

Vermietertipps konkret!

Wertvolle Tipps für den Vermieteralltag

Liebe Vermieterin, lieber Vermieter,

wer hätte das gedacht: Beamte, Angestellte und Handwerker stehen bei Vermietern als Mieter besonders hoch im Kurs. Das hat eine Umfrage des Meinungsforschungsinstitutes InnoFact ergeben. Insbesondere Beamte gelten immer noch als »sichere Bank«, was ihre Solvenz angeht. Sie müssen schon silberne Löffel stehlen, um ihren Job zu verlieren. Das kann sogar so weit gehen, wie es eine verbeamtete Bekannte von mir neulich erlebte. Sie hatte ihre hochpreisige Wohnung nach dem plötzlichen Tod ihres Mannes gekündigt. Der Vermieter bot ihr an, die Miete zu reduzieren, um sie zum Bleiben zu veranlassen. Lieber einen Beamten in der Wohnung als einen Spatz in der Hand.

Angestellte können zwar arbeitslos werden, aber stehen in der Regel besser da als Freiberufler, wenn es mal abwärts geht. Und Handwerk hat bekanntlich nicht nur goldenen Boden. Was so ein richtiger Handwerker ist, der legt auch schon mal selbst Hand an, wenn etwas in der Wohnung zu reparieren ist.

Ebenfalls recht beliebt sind Ärzte, Polizisten und Rentner. Warum, kann man sich ebenfalls denken. Freischaffende Künstler haben es dagegen schwer. Laut InnoFact vermieten Eigentümer nur zu vier bzw. fünf Prozent gerne an Schauspieler oder Musiker. Die Krux dabei: Die Welt ist nicht nur voller Beamter, Angestellter oder Handwerker. Und was soll aus der Kunst werden, wenn Künstler kein warmes Zuhause finden, sondern in Spitzweg-Manier in einer nasskalten Dachkemenate hausen müssen?

Da ist es gut, zu wissen, wie man seinen Idealmieter finden kann, ohne auf die bevorzugten Bevölkerungsgruppen zurückgreifen zu müssen. Im Gegensatz zu den großen Städten mit hohen Zuzugsquoten haben Sie in vielen Regionen Deutschlands ohnehin nicht die große Auswahl an Mietinteressenten. Folgen Sie den Empfehlungen Ihres »RechtsBeraters für Vermieter« zur Mietersuche. Orientieren Sie sich zum Beispiel an unserem Katalog der zulässigen und unzulässigen Fragen und lassen Sie sich mithilfe unseres Musterformulars eine Mieterselbstauskunft geben. Vertrauen Sie dabei ein bisschen Ihrem Bauchgefühl und geben Sie auch Künstlern eine Chance. Sie sind oftmals eine Bereicherung für das Haus.

Ihr



Manfred Kotzian-Rumpf

Herausgeber »Rechtstipps«

Inhalt

- **Kauf bricht nicht Miete:**
Vertragliche Zusagen bleiben erhalten 2
- **Frühzeitige Ankündigung einer Mieterhöhung:**
Sonderkündigungsrecht des Mieters wird nicht beeinträchtigt 3
- **Parabolantenne für ausländische Mitbürger:**
Verweis auf Internetfernsehen hat Aussicht auf Erfolg 4
- **Untervermietung ohne Genehmigung:**
Kündigung erlaubt 5
- **Schuhschrank im Treppenhaus:**
Ausnahmsweise zulässig? 6
- **Unwirksame Schönheitsreparaturklausel:**
Ärger besser nicht am Mieter auslassen 7

Kauf bricht nicht Miete:

Vertragliche Zusagen bleiben erhalten

Für Mietrechtler eigentlich nichts Neues: Beim Verkauf einer vermieteten Immobilie wird der Erwerber Rechtsnachfolger des Verkäufers und tritt in die vorhandenen Mietverträge ein. Das kann für den Käufer mit erheblichen, auch unerfreulichen Überraschungen verbunden sein, wenn er sich die bestehenden Verträge nicht rechtzeitig anschaut.

