20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

VermieterRecht aktuell

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 01 • Januar 2025

Berlin, den 17.12.2024

Was kommt 2025 auf uns zu?

Liebe Leserin, lieber Leser,

selten war die Wohnungspolitik der kommenden 4 Jahre so wenig vorhersehbar wie derzeit. Vom Wahlausgang im Februar und den danach möglichen Regierungskoalitionen wird entscheidend abhängen, auf welche Themen die Politik in den kommenden Jahren ihre Schwerpunkte legen und in welche Richtung es weitergehen wird.

Kommt eine Verlängerung oder gar eine Verschärfung der Mietpreisbremse, ein bundesweiter Mietendeckel? Werden die Möglichkeiten zu Kündigung und Betriebskostenumlage zulasten von uns Vermietern weiter eingeschränkt? Oder versteht eine neue Regierung, dass die energetische Sanierung, ein seniorengerechter Umbau und allein schon die Erhaltung des guten Wohnungsstandards nur möglich sind, wenn uns Vermietern die nötigen finanziellen Mittel zur Verfügung stehen und Entscheidungsmöglichkeiten verbleiben.

Eines jedoch ist schon heute sicher: **VermieterRecht aktuell** steht auch im neuen Jahr an Ihrer Seite. Ich wünsche Ihnen ein gutes Jahr 2025!

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Individualvereinbarung – großer Aufwand und hohes Risiko

Immer wieder ist in Mietrechtsurteilen zu lesen, dass eine bestimmte Regelung als vorformulierte Klausel unwirksam ist, als Individualvereinbarung aber zulässig wäre. So hat etwa der BGH vor einiger Zeit individuelle Vereinbarungen zur Quotenabgeltung von Schönheitsreparaturen gebilligt *(Urteil v. 06.03.24, Az. VIII ZR 79/22)*. Doch die Hürden für Individualvereinbarungen sind hoch und vermeintlich günstige Vereinbarungen stellen sich am Ende oft als nachteilig für den Vermieter heraus.

Vermieter, Verwalter und auch Mieter meinen häufig, dass alles, was handschriftlich in ein Vertragsformular eingefügt wurde, eine Individualvereinbarung darstellt. Das trifft jedoch nicht zu. Eine Individualvereinbarung setzt vielmehr voraus, dass Sie die Regelung tatsächlich mit Ihrem Mieter aushandeln.

Dazu genügt es nicht, dass Sie dem Mieter eine vorformulierte Klausel vor seiner Unterschrift erläutern oder er ausdrücklich sein Einverständnis erklärt. Auch die Wahlmöglichkeit zwischen mehreren vorformulierten Alternativen stellt kein individuelles Aushandeln dar.

Vielmehr müssen Sie den Mieter zunächst auffordern, eigene alternative Regelungsvorschläge einzubringen und zusätzlich erklären, dass Sie die Vertragsverhandlungen selbst dann fortführen, wenn keine zeitnahe Einigung über die mieterseits eingebrachten Vorschläge erzielt werden kann *(LG Berlin II, Urteil v. 25.06.24, Az. 67 S 240/21)*.

Vermeiden Sie unbedingt den Summierungseffekt

Problematisch sind darüber hinaus individuelle Ergänzungen zu Themen, die bereits im Mietvertragsformular geregelt sind. Dies gilt besonders für das Thema Schönheitsreparaturen. Denn eine isoliert betrachtet wirksame Klausel im Vertragsmuster kann mit einer individuellen Ergänzung in Summe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen. Fatale Folge: Die Gesamtregelung ist unwirksam.

MEIN TIPP

Bewährtes Vertragsmuster verwenden

Gerade beim Thema Schönheitsreparaturen empfehle ich, auf die inzwischen bewährten Klauseln in unserem Mietvertragsmuster von **VermieterRecht aktuell** zu setzen und nicht zu riskieren, durch eine vermeintliche Individualvereinbarung die gesamte Renovierungsverpflichtung des Mieters zunichtezumachen.

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- So berücksichtigen Sie einen Balkon bei der Wohnfläche richtig 2
- Staffelmieten dürfen Sie noch rückwirkend einfordern – Indexmieten leider nicht 2
- Heizungsmodernisierung: Nutzen Sie Ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten optimal 3
- So setzen Sie am Ende der Mietzeit Ihre Schadenersatzansprüche erfolgreich durch 4–5
- Straßenreinigung und Winterdienst: Diese Kosten können Sie und Ihr Mieter von der Steuer absetzen 6
- Kündigung durch Stellvertreter: Kleine Fehler können fatale Folgen haben! 6
- Leserfragen: Darf der Mieter Handwerker per Video überwachen? Darf mein Mieter die Zahlung der erhöhten Miete zurückfordern? Balkonkraftwerk ohne Balkon – muss ich zustimmen? 7
- Urteile & News kompakt: Unter anderem zur Betriebskostenabrechnung und zu Parkettschäden 8

So berücksichtigen Sie einen Balkon bei der Berechnung der Wohnfläche richtig

Verfügt Ihre Mietwohnung über einen Balkon, stehen Sie als Vermieter oder Verwalter vor der Frage, ob Sie dessen Grundfläche zur Hälfte oder lediglich zu einem Viertel bei der Berechnung der Wohnfläche ansetzen dürfen.

Bei Mietverträgen, die seit 2004 abgeschlossen werden, ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln – falls Sie mit Ihrem Mieter nicht ausdrücklich eine andere Berechnungsweise vereinbaren. Danach sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen „in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte" als Wohnfläche anzurechnen.

