

BGH: Keine Farbvorschriften während der Mietzeit

Während der Mietzeit darf der Mieter die Wohnung nach eigenem Belieben streichen. Ob rot, schwarz oder quietschbunt – der BGH fordert von Vermietern Toleranz, wenn es um farbige Wände geht, und kippte eine Renovierungsklausel, die den Mieter zum Leben in „neutralen Farben“ verpflichtete.

In ihrem Urteil stellten die Karlsruher Richter klar: Alle Klauseln, die den Mieter während der Mietzeit zur Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichten, sind nichtig. Denn hierdurch würden Mieter in ihrem persönlichen Lebensbereich unangemessen beschränkt, ohne dass

dies durch ein anerkanntes Interesse des Vermieters gerechtfertigt wäre (BGH, Urteil v. 18.02.09, Az. VIII ZR 166/08).

Ihr Interesse: Endrenovierung in neutralen Farben

Eigentlich kann es Vermietern auch egal sein, in welchen Farben sich der Mieter wohl fühlt – Hauptsache bei Mietende ist die Wohnung ansehnlich und wieder gut zu vermieten. Zu einer fachgerechten Renovierung bei Mietende in hellen, unauffälligen und gleichmäßigen Farben ist Ihr Mieter in den folgenden Fällen verpflichtet:

- Der Formularmietvertrag sieht eine wirksame Renovierungsklausel (kei-

ne „starren Fristen“) vor, wobei die „weichen“ Regelfristen abgelaufen sind.

- Bei Mietende ist die Wohnung in einer Weise gestrichen, die eine Neuvermietung hindert, zumindest aber deutlich erschwert (verschiedene kräftige Farben in verschiedenen Räumen).
- Sie haben mit Ihrem Mieter eine individuelle Vereinbarung ausgehandelt, nach der er eine Endrenovierung vorzunehmen hat (zulässig nach BGH, Urteil v. 14.01.09, Az. VIII ZR 71/08, und zwar auch dann, wenn die Renovierungsklausel im Mietvertrag wegen starrer Fristen unzulässig ist).

BGH: Die Fenster von außen muss kein Mieter streichen

In vielen Wohnungsmietverträgen ist bestimmt, dass zu den vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen auch der „Anstrich der Fenster von außen“ gehört. Einem aktuellen Urteil des BGH zufolge ist dies jedoch unzulässig.

Die Richter befanden, dass Malerarbeiten an der Gebäudeaußenseite dem Vermieter zur Last fallen, da es sich hierbei um Instandhaltung handelt und nicht um Schönheitsreparaturen.

In ihrem Urteil gehen sie noch einen Schritt weiter: Wenn eine solche Regelung im Mietvertrag enthalten ist, braucht der betreffende Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen leisten.

„Wer zu hoch pokert, verliert alles“

Der BGH stellte abermals klar, dass Renovierungsklauseln nicht in gültige und ungültige Teile zerlegt werden können. Ist ein Teil unzulässig, wie die Verpflichtung zum Anstrich der Fenster

von außen, führt das zur Unwirksamkeit der gesamten Vorschrift.

Denn anderenfalls könne ein Vermieter zahlreiche unzulässige Klauseln einfügen und dennoch im Streitfall sicher sein, dass er das gesetzlich vorgeschriebene erhalte. Damit würde jedes Risiko entfallen, unzulässige Klauseln zu verwenden. Im Klartext sagt der BGH damit: Wer als Vermieter zu hoch pokert, verliert alles (BGH, Urteil v. 19.02.09, VIII ZR 210/08).

BGH: Angeordnete Baumaßnahmen muss Ihr Mieter dulden

Ihr Mieter ist verpflichtet, bauliche Maßnahmen, die Sie als Hauseigentümer aufgrund einer behördlichen Anordnung oder rechtlichen Verpflichtung durchzuführen haben, zu dulden. Dies hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden.

Im Urteilsfall hatte das Umweltamt einen Vermieter aufgefordert, die in seinem Mehrfamilienhaus vorhandenen Gaseinzelöfen wegen unzureichender Abgaswerte gegen eine moderne Heizungsanlage auszutauschen. Dies wollte der Vermieter auch tun, nur einer seiner Mieter war nicht bereit, die damit

zusammenhängenden Baumaßnahmen zu dulden.