Diese Erfahrung musste ein Immobilienkäufer machen, der ein Zweifamilienhaus erworben hatte und wohl dachte, den alten Mieter ohne großen Aufwand loswerden zu können. Grundsätzlich ist das ja auch in diesem besonderen Fall möglich.

Vermieterkündigung im Zweifamilienhaus – normalerweise eine leichte Übung

Normalerweise brauchen Sie als Vermieter immer einen plausiblen Kündigungsgrund, wenn Sie einen Mieter loswerden wollen. Das Gesetz spricht vom »berechtigten Interesse«.

Gemeint sind die hinlänglich bekannten Fälle wie Eigenbedarf und Vertragsverstöße wie Zahlungsverzug. Nur bei Zweifamilienhäusern macht es der Gesetzgeber den Vermietern leichter und räumt ihnen ein Sonderkündigungsrecht ein. Immer vorausgesetzt, dass

- sich die (sog. Einlieger-)Wohnung des Mieters und die des Vermieters in einem Gebäude befinden,
- der Vermieter selbst in dem Gebäude wohnt und
- das Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen hat.

Die Idee dahinter: Wer als Eigentümer mit seinem Mieter unter einem Dach wohnt, muss wegen des besonderen Näheverhältnisses die Möglichkeit haben, sich von seinem Mieter zu trennen, ohne ein »berechtigtes Interesse« nachweisen zu müssen.

So einfach ist das allerdings auch nicht. Wohnen Sie zum Beispiel zu zwei Parteien in einem Dreifamilienhaus, besteht Ihnen die Rechtsprechung die erleichterte Kündigung nicht zu.

Einziger Wermutstropfen für Vermieter: Die Kündigungsfrist verlängert sich bei der Kündigung der Einliegerwohnung um drei Monate. Damit kommt der Gesetzgeber dem Mieter entgegen, um die Situation erträglicher zu machen.

Um diese missliche Situation von Anfang an zu vermeiden, lassen sich Mieter vom Vermieter gerne vertraglich zusichern, dass dieser von dem Sonderkündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

Dass sich das für Mieter als segensreich erweisen kann, zeigt eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu diesem Thema.

Vertrag ist Vertrag und der muss eingehalten werden

Der Bundesgerichtshof hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem die Wohnung eines Mieters verkauft wurde. Neben dem Mieter wohnte nur noch der Hauseigentümer in der Immobilie – ein klassisches Zweifamilienhaus.

Um der erleichterten Kündigung vorzubeugen, hatte sich der Vermieter vertraglich verpflichtet, das Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufzulösen. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich sein.

Und dies auch nur, wenn die berechtigten Interessen des Vermieters eine Kündigung notwendig machen. Die gesetzlichen Regelungen der fristlosen Kündigungen blieben hiervon unberührt.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude verkauft. Dabei wurde eine Mieterschutzbestimmung getroffen, nach der eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ausgeschlossen ist.

Bei einem weiteren Verkauf fehlte diese Regelung im Kaufvertrag. Der neue Eigentümer machte das, was durch die verschiedenen vertraglichen Vereinbarungen mit den Voreigentümern verhindert werden sollte: Er kündigte dem Mieter.

Er wollte die Wohnung einem Angehörigen zur Verfügung stellen. Der Mieter gab sich nicht geschlagen und ließ es auf eine Räumungsklage ankommen.

Die Sache ging bis zum Bundesgerichtshof. Der stellte fest, dass im vorliegenden Fall die vereinfachte Kündigung nach § 573a Abs. 1 BGB im Zweifamilienhaus jedenfalls nicht infrage kommt, denn die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung habe hier Vorrang.

Mit dem Kauf tritt der Käufer der Immobilie anstelle des ehemaligen Vermieters in die Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages ein (s. o.). Und das gilt auch für die vereinbarte Einschränkung des Kündigungsrechts – also eigentlich nichts Neues (BGH, Urteil vom 16.10.2013, Az. VIII ZR 57/1).

Der Vermieter-Tipp

Nicht nur beim Kauf einer Immobilie sollten Sie sich die bestehenden Verträge gut anschauen. Auch als Verkäufer sind Sie in der Pflicht, Kaufinteressenten auf vertragliche Pferdefüße wie im vorliegenden Fall hinzuweisen. Andernfalls machen Sie sich unter Umständen schadensersatzpflichtig.