50% der Balkonfläche können Sie nur ausnahmsweise berücksichtigen, wenn Ihr Balkon einen besonders hohen Wohnwert gegenüber „normalen" Balkonen hat. Dieser zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich gute Lage, Größe und Nutzbarkeit aus, für die insbesondere folgende Kriterien sprechen:

- straßenabgewandte, ruhige Lage
- Blick ins Grüne
- sonnenreich, etwa Südost-, Süd- oder Südwestlage
- witterungsgeschützt
- sichtgeschützt
- geräumig

Ein hoher Wohnwert ist dabei nur anzunehmen, wenn die Mehrzahl der Positivkriterien erfüllt ist und der Balkon keine gravierenden Nachteile aufweist. Selbst einen sonnenreichen Balkon auf der straßenabgewandten Seite mit Blick ins Grüne hat der BGH lediglich als „Normalbalkon" gewertet, weil er den Witterungsbedingungen ausgesetzt, nur gut 4 m² groß, von den Balkonen der umliegenden Häuser aus einsehbar und den Geräuschen vom Innenhof und von anderen Balkonen ausgesetzt war *(Beschluss v. 17.10.23, Az. VIII ZR 61/23)*.

MEIN TIPP

Risiko minimieren

Verzichten Sie im Mietvertrag auf Flächenangaben, so vermeiden Sie das Risiko einer Mietminderung. Bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen lohnt sich eine rechtliche Auseinandersetzung um den Ansatz der Balkonfläche kaum, denn den überdurchschnittlichen Wohnwert müssten Sie nachweisen, gegebenenfalls durch ein teures Gutachten.

Staffelmieten dürfen Sie noch rückwirkend einfordern – bei Indexmieten besteht diese Möglichkeit leider nicht

Das erlebe ich erstaunlich häufig: Im Mietvertrag ist zwar eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, doch keine der Mietparteien beachtet die getroffene Vereinbarung. Der Mieter zahlt unverändert die Ausgangsmiete. Erst nach mehreren Jahren fällt dem Vermieter auf, dass die Miete doch allmählich steigen müsste. Falls Ihnen das auch passiert ist, retten Sie jetzt, was noch zu retten ist.

Entscheidend ist zunächst, ob Ihre Staffel- oder Indexmietvereinbarung wirksam ist.

Staffelmiete: Mieterhöhung tritt automatisch ein

Bei der Staffelmiete müssen im Mietvertrag konkrete Zeitpunkte und Geldbeträge für die vereinbarten Mietänderungen genannt sein, beispielsweise „500 € ab dem 01.01.2024, 530 € ab dem 01.01.2025." Dabei muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben. Ist dies der Fall, erhöhen sich die Mieten ohne jede weitere Erklärung zu den angegebenen Zeitpunkten automatisch.

Der Mieter ist daher bereits mit den vereinbarten Mieterhöhungsbeträgen in Verzug. Sie sollten ihn auffordern, die rückständigen Mieterhöhungsbeträge nachzuzahlen und ab sofort die Miete in der geschuldeten Höhe zu überweisen.

Bitte beachten Sie: Da Mietzahlungsansprüche innerhalb von 3 Jahren verjähren, braucht Ihr Mieter im Januar 2025 nur noch Beträge ab 2022 nachzuzahlen.

Indexmiete steigt nur auf Verlangen

Bei einer Indexmiete ist vereinbart, dass die Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt wird. Wichtig ist hier insbesondere, dass die Möglichkeit einer Mietsenkung bei fallendem Index nicht ausgeschlossen ist.

Die Indexmiete steigt nur, wenn Sie dem Mieter ein Erhöhungsverlangen zusenden, in dem Sie die eingetretene Indexänderung mitteilen und die entsprechende Erhöhung bzw. die neue Miethöhe angeben. Mit dem Beginn des übernächsten Monats wird dann die neue Miethöhe fällig.

MEIN TIPP

Kalender nutzen

Falls Sie in Ihren Mietverträgen Staffel- oder Indexmieten vereinbart haben, tragen Sie sich einen jährlichen Termin „Mieterhöhung" in Ihren Kalender ein und überprüfen Sie, ob der Mieter die fällige Staffelmiete zahlt bzw. ob eine Indexmieterhöhung möglich ist.

Heizungsmodernisierung: So nutzen Sie Ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten optimal

Bei der Erneuerung einer Heizungsanlage stehen Ihnen seit einem Jahr mehrere Mieterhöhungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ihr Vorteil: Sie dürfen diese miteinander kombinieren.

Ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten richten sich zunächst danach, welche Art der Modernisierung Sie vornehmen:

1. Sie bauen eine neue Heizungsanlage ein, welche die bereitgestellte Wärme (Raumwärme und/oder Warmwasser) zu mindestens 65% aus erneuerbaren Energien erzeugt und damit die Anforderungen des § 71 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt, oder errichten eine Hausübergabestation zum Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz.
2. Sie investieren in sonstige Energiesparmaßnahmen. Diese können die Heizung jenseits der unmittelbaren Wärmeerzeugung betreffen (z. B. Erneuerung von Heizkörpern, Dämmung von Leitungsrohren), aber auch davon unabhängig sein (z. B. Fassadendämmung oder Einbau von Wärmeschutzfenstern).

