VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Nr. 02 • Februar 2025

Berlin, den 28.01.2025

Mietpreisbremse vor dem Aus?

Liebe Leserin, lieber Leser,

mehr als 400 Städte und Gemeinden nutzen die Mietpreisbremse, unsere Ampel-Regierung wollte sie verlängern, doch die Ampel ist ja Geschichte. Ob das Vorhaben in einer neuen Regierung umgesetzt wird, ist mehr als fraglich, auch wenn Rot und Grün das nun wieder fordern.

Für mich ist das Populismus, jeder weiß doch, dass nur der Wohnungsneubau die Wohnungsknappheit entschärft und die Mietpreisbremse eben diesen Neubau lähmt! Deshalb haben zuletzt sogar auch die sogenannten Wirtschaftsweisen das Ende der Mietpreisbremse gefordert.

Wir dürfen also erwarten, dass die Mietpreisbremse am 31.12.2025 auslaufen wird, in sieben Bundesländern sogar schon früher. Bei uns in Berlin wird mit der Mietpreisbremse als Erstes Schluss sein, und zwar am 31. Mai. Ich finde, das ist eine gute und erfreuliche Aussicht! Es muss Schluss damit sein, dass wir Kleinvermieter für die Versäumnisse der Politik beim Wohnungsbau büßen!

Ihr Tobias Mahlstedt

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

Vorgetäuschter Eigenbedarf: Lassen Sie bloß die Finger davon!

Viele Vermieter möchten sich am liebsten lieber heute als morgen von ihrem Mieter trennen. Weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür sehr streng sind, lassen sich nicht wenige Vermieter vom Gedanken verführen, Eigenbedarf vorzutäuschen. Welche enormen Risiken damit einhergehen, machen sich jedoch die wenigsten klar.

Wegen knappen Wohnraums häufen sich seit Jahren die Eigenbedarfskündigungen – und manche Vermieter berufen sich dafür auf einen nur vorgeschobenen eigenen Einzugswunsch oder den von Familien- bzw. Haushaltsangehörigen. Dabei besteht kein Zweifel: Es ist illegal, Eigenbedarf nur vorzugeben, um so eine lukrative Neuvermietung oder einen Verkauf zu ermöglichen.

Doch was sind die Folgen? Schon bisher war klar, dass der Vermieter für alle Aufwendungen haftet, die der Mieter durch seinen rechtswidrig veranlassten Auszug erleidet: also auf Erstattung seiner Kosten für einen Umzug, ggf. für einen Makler und für die Differenz zu seiner neuen höheren Miete.

54.000 € Strafe wegen Betrugs und 330.000 € Kaufpreisverlust

Doch die Gerichte werden immer strenger: Knallhart hat etwa das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf eine Vermieterin wegen Betrugs zu 54.000 € Geldstrafe verurteilt, weil sie ihre Mieter nicht über den Wegfall des ausgesprochenen Eigenbedarfswunsches informiert hatte. Weil die Vermieterin statt selbst in die Wohnung einzuziehen, diese verkauft hat, ordnete das Gericht zudem an, dass der Kauferlös vom Staat eingezogen wird – ein weiterer Schaden für die Vermieterin von rund 330.000 € *(Urteil v. 29.05.24, Az. 412 Ds 25/23)*.

Oder: Mieter erhält den Mehrerlös des Vermieters

Hammerhart ist auch das Landgericht Berlin, das meint, einem Mieter steht der Mehrerlös an Miete zu, den der Vermieter infolge einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung einnimmt *(Urteil v. 28.02.24, Az. 66 S 178/22)*. Zahlt etwa der neue Mieter an den Vermieter 1.500 € Miete, statt wie der wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs ausgezogene Mieter zuvor nur 800 €, so darf der alte Mieter vom Vermieter die Differenz von 700 € verlangen. Monat für Monat.

Fazit: Eigenbedarf vorzutäuschen lohnt sich nicht. Die Gerichte schauen ganz genau hin und decken solche Fälle auf. Die Folgen sind zu schwer – neben den jetzt kaum noch überschaubaren finanziellen Folgen droht auch eine Verurteilung wegen Betrugs!

Diese Themen sind jetzt für Sie wichtig:

- Vorsicht: Die eigenmächtige Kellerräumung kann teuer für Sie werden! 2
- Nach Wohnungskauf: So erhalten Sie als neuer Vermieter die Mietsicherheit 2
- Vertragsstrafen braucht der Mieter nicht zahlen! 3
- Vorbeugung von Schimmelschäden: Dürfen Mieter Möbel nur mit Wandabstand aufstellen? 3
- Kfz-Stellflächen und Garagen werden zum „Ersatzkeller": So handeln Sie jetzt richtig 4–5
- Ihr Mieter steht unter Betreuung? – So vermeiden Sie Rechtsnachteile 6
- Leserfragen: Mein Mieter hindert eine Reparatur – was kann ich tun? Darf das Finanzamt die Mietverträge einsehen? Pflicht zur Modernisierung? 7
- Urteile und News kompakt: Unter anderem zur ordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug und zur Komplettreinigung bei Mietende 8

Vorsicht: Die eigenmächtige Kellerräumung kann teuer für Sie werden!

Viele Mieter kümmern sich nicht um ihre Keller, sondern stellen sie einfach nur voll, nicht selten mit Unrat. Auch wenn dies vielen Vermietern verständlicherweise missfällt – Sie sollten sich davor hüten, kurzerhand selbst für Ordnung zu sorgen.

Gehört zu Ihrer vermieteten Wohnung ein eigener Keller, dürfen Sie diesen Ihrem Mieter später nicht wieder entziehen und auch nicht selbstständig kündigen. Dies gilt genauso, wenn der Mietvertrag erst später auf den Keller erweitert worden ist, egal ob schriftlich oder mündlich *(OLG Frankfurt/Main, Urteil v. 27.04.16, Az. 2 U 9/16)*.