Vereinfachte Kündigung schließt Sozialklausel nicht aus

Ob die Kündigung als Eigenbedarfskündigung gerechtfertigt war, hatte der BGH offengelassen. Der Vermieter hatte sich darauf berufen.

Auch die Frage, ob der Mieter sich aus gesundheitlichen Gründen auf einen Härtefall berufen kann, ist offen geblieben. Denn auch wenn die Kündigung wirksam ist, steht Mietern in besonderen Fällen ein letzter Rettungsanker zur Verfügung – die Sozialklausel.

Sozialklausel heißt, der Mieter kann einer berechtigten Vermieterkündigung widersprechen, wenn die Kündigung für ihn eine Härte bedeuten würde. Typische Härtegründe sind neben fehlendem zumutbarem Ersatzwohnraum:

- hohes Alter,
- Invalidität,
- Gebrechlichkeit,
- Schwangerschaft,
- bei Kindern Schwierigkeiten bei Schul- oder Kindergartenwechsel, bevorstehendes Examen,
- schwere Erkrankung oder lange Mietdauer.

Oft treffen mehrere dieser Härtegründe gleichzeitig zu. Das erhöht die Chancen für den Mieter, zumindest vorübergehend noch in der Wohnung bleiben zu können.

Sie müssen ohnehin davon ausgehen, dass im Fall des Falles der Mieter alle Register zieht und sich aus nachvollziehbaren Gründen kränker macht, als er ist. Ob da im Einzelfall was dran ist, muss letztendlich das Gericht entscheiden.

Und ob in dem vom BGH entschiedenen Fall was dran ist, muss jetzt das Landgericht prüfen. Wenn ja, darf der Mieter auch aus diesem Grund nicht vor die Tür gesetzt werden.

Der Vermieter-Tipp

Der Mieter muss seinen Widerspruch schriftlich erklären und eigenhändig unterschreiben. Zudem muss das Widerspruchsschreiben spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei Ihnen eingehen. Die Frist gilt allerdings nur, wenn Sie im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und die Frist hingewiesen haben.

Andernfalls kann Ihr Mieter auch noch später bis zum ersten gerichtlichen Termin des Räumungsrechtsstreits der Kündigung widersprechen. Verwenden Sie deshalb zur Formulierung Ihres Kündigungsschreibens das passende Musterschreiben aus Ihrem »RechtsBerater für Vermieter«.

Frühzeitige Ankündigung einer Mieterhöhung:

Sonderkündigungsrecht des Mieters wird nicht beeinträchtigt

Eigentlich müssten Mieter froh sein, wenn ihnen eine Mieterhöhung so früh wie möglich angekündigt wird. Schließlich haben sie dann mehr Zeit, sich auf die neue Miete einzustellen bzw. auf die Suche nach günstigerem Wohnraum zu machen.

Aber nicht jeder Mieter ist dankbar. Viele wehren sich mit Händen und Füßen gegen das Unausweichliche und versuchen, gesetzliche Regelungen in ihrem Sinne zu interpretieren – selbst wenn es absurd ist.

So geschehen in einem Fall, in dem ein Mieter seinem Vermieter nach einer frühzeitig angekündigten Mieterhöhung vorwarf, damit das Sonderkündigungsrecht aushöhlen zu wollen.

Wem die neue Miete zu hoch ist, darf kündigen

Wollen Sie Ihrem Mieter die Miete erhöhen, steht ihm ein Sonderkündigungsrecht zu. Das heißt, bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung kann sich der Mieter überlegen, ob er zum Ablauf des übernächsten Monats kündigt.

Dabei ist es gleichgültig, ob Sie wegen einer Modernisierung oder zum Beispiel anhand eines Mietspiegels die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen. Ein Mieter, der sich die neue Miete nicht leisten kann, muss aus dem Vertrag herauskommen können. Deshalb besteht das Sonderkündigungsrecht auch für Zeitmietverträge.