Heizungsanlage nutzt mindestens 65% erneuerbare Energien

Modernisieren Sie Ihre Heizungsanlage entsprechend den Anforderungen des GEG (obige Ziffer 1) und nehmen Sie für diese Maßnahme öffentliche Fördermittel in Anspruch, dürfen Sie die jährliche Miete um 10% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559e Abs. 1 BGB).

So rechnen Sie: Ausgangswert ist der Rechnungsbetrag für den Einbau des Wärmeerzeugers (Material- und Arbeitskosten). Hiervon ziehen Sie sowohl die erhaltenen Fördermittel ab als auch eine 15%-Pauschale für ersparte Erhaltungskosten (§ 559e Abs. 2 BGB). Als Ergebnis erhalten Sie Ihre aufgewendeten Kosten (aK). Die monatliche Mieterhöhung berechnen Sie sodann nach der Formel:

aK ÷ 100 × 10 ÷ 12 = monatliche Mieterhöhung

Prüfen Sie anschließend, ob die soeben errechnete Mieterhöhung sich im Rahmen der beiden Modernisierungs-Kappungsgrenzen hält:

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen der Heizungsanlage dürfen innerhalb von 6 Jahren maximal 0,50 € pro Quadratmeter der Wohnfläche der jeweiligen Wohnung betragen, wobei die letzten 6 Jahre vor der Mieterhöhung zählen.

Zusätzlich gilt bereits seit 2019, dass Sie Ihren Mieter in einem Zeitraum von 6 Jahren maximal mit Modernisierungsmieterhöhungen von 3 €/ m² im Monat belasten dürfen. Liegt die Ausgangsmiete bei weniger als 7 €/m², beträgt die zulässige Modernisierungsmieterhöhung sogar nur 2 €/m². Die zuvor dargestellte 0,50 €/m²-Kappungsgrenze geht in diesen Beträgen auf. Haben Sie also innerhalb der letzten 6 Jahre bereits eine Modernisierungsmieterhöhung um beispielsweise 2,80 €/m² ausgesprochen, bleibt Ihnen bei einer aktuellen Heizungsmodernisierung maximal noch ein Erhöhungsspielraum um weitere 0,20 €/m².

Bitte beachten Sie: Obwohl das GEG Sie zur Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien zwingt, darf Ihr Mieter wirtschaftliche Härtegründe gegen Ihre Modernisierungsmieterhöhung einwenden und kann damit Ihre Mieterhöhung noch zu Fall bringen (§ 559 Abs. 4 S. 2 BGB).

Trotz Förderfähigkeit haben Sie keine Fördermittel erhalten

Falls Sie Ihre Heizungsanlage zwar entsprechend den Anforderungen des GEG (obige Ziffer 1) modernisieren, hierfür aber keine öffentlichen Fördermittel erhalten, dürfen Sie die jährliche Miete lediglich um 8% der aufgewendeten Kosten erhöhen (§§ 559e Abs. 1 S. 2, 559 Abs. 1 BGB). Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie die Fördermittel nicht beantragt haben oder die Fördertöpfe bereits leer waren. Sie werden im letzteren Fall also doppelt benachteiligt.

Ist Ihre Modernisierungsmaßnahme aber dem Grunde nach förderfähig, können Sie jedenfalls noch von dem 15%igen Pauschalabzug für ersparte Erhaltungskosten profitieren und brauchen nicht im Einzelnen zu begründen, in welcher Höhe Sie einen Erhaltungskostenabzug vorgenommen haben. Hier berechnen Sie die monatliche Mieterhöhung wie folgt:

aK ÷ 100 × 8 ÷ 12 = monatliche Mieterhöhung

Auch hier ist Ihre Mieterhöhungsmöglichkeit durch die oben dargestellten Kappungsgrenzen und einen etwaigen Härteeinwand des Mieters beschränkt.

Nutzen Sie Ihre parallelen Mieterhöhungsmöglichkeiten

Die oben beschriebenen Mieterhöhungen betreffen nur den Einbau einer Heizungsanlage, welche die 65%-EE-Anforderungen des § 71 GEG erfüllt. Für sämtliche sonstigen Modernisierungsmaßnahmen, auch wenn sie im Zusammenhang mit dem Einbau der eigentlichen Heizungsanlage, also dem Wärmeerzeuger, stehen, dürfen Sie parallel dazu die Modernisierungsmieterhöhung nach den bisher schon geltenden allgemeinen Regelungen (§ 559 BGB) oder nach dem vereinfachten Verfahren (§ 559c BGB) nutzen und Ihrem Mieter die jährliche Miete um 8% Ihrer aufgewendeten Kosten erhöhen.

Anstelle des 15%igen Pauschalabzugs für ersparte Erhaltungskosten setzen Sie im vereinfachten Verfahren den 30%-Abzug und im allgemeinen Verfahren einen für Ihr konkretes Projekt zutreffenden Prozentsatz unter Berücksichtigung von Alter und Erhaltungszustand der betroffenen Bauteile an.

Fazit: Die Erhöhungsmöglichkeit von 10% anstelle von 8% für die verpflichtende Modernisierung des Wärmeerzeugers ist durch die Ausweitung

So setzen Sie am Ende der Mietzeit Ihre Schadenersatzansprüche erfolgreich durch

Beim Termin zur Wohnungsrückgabe erleben Vermieter und Verwalter immer wieder, dass Mieter eine vereinbarte Renovierung nicht durchgeführt haben oder die Mieträume diverse Beschädigungen aufweisen. Doch durch unüberlegtes Handeln gehen berechtigte Schadenersatzansprüche schnell verloren. Wir zeigen Ihnen, worauf es ankommt, damit Ihr Mieter für die von ihm verursachten Schäden zahlen muss.