Der BGH entschied, dass bauliche Maßnahmen, zu denen ein Vermieter verpflichtet ist, vom Mieter zu dulden sind. Und zwar auch dann, wenn die Ankündigung der Arbeiten nicht mit ei-

ner Frist von 3 Monaten erfolgt ist, die Arbeiten aber dringlich sind. Außerdem stellten die Richter klar, dass der Mieter an einer zeitnahen Terminabstimmung mitwirken muss, damit die Arbeiten schnellstmöglich vorgenommen werden können (BGH, Urteil v. 04.03.09, Az. VIII ZR 110/08).

Die nächste Ausgabe von VermieterRecht vertraulich erscheint am 28. April 2009. Darin lesen Sie unter anderem:

- So verringern Sie Ihre Betriebskosten bei Leerstand
- Wie Sie sich bei Lärmbelästigungen Ihrer Mieter richtig verhalten
- Auch ein fehlerhaftes Mieterhöhungsverlangen ist noch zu retten

Gartengestaltung im Frühjahr: Was darf der Mieter und was darf er nicht?

Frage: Mein Mieter hat mir gesagt, dass er sich schon sehr auf den Frühling freue, weil er dann den „Garten von neu auf schön“ machen möchte. Ein schöner Garten ist schön – nur fürchte ich, dass der Garten bei dem Enthusiasmus meines Mieters später kaum wiederzuerkennen sein wird. Und was ist eigentlich, wenn das Mietverhältnis irgendwann endet, muss mein Mieter dann alles rückgängig machen?

VermieterRecht vertraulich: Zunächst einmal gilt: Den gemieteten Garten, dessen Pflege er übernommen hat, darf ein Mieter nicht verwildern lassen. Was die Nutzung und Gestaltung angeht, so hat der Mieter aber einen großen Spielraum: Er darf beliebige Blumen säen und im üblichen Umfang

Sträucher und kleinere Bäume pflanzen. Das im Garten wachsende Obst darf er ernten und verwenden.

Außerdem darf ein Mieter in dem von ihm gemieteten Garten einen kleinen Teich, ein Gemüsebeet oder einen Komposthaufen anlegen oder einen Holzstoß lagern. Er darf einen üblichen Zaun zur Einfriedung und auch ein kleines Gartenhäuschen errichten. Selbst Bodenplatten darf er in geringem Umfang verlegen, wenn dadurch der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Ohne Ihre Zustimmung: Pflanzen nur mit Einschränkung, entfernen nein

Folgendes darf Ihr Mieter aber nicht: Kletterpflanzen (z. B. Geißblatt, Efeu,

Knöterich), welche die Hauswand beschädigen könnten, darf der Mieter nicht ohne Ihre Zustimmung setzen. Außerdem darf der Mieter nicht eigenmächtig vorhandene Sträucher und Bäume entfernen.

Bei Mietende ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen

Ist das Mietverhältnis beendet, gilt für den Garten, was auch für die Mieträume gilt: Der Mieter muss den Zustand wiederherstellen, der bei Mietbeginn vorhanden war. Allerdings gibt es eine Ausnahme: Hat der Mieter mit Ihrer Zustimmung Bäume gepflanzt, können Sie deren Entfernung nicht mehr von ihm verlangen, wenn die Bäume in der Zwischenzeit stark gewachsen sind.

Rücktritt vom Mietvertrag – das geht meist nicht, aber Sie müssen „umdeuten“

Frage: Mein Mieter hat am 18.02.2009 den Mietvertrag unterschrieben; am 01.04.2009 sollte das Mietverhältnis beginnen. Am 02.03.2009 erhielt ich ein Fax von meinem Mieter, in dem er den Wunsch äußerte, dass der Mietvertrag „rückgängig“ gemacht werde, insofern erkläre er „den Rücktritt vom Mietvertrag“. Ist das rechtens und muss ich mir jetzt einen neuen Mieter suchen?