Aber selbst wenn der Mieter ohnehin mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten schnell aus dem Vertrag käme, hat diese Regelung einen entscheidenden Vorteil für ihn: Macht er von seinem Recht auf Sonderkündigung Gebrauch, muss er bis zu seinem Auszug nur die alte Miete zahlen. Die Mieterhöhung trifft ihn somit nicht.

Was aber, wenn der Vermieter so nett ist und dem Mieter die Mieterhöhung nicht zum nächstmöglichen Termin in Aussicht stellt, sondern zu einem späteren Zeitpunkt? »Wo ist da das Problem«, werden nicht nur Sie sich fragen.

Auch der Bundesgerichtshof sah darin keinen Nachteil für den Mieter, auch wenn der das gern gehabt hätte, um die Mieterhöhung als unwirksam zum Kippen zu bringen.

Vorausschauende Vermieter dürfen nicht bestraft werden

Der Bundesgerichtshof hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Berliner Vermieter im Januar 2011 eine Mieterhöhung für den August 2011 angekündigt und das Einverständnis der Mieter eingefordert hatte. Diese klagten dagegen, weil sie sich in ihrem Sonderkündigungsrecht beschnitten sahen.

Die Mieter behaupteten nämlich, durch die Kündigung im Januar bis März gezwungen zu sein zu kündigen und bis Mai auszuziehen. Bei einem fristgemäßen Ablauf der Mieterhöhung hätten sie dagegen noch bis Ende September von der günstigen Miete profitieren können.

Das sah der BGH anders. Nach seiner Auffassung richtet sich die Frist für die Sonderkündigung nach dem Termin der tatsächlichen Mieterhöhung. Erst dann fängt sie an zu laufen.

Die Mieter hätten folglich sehr wohl bis September in der Wohnung bleiben können. Der Zeitpunkt, zu dem der Vermieter über die Mietpreiserhöhung informiert und die Zustimmung verlangt, spielt für die Fristen des Sonderkündigungsrechts keine Rolle (BGH, Urteil vom 25.9.2013, Az. VIII ZR 280/12).

Der Vermieter-Tipp

Wollen Sie die Betriebskostenvorauszahlungen erhöhen und teilen Sie dies dem Mieter im Zusammenhang mit der jährlichen Abrechnung mit, hat er kein Sonderkündigungsrecht.

Hier bleibt ihm nur die Möglichkeit, mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn er sich nicht durch einen Kündigungsverzicht oder Zeitmietvertrag für eine längere Frist an Sie gebunden hat.

Parabolantenne für ausländische Mitbürger:

Verweis auf Internetfernsehen hat Aussicht auf Erfolg

Mancher Rechtsstreit löst sich durch Zeitablauf von selbst auf. So scheint es auch mit dem Dauerstreitthema Parabolantenne bzw. Satellitenschüssel zu sein.

Satellitenschüssel bald passé?

Es ist noch gar nicht lange her, dass ausländische Mieter bessere Chancen als inländische Mieter hatten, Sat-Fernsehen zu empfangen. Ganz nach dem Motto: »Je exotischer das Herkunftsland, desto leichter«.

Schließlich will man ja wissen, was in der fernen Heimat los ist und auch die Muttersprache soll nicht in Vergessenheit geraten. Erst im Mai diesen Jahres hatte ich Sie über eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts informiert, die dies grundsätzlich bestätigt.

Allerdings hat das höchste deutsche Gericht auch gesagt, dass bei ausländischen Mietern stets genau geprüft werden muss, ob deren Informationsbedürfnis in ihrer Heimatsprache nicht auch anders als durch eine Satellitenschüssel befriedigt werden kann (BverfG, Beschluss vom 31.3.2013, Az. 1 BvR, 1314/11).

Tatsächlich gehen immer mehr Instanzgerichte dazu über, fernsehbegeisterte Mieter auf andere Möglichkeiten des Empfangs wie zum Beispiel die von Kabelbetreibern angebotenen Decoder bzw. Set-Top-Boxen zu verweisen. Das sei zumutbar, selbst wenn dies mit Mehrkosten verbunden ist, so zum Beispiel das Amtsgericht München (Urteil vom 2.10.2012, Az. 473 C 12502/12).