Das Wichtigste: Planen Sie ausreichend Zeit ein für die Wohnungsbesichtigung und Schadensaufnahme am Ende des Mietverhältnisses.

Ihr Rückgabeprotokoll: vollständig und aussagekräftig

Der 1. Schritt zur Sicherung Ihrer Schadenersatzansprüche besteht darin, den vorgefundenen Wohnungszustand beweisbar zu dokumentieren, am besten mit einem Protokoll, in dem Sie die festgestellten Mängel aussagekräftig beschreiben. Allgemeine Floskeln wie „stark beschädigt“ oder „Mängel vorhanden“ genügen nicht.

Ergänzen Sie Ihre Angaben im Protokoll durch Fotos und nehmen Sie zur Wohnungsrückgabe einen Zeugen mit. Die Anwesenheit des Mieters ist nicht unbedingt erforderlich.

MEIN TIPP

Vollständig protokollieren

Achten Sie bei Ihrem Rückgabeprotokoll unbedingt auf Vollständigkeit. Haben Sie dem Mieter nämlich ein Protokoll ausgehändigt, braucht er für Schäden, die Sie nicht protokolliert haben, in aller Regel keinen Ersatz mehr zu leisten.

Schönheitsreparaturen: Fristsetzung vor Schadenersatz

Hat Ihr Mieter bei Mietende seine Renovierungspflicht nicht ordnungsgemäß erfüllt, können Sie Schadenersatz von ihm nur verlangen, wenn Sie ihm zuvor nachweisbar die Gelegenheit gegeben haben, die Schönheitsreparaturen innerhalb einer bestimmten Frist doch noch selbst auszuführen. An einer solchen fehlenden Fristsetzung scheitern in der Praxis viele Schadenersatzforderungen und Vermieter verlieren bares Geld.

Wegen unterlassener oder unzureichend durchgeführter Schönheitsreparaturen muss der Mieter Ihnen Schadenersatz zahlen, wenn

- Sie im Mietvertrag wirksam vereinbart haben, dass Ihr Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchführen muss,
- der Mieter bei Mietbeginn eine renovierte Wohnung oder einen Ausgleich für eine Anfangsrenovierung erhalten hat (dass dies nicht der Fall war, müsste der Mieter beweisen),
- die Schönheitsreparaturen bei Mietende fällig sind, die Räume sich also in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden, und
- Sie Ihren Mieter nach Eintritt der Fälligkeit nachweislich zu konkreten Renovierungsarbeiten aufgefordert und ihm hierzu eine angemessene Frist gesetzt haben. 7 bis 14 Tage sind in der Regel ausreichend.

Für die erforderliche Fristsetzung genügt leider nicht eine Aufforderung, „die Schönheitsreparaturen bis zum 10.01.2025 zu erledigen“. Achten Sie unbedingt darauf, dem Mieter mit der Renovierungsaufforderung ganz konkret anzugeben, welche Leistungen er bis wann erbringen soll *(BGH, Beschluss v. 26.04.22, Az. VIII ZR 364/20)*.

BEISPIEL

„Beseitigung der Wandtattoos sowie der Schrauben und Dübel, Verschließen sämtlicher Dübellöcher und Neuanstrich von Decke und Wänden bis zum 10.01.2025.“

Erst nachdem die gesetzte Frist verstrichen ist, ohne dass Ihr Mieter die Arbeiten ordnungsgemäß erbracht hat, können Sie erfolgreich Schadenersatz von ihm fordern und die Renovierung anderweitig ausführen lassen.

Bitte beachten Sie: Eine derartige Fristsetzung ist immer erforderlich, wenn es um Arbeiten geht, die Ihr Mieter nach dem Mietvertrag hätte ausführen müssen. Das sind neben den Schönheitsreparaturen auch die Beseitigung von Einbauten, die Gartenpflege und die besenreine Reinigung vor Rückgabe.

Keine Fristsetzung bei vertragswidrigen Beschädigungen

Hat ein mietvertragswidriger Gebrauch des Mieters die festgestellten Schäden verursacht, brauchen Sie dem Mieter keine Frist zur Schadensbeseitigung zu setzen, sondern dürfen sofort eine Geldentschädigung von ihm fordern *(BGH, Urteil v. 28.02.18, Az. VIII ZR 157/17)*.

Allerdings müssen Sie nachweisen können, dass der Mieter für den Schaden verantwortlich ist. Bei Schäden innerhalb der gemieteten Räume liegt eine Verursachung durch den Mieter oft auf der Hand. Denn nur er selbst sowie von ihm eingelassene Personen haben Zutritt zu den Räumen.

MEIN TIPP

Einzugsprotokoll erstellen

Erstellen Sie bei jedem Mietbeginn ein Einzugsprotokoll. So können Sie die Mängelfreiheit der Mieträume leicht nachweisen, falls ein Mieter seiner Haftung mit dem Einwand zu entgehen versucht, der Schaden sei schon bei seinem Einzug vorhanden gewesen.