VermieterRecht vertraulich: Vom Mietvertrag zurücktreten kann ein Mieter nur, wenn ihm dieses Recht im Mietvertrag ausdrücklich eingeräumt ist. Dies kommt in der Praxis nur sehr selten vor. Darüber hinaus kann ein Mieter den Rücktritt erklären, wenn der Vermieter nicht in der Lage ist, dem Mieter die Mieträume wie vereinbart zur Verfügung zu stellen. Zum Beispiel dann,

wenn der Vormieter nicht rechtzeitig auszieht. Damit der Rücktritt in einem solchen Fall wirksam ist, muss der Mieter dem Vermieter aber zuvor erfolglos eine Frist mit Ablehnungsandrohung gesetzt haben.

Rücktritt = Kündigung

Danach durfte Ihr Mieter nicht vom Mietvertrag zurücktreten. Allerdings ist jede Erklärung des Mieters, er wolle das Mietverhältnis nicht (fort-)führen, in eine ordentliche Kündigung umzudeuten.

Wegen der gesetzlichen 3-monatigen Kündigungsfrist würde das Mietverhältnis dann am 31.05.2009 enden (die früher vertretene Auffassung, wonach die 3-Monats-Frist erst mit Mietbeginn zu laufen beginnt, ist mittlerweile überholt).

Kündigung per Fax unzulässig

In Ihrem Fall ergibt sich allerdings die Besonderheit, dass Ihnen der Rücktritt per Fax zugeht, die Kündigung eines Wohnungsmietvertrages aber immer schriftlich erklärt werden muss (§§ 568 Abs. 1, 126 BGB). Und das bedeutet: Auf der Kündigungserklärung muss die Originalunterschrift stehen. Da dies bei einem Fax ja nicht der Fall ist, wäre die Kündigung aber unwirksam.

Ergebnis: Auch wenn der unzulässige Rücktritt Ihres Mieters in eine Kündigung umzudeuten ist, so ist diese wegen fehlender Schriftform jedoch unwirksam. Ihr Mietverhältnis besteht mit allen Rechten und Pflichten daher fort und Sie müssen sich (noch) keinen neuen Mieter suchen.

Stellen Sie Ihre
Fragen an den
Chefredakteur!

Unsere
Redaktions-
sprechstunde

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 30

oder per E-Mail an:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

Impressum VermieterRecht vertraulich • ISSN: 1860-5265 • Postvertriebskennzeichen: G67844 • © 2009 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: +49 228 8205-0 • Telefax: +49 228 3696010 • info@gevestor.de • www.gevestor.de • Verlagsleiter: Hans Joachim Oberhettinger • Chefredakteur: Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanagerin: Andrea Baumgarten • Gutachterin: Kerstin Thürnow, Frankfurt a. M. • Satz und Layout: Deinzer Grafik, Hamburg • Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus • Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Redaktionssprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr • Telefon: 030/315 90 72 30 • info@vermieterrecht-vertraulich.de • www.vermieterrecht-vertraulich.de • Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ 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: Helmut Graf • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

VERMIETERWISSEN: BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten von A–Z: Der schnelle Überblick, Teil 7**H****Heizkosten**

Bei Heizkosten handelt es sich um einen Oberbegriff: Entstehen Ihnen für die folgenden Punkte Kosten, können Sie diese als Betriebskosten auf Ihren Mieter umlegen: Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, Lieferung von Wärme sowie Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelheizkörpern.

Heizungsanlagen

Hierunter fallen alle Kosten, die Ihnen entstehen für:

- Brennstoffe und ihre Lieferung
- Einstellung der Anlage durch eine Fachperson
- Betriebsstrom
- Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- regelmäßige Überprüfung der Betriebsbereitschaft
- Prüfung der Sicherheit der Anlage
- Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- Messung der Anlage gemäß Immissionsschutzgesetz
- Anmietung und Leasing von Verbrauchserfassungsgeräten
- Gebrauch der Verbrauchserfassungsgeräte (etwa der Austausch von Flüssigkeitsampullen nach dem Verdunstungsprinzip)
- Eichung der Anlage
- Ermittlung der Verbrauchswerte

Hofffläche

Die Kosten für die gärtnerische Pflege eines Hofes sind umlagefähig, sofern der Hof den betreffenden Mietern zugänglich ist.

