

Von der Mühsal des Vermietens

Ein Beitrag von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fabian Krüger

Oft dient der Erwerb einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Altersvorsorge. Über die Tücken der Vermietung machen sich viele Erwerber zunächst jedoch wenig Gedanken, wenn sie in ›Betongold‹ investieren. Ist der Vermieter dann erstmals mit einem Streit konfrontiert, empfindet er das Mietrecht nicht selten als ungerecht und den Mieter bevorzugend. Schnell entsteht der Eindruck, der Gesetzgeber habe bei der Entwicklung des Mietrechts nicht den ›Kleinvermieter‹, sondern wirtschaftlich sehr starke, gewerbliche Vermieter vor Augen gehabt. Der ganz ›normale‹ Vermieter, der nicht über ein ausreichend großes finanzielles Polster verfüge und keine Rechtsabteilung unterhalte, sei der Dumme. Eine frühzeitige Beschäftigung mit den typischerweise zwischen Mietern und Vermietern auftretenden Problemen kann helfen, teuren Ärger zu vermeiden und dieses Missverhältnis auszugleichen.

›Klassiker‹ der Beratungspraxis sind die Mieterhöhung, Nebenkosten und immer wieder: Schönheitsreparaturen. Kappungsgrenzen geistern durch die Presse, Gerichte erklären vermeintlich qualifizierte Mietspiegel für unqualifiziert. Mit der Erstellung einer gerichtsfesten Nebenkostenabrechnung ist der Laie fast immer hoffnungslos überfordert. Vieles ist im Schwange. In drei Urteilen (Az. VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13) hat der Bundesgerichtshof zum Beispiel am 18. März 2015 entschieden, dass die formularmäßige Überbürdung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei einer nicht renoviert übergebenen Wohnung nicht möglich ist und auch zuvor von der Rechtsprechung noch akzeptierte Quotenabgeltungsregeln nunmehr unwirksam sind. Für Vermieter kann das bedeuten, auf im Zuge von Altmietverhältnissen nicht kalkulierten Renovierungskosten sitzen zu bleiben und sogar dem Mieter die Mieträume während des Mietverhältnisses regelmäßig renovieren zu müssen. Für die Neuvermietung ist der Gestaltungsspielraum klein, ohne juristische Beratung ist eine funktionierende Regelung oft nicht zu erreichen.

Relativ neu (seit Sommer 2014) ist die Problematik der Widerrufsmöglichkeit im Mietrecht aufgrund der verbraucherschützenden Vorschriften der §§ 312 ff BGB. Für den Vermieter lauern hier Gefahren. Schließlich kann sich der Mieter an sich nur durch Kündigung vom Mietvertrag lösen. Vereinbarungen zwischen den Parteien, auch Nachträge und Ergänzungen, sind bindend. Das Widerrufsrecht kann dem Mieter jedoch die Möglichkeit geben, sich von unliebsamen vertraglichen Abreden wieder zu lösen. Voraussetzung für ein



Der Verfasser ist schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des Immobilienrechts tätig und berät Vermieter, Verwalter und Wohnungseigentümer.

Widerrufsrecht ist, dass der Mieter Verbraucher, der Vermieter Unternehmer ist. Jetzt mag der typische ›Kleinvermieter‹ denken, er könne doch nicht Unternehmer sein, das Widerrufsrecht betreffe ihn nicht. Entgegen landläufiger Auffassung wird aber auch schon der Vermieter, der mehrere Wohnungen sein Eigen nennt oder sich einer professionellen Hausverwaltung bedient, von der Rechtsprechung in vielen Fällen als gewerblicher Vermieter angesehen. Zwar scheidet ein zeitlich noch bis zu einem Jahr und 14 Tage möglicher Widerruf des Mietvertrages mit der Folge, dass der Mieter in diesem Zeitraum umsonst wohnen könnte, in den meisten Fällen aus,

weil ein Widerrufsrecht des Mietvertrages bei vor Vertragsabschluss erfolgter Besichtigung der Wohnung nicht besteht. Erfolgt die Anmietung aber ›blind‹, also ohne Besichtigung, oder handelt es sich um andere vertragliche Abreden zwischen Vermieter und Mieter, wie Vereinbarungen über die Miete, eine Modernisierung oder einen Mietaufhebungsvertrag, muss der als gewerblich handelnd angesehene Vermieter den Mieter ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehren, wenn er nicht Gefahr laufen will, dass der Mieter sich von den Vereinbarungen wieder lösen kann.

Ruinös kann es sein, wenn der Mieter eine der Planungssicherheit des Vermieters dienende Modernisierungsvereinbarung widerruft, ärgerlich ist es, wenn die wegen eines Aufhebungsvertrages für entbehrlich gehaltene Räumungsklage doch noch erhoben werden muss. Völliges Unverständnis löst es aus, wenn der Mieter den Widerruf eines Mietvertrages erklärt und sowohl alle gezahlten Mieten als auch die Kautionsentschädigungslos zurückhält. So umfangreich die Belehrungspflichten des Vermieters sind, so groß ist auch der oft nicht geahnte Beratungsbedarf.

Hemmer und vom Rath GbR

Rechtsanwälte und Notare
Gerichtsstraße 42d · 58452 Witten
Tel. 0 23 02 / 1 31 04
www.hemmer-vomrath.de