Als problematisch erweisen sich in der Praxis oft Schäden außerhalb der gemieteten Wohnung. Zum Treppenhaus, zu Gemeinschaftsräumen oder zu Außenanlagen haben viele unterschiedliche Personen Zugang, sodass sich häufig nicht nachweisen lässt, wer den festgestellten Schaden verursacht hat. Ihr Mieter haftet jedoch, wenn Zeugen seine Verantwortung für den Schaden bestätigen können. Und mancher Mieter räumt die Beschädigung dann selbst ein.

Schließen Sie Schadensursachen im eigenen Verantwortungsbereich aus

Mitunter ist die Ursache eines Schadens nicht offensichtlich. Sind etwa Schimmelschäden durch unzureichendes Heizen und Lüften oder durch bauliche Mängel verursacht? Entstand ein Wohnungsbrand durch eine Nachlässigkeit des Mieters oder durch einen Schaden der Elektrik?

Beruft sich der Mieter auf Schadensursachen, für die er nicht die Verantwortung trägt, liegt es an Ihnen, sich zu entlasten. Hier erhalten Sie nur Schadenersatz, wenn Sie beweisen können, dass die Schadensursache nicht in Ihrem Verantwortungsbereich liegt, also gerade keine baulichen Umstände oder Mietmängel den Schaden verursacht haben.

MEIN TIPP

Besser vergleichen als Gutachter zahlen

Wägen Sie ab, ob sich ein Rechtsstreit mit hohen Gutachterkosten lohnt: Um welchen Schadensbetrag geht es? Wie wahrscheinlich ist eine alleinige Verursachung durch den Mieter? Oft ist eine Kostenteilung für beide Parteien letztlich günstiger als ein langwieriger Prozess, der weitere Kosten verursacht und dessen Ergebnis nicht vorhersehbar ist.

Mieter haftet nicht bei normaler Abnutzung

Selbst wenn ein Schaden durch den Mietgebrauch verursacht wurde, braucht der Mieter keinen Ersatz zu leisten, wenn es sich um den üblichen Verschleiß handelt, der durch eine vertragsgemäße Nutzung entsteht. Denn die allgemeine Abnutzung ist mit der Mietzahlung bereits abgegolten (§ 538 BGB). Orientieren Sie sich für die Abgrenzung an der Tabelle auf dieser Seite.

Sonderfall: Schadenersatz durch exzessives Rauchen

Das Rauchen in der Mietwohnung können Sie Ihrem Mieter durch eine Mietvertragsklausel leider nicht wirksam verbieten. Ihr Mieter darf daher in den Mieträumen in normalem Umfang rauchen. Er verhält sich vertragsgemäß.

Umso wichtiger ist es für Sie, eine wirksame Schönheitsreparaturklausel zu vereinbaren. Denn dann ist Ihr Mieter bei seinem Auszug verpflichtet, die Rauchspuren zu beseitigen. Sonst bleiben Sie auf Ihren Renovierungskosten sitzen, auch wenn die Renovierung durch den Tabakkonsum früher als üblich erforderlich wird.

Anders sieht es für Sie bei exzessivem Rauchen aus: Lassen sich die Tabakspuren nicht mehr durch einfache Renovierungsarbeiten beseitigen, sondern werden zusätzliche Maßnahmen notwendig, beispielsweise eine zusätzliche Geruchssperre, muss der Mieter die hierdurch entstehenden Mehrkosten als Schadenersatz tragen – auch wenn er zu einfachen Schönheitsreparaturen mangels wirksamer Klausel oder mangels fehlender Fristsetzung nicht verpflichtet ist *(BGH, Urteil v. 05.03.08, Az. VIII ZR 37/07)*.

Behalten Sie die kurze Verjährung immer im Blick

Egal, ob Sie Schadenersatzansprüche wegen einer vertragswidrigen Beschädigung oder wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen fordern: Ihre Ansprüche verjähren innerhalb von 6 Monaten ab Rückgabe der Räume.

Ihr Vorteil: Haben Sie von Ihrem Mieter eine Barkaution erhalten, können Sie Ihre Forderungen auch nach dem Ablauf der 6-Monats-Frist noch mit der Mietkaution verrechnen *(BGH, Urteil v. 10.07.24, Az. VIII ZR 184/23)*. Bei anderen Kautionsformen, etwa einer Mietkautionsbürgschaft, ist eine solche Aufrechnung nicht möglich.

MEIN TIPP

Barkaution vereinbaren und zügig abrechnen

Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter als Sicherheitsleistung am besten immer die Barkaution, um die einfache Verrechnungsmöglichkeit zu erhalten. Vergewissern Sie sich dennoch zügig nach Mietende über Ihre offenen Forderungen. Übersteigen diese nämlich die Kaution, müssen Sie zumindest den Differenzbetrag noch vor Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist gerichtlich geltend machen – sonst sind Ihre Ansprüche teilweise verloren.

Überblick: Vertragsgemäße Abnutzung oder vertragswidrige Beschädigung?

