

Wohnungsmiete

Baldus / Grundmann

2019

ISBN 978-3-406-74035-0

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Verpfändung eines Sparbuchs und Abtretung einer Sparforderung als Sicherheitsleistung

Weitere Alternativen zur Barkaution sind die Verpfändung eines Sparbuchs oder die Abtretung einer Sparforderung des Mieters.

Bei der **Verpfändung** eines Sparbuchs zahlt der Mieter in der Regel einen Betrag in Höhe der Mietkaution auf einem Sparbuch ein, das auf seinen Namen ausgestellt ist. Im Nachgang verpfändet er das Recht auf die Sparforderung an den Vermieter. Dabei müssen Mieter und Vermieter sich einig sein, dass ein sog. dingliches Pfandrecht begründet werden soll; ferner muss der Mieter dem kontoführenden Kreditinstitut die Verpfändung anzeigen. Der Bank muss mitgeteilt werden, dass die Verpfändung stattgefunden hat und wer der Pfandgläