).

Folge: Der vereinbarte Kündigungsverzicht war samt und sonders unwirksam. Der Mieter durfte mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist den Vertrag beenden.

### Der Vermieter-Tipp

Wollen Sie einen Kündigungsausschluss vereinbaren, gehen Sie mit folgender Formulierung auf Nummer sicher:

»Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren, gerechnet ab Abschluss dieses Vertrages, auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. Die ordentliche Kündigung wird frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.«

### Formfehler bei der Kündigung: Mieter muss Anwaltskosten selbst zahlen

Wenn Sie Ihrem Mieter kündigen wollen, müssen Sie allerhand Formalitäten beachten. Da bleibt es nicht aus, dass sich Fehler einschleichen.

Und genau darauf setzen Mieter, die nicht oder wenigstens nicht so schnell ausziehen möchten. Sie wenden sich mit ihrem Anliegen, die Kündigung juristisch zu Fall zu bringen, an einen Anwalt.

Der Anwalt schreibt dann einen bösen Brief, in dem er Ihnen erklärt, was Sie alles falsch gemacht

haben, und die Sache ist zunächst mal vom Tisch. Allerdings macht er das nicht umsonst.

Stellt sich die Frage, wer das bezahlen soll. Ihr Mieter oder Sie?

### ■ **Kosten bei Abwehrmaßnahmen gegen eine Vermieterkündigung grundsätzlich Sache des Mieters**

Geht es in einem Streit um das Mietverhältnis als solches, zum Beispiel bei Kündigungen und Räumungsklagen, kann anwaltliche Beratung ganz schön teuer werden. Denn der Streitwert, aus dem sich die Gebühren errechnen, beträgt eine Jahresmiete (Bruttomiete).

Klar, dass hier der Rat suchende Mieter diese Kosten gerne auf seinen Vermieter abwälzen möchte. Begründung: Schadensersatz, weil der Vermieter ihn ja gezwungen hat, juristischen Beistand in Anspruch zu nehmen.

Ganz so einfach ist das aber nicht. Die außergerichtlichen Anwaltskosten muss der Gegner (hier der Vermieter) nur erstatten, wenn die Beauftragung eines Rechtsanwalts notwendig war.

Und tatsächlich ist es auch anerkannt, dass eine ungerechtfertigte Kündigung bei Verschulden des Vermieters Schadensersatzansprüche wie zum Beispiel den Ersatz der Anwaltskosten beim Mieter auslösen kann. Typischer Fall: die vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung.

Anders sieht die Sache aber aus, wenn sich im zweiten Anlauf herausstellt, dass die Eigenbedarfskündigung gerechtfertigt war, nur zunächst an formellen Fehlern litt. Dann gibt es keinen vernünftigen Grund, weshalb der Vermieter den gegnerischen Anwalt zahlen sollte – so jedenfalls der Bundesgerichtshof.

### ■ **Formale Fehler bei der Kündigung nicht mehr als ein persönliches Problem des Vermieters**

Ein Vermieter kündigte seinem Mieter wegen Eigenbedarfs und berief sich dabei auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Weitere Ausführungen zur Begründung ersparte er sich.

Der Mieter ging zu einem Rechtsanwalt und ließ die Kündigung wegen der fehlenden Begründung

zurückweisen. Das sah auch der Vermieter ein und sprach die Kündigung erneut aus – diesmal mit der erforderlichen Begründung. Der Mieter gab sich geschlagen und verließ die Wohnung.

Gestritten wurde am Schluss nur noch um die außergerichtlichen Anwaltskosten wegen der ersten unwirksamen Kündigung. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter recht.

Schließlich verletzt der Vermieter laut BGH, wenn er bei der Kündigung formale Fehler macht, keine Rechte des Mieters. Er »schießt sich nur selbst ins Knie«, weil er die Kündigung wiederholen muss und damit den Auszug des Mieters zu seinen eigenen Lasten verzögert.

Das heißt, die ordnungsgemäße Begründung liegt im ausschließlichen Interesse des Vermieters. Die Beurteilung, ob die Kündigung formal in Ordnung ist, fällt in den Risikobereich des Mieters, jedenfalls was die Kosten für die rechtliche Überprüfung durch einen Anwalt anbetrifft (BGH, Urteil vom 15. 12. 2010, Az. VIII ZR 9/10).

### **Der Vermieter-Tipp**

Damit es gar nicht erst zu derart überflüssigen Prozessen kommt, sollten Sie Ihre Eigenbedarfskündigung ausreichend und nachvollziehbar begründen.