Anders ist es nur, wenn Ihr Mieter seinen Keller aufgegeben hat.

Doch Vorsicht: Hiervon dürfen Sie nicht schon ausgehen, wenn der Keller nicht (mehr) durch ein Schloss gesichert ist oder der Mieter ihn seit langer Zeit nicht aufgesucht hat – auch unter diesen Umständen wäre die Räumung des Kellers rechtswidrig *(AG Hannover, Urteil v. 06.11.13, Az. 502 C 7971/13)*.

Und das bedeutet: Sie hätten dem Mieter Schadenersatz zu leisten für alles, was entfernt wurde. Was das war, müsste Ihr Mieter nicht einmal nachweisen. Denn in einem solchen Fall „verbotener Selbsthilfe“ dreht sich die Beweislast zugunsten des Mieters um: Sie hätten zu beweisen, dass die vom Mieter behaupteten Gegenstände nicht aus seinem Keller entfernt wurden *(BGH, Urteil v. 14.07.10, Az. VIII ZR 45/09)*.

Diese Situation wäre dann gewissermaßen wie ein Lottogewinn für den Mieter: Just in einem solchen Fall verwandelt sich der Sperrmüll im Keller erfahrungsgemäß in teures Eigentum – denn das Gegenteil kann kaum ein Vermieter vor Gericht beweisen. Deshalb: Räumen Sie einen vermieteten Keller nie eigenmächtig, sondern nur mit entsprechendem Räumungsurteil.

Nach Wohnungskauf: So erhalten Sie als neuer Vermieter die Mietsicherheit

Kaufen Sie eine vermietete Wohnung, werden Sie mit Ihrer Eintragung als Eigentümer im Grundbuch neuer Vermieter (§ 566 BGB – „Kauf bricht nicht Miete“). Für die Mietkaution ist dieser Grundsatz nochmals festgeschrieben: Als neuer Vermieter werden Sie Inhaber der an den alten Vermieter geleisteten Mietsicherheit (§ 566a S. 1 BGB).

Daraus folgt zweierlei: Zum einen ist der Mieter verpflichtet, das Nötige zu tun, damit die von ihm geleistete Mietsicherheit an Sie als neuen Vermieter übergeht. Dies betrifft vor allem das verpfändete Sparbuch: Der Mieter muss gegenüber seiner Bank einer Übertragung der Sicherheit auf den neuen Vermieter bei einem Eigentumswechsel zustimmen *(LG Berlin, Urteil v. 06.07.10, Az. 63 S 319/09)*. Hierzu hat sich der neue Vermieter als solcher zu legitimieren, in der Regel durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs.

Zum anderen muss der vorherige Vermieter Ihnen als neuem Vermieter alle Unterlagen herausgeben, damit Sie Inhaber der Mietsicherheit werden und diese auch nötigenfalls verwerten können. Hierzu gehört auch die Übertragung einer bis dato verzinsten Mietkaution sowie eines Kautionssparbuchs oder die Übergabe einer Bürgschaftsurkunde *(LG Duisburg, Urteil v. 12.04.21, Az. 13 S 106/20)*.

Findet der Verkäufer das Sparbuch nicht, hat er Sie entsprechend zu entschädigen. Taucht das Sparbuch noch auf, hat Ihr Mieter seiner Bank gegenüber zu erklären, dass fortan Sie als neuer Berechtigter Pfandgläubiger dieses Sparbuchs sind.

Der Mieter hat ein Wahlrecht

Sich vor dieser Pflicht zu drücken bringt dem Verkäufer übrigens nichts. Denn das Gesetz legt fest, dass der Mieter seine Mietkaution auch vom früheren Vermieter verlangen kann, wenn er sie vom neuen Vermieter nicht erhält (§ 566a S. 2 BGB).

Freilich hat der Mieter hierfür zu beweisen, dass er die von ihm geschuldete Mietsicherheit an den früheren Vermieter auch geleistet hat und er diese Mietsicherheit nicht vom neuen Vermieter zurückererhielt. Andersherum: Hat Ihr neuer Mieter ein Sparbuch an seinen früheren Vermieter nachweislich übergeben, kann er dieses von Ihnen als neuem Vermieter bei Mietende herausverlangen, wenn und soweit Sie keine Forderungen gegen Ihren Mieter haben. Hierfür haften Sie selbst dann, wenn Sie selbst das Sparbuch nicht von Ihrem Verkäufer erhalten haben. Der Mieter kann sich dann also aussuchen, wen er nötigenfalls verklagt.

MEIN TIPP

Kaution verlangen

Setzen Sie Ihren Anspruch auf Übertragung der Mietsicherheit gegen Ihren Verkäufer durch. Das geht auch ohne entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag. Auf einer solchen sollten Sie dennoch bestehen, weil sie dem Verkäufer seine Pflicht noch zusätzlich vor Augen führt und begründet. Jeder Notar hält hierfür entsprechende Klauseln bereit, die Sie schützen und auf deren Aufnahme in den Kaufvertrag Sie bestehen sollten.

Vertragsstrafen braucht ein Mieter nicht zu zahlen!

Obwohl dies unwirksam ist, enthalten viele Mietverträge Regelungen zu Vertragsstrafen. Meistens werden diese Regelungen vom Vermieter oder Verwalter selbst in das Formular des Mietvertrags eingefügt – vorwiegend zum eigenen Nachteil.