Jetzt ist ein derartiger Fall beim Bundesgerichtshof auf die Tagesordnung gekommen. Und so wie es aussieht, verschließt sich dieser nicht gegenüber dem technischen Fortschritt.

BGH schließt sich neuer Rechtsprechung der unteren Instanzen an

In dem jetzt entschiedenen Fall hatte der polnische Mieter seit 1982 mit Erlaubnis des Vermieters über eine Parabolantenne ausländische Sender empfangen. Allerdings enthielt das Genehmigungsschreiben die Einschränkung, dass die Antenne wieder zu beseitigen sei, wenn dem Mieter andere gleichwertige technische Empfangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden könnten.

2010 war es so weit: Es wurde für das Haus ein Rahmenvertrag mit Kabel Deutschland abgeschlossen. Fortan war es dem Mieter möglich, zum Preis von sieben Euro monatlich zwei polnische Fernsehsender zu empfangen.

»Das muss reichen«, sagte sich der Vermieter und forderte den Mieter auf, die auf dem Balkon angebrachte Antenne zu entfernen.

Dem Mieter waren zwei Sender zu wenig. Er ließ sich verklagen und zog jetzt in allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof den Kürzeren.

Der BGH bestätigte den Vorinstanzen zumindest im konkreten Fall, dass ihre Entscheidungen in Ordnung waren. Diese haben nämlich festgestellt, dass man die Informationssendungen des polnischen Fernsehens mittlerweile auch wunderbar über das Internet empfangen kann.

Dass das Ganze nicht umsonst zu haben ist, spielte für das Gericht keine Rolle. Informationsfreiheit heißt »ungehinderter Zugang«, nicht aber »kostenloser Zugang« (BGH, Beschluss vom 14.5.2013; Az. VIII ZR 268/12).

Also bleibt es dabei. Die Schüssel muss weg, wie es schon Amtsgericht und Landgericht entschieden hatten – gleich, ob auf Decoder oder Internetfernsehen verwiesen werden kann. Dem technischen Fortschritt sei Dank!

Der Vermieter-Tipp

Wenn Sie einem Ihrer Mieter seinerzeit die Anbringung einer Satellitenschüssel gestattet haben, ohne sich ein Widerrufsrecht wie im entschiedenen Fall vorzubehalten, können auch Sie von dieser Entwicklung in der Rechtsprechung profitieren.

Denn aufgrund der technischen Weiterentwicklung können Sie sich auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen (AG Frankfurt/M., Urteil vom 27.7.2011, Az. 33 C 1957/11).

Untervermietung ohne Genehmigung:

Kündigung erlaubt

Es gibt viele Gründe, warum Ihr Mieter Teile seiner Wohnung untervermieten will oder muss. In der Regel steckt dahinter, dass er sich die Wohnung allein nicht mehr leisten kann, aber nicht ausziehen möchte.

Dass ein Mieter in dieser Situation nicht selbstherrlich als Vermieter auftreten kann, sollte zumindest auch Mietern klar sein. Selbst wenn das Interesse an der Untervermietung seitens des Mieters noch so verständlich ist, ein paar Spielregeln muss er einhalten.

Untervermietung rechtlich oft ein unbekanntes Terrain

Wenn Sie Ihrem Mieter nicht von Anfang an gestattet haben, Teile der Wohnung unterzuvermieten, muss das nicht das letzte Wort in dieser Sache sein. Denn in bestimmten Fällen haben Mieter einen Anspruch darauf, dass Sie zustimmen.

So räumt § 553 BGB dem Mieter einen Anspruch auf die Untermieterlaubnis für einen Teil des Wohnraumes ein, wenn er ein berechtigtes Interesse hat – immer vorausgesetzt:

- Er teilt Ihnen mit, wer der Untermieter ist und warum er untervermieten will.
- Der Mieter wird die Wohnung auch weiterhin selbst bewohnen. Denn es besteht kein Anspruch darauf, die gesamte Wohnung weiterzuvermieten.
- Der Mieter muss sein »berechtigtes Interesse« an der Untervermietung nachweisen können (z. B. wirtschaftliche oder persönliche Gründe).
- Der Bedarf an der Untervermietung ist erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden.