Dies gilt als vertragswidrige Beschädigung und Sie erhalten Schadenersatz	Ja	Nein
Schimmelpilzbefall durch unzureichendes Lüften und Heizen	✓	
Beklebte oder in kräftigen Farben dekorierte Wände (bei Wohnungsrückgabe)	✓	
Kindermalspuren auf der Tapete (bei Vermietung an eine Familie)		×
Dübellöcher in einem nicht exzessiven Umfang		×
Kleinere Kratzer oder Stoßstellen an Türen oder Türrahmen		×
Große Kratzer, abgesplittertes Holz, beschädigter Putz	✓	
Kaum sichtbare Kratzer im Parkett, besonders im stark beanspruchten Eingangsbereich		×
Rollspuren durch Bürostuhl mit für den Boden ungeeigneten Rollen	✓	
Brandflecken, Rotweinflecken auf Teppichboden oder im Parkett	✓	
Beschädigung des Bodenbelags durch mieterseits darauf verklebten Teppichboden	✓	
Laufstraßen auf Teppichböden		×
Boden riecht trotz Grundreinigung nach Tabakrauch oder Katzenurin	✓	
Nicht zu reinigende Rost-/Kaffeeflecken auf Fensterbank	✓	
Nicht zu reinigende Kalkverkrustungen an Armaturen	✓	
Verzogene Türblätter durch unsachgemäße Lagerung im Keller	✓	

Straßenreinigung und Winterdienst: Diese Kosten können Sie und Ihr Mieter von der Steuer absetzen

Im Rahmen Ihrer Steuererklärung können Sie haushaltsnahe Dienstleistungen steuermindernd geltend machen. Auch die Reinigung der öffentlichen Straße vor Ihrem Grundstück gilt dabei als „haushaltsnah". Wird Ihr Mieter durch Ihre Betriebskostenabrechnung mit diesen Kosten belastet, kann auch er steuerlich profitieren.

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Arbeiten, die üblicherweise von Mitgliedern eines Privathaushalts selbst erledigt werden, die Sie aber stattdessen durch eine beauftragte Firma gegen Entgelt durchführen lassen. Vergeben Sie also die Haus- und Grundstücksreinigung oder den Winterdienst an einen Dienstleister, können Sie bzw. Ihr Mieter die hierfür aufgewendeten Kosten im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend machen.

Ihr Vorteil: Die Straßenreinigung sowie die Schnee- und Eisbeseitigung stellen ausnahmsweise auch dann eine haushaltsnahe Dienstleistung dar, wenn nicht nur Ihr privates Mietgrundstück, sondern auch der öffentliche Gehweg oder die öffentliche Straße vor dem Grundstück gereinigt werden. Voraussetzung für die steuerliche Absetzbarkeit ist jedoch, dass die Grundstückseigentümer durch eine kommunale Satzung zur Reinigung dieser Bereiche verpflichtet sind *(BFH, Urteil v. 20.03.14, Az. VI R 55/12)*.

Wurde die Reinigungspflicht jedoch nicht rechtsverbindlich auf die Straßenanlieger übertragen, sondern führt die Gemeinde diese Arbeiten selbst durch und erhebt hierfür Straßenreinigungsgebühren, sind diese Kosten nicht als haushaltsnahe Dienstleistung absetzbar. Als Betriebskosten dürfen Sie diese Kosten dennoch bei entsprechender Vereinbarung auf Ihre Mieter umlegen.

Kündigung durch Stellvertreter: Achtung, kleine Fehler können fatale Folgen haben!

In der Praxis kommt es häufig vor, dass eine Kündigung nicht vom Vermieter persönlich oder bei mehreren Vermietern nicht von allen unterschrieben wird. Die Kündigung kann dennoch wirksam erfolgen – vorausgesetzt, bei der Stellvertretung wird alles richtig gemacht.

Die Kündigung eines Wohnraum-Mietvertrags muss schriftlich erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB). Unproblematisch ist die Form erfüllt, wenn das Kündigungsschreiben vom Vermieter persönlich und bei mehreren Vermietern von allen gemeinsam unterzeichnet wird.

Eine Stellvertretung muss klar erkennbar sein

Wer nicht persönlich unterschreiben kann oder möchte, darf sich durch eine andere Person vertreten lassen. Wichtig ist dabei allerdings, dass der Stellvertreter in der Kündigungserklärung deutlich macht, für wen er handelt (§ 164 Abs. 1 S. 2 BGB), andernfalls ist die Kündigung unwirksam.

Besteht die Vermieterseite aus mehreren Personen, gilt dementsprechend, dass eine Kündigung unwirksam ist, wenn nur einer der Vermieter sie unterschreibt, ohne ausdrücklich im Kündigungstext mitzuteilen, dass er auch im Namen der übrigen Vermieter kündigt.

MEIN TIPP

Bevollmächtigung offenlegen

Am einfachsten formuliert der Stellvertreter, dass er „(auch) im Namen des Vermieters, Herrn XY, und mit seiner Vollmacht" die Kündigung erklärt. Er kann dann ohne einen weiteren Zusatz die Kündigung mit seinem eigenen Namen unterschreiben.

Bitte beachten Sie: Niemals sollte Ihr Vertreter seiner Unterschrift das Kürzel „i. A." (= im Auftrag) beifügen. Wenn überhaupt ein Kürzel, dann richtigerweise „i. V." (= in Vollmacht). Eine Unterschrift „im Auftrag" bedeutet nämlich, dass der Unterzeichnende keine eigene rechtliche Verantwortung für die Erklärung übernehmen möchte, sondern lediglich als Überbringer der Erklärung eines anderen auftritt. Das reicht für die Erfüllung der Schriftform nicht aus *(LG Wuppertal, Beschluss v. 04.08.21, Az. 9 T 128/21)*.