Die Mahnung von Mietrückständen oder die Kündigung des Mieters kurz nach Mietbeginn sind nicht nur ärgerlich, sondern verursachen durch ihren Verwaltungsaufwand auch Kosten. So ist es verständlich, dass viele Vermieter in den Mietverträgen dem vorbeugen möchten und etwa folgende Regelungen in ihre Mietverträge aufnehmen:

① *„Gerät der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, hat er für jede anschließende Mahnung pauschal 10 € Mahnkosten zu zahlen."*

② *„Kündigt der Mieter innerhalb von 2 Jahren nach Mietbeginn, hat er dem Vermieter für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand eine Vertragsstrafe von 100 € zu zahlen."*

③ *„Die Mietkaution verfällt, wenn die Mietzeit weniger als 2 Jahre beträgt."*

④ *„Falls der Mieter vor Ablauf der Vertragszeit kündigt, ist der Vermieter berechtigt, für den damit verbundenen Verwaltungsaufwand einen einmaligen Betrag von (…) € zu fordern."*

Jedoch sind diese Regelungen allesamt unwirksam, denn § 555 BGB legt kurz und bündig fest: „Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam." Und um eine Vertragsstrafe handelt es sich bei allen diesen Regelungen.

Bei der ersten Regelung zu den Mahnkosten bleibt Ihnen ein „Hintertürchen": Wenn Sie die Regelung um den folgenden Passus ergänzen, ist sie wirksam: „Der Mieter kann den Nachweis führen, dass kein Schaden oder nur ein geringerer Schaden als diese Pauschale entstanden ist; gegebenenfalls sind vom Mieter keine oder geringere Kosten zu zahlen."

In der Praxis sehr verbreitet ist auch die folgende Regelung in Mietverträgen, die als Vertragsstrafe jedoch ebenfalls unwirksam ist:

„Kündigt der Vermieter dem Mieter das Mietverhältnis fristlos, hat der Mieter ihm eine Aufwandsentschädigung in Höhe von (…) € zu zahlen."

Ganz klar: In einem solchen Fall dürfen Sie vom Mieter Ihren Mietausfallschaden ersetzt verlangen. Eine „Aufwandsentschädigung" muss Ihnen der Mieter aber nie zahlen.

Besser ist die Situation für Sie, wenn Sie mit Ihrem Mieter einen Mietaufhebungsvertrag schließen. Hier können Sie vereinbaren, dass der Mieter eine „Vertragslösungsgebühr" zahlt, etwa durch folgende Regelung:

„Die Parteien sind sich einig, dass das Mietverhältnis zum (…) endet. Für den hiermit verbundenen Aufwand zahlt der Mieter dem Vermieter (…) €."

Vorbeugung von Schimmelschäden: Dürfen Mieter Möbel nur mit Wandabstand aufstellen?

Jetzt ist wieder die Zeit der Schimmelschäden, denn in vielen Mietwohnungen wird nicht ausreichend gelüftet und geheizt. Weil vor allem hinter Schränken und Regalen der unappetitliche Schimmelpilz wächst, wird viel über die Frage gestritten: Muss der Mieter solchen Schäden vorbeugen, indem er Möbel nur mit Abstand zur Wand aufstellt?

Tatsächlich ist dies eine gute Maßnahme, denn je mehr Luft in der Wohnung zirkuliert, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit eines Schimmelschadens. Hinter Möbeln sind die Bedingungen für den Schimmel ideal: kühlere Luft und wenig Luftaustausch.

Das leuchtet auch den Mietern ein, nur führt ein Abstand der Möbel zu den Wänden zu einer geringeren Nutzfläche für den Mieter. Und außerdem wird die Wohnung dadurch für den Mieter kleiner – viele Mieter finden es oft auch nicht so schön, wenn ein breiter Spalt zwischen Wänden und Möbeln vorhanden ist.

Angesichts dieser Konfliktlage ist es für Sie erfreulich, dass Sie als Vermieter nach Meinung des Bundesgerichtshofs im Mietvertrag Vorsorge treffen dürfen: Nämlich durch eine Vereinbarung zum Mietgebrauch, wenn und soweit dem Mieter die Nutzung nicht unzumutbar eingeschränkt wird *(Urteil v. 05.12.18, Az. VIII ZR 271/17)*.

Ihre Initiative ist deshalb so wichtig, weil Mieter ohne eine solche Vereinbarung prinzipiell keine Pflicht haben, Möbel mit Abstand zu den Wänden aufzustellen *(LG Mannheim, Urteil v. 14.02.07, Az. 4 S 62/06; LG Aachen, Urteil v. 02.07.15, Az. 2 S 327/14)*.

Noch eine Empfehlung zum Schluss: Statten Sie die Räume Ihrer Wohnung mit breiteren Fußleisten aus, die das Anrücken des Mobiliars an die Wände verhindern. Das hat sich in der Praxis schon als wirksam erwiesen.

MEIN TIPP

Mit Klausel im Mietvertrag vorbeugen

Um Feuchtigkeitsschäden bestmöglich vorzubeugen, sollten Sie die folgende Regelung als sonstige Vereinbarung in jeden neuen Mietvertrag aufnehmen: *„Zur Vorbeugung von Feuchtigkeits- bzw. Schimmelschäden in der Mietwohnung verpflichtet sich der Mieter, Einrichtungsgegenstände darin jeweils nur in einem Abstand von mindestens 5 cm zu den Wänden aufzustellen."*

Kfz-Stellflächen und Garagen werden zum „Ersatzkeller" – so gehen Sie mit diesem häufigen Problem richtig um

Sie haben vielleicht auch schon die Erfahrung gemacht: Mieter nutzen nicht selten ihre Garagen und Stellplätze für das Abstellen von Gegenständen, die für die Aufbewahrung in der Wohnung zu sperrig oder zu schmutzig sind. Das führt für Sie zu der Frage, was erlaubt ist und wie Sie mit einem unerlaubten Mieterverhalten am besten umgehen.

Nach allgemeinem Sprachgebrauch und einigen Landesbauordnungen handelt es sich bei einer Garage und einem Kfz-Stellplatz um einen „Raum bzw. eine Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen". Und ein Kraftfahrzeug ist mit einem Motor betrieben und nimmt am Straßenverkehr teil. Also ein Auto, Motorrad oder Mofa.