- Der in Aussicht gestellte Untermieter muss Ihnen zumutbar sein.
- Es darf durch die Untervermietung nicht zu einer Überbelegung der Wohnung kommen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, dürfen Sie die Erlaubnis nicht willkürlich verweigern. Aber der Mieter muss Sie um Erlaubnis bitten.

Hält er sich nicht an diese Grundregel, weil er vielleicht glaubt, einen Anspruch auf Untervermietung zu haben und deshalb auf Ihre Zustimmung von vornherein verzichten zu können, geht der Schuss schnell nach hinten los. Sie dürfen ihm kündigen, gegebenenfalls sogar fristlos, wie eine aktuelle Entscheidung des Amtsgerichts München zeigt.

Vermieter schützen sich mit Vertragsklauseln vor Gefahren durch Schlüsselverlust

Im entschiedenen Fall erfuhr eine Münchner Vermieterin, dass ihr Mieter seine Wohnung untervermietete. Die Kriminalpolizei hatte dies festgestellt, als jemand anderes bei einer polizeilichen Befragung diese Wohnung als Wohnsitz angab und auch gleich noch mitteilte, dass er aufgrund der Aufforderung des eigentlichen Mieters sich dort nicht anmelden dürfe.

Eine Unterlassungsaufforderung der Vermieterin wurde vom Mieter dahin gehend beantwortet, er sei nur krank. Daher kämen Freunde zu ihm zu Besuch.

Vor Gericht sah das etwas anders aus. Es stellte sich heraus, dass die Wohnung sehr wohl untervermietet war und der Mieter diesen Umstand leugnete.

Das hätte er besser nicht getan. Denn in den Augen des Richters war dadurch das Vertrauensverhältnis zur Vermieterin zerstört. Der Vermieterin sei nicht zumutbar, das Mietverhältnis fortzuführen. Er habe die Vermieterin über Jahre hinweg getäuscht. Eine vorherige Abmahnung sei daher nicht erforderlich. Die sofortige fristlose Kündigung sei wirksam (AG München, Urteil vom 25.4.2013, Az. 423 C 29146/12).

Dass es sich bei der Wohnung um öffentlich geförderten Wohnraum handelte, machte die Sache noch ein bisschen schlimmer, weil dadurch eine »nicht berechnete Person« in der Wohnung lebte. Aber grundsätzlich wäre auch bei nicht öffentlich gefördertem Wohnraum so zu entscheiden gewesen. Vertrauensverhältnis ist schließlich Vertrauensverhältnis.

Der Vermieter-Tipp

Geht es nicht nur um die Untervermietung einzelner Räume, sondern um die ganze Wohnung, dürfen Sie Ihre Erlaubnis zwar verweigern. Möglicherweise will der Mieter die Anfrage aber nur dazu nutzen, um vorzeitig aus dem Mietvertrag auszusteigen.

Denn eine Ablehnung der Untervermietung der gesamten Wohnung gibt dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Lehnen Sie deshalb die Bitte nicht einfach ab. Prüfen Sie vielmehr nach, um was es dem Mieter wirklich geht. Dann lässt sich womöglich eine für beide Seiten verträgliche Lösung finden.

Schuhschrank im Treppenhaus:

Ausnahmsweise zulässig?

Es gibt viele Dinge in einem Mietverhältnis, über die sich trefflich streiten lässt. Ein beliebter Streit, der allerdings selten vor Gericht endet, besteht darin, ob und inwieweit Mieter das Treppenhaus für ihr Hab und Gut nutzen können.

Besonders beliebt ist es unter Mietern, Garderobenteile wie Schuhschränke, Kleider- und Schirmständer aus der Wohnung vor die Tür herauszuverlagern. Mag ja auch oft ganz praktisch sein.

Bloß mag nicht jeder die Möbel des anderen anschauen. Guter Geschmack ist oft Glücksache. Außerdem wird es im Treppenhaus zwangsläufig enger. Und. Wenn da jeder kommen wollte ... schließlich hat der Mieter nur die Wohnung gemietet.