Fügen Sie immer eine Originalvollmacht bei

Für die Wirksamkeit der Kündigung kommt es nicht nur auf die richtige Unterschrift an. Dem Mieter muss auch durch Vorlage einer Originalvollmacht nachgewiesen werden, dass der Stellvertreter berechtigt ist, im Namen des Vermieters zu kündigen. Aus der Vollmacht müssen sich die Person des Vollmachtgebers, also des Vermieters, die Person des bevollmächtigten Stellvertreters und der Umfang der Vollmacht ergeben. Sonst kann der Mieter die Kündigung wegen der fehlenden Vollmacht unverzüglich zurückweisen (§ 174 BGB). Dann ist die Kündigung unwirksam *(LG Berlin, Beschluss v. 01.02.24, Az. 66 S 103/23)*.

Ihr Vorteil: Diese strengen Regeln zur Stellvertretung gelten genauso für die Mieterseite. Fehlt eine Unterschrift, eine Offenlegung der Stellvertretung oder die Vollmacht, dürfen auch Sie die Mieterkündigung zurückweisen.

Videoüberwachung des Handwerkers durch den Mieter – kann ich das unterbinden?

Frage: *Die Handwerker, die in der Mietwohnung einen Wasserschaden beheben sollten, haben festgestellt, dass der Mieter die Wohnung mit Videokameras ausgestattet hat, und weigern sich nun, weiter in der Wohnung zu arbeiten. Der Mieter beruft sich auf sein Hausrecht und ist nicht bereit, die Kameras abzubauen. Was nun?*

Dr. Mahlstedt: Das Hausrecht des Mieters gilt nicht unbegrenzt, sondern ist begrenzt durch seine Pflichten, einerseits Instandsetzungsarbeiten zu dulden (§ 555a BGB) und andererseits die Persönlichkeitsrechte der ausführenden Handwerker auch innerhalb der Mieträume zu achten.

Sie dürfen daher von Ihrem Mieter verlangen, dass er Ihre Handwerker ungehindert, und das bedeutet auch ohne Videoaufzeichnungen, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten verrichten lässt. So hat auch in einem ähnlichen Fall das Verwaltungsgericht Berlin geurteilt, dass dem Bezirksschornsteinfeger ein ungehinderter Zugang zwecks Durchführung der Feuerstättenschau gewährt werden muss und dass dazu auch gehört, dass er seine Arbeiten ohne Videoaufzeichnung erledigen kann *(Beschluss v. 29.10.16, Az. 8 L 183/16)*.

Darf mein Mieter die Zahlung der erhöhten Miete zurückfordern?

Frage: *Ich habe meinem Mieter die Miete erhöht. Nachdem er mehrere Monate lang die höhere Miete gezahlt hat, weigert er sich nun und verlangt die gezahlten Erhöhungsbeträge zurück. Aber gilt seine Zahlung nicht als Zustimmung?*

Dr. Mahlstedt: Leider teilen Sie nicht mit, in welcher Art Sie die Miete erhöht haben, denn davon hängt die Antwort auf Ihre Frage ab.

Haben Sie eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen und den Mieter entsprechend der gesetzlichen Vorgabe um seine Zustimmung gebeten (§§ 558 Abs. 1, 558b BGB), gilt die mehrfache Zahlung des Erhöhungsbetrags als Zustimmung *(BGH, Beschluss v. 30.01.18, Az. VIII ZB 74/16)*. Diese kann der Mieter nicht widerrufen, er ist weiterhin zur Zahlung verpflichtet.

Anders sieht es aus, wenn Sie Ihren Mieter ohne eine Bitte um Zustimmung direkt zur Zahlung der erhöhten Miete aufgefordert haben, wie dies typischerweise bei einer Modernisierungsmieterhöhung erfolgt. Denn dann liegt in Ihrer Mieterhöhung kein Vertragsangebot auf eine Änderung der Miethöhe. Und dann hat Ihr Mieter mit seiner Zahlung auch kein Angebot angenommen und keine Vertragserklärung abgegeben. In einem solchen Fall kann der Mieter sich daher selbst nach mehrmonatiger Zahlung noch auf eine Unwirksamkeit Ihrer Mieterhöhung berufen und seine geleisteten Zahlungen zurückfordern *(BGH, Urteil v. 28.09.22, Az. VIII ZR 336/21)*.

Balkonkraftwerk ohne Balkon – muss ich zustimmen?

Frage: *Mein Mieter hat von mir eine Wohnung ohne Gartennutzung gemietet. Nun verlangt er von mir die Zustimmung, ein Balkonkraftwerk im Garten aufzustellen. Muss ich das erlauben?*

Dr. Mahlstedt: Nein! Das neue Gesetz gibt Mietern zwar grundsätzlich einen Anspruch auf die Genehmigung zur Installation von Steckersolargeräten (§ 554 neu BGB). Dieser Anspruch besteht jedoch nur in denjenigen Bereichen des Mietobjekts, die Sie dem Mieter ohnehin vertraglich zur Verfügung gestellt haben. Da Ihr Mieter nach der mietvertraglichen Vereinbarung nicht zur Gartennutzung berechtigt ist, kann er trotz der neuen gesetzlichen Privilegierung von Balkonkraftwerken auch jetzt nicht von Ihnen verlangen, dass Sie ihm die Gartennutzung – und sei es auch „nur" zur Aufstellung des Balkonkraftwerks – gestatten.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline", keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Nutzungsentschädigung für Gesamtmietfläche

Gibt der gewerbliche Untermieter eine von ihm genutzte Teilfläche nach dem Ende des Hauptmietverhältnisses nicht an den Vermieter zurück, muss er als Nutzungsausfall die ortsübliche Miete der Gesamtmietfläche zahlen, wenn eine separate Vermietung der Restfläche nicht möglich ist *(OLG Hamburg, Urteil v. 23.09.24, Az. 4 U 31/24)*.