Damit ist schon einmal klar: Ein Rasenmäher gehört ebenso wenig auf einen Kfz-Stellplatz wie ein Auto, das nicht (mehr) zum Straßenverkehr zugelassen ist, so etwa der abgemeldete Oldtimer, den sich der Mieter nach und nach restauriert. Und auch alles andere, was die Praxis so bietet, hat hier nichts zu suchen, etwa Reifen, Baumaterialien, Kinderspielzeug und Schränke.

Nachteile für Vermieter drohen

Meist werden Vermieter und Verwalter von anderen Bewohnern auf artfremde Lagerungen aufmerksam gemacht, weil sie sich daran stören und deswegen sogar die Miete mindern.

Das darf ein Mieter, wenn er in der Nutzung seiner Mieträume erheblich eingeschränkt ist, etwa, wenn die „Ablagerungen" anderer Mieter ihm oder seinem Fahrzeug den Weg versperren, für ihn gefährlich oder sonst beeinträchtigend sind, beispielsweise bei Gestank. Tatsächlich dürfte Ihr Mieter deswegen sogar fristlos kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Frühzeitiges Handeln ist wichtig

Doch auch, wenn Sie mit diesen Konsequenzen (noch) nicht konfrontiert sind, sollte Ihnen das Problem aufgrund der negativen Vorbildfunktion ein Dorn im Auge sein: Andere Mieter können dem schlechten Vorbild folgen. Ihr frühzeitiges Handeln ist also wichtig.

Im Ausgangspunkt stellt sich zunächst die Frage: Wie regelt Ihr Mietvertrag die zulässige Nutzung, denn diese Regelungen sind verbindlich. Steht hierzu im Mietvertrag nichts, darf ein Mieter seinen Kfz-Stellplatz nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nutzen.

Nach Abmahnung dürfen Sie kündigen

Werden dort andere Sachen abgestellt, verhält sich der Mieter vertragswidrig. Ob der Mieter darüber hinaus auch Fahrräder oder Fahrradanhänger auf dem Stellplatz abstellen darf, hängt von Ihnen ab: Sie dürfen dies erlauben, brauchen dies aber nicht. Ohne Erlaubnis dürfen Sie Ihren Mieter beispielsweise abmahnen, wenn er auf seinem Stellplatz Kartons und Plastikmaterial lagert *(AG München, Urteil v. 21.11.12, Az. 433 C 7448/12)*.

Dabei nutzt es dem Mieter auch nicht, wenn er ein Interesse an den Sachen hat, wie ein weiterer Fall zeigt: Ein Mieter lagerte auf seinem Kfz-Stellplatz neben einer Plastikkiste mit Kfz-Zubehör auch mehrere Mineralwasserkästen, was er damit begründete, dass diese der Versorgung seiner beiden Kinder für Fahrten mit dem Auto dienten. Das Gericht überzeugte er damit nicht: Auf einem Kfz-Stellplatz dürfen nicht andere Sachen als ein Kraftfahrzeug abgestellt werden *(AG Stuttgart, Urteil v. 01.04.16, Az. 37 C 5953/15)*.

Mieter von Garagen haben mehr Befugnisse

Wichtig: Bei abschließbaren Einzel- und Doppelgaragen sind die Gebrauchsmöglichkeiten Ihres Mieters aber weniger stark eingeschränkt. So soll die Garage dem Mieter regelmäßig auch dazu dienen, generell Fahrzeuge unterzustellen, um sie vor Diebstahl und Beschädigung zu schützen, also auch Fahr- und Motorräder.

Außerdem ist es einem Mieter hier auch gestattet, die mit dem Betrieb der Fahrzeuge im Zusammenhang stehenden Zubehörteile, wie zum Beispiel Winterreifen oder ein Cabriodach, unterzubringen und ebenso alle erforderlichen Werkzeuge und Utensilien, etwa Motoröl, Kindersitze etc.

Ein Kraftfahrzeug muss abgestellt werden können

Eine Grenze ist aber gegeben, wenn der Mieter seine Garage in einer Weise nutzt, dass ihm die Unterbringung seines Kraftfahrzeugs überhaupt nicht mehr möglich ist. Stellt der Mieter seine Garage also derart mit Sachen voll, dass für ein Kraftfahrzeug selbst dort kein Platz mehr vorhanden ist, handelt er pflichtwidrig.

Denn dann nutzt der Mieter die Garage nicht mehr zu dem vorgesehenen Zweck. Mit anderen Worten: Der Mieter einer Garage darf – vorbehaltlich einer anderen vertraglichen Vereinbarung – seinen Pkw nicht vor dem Haus parken und die Garage als Ersatzkeller nutzen. Überdies hat Ihr Mieter stets den gesetzlichen Brandschutz zu beachten, also auch ohne, dass dies mietvertraglich geregelt sein müsste. Insofern ist nach den Garagenverordnungen der Länder in Kleingaragen nur die Lagerung von Kraftstoffen eingeschränkt: Maximal 200 Liter Dieselkraftstoff und bis zu 20 Liter Benzin dürfen in dicht verschlossenen, bruchsicheren Behältern aufbewahrt werden (so etwa § 18 Abs. 3 RhPfGarVO).

Achtung: Feuergefahr!

Eine vom Mieter geschaffene Feuergefahr ist natürlich auch bei Kfz-Stellplätzen nie erlaubt und erfordert Ihr sofortiges Handeln: Lagert Ihr Mieter in seinen Mieträumen oder auf gemieteten Flächen Gegenstände, von denen eine besondere Brandgefahr ausgeht, dürfen Sie ihn abmahnen und auch kündigen, wenn er die Brandgefahr trotz einer ihm hierzu gesetzten Frist nicht beseitigt *(AG Hannover, Urteil v. 04.05.20, Az. 474 C 13200/19)*.