Orientieren Sie sich dabei am besten an unseren Empfehlungen im »RechtsBerater für Vermieter« zur Eigenbedarfskündigung.

Beauftragt Ihr Mieter einen Anwalt mit der rechtlichen Überprüfung und stellt er dann fest, dass er keine Chancen hat, muss er selbstverständlich für die eigenen Anwaltskosten aufkommen.

## **Wohnung als Lagerraum: Bei Hausrat keine unzulässige Nutzung**

Wer eine Wohnung zu Wohnzwecken vermietet, möchte damit eine gewerbliche Nutzung der Räumlichkeiten ausschließen. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass ein Mieter erst im Laufe der Zeit geschäftliche Aktivitäten in den gemieteten Räumen entwickelt, die nichts mehr mit Wohnen zu tun haben.

Und weil das Ganze oft auch noch mit einem verstärkten Publikumsverkehr einhergeht, müssen Sie in diesem Fall mit Beschwerden der Mitbewohner rechnen. Sie müssen aber nicht zu allem Ja und Amen sagen.

### ■ Bei gewerblicher Nutzung von Wohnraum kommt es auf den Einzelfall an

Sofern im Mietvertrag die Klausel »nur zu Wohnzwecken« enthalten ist, oder eine Klausel wie »die Nutzung der Wohnung zu Gewerbszwecken ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet«, gilt Folgendes:

Solche oder ähnliche Klauseln schließen in der Regel nicht jegliche gewerbliche Tätigkeit aus. Sie bedeuten im Prinzip nur, dass eine rein gewerbliche Nutzung der Wohnung nicht erfolgen darf, wie zum Beispiel die Nutzung der Wohnung als Arzt-, Anwalts- oder Steuerberaterpraxis.

Hier verhält sich der Mieter vertragswidrig, wenn er die Wohnung dennoch gewerblich nutzt. Hört er nach einer entsprechenden Abmahnung nicht damit auf, können Sie dem Treiben anderweitig Einhalt gebieten.

Es ist sogar eine außerordentlich (fristlose) Kündigung zulässig, wenn andere Mieter im Haus belästigt werden. Beispiel: Ein frisch gebackener Anwalt eröffnet in Ihrem Haus eine »Wohnzimmerkanzlei« und dubiose Mandanten pöbeln andere Mieter an.

Enthält der Mietvertrag ein Verbot gewerblicher Nutzung mit Erlaubnisvorbehalt durch den Vermieter, dürfen Sie dennoch die Genehmigung nicht einfach nach Gutsherrenart verweigern.

Sie müssen die Erlaubnis erteilen, wenn weder eine Belästigung Dritter zu befürchten ist, die Beschaffenheit der Wohnung nicht verändert wird, noch das Beschädigungsrisiko für die Wohnung steigt.

Was aber tun, wenn Ihr Mieter die Wohnung weder zum Wohnen noch zum Arbeiten, sondern als Lagerraum für alten Plunder aus Haushaltsauflösungen von Angehörigen nutzt, um diese zu verscherbeln? Der Bundesgerichtshof macht hier feine Unterschiede.

### ■ Abstellen von Hausrat fällt stets in die Kategorie »Wohnen«

Ein Mieter hatte 20 Jahre lang in einer Wohnung gelebt. Inzwischen wohnt er woanders.

Die alte Wohnung behielt er als »Nebenwohnung« bei und lagerte in den Räumen Hausrat und Erbstücke einer verstorbenen Angehörigen ein. Gelegentlich bot er diese Gegenstände per Inserat zum Verkauf an und empfing Kaufinteressenten.

Der Vermieter sah darin eine unzulässige gewerbliche Nutzung und verklagte seinen Mieter auf Unterlassung. Ohne Erfolg.

Der Bundesgerichtshof segnete die Nutzung der Wohnung als Lagerraum ab – jedenfalls wenn es wie hier um Hausrat geht. Denn Hausratsgegenstände in einer Wohnung sind schließlich was ganz Typisches. Auf die Menge und die Anordnung kommt es nicht an.

Der Verkauf von Hausratsgegenständen, egal ob eigene oder welche von Angehörigen, ist deshalb keine gewerbliche Nutzung (BGH, Urteil vom 8.12.2010, Az. VIII Zr 93/10). Eine Erlaubnis des Vermieters ist somit in solchen Fällen nicht erforderlich.

#### Der Vermieter-Tipp

Anders sieht es aus, wenn Ihr Mieter Hausrat oder andere Gegenstände erst erwirbt, um sie dann weiterzuverhökern, was in Zeiten von eBay & Co. keine Seltenheit ist. In diesem Fall liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die Sie sehr wohl untersagen dürfen.

### Mietminderung zu hoch: Nicht immer ein Grund zur Kündigung

Mindert Ihr Mieter wegen eines Wohnungsmangels allzu großzügig die Miete, gerät er in Zahlungsverzug, sofern Sie als Vermieter der Minderung widersprechen und Sie ihn zur Zahlung auffordern. Und das ist gleich passiert, denn Mieter neigen bei Mängeln gerne zu Übertreibungen.

Andererseits bewegt man sich hier tatsächlich schnell in einer gewissen Grauzone. Dem Mieter kann deshalb nicht immer ein Schuldvorwurf ge-

macht werden. Woher soll er schließlich wissen, wie hoch sein Minderungsrecht genau ist?

### ■ Berechnung der Mietminderung nicht nach »Schema F«

Über die zulässige Höhe einer Mietminderung gibt es unterschiedliche Auffassungen. Das zeigen die unzähligen Gerichtsentscheidungen, die es hierzu gibt.

So wurde zum Beispiel für die Entziehung eines Trockenraums vom Amtsgericht Köln eine Mietminderung von 5% als angemessen erachtet. Das Amtsgericht Saarbrücken billigte dem Mieter in einem ähnlichen Fall nur eine Minderung von 2% zu. Für eine defekte Gegensprechanlage werden dem Mieter je nach Gericht Mietminderungsquoten von 1 bis 6% zugebilligt.

Es gibt zwar Minderungstabellen und entsprechende Berechnungsprogramme. Aber selbst die spucken nicht unbedingt das richtige Ergebnis aus.

Jeder Fall ist doch ein bisschen anders, wie erst kürzlich das Landgericht Berlin zu diesem Thema festgestellt hat und die Entscheidung dann doch lieber dem eigenen Sachverstand überlassen hat (LG Berlin, Urteil vom 15. 10. 2010, Az. 65 S 136/10).

Sicher ist nur, dass die Minderung auf Basis der Bruttowarmmiete (Miete + Nebenkosten) zu berechnen ist.

Was aber tun, wenn sich der Mieter allzu großzügig zu seinen Gunsten verschätzt? Eigentlich hätte man ja gute Lust, ihm wegen Zahlungsverzugs zu kündigen.

### ■ Unverschuldeter Irrtum über Mietminderungshöhe schadet dem Mieter nicht

Ein Berliner Vermieter und sein Mieter stritten sich mehrfach wegen wiederholter Mietminderungen. Irgendwann reichte es dem Vermieter und er kündigte, nachdem inzwischen ein Mietrückstand von zwei Monatsmieten aufgelaufen war.

Der Mieter hatte zwar inzwischen den Rückstand ausgeglichen – wenn auch unter Vorbehalt. Der Vermieter wollte trotzdem an der Kündigung festhalten.

In der ständigen übertriebenen Mietminderung sah er eine Vertragsverletzung. Das sah das Amtsgericht Köpenick jedoch anders (AG Köpenick, Urteil vom 14. 10. 2010, Az. 13 C 156/09).

Zwar hatte der Mieter auch aus Sicht des Gerichts bei der Höhe der Minderung übertrieben, aber nicht schuldhaft. Denn mindern durfte er, nur nicht so viel. Und daraus wollte das Gericht dem armen Mann keinen Strick drehen.

Ob das allerdings jedes Gericht so einfach sehen würde, ist zweifelhaft – zumindest dann, wenn die Minderungsquote erheblich zu hoch ist. Schließlich kann man von einem Mieter verlangen, dass er sich rechtlich kundig macht, bevor er ins Blaue hinein die Miete kürzt.

### Der Vermieter-Tipp

Mietkürzungen vertraglich auszuschließen geht nicht. Sie haben aber die Möglichkeit, sie auszuschließen, indem Sie Mängel, die vorhanden sind oder die Sie erwarten, ausdrücklich im Mietvertrag aufführen.

So können Sie etwa darauf hinweisen, dass in der Nachbarschaft in Kürze größere Baumaßnahmen stattfinden werden, die eine nicht unerhebliche Lärmbelästigung mit sich bringen. Behält sich ein Mieter die Mietminderung nicht vor, was er wohl kaum machen wird, wenn er die Wohnung haben will, verliert er den Minderungsanspruch.

### Winterdienstfirma versagt: Vergütung trotzdem fällig?

Als Vermieter haben Sie nicht nur an der Mieterfront zu kämpfen. Auch Dienstleister verschiedener Art können einem das Leben schwer machen.