Gebäudeversicherungsschutz auch bei Leerstand

Der Gebäudeversicherer kann nicht die Leistung verweigern wegen nicht angezeigter Gefahrerhöhung, wenn bei einem leer stehenden Gebäude die Wasserleitungen nicht abgesperrt und entleert sind. Allerdings kommt eine Leistungskürzung in Betracht, da der Versicherungsnehmer vertragliche Obliegenheiten verletzt hat *(OLG Frankfurt/Main, Urteil v. 07.08.24, Az. 7 U 251/20)*.

Verkehrssicherungspflicht für Gartenteich

Der Vermieter ist verpflichtet, einen auf seinem Mietgrundstück gelegenen Gartenteich dauerhaft gegen unbefugten Zugang zu sichern, um u. a. Kinder vor Unfällen zu schützen. Er kann sich durch mietvertragliche Klauseln nicht von seiner Verkehrssicherungspflicht befreien *(OLG Brandenburg, Urteil v. 30.01.24, Az. 3 U 30/22)*.

Mangelhafte Hausreinigung

Wendet der Mieter gegen die mit der Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellten Kosten der Treppenhausreinigung ein, die Arbeiten seien mangelhaft ausgeführt worden, muss er dies detailliert darlegen und beweisen *(AG Elmshorn, Urteil v. 25.01.24, Az. 58 C 111/22)*.

Vorsteuerabzug bei Mieterstrom

Liefert der Vermieter Strom aus einer PV-Anlage an den Wohnungsmieter, stellt dies eine umsatzsteuerpflichtige Leistung dar, die den Vermieter zum Vorsteuerabzug berechtigt *(BFH, Urteil v. 17.07.24, Az. XI R 8/21)*.

Betriebskostenabrechnung: Trennen Sie Hausmeister und Gartenpflege

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell fehlerhaft und damit unwirksam, wenn in ihr die Kosten für Gartenpflege und Hausmeister zusammengefasst sind *(AG Hamburg, Urteil v. 12.08.24, Az. 49 C 535/23)*.

Die Zusammenfassung der Kosten für Hausmeister und Gartenpflege, die in der Betriebskostenverordnung unterschiedlichen Kostenarten zugeordnet sind, ist formell unwirksam. Selbst wenn die Gartenpflege durch den Hauswart vorgenommen wird, ist eine Zusammenfassung dieser Kosten unzulässig. Fatale Folge: Der Mieter brauchte allein aus diesem formellen Grund die Kosten nicht zu zahlen.

Unter der Bezeichnung „Hauswart" rechnen Sie alle Arbeitskosten des Hausmeisters ab, auch soweit er Arbeitszeit für die Gartenpflege aufgewendet hat. Unter der separaten Position „Gartenpflege" berücksichtigen Sie sodann die Materialkosten, wie etwa Düngemittel, Saatgut und Pflanzen.

Parkettschäden: Versicherung muss für Austausch der gesamten Fläche zahlen

Wird durch Feuchtigkeit eine Teilfläche des Parkettbodens beschädigt, stellt sich die Frage, ob der Geschädigte sich mit der Erneuerung des betroffenen Teilstücks zufriedengeben muss oder einen Komplettaustausch des Bodens verlangen kann. In einem Versicherungsfall hat nun das Landgericht Lübeck zugunsten des Gebäudeeigentümers entschieden *(Urteil v. 05.06.24, Az. 4 O 345/22)*.

Ist durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser ein Parkettboden nur teilweise beschädigt, richtet sich der Umfang der Ersatzleistungen, die der geschädigte Versicherungsnehmer von seiner Wohngebäudeversicherung verlangen kann, nach der Erforderlichkeit und Zumutbarkeit.

Der Komplettaustausch kann nicht verlangt werden, wenn dies außer Verhältnis zu der optischen Beeinträchtigung steht, die verbleibt, wenn nur die beschädigte Teilfläche repariert wird. Hier sind der Funktionszweck der beschädigten Sache, deren bisheriger Zustand sowie Art, Größe und örtliche Lage der Schadenstelle entscheidend.

Im Lübecker Fall war etwa die Hälfte der Bodenfläche im Wohn- und Essbereich beschädigt. Die vorhandene Parkettsorte war nicht mehr lieferbar. Bei der Anarbeitung von Ersatzparkettstäben einer anderen Sorte und Größe wäre die optische Beeinträchtigung im Wohnbereich nach der Beurteilung eines Sachverständigen gut sichtbar und daher nicht hinnehmbar.

MEIN TIPP

Argumente nutzen

Stützen Sie sich auf die Gesichtspunkte und Argumente des vorliegenden Urteils, wenn Sie am Ende der Mietzeit Ersatz für Parkettschäden von Ihrem Mieter verlangen wollen.

Die nächste Ausgabe von „VermieterRecht aktuell" erscheint am 28.01.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Vorbeugung von Schimmel: Darf Ihr Mieter Möbel nur mit Wandabstand aufstellen?
- Ihr Mieter hindert eine Reparatur? Das sind Ihre Rechte, so gehen Sie richtig vor
- Kfz-Stellflächen und Garagen werden zum „Ersatzkeller" – nicht mit Ihnen!