BGH: Vermieter muss Feuergefahr vorbeugen

Bitte beachten Sie: Wissen Sie um die erhöhte Brandgefahr und unternehmen Sie als Vermieter nichts, haften Sie sogar, wenn es tatsächlich zu einem Schaden kommt.

So hat es der Bundesgerichtshof in einem Fall entschieden, in dem ein Mieter auf seinem Tiefgaragenstellplatz Baumaterial lagerte, das sich entzündet hatte. Dadurch kam es zu Schäden am Fitnessstudio eines anderen Mieters.

Der BGH urteilte streng: Nach Meinung der Richter musste der Vermieter diesen Schaden ersetzen, da er um die pflichtwidrige und potenziell gefährliche Nutzung des Stellplatzes wusste. Insofern hatte er gegen seine mietvertraglichen Fürsorgepflichten verstoßen *(Urteil v. 22.10.08, Az. XII ZR 148/06)*.

Der Fall zeigt: Prüfen Sie, ob der Mieter seine Garage bzw. seinen Pkw-Stellplatz rechtmäßig nutzt, und greifen Sie ein, wenn dies nicht der Fall sein sollte – schon um Ihrer Haftung vorzubeugen.

Fazit: Regeln Sie die zulässige Nutzung von Kfz-Stellplätzen und Garagen und handeln Sie, wenn der Mieter seine Nutzungsrechte überschreitet.

Unerlaubte Nutzung – so gehen Sie richtig vor

① Haben Sie die Garage bzw. den Kfz-Stellplatz separat vermietet, dürfen Sie diesen ohne Angabe von Gründen ordentlich kündigen. Dies ist möglich bei monatlicher Mietzahlung zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB), sofern keine abweichende Kündigungsfrist vereinbart worden ist.

② Sind, wie häufig, Wohnung und Garage/Kfz-Stellplatz zusammen vermietet, darf auch nur beides zusammen ordentlich gekündigt werden. In diesem Fall brauchen Sie – anders als Ihr Mieter – ein berechtigtes Interesse an der Kündigung der Wohnung, etwa Eigenbedarf.

③ Eine fristlose Kündigung nur der Garage bzw. des Kfz-Stellplatzes ist Ihnen nach erfolgloser Abmahnung möglich, wenn gravierende und wiederholte Verstöße des Mieters das Zusammenleben der Hausgemeinschaft nachhaltig stören (§§ 543, 569 BGB). Hierzu gehört die verbotene Lagerung von Gegenständen, sofern andere Bewohner dadurch erheblich beeinträchtigt werden.

④ Entfernt Ihr Mieter seine unerlaubt abgestellten Sachen trotz Abmahnung und erfolgloser Frist nicht vom Kfz-Stellplatz, dürfen Sie ihm ebenfalls kündigen, wenn Ihnen dadurch das Mietverhältnis unzumutbar geworden ist (§ 543 Abs. 1 BGB).

⑤ Alternativ zur Kündigung dürfen Sie Ihren Mieter auf Entfernung der unerlaubt abgestellten Sachen verklagen, wenn Sie ihm hierzu zunächst erfolglos eine Frist gesetzt haben (§ 541 BGB).

⑥ Gehen von unberechtigt gelagerten Sachen erhebliche Gefahren aus, können und sollten Sie die staatlichen Stellen zur Gefahrenabwehr (Polizei und Feuerwehr) einschalten, die dann zum Tätigwerden gegenüber Ihrem Mieter verpflichtet sind.

Wichtig: Auf keinen Fall dürfen Sie den Keller bzw. die Garage oder den Kfz-Stellplatz eigenmächtig räumen. Dies darf nur aufgrund eines Gerichtsurteils geschehen, anderenfalls machen Sie sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar, der Mieter könnte eine einstweilige Verfügung gegen Sie erwirken. Obendrein müssten Sie Ihrem Mieter Schadenersatz für die entfernten Sachen zahlen – selbst, wenn deren Lagerung verboten war.

Anders ist es, wenn jemand auf dem eigenen Parkplatz unberechtigt parkt: Hier dürfen Sie bzw. darf auch der Mieter das betreffende Fahrzeug abschleppen lassen und die angefallenen Abschleppkosten als Schadenersatz von dem Fahrzeugführer ersetzt erlangen *(BGH, Urteil v. 05.06.09, Az. V ZR 144/08)*.

Vereinbarung zur Nutzung: So schützen Sie Ihre Interessen bestmöglich

Am besten schützen Sie Ihre Interessen selbst, indem Sie Ihre Belange regeln. Vereinbaren Sie, in welcher Weise ein Mieter seine Garage oder seinen Kfz-Stellplatz nutzen darf. Nur so haben Sie Klarheit, denn manche Fragen sind sonst nicht eindeutig zu beantworten, etwa: Darf der Mieter auf seinem Stellplatz seinen Wohnwagen dauerhaft abstellen? Regeln Sie also konkret und abschließend, was der Mieter darf und was nicht.

In der Praxis hat es sich bewährt, dem Mieter vorzuschreiben, dass die Mietsache nur zum Abstellen eines Pkw und/oder von Fahrrädern überlassen wird und das Lagern weiterer Sachen nur mit Ihrer vorherigen schriftlichen Erlaubnis als Vermieter zulässig ist.

Diese oder andere Regelungen können Sie direkt im Mietvertrag treffen, entweder als „Mietzweck" oder als „Sonstige Vereinbarung". Vermieten Sie mehrere Kfz-Stellplätze oder Garagen, ist es jedoch sinnvoll, wenn Sie die Nutzungsbefugnisse Ihrer Mieter in einer Garagenordnung festschreiben. Diese können Sie gewissermaßen als „Hausordnung für die Garage" zum Bestandteil Ihrer Mietverträge machen, wobei Sie sie als Anlage zum Mietvertrag nehmen.