Mit anderen Worten: Müssen Sie dauerhaft abgestellte Mietergegenstände im Treppenhaus dulden?

Treppenhaus nur ausnahmsweise Abstellplatz

Eigentlich liegt es in der Natur der Sache: Treppenhaus und Flur in einem Mietshaus sind Gemeinschaftsflächen. Abgestellte Gegenstände haben dort nichts zu suchen – jedenfalls, wenn die Nachbarn dadurch behindert oder beeinträchtigt werden.

So ist beispielsweise eine Fußmatte erlaubt. Selbst das vorübergehende Abstellen von Schuhen sollte kein Thema sein.

Dutzende Schuhpaare oder gar ein Schuhschrank im Treppenhaus müssen von den übrigen Mietern normaler-

weise nicht hingenommen werden. Diese Auffassung vertritt zum Beispiel das Oberlandesgericht Hamm (Urteil vom 4.12.2008, Az. 15 Wx 198/08).

Ein Kinderwagen darf dagegen im Treppenhaus abgestellt werden. Selbst das Abstellen eines Rollators – einer Gehhilfe oder eines Stützapparates – im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses darf nicht grundsätzlich untersagt werden.

Der Mieter muss den Kinderwagen oder Rollator aber an einem geeigneten Platz abstellen und gegebenenfalls zusammenklappen. Auf jeden Fall dürfen Fluchtwege nicht versperrt sein und Zugänge wie zum Beispiel zum Briefkasten müssen ebenfalls frei sein.

Geht von den Gegenständen keinerlei Behinderung aus, hat sogar ein Schuhschrank Chancen, im Treppenhaus bleiben zu dürfen. Das hat das Amtsgericht Herne entschieden.

Es kommt auf den Einzelfall an

Das Gericht hatte über folgenden Fall zu entscheiden: Ein Mieter hatte vor seiner Wohnung im Treppenhaus einen Schuhschrank mit einer Tiefe von ca. 30 Zentimetern aufgestellt. Der Vermieter war damit nicht einverstanden und verlangte die Entfernung des Schranks aus dem Treppenhaus. Die Sache ging vor Gericht.

Ergebnis: Der Schuhschrank darf bleiben. Der Mieter habe einen Anspruch auf Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Dazu gehöre auch die Nutzung des Treppenhauses beispielsweise zum Abstellen von Kinderwagen oder eben die Aufstellung eines Schuhschranks. Aber es käme auch auf den Einzelfall an.

Will sagen, wenn von der Nutzung der Gemeinschaftsflächen eine Belästigung oder Behinderung für die Mitbewohner ausgeht, kann dies untersagt werden. Da dies aber im vorliegenden Fall nicht gegeben sei, bestünde kein Grund, das Aufstellen des Schuhschranks zu verbieten (AG Herne, Urteil vom 11.07.2013, Az. 20 C 67/13).

Der Vermieter-Tipp

Die Entscheidung des Amtsgerichts Herne ist tatsächlich eine Einzelfallentscheidung, die im Widerspruch zur herrschenden Rechtsprechung in Sachen »Schuhschrank im Treppenhaus« steht. In der Regel können Sie guten Gewissens Mobiliar im Treppenhaus untersagen, ohne damit rechnen zu müssen, vor Gericht zu unterliegen.

Ausnahme: Sie haben diesen Zustand jahrelang geduldet. Dann ist der Beseitigungsanspruch unter Umständen verwirkt. Handeln Sie also schnell, wenn Sie kein Möbellager im Treppenhaus wünschen.

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel:

Ärger besser nicht am Mieter auslassen

In den letzten Jahren gab es wieder zahlreiche Urteile zu Schönheitsreparaturklauseln, nach denen die üblichen Formulklauseln unwirksam sind. Das hat sich auch unter Mietern herumgesprochen. Kein Wunder, dass viele Mieter ihre Renovierungspflicht bei Auszug infrage stellen und damit sogar erfolgreich sind.

Der Ärger kann aber noch weitergehen. Eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel hat in der Regel auch zur Folge, dass der Mieter selbst die Renovierung während eines laufenden Mietverhältnisses nicht zu tragen hat.