K**Kabelgebühren**

Die Kosten „des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage“ sind als Betriebskosten umlagefähig. Hierzu gehören im Einzelnen die Kosten für:

- Betriebsstrom
- regelmäßige Überprüfung der Betriebsbereitschaft
- Gebühren bzw. Entgelte für die Kabelanschlüsse

- Einstellung der Anlage durch eine Fachperson

Wichtig: Auch wenn der Mieter den Kabelanschluss nicht nutzt, etwa weil er Radio- und Fernsehprogramme über eine eigene Antenne empfängt oder hieran kein Interesse hat, hat er diese Kosten zu tragen. Wird der Fernsehempfang auf digital-terrestrischen Empfang umgestellt, sind Sie nicht verpflichtet, Ihrem Mieter eine Empfangsvorrichtung (sogenannte Set-Top-Box) zur Verfügung zu stellen (LG Berlin, Urteil v. 21.08.03, Az. 67 T 90/03).

Kanalanschluss

Ist Ihr Gebäude nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, können Sie die Kosten der bei Ihnen anfallenden Abwasserbeseitigung umlegen. Bei einer Sammel- oder Sickergrube ist die Abfuhr des Schmutzwassers oder des Klärschlammes umlagefähig. Ansetzen können Sie auch die Kosten für die Reinigung einer solchen Anlage, nicht aber für deren Wartung.

Kapitalkosten

Als Kapitalkosten bezeichnet man einmalige oder verrentete Anliegerbeiträge aus Erschließungs- oder Anschlusskosten des Grundstücks. Diese können nicht als Betriebskosten angesetzt werden.

Kehrgebühren

Hat der Schornsteinfeger Immissionsschutzmessungen durchgeführt und Ihnen hierfür sogenannte Kehrgebühren berechnet, so handelt es sich hierbei um Betriebskosten.

L**Leasingkosten**

Soweit Leasingkosten für Wasserzähler, für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Heizung und Warmwasser) und für Antennenanlagen entstehen, können Sie diese Kosten als Betriebskosten ansetzen.

Leerstand

Stehen Flächen im Gebäude leer, fallen alle darauf entfallenden Betriebskosten grundsätzlich dem Vermieter zur Last. Soweit vereinbart ist, dass Betriebskosten nach Personenzahl umzu-

legen sind, sollte der leerstehenden Wohnung eine fiktive Person zugeordnet werden (so AG Köln, Urteil v. 07.03.97, Az. 201 C 609/96).

Leuchtmittel

Glühbirnen für das Treppenhaus werden in der Praxis häufig in die Betriebskostenabrechnung einbezogen – erlaubt ist das jedoch nicht. Denn alle Kosten für Leuchtmittel zählen zu den Instandhaltungskosten. Und die trägt der Vermieter. Auch die Personalkosten für das Kontrollieren und Auswechseln von Leuchtmitteln sind nicht umlagefähig. Erledigt dies Ihr Hausmeister, ist der Kostenanteil hierfür vor der Umlage der Hausmeisterkosten herauszurechnen.

Lüftungsanlage

Bei der Wartung von Lüftungsanlagen unterscheiden die Gerichte: Dient die Lüftung der ordnungsgemäßen Funktion der Heizung, können Sie die Wartungskosten auf den Mieter umlegen. Wenn es sich dagegen um ein reines Abluftgebläse handelt und sich die Wartung auf eine reine Sicht- und Funktionskontrolle beschränkt, handelt es sich nicht um umlegbare Betriebskosten.

TIPP: Sonstige Kosten

Um diese für Sie möglicherweise nachteilige Unterscheidung zu umgehen, vereinbaren Sie die Kosten für die Wartung Ihrer Lüftungsanlage gesondert als „sonstige Betriebskosten“ im Mietvertrag. So muss Ihr Mieter für die Kosten in jedem Fall zahlen.

M**Mehrwertsteuer**

Wird Ihnen für Betriebskosten Mehrwertsteuer berechnet, ist diese umlegbar. Ausnahme: Sie stellen Ihre eigene Arbeitsleistung in Höhe der ortsüblichen Vergütung in Rechnung, etwa wenn Sie das Treppenhaus selbst reinigen. Dann können Sie keine Mehrwertsteuer veranschlagen.

Mengenrabatte

Ist es Ihnen möglich, Mengenrabatte auszuhandeln, sind Sie verpflichtet, dies im Interesse Ihres Mieters zu tun und alle Vergünstigungen (auch Skonti) an diesen weiterzugeben.