Achtung: Vermieten Sie Kfz-Stellplätze oder Garagen im Wohnungseigentum, sollten Sie unbedingt darauf achten, dass Sie Ihrem Mieter nicht mehr Befugnisse einräumen, als Sie als Teileigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigter insoweit haben. Vergewissern Sie sich, ob Ihnen Ihre Gemeinschaftsordnung Vorgaben macht bzw. diese Bestandteil Ihrer Hausordnung sind (gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

Mustervereinbarung zur Nutzung einer Garage

① *Der Mieter darf die von ihm angemietete Garage nur dazu nutzen, ein Pkw bis 3,5 Tonnen Gewicht abzustellen.*

② *Darüber hinaus ist es dem Mieter gestattet, auch Fahrräder und Kfz-Zubehör abzustellen, wenn und soweit ein Pkw weiterhin abgestellt werden kann.*

③ *Brennbare und entzündliche Flüssigkeiten dürfen nicht gelagert werden.*

④ *Hausrat, Unrat, Baumaterial und Gartengeräte dürfen nicht gelagert werden.*

⑤ *Der Mieter ist verpflichtet, seine Garage stets verschlossen zu halten.*

⑥ *Eine Untervermietung der Garage ist dem Mieter nicht gestattet.*

Ihr Mieter steht unter gesetzlicher Betreuung? – So vermeiden Sie Rechtsnachteile

Viel mehr Menschen stehen unter Betreuung, als man vielleicht annimmt – und damit auch sehr viele Mieter. In einem solchen Fall gilt es für Sie, Besonderheiten zu beachten, um keine Rechts- oder sonstigen Nachteile zu erleiden.

Ob die Betreuung für Sie von Bedeutung ist, hängt zunächst davon ab, ob es sich bei dem Betreuer tatsächlich um einen solchen handelt, der vom Vormundschaftsgericht bestellt worden ist. Entscheidend ist außerdem, für welche Aufgabenkreise der Betreuer bestellt ist. Nur wenn dem Betreuer die „Aufenthaltsbestimmung" Ihres Mieters oder der Aufgabenkreis „Mietverhältnis oder Rechtsangelegenheiten" übertragen ist, müssen Sie dies berücksichtigen.

Ist der Betreuer nur für andere Aufgabenkreise, beispielsweise die Gesundheitsfürsorge oder die Sicherstellung einer bestimmten medizinischen Behandlung bestellt, hat das auf Ihr Mietverhältnis keinen Einfluss. Die Aufgaben sind aus der gerichtlichen Bestellungsurkunde ersichtlich. Am besten sprechen Sie den Betreuer auf diese Frage an.

Betreuer ist Stellvertreter des Mieters

Ist gerichtlich ein Betreuer bestellt, der auch für den Bereich Mietverhältnis zuständig ist, haben Sie alle Ihre Erklärungen an den Betreuer zu adressieren und zu senden. Anderenfalls sind sie unwirksam. So etwa Ihre Mieterhöhungsverlangen, Abmahnungen und Kündigungserklärungen.

BEISPIEL

Ihre Kündigung adressieren Sie an Ihren Mieter und übersenden dessen Betreuer hiervon eine Kopie. Ihre Kündigung wäre unwirksam, da sie nicht an den Betreuer gerichtet wurde, dessen Kenntnis von der Kündigung reicht zu ihrer Wirksamkeit nicht.

Bei rechtsgeschäftlichen Erklärungen gegenüber einem unter Betreuung stehenden Mieter besteht immer das Risiko, dass sich im Nachhinein herausstellt, dass der Mieter bereits beim Zugang Ihrer Erklärung geschäftsunfähig war. Und eine Erklärung nur gegenüber dem geschäftsunfähigen Mieter wäre unwirksam *(AG Brandenburg a. d. Havel, Urteil v. 18.12.08, Az. 31 C 249/08)*.

MEIN TIPP

Betreuung anregen

Haben Sie Anhaltspunkte, dass Ihr Mieter einer Betreuung bedarf, können – und sollten – Sie beim zuständigen Gericht die Bestellung eines Betreuers anregen.

Vorsicht bei Erklärungen des Mieters!

Bei Erklärungen Ihres Mieters ist ebenfalls Vorsicht geboten. Beispielsweise bei der Zustimmung zu Ihrer Mieterhöhung. Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn die Erklärung vom Betreuer im Rahmen seines Aufgabenkreises abgegeben wird. Erklärungen des betreuten Mieters können aber ebenfalls wirksam sein.

Aber Achtung: Hat das Gericht in der Bestellungsurkunde einen Einwilligungsvorbehalt angeordnet? Dann nämlich ist für die Wirksamkeit der Erklärungen Ihres Mieters die Einwilligung des Betreuers notwendig. Bei Erklärungen des Mieters besteht, wie bei den Zustellungen, immer das Risiko der Geschäftsunfähigkeit.

Besonderheit: Die Kündigung durch den Betreuer

Eine Besonderheit gilt bei der Beendigung des Mietverhältnisses. Hier ordnet das Gesetz an, dass der Betreuer für eine (Mieter-)Kündigung oder einen einvernehmlichen Mietaufhebungsvertrag die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts benötigt (§ 1907 BGB).

Die Kündigung oder ein Mietaufhebungsvertrag seitens des Betreuers sind also nur wirksam, wenn das Gericht bereits vorab seine Genehmigung hierzu erteilt hat.

Sie selbst können das Mietverhältnis mit einem Betreuten – ebenso wie bei jedem anderen Mieter – nur kündigen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse daran haben. Kündigungsgründe sind beispielsweise Mietzahlungsverzug, Vertragsverletzungen oder Eigenbedarf. Die Betreuung als solche stellt keinen Kündigungsgrund dar.