Gesetzlich sind Sie dann als Vermieter verpflichtet zu renovieren. Denn Sie sind dann dafür zuständig, die Wohnung in einem Zustand zu erhalten, der vertragsgemäß ist. Das heißt, Sie müssen die Wohnung bei Bedarf renovieren – und zwar so, dass sie dem Zustand entspricht, wie sie bei Anmietung war.

Hüten Sie sich deshalb davor, Ihrem Ärger über die fehlgeschlagene Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter Luft zu machen. Das hatte eine Berliner Vermieterin versucht und musste am Ende teuer dafür bezahlen.

Anstrich in Hellblau ist nicht neutral genug

Die Vermieterin erlebte das, was Vermieter in den letzten Jahren immer häufiger zu Ohren bekommen haben: »Die von Ihnen verwendete Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam. Ich brauche nicht zu renovieren – weder während des Mietverhältnisses noch am Ende.«

Ihre Mieter verweigerten infolge der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel des Mietvertrages nicht nur die Renovierung der Wohnung, sondern verlangten vielmehr von der Vermieterin die Durchführung der notwendigen Arbeiten.

Die Vermieterin sann auf Rache. Sie beauftragte eine Malerfirma. Für den Anstrich der Wände wählte sie für die gesamte Wohnung die Farbe Iris 16 (Hellblau).

Als dann die Handwerker bei den Mietern erschienen, verweigerten sich diese dem blauen Farbton. Sie verlangten einen Anstrich in Weiß, wie sie ihn bei Mietbeginn vorgefunden hatten.

Die Vermieterin gab nicht nach. Daraufhin kündigten die Mieter schriftlich die Verrechnung der Renovierungskosten mit der laufenden Miete an. Sie engagierten einen Malermeister mit der Ausführung des Anstrichs und verrechneten wie angekündigt die Kosten in Höhe von 1018,84 Euro mit der Miete.

Die Vermieterin verklagte die Mieter daraufhin auf Zahlung der Mietrückstände. Ihrer Meinung nach hätten die Mieter die Durchführung der Anstriche in Hellblau zu Unrecht verweigert.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte war da anderer Ansicht: Grundsätzlich darf sich ein Vermieter auf dezente Anstriche und/oder Tapeten beschränken wie sie umgekehrt vom Mieter bei wirksamer Renovierungsklausel bei Mietende erwartet werden können und müssen. Und das heißt, die Farben müssen hell und neutral sein.

Folglich darf auch ein Vermieter nicht nach eigenem Gusto renovieren und die Wände beliebig bunt streichen.

Nach Auffassung des Gerichts handelt es sich bei Hellblau allerdings nicht gerade um eine neutrale Farbe. Deshalb hatten die Mieter die Renovierung durch die Vermieterin zu Recht abgelehnt (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 8.8.2013, Az. 121 C 135/13).

— Der Vermieter-Tipp

Der Fall macht deutlich, dass Sie auf keinen Fall auf eine Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag verzichten sollten, selbst wenn Sie die Schlussrenovierung lieber selbst übernehmen wollen. Andernfalls wird Ihr Mieter vielleicht auch eines Tages an Sie herantreten und erforderliche Zwischenrenovierungen verlangen. Orientieren Sie sich am besten an den Empfehlungen Ihres »RechtsBeraters für Vermieter«, um eine rechtssichere Formulierung zu verwenden.

Impressum

Vermietertipps konkret!
Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag
Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Janderstraße 10, 68199 Mannheim
Postfach 100161, 68001 Mannheim

Kundenservice: Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag
Janderstraße 10, 68199 Mannheim
Telefon: 0621.8626262, Fax: 0621.8626263

Geschäftsführer: Dr. Ulrich Hermann (Vorsitz), Michael Gloss,
Christian Lindemann, Frank Schellmann
Verlagsleiter: Hubert Haarmann
Chefredakteur: Manfred Kotzian-Rumpf
Redakteurin: Jutta Weber, Rechtsanwältin
Postvertriebs-Kennzeichen: ZKZ 65529
Druck: Warlich Druck, Meckenheim

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