Besonders ärgerlich ist dies zum Beispiel beim Winterdienst, wenn die beauftragte Firma nicht oder nur mangelhaft den bestellten Dienst versieht und Sie sich am Ende noch mit Ihren Mietern herum-schlagen müssen. Kann man ja auch verstehen, dass Mieter keine Lust haben via Nebenkosten für den Winterdienst zu zahlen, der Schnee aber vorm Haus nicht richtig geräumt wird.

## ■ Dienstleistungen rund ums Haus umlagefähig

Die Kosten des Winterdienstes sind genauso wie andere Hausreinigungskosten grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten. Allerdings kann der Mieter – wie bei allen Betriebskostenpositionen – mit den Kosten des Winterdienstes nur belastet werden, wenn die Umlage des Winterdienstes ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde.

Umlagefähig sind die Lohnkosten, die Kosten für die Streumittel und die Kosten für die Wartung von Reinigungsgeräten. Nicht umlagefähig sind aber die Kosten für die Eranschaffung von Reinigungsgeräten.

Wird der Winterdienst von der beauftragten Firma aber nicht im notwendigen und üblichen Umfang durchgeführt, darf der Mieter die in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Kosten dafür anteilig kürzen.

Da ist es naheliegend, die Rechnung des Dienstleisters nicht oder nur zum Teil zu begleichen – entsprechend der erbrachten Leistung.

Ob das allerdings so einfach geht? Da streiten sich die Juristengeister. Das Landgericht Berlin meint jedenfalls nein.

## ■ Winterdienst – ein Dienstvertrag, bei dem kein Erfolg geschuldet ist?

Eine Hauseigentümerin hatte eine Winterdienstfirma mit der Gehwegreinigung bei Eis und Schnee beauftragt. Tatsächlich kam die Firma an zahlreichen Tagen ihrer Aufgabe nicht nach. So wurde zum Beispiel zu spät gefegt.

Die Eigentümerin verweigerte daraufhin die Vergütung. Vor Gericht zog sie wider Erwarten den Kürzeren.

Das Landgericht Berlin kam zu dem interessanten Ergebnis, dass der Vertrag zwischen der Eigentümerin und der Reinigungsfirma ein Dienstvertrag ist. Rechtlich konsequente Folge: Auch eine Schlechterfüllung ist eine Erfüllung.

Ein Minderungsanspruch besteht deshalb hier nicht. Der Auftraggeber hat nur die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen oder mit einem etwaigen Schadensersatzanspruch gegen den Vergütungsanspruch aufzurechnen (LG Berlin, Urteil vom 18. 11. 2010, Az. 52 S 67/10).

## ■ Merkwürdige Richterlogik: ohne Schaden keine Minderung der Vergütung

Versteht man die Entscheidung des Berliner Landgerichts richtig, bedeutet das: Es muss erst ein Unglück passieren. Macht man Sie dann wegen Missachtung der Verkehrssicherungspflicht dafür verantwortlich, ist Ihnen ein aufrechnungsfähiger Schaden entstanden.

Oder der Mieter kürzt wegen der Schlechtleistung die Betriebskostenabrechnung. Das wäre dann auch ein Schaden, mit dem Sie gegenrechnen könnten.

Das überzeugt nicht. Es ist gut möglich, dass andere Gerichte die Beauftragung eines Winterdienstes juristisch als »Werkvertrag« werten.

Dann ist ein »Erfolg« geschuldet. Das heißt, bei Schlechtleistung darf gemindert werden.

### Der Vermieter-Tipp

Machen Sie Ihren Mietern Dienstleistungen rund ums Haus schmackhaft. Informieren Sie sie darüber, dass die umgelegten Hausreinigungskosten und der Winterdienst als hausnahe Dienstleistung steuerlich absetzbar sind. Das macht die Betriebskostenabrechnung für Ihre Mieter leichter verdaulich.

## I M P R E S S U M

### Vermietertipps konkret!

Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag  
Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Janderstraße 10, 68199 Mannheim  
Postfach 10 01 61, 68001 Mannheim

Kundenservice: Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag  
Janderstr. 10, 68199 Mannheim  
Telefon: 06 21.8 62 62 62, Fax: 06 21.8 62 62 63

Geschäftsführer: Dr. Ulrich Hermann

Verlagsleiter: Dipl.-Kaufmann Frank Schellmann

Chefredakteur: Manfred Kotzian-Rumpf

Redakteurin: Rechtsanwältin Jutta Weber, Mannheim

Postvertriebs-Kennzeichen: ZKZ 65529

Druck: Wilhelm Adam, Heusenstamm

Bezugspreis: jährlich € 98,- (inkl. MwSt., zzgl. Porto)

Erscheinungsweise: monatlich