Am besten richten Sie Ihre Kündigung sowohl an den Mieter als auch an den Betreuer als den Stellvertreter des Mieters. Lassen Sie je ein Exemplar Ihrer Kündigung dem Mieter und dem Betreuer zustellen.

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

Mein Mieter hindert eine Reparatur – was kann ich tun?

Frage: *In meiner Mietwohnung schimmelt es im Bad. Grund ist eine unzureichende Isolierung der Außenwände. Schon 2-mal hat ein Handwerker diesen Baumangel zu beheben versucht, jedoch ohne Erfolg. Nun möchte ich mit einer neuen Baufirma versuchen, den Schaden und dessen Ursache zu beseitigen, doch mein Mieter verweigert dies. Er sagt, er sei mit seiner Geduld am Ende und dulde keine weiteren „Experimente". Was kann ich tun?*

Dr. Mahlstedt: Ihr Mieter hat nicht zu beurteilen, welche Handwerker er für kompetent hält und welche Arbeiten für aussichtsreich. Allein Sie als Vermieter entscheiden, auf welche Art und Weise ein Mangel behoben wird und wen Sie mit der Mangelbeseitigung beauftragen (so etwa *LG Berlin, Beschluss v. 12.01.11, Az. 67 T 8/11)*. Hindert ein Mieter die Behebung eines Mangels, hat das für ihn die folgenden 7 Konsequenzen:

1. Der Mieter darf wegen dieses Mangels nicht mehr die Miete mindern *(BGH, Urteil v. 13.05.15, Az. XII ZR 65/14)*.
2. Der Mieter verliert sein Recht, die Beseitigung des Mangels verlangen zu dürfen (§ 242 BGB).
3. Der Mieter haftet Ihnen auf Schadenersatz: Entsteht durch die Verweigerung der Reparatur ein weiterer Schaden, beispielsweise Kosten einer vergeblichen Anfahrt des Handwerkers, muss der Mieter Ihnen diesen Schaden erstatten *(LG Berlin, Urteil v. 30.03.01, Az. 32 O 759/00)*.
4. Sollte der Mieter den Handwerker gewaltsam nötigen, die Wohnung zu verlassen, dürfen Sie ihm fristlos kündigen *(LG Berlin, Urteil v. 16.07.13, Az. 67 S 232/13)*.
5. Sie dürfen Ihren Mieter wegen pflichtwidrigen Verhaltens abmahnen.
6. Verhindert oder vereitelt Ihr Mieter trotz Abmahnung beharrlich die Reparatur und kann sich der Schaden durch die Verzögerung vergrößern, dürfen Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen *(BGH, Urteil v. 15.04.15, Az. VIII ZR 281/13)*.
7. Sie können Ihren Mieter erfolgreich vor Gericht auf Duldung der Reparaturen verklagen, denn hierzu ist er verpflichtet (§ 555a BGB).

Deshalb: Fordern Sie Ihren Mieter nachweislich auf, Ihren Handwerker seine Arbeit verrichten zu lassen. Kündigen Sie ihm zugleich einen Termin an, zu dem der Handwerker erscheinen wird. Falls Ihr Mieter oder eine von ihm beauftragte Person dann nicht in der Wohnung sein kann, hat er mit Ihnen unverzüglich einen anderen Termin abzustimmen. Weigert sich Ihr Mieter, machen Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch.

Darf ich die Vorlage der Mietverträge beim Finanzamt verweigern?

Frage: *Zu meiner Einkommensteuererklärung hat mich das Finanzamt bezüglich meiner Vermietungseinkünfte aufgefordert, meine Mietverträge und Betriebskostenabrechnungen vorzulegen. Ich habe Zweifel, denn hier geht es ja um persönliche Daten auch meines Mieters. Darf ich die Vorlage unter Hinweis auf den Datenschutz und die fehlende Einwilligung des Mieters hierzu verweigern?*

Dr. Mahlstedt: Nein, das dürfen Sie nicht, vielmehr haben Sie die Unterlagen auszuhändigen. Richtig ist zwar, dass auch das Finanzamt beim Anfordern von Unterlagen gegenüber dem steuerpflichtigen Vermieter die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) beachten muss. Jedoch ist eine Einwilligung der Mieter in die Weitergabe der Mietunterlagen nicht erforderlich.

Denn die Verarbeitung der Daten ist nach dieser Verordnung gerechtfertigt und die Übersendung der Mietverträge und Betriebskostenabrechnungen an das Finanzamt zulässig (Art. 6 DSGVO). Dies hat der Bundesfinanzhof erst kürzlich entschieden und Vermieter in die Pflicht genommen und dadurch den Finanzämtern die Arbeit erleichtert *(BFH, Urteil 13.08.24, Az. IX R 6/23)*.

Darf mein Mieter eine modernisierte Heizung fordern?

Frage: *Einer meiner Mieter hat in den letzten Monaten bemängelt, dass die Heizung zu alt sei und deshalb zu viel verbrauche. Seit Januar hat er die Miete deshalb gemindert. Darf er das?*

Dr. Mahlstedt: Das Problem taucht jetzt häufiger auf, vielleicht hängt es mit der Erhöhung der CO_2-Abgabe seit Jahresbeginn von 45 auf 55€/Tonne zusammen, dass Mieter eine sparsamere Heizung fordern. Jedoch: Eine modernisierte oder neue Heizung darf Ihr Mieter nicht verlangen, solange die vorhandene noch funktionstüchtig ist.

Der BGH hat schon vor Jahren klargestellt, dass kein Vermieter verpflichtet ist, eine Heizung zu modernisieren *(Urteil v. 31.10.07, Az. VIII ZR 261/06)*, und dass dies sogar dann gilt, wenn der Mieter bereit ist, die Kosten für die modernisierte Heizung zu tragen *(Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 10/11)*. Selbst die Einhaltung einer gesetzlichen Pflicht nach dem „Heizungsgesetz" kann nicht der Mieter einfordern, sondern gegebenenfalls nur der Staat.

Eigenbedarf möglich auch bei altem DDR-Mietvertrag

Auch ein Mietvertrag, der noch nach DDR-Recht geschlossen wurde, darf vom Vermieter nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen Eigenbedarfs gekündigt werden *(BGH, Urteil v. 13.11.24, Az. VIII ZR 15/23)*.

Vermieter muss Mieter auf dessen Wunsch in Ruhe lassen

Ist ein Mietverhältnis von dauerhaftem Streit geprägt, darf der Mieter von seinem Vermieter verlangen, dass dieser nur schriftlich zu ihm Kontakt aufnimmt und die persönliche Kontaktaufnahme mit ihm unterlässt, wobei die Kontaktaufnahme dann gegebenenfalls ausschließlich zu relevanten Belangen des Mietverhältnisses zu erfolgen hat *(OLG Brandenburg, Urteil v. 23.07.24, Az. 3 U 51/24)*.

Auch Wände im Altbau dürfen nicht feucht sein

Durchfeuchtete Wände mit Salzausblühungen und zerbröselndem Putz berechtigen auch den Mieter einer Altbauwohnung zur Mietminderung, selbst wenn die Durchfeuchtung nur bis zu einem Meter Höhe besteht *(LG Paderborn, Urteil v. 06.03.24, Az. 1 S 72/22)*.

Bei Krach und Katzenurin darf der Vermieter kündigen

Wegen wiederholter nächtlicher Ruhestörungen durch laute Musik darf ein Vermieter seinem Mieter nach vorheriger Abmahnung fristlos kündigen. Dieses Recht hat der Vermieter auch, wenn ein Mieter seine Katzen im Treppenhaus frei herumlaufen und urinieren lässt *(AG Brandenburg, Urteil v. 11.12.23, Az. 30 C 86/23)*.

Verweigerte Rollstuhlrampe diskriminiert den Mieter

Verweigert ein Vermieter einem behinderten Mieter widerrechtlich den Bau einer Rollstuhlrampe, muss er ihm eine Entschädigung wegen Diskriminierung nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz zahlen *(LG Berlin II, Urteil v. 30.09.24, Az. 66 S 24/24)*.

Zahlungsverzug: Ordentliche Kündigung bleibt wirksam

Wurde einem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt und gleicht der Mieter sodann innerhalb einer „Schonfrist" die Mietrückstände aus, kann seine fristlose Kündigung unwirksam werden. Jedoch: Eine zugleich erklärte ordentliche Kündigung bleibt wirksam *(BGH, Urteil v. 23.10.24, Az. VIII ZR 106/23)*.

Seine fristlose Kündigung kann der Mieter nur unter 3 Voraussetzungen unwirksam werden lassen. 1. Der Mieter gleicht seine Rückstände innerhalb von 2 Monaten nach Erhalt einer Räumungsklage aus oder eine öffentliche Stelle verpflichtet sich binnen dieser Zeit dazu. 2. Der Mieter gleicht alle bestehenden Mietrückstände aus. 3. Dem Mieter ist in den zurückliegenden 2 Jahren nicht schon einmal wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt worden (§ 569 BGB).

Unter diesen Voraussetzungen wird aber nur die fristlose Kündigung unwirksam, wie der BGH erneut entschied. Das ist gut, denn wenn der Mietrückstand mehr als eine Miete ausmacht, er länger als einen Monat besteht und angemahnt wurde, dürfen Sie Ihrem Mieter auch ordentlich kündigen. Und diese Kündigung bleibt wirksam, wie der BGH darlegt, auch wenn der Mieter von seinem Recht auf „Schonfrist" Gebrauch gemacht hat.

MEIN TIPP

Urteil nutzen

Einmal mehr gilt die Empfehlung: Kündigen Sie Ihrem Mieter bei Zahlungsverzug immer „fristlos, hilfsweise ordentlich/fristgemäß". So kommen Sie in den Genuss dieses Urteils und machen Ihre Kündigung sicherer.

Mietende: Mieter schuldet trotz Klausel keine Komplettreinigung

Zu einer kompletten Reinigung seiner Mietwohnung bei Mietende darf ein Mieter nicht verpflichtet werden. So hat das Landgericht Berlin entschieden, dass die folgende Klausel unwirksam ist: „Bei Mietende schuldet der Mieter die Rückgabe in gereinigtem Zustand, dazu gehören gereinigte Fenster und Türen, gewischte Böden sowie entkalkte Armaturen usw." *(Urteil v. 13.02.24, Az. 67 S 186/23)*.

Die Berliner Richter meinen, dass mit einer Rückgabe der Wohnung in „gereinigtem Zustand" vom Mieter eine Reinigung geschuldet sei, die über die übliche Reinigung des sich allmählich ansammelnden Schmutzes hinausginge. Die Pflicht zur Beseitigung von mehr als groben Verunreinigungen sei aber Sache des Vermieters und nicht des Mieters (§ 538 BGB).

Dass von dieser gesetzlichen Wertung im Mietvertrag nicht wirksam abgewichen werden kann, hat bereits vor Jahren der BGH klargestellt. Denn schon bei einer Verpflichtung zur „besenreinen" Rückgabe der Mietwohnung darf vom Mieter nur die Beseitigung grober Verschmutzungen verlangt werden, etwa von Spinnenweben *(Urteil v. 28.06.06, Az. VIII ZR 124/05)*.

Die nächsten Ausgaben von „VermieterRecht aktuell" erscheinen am 25.02.2025. Darin lesen Sie unter anderem:

- Elektroinstallation: In diesen Fällen ist eine Überprüfung oder Erneuerung angezeigt
- Ihr Mieter zahlt die Betriebskosten-Nachzahlung nicht – Klagen oder warten?
- Spezialausgabe: So nutzen Sie alle Ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten jetzt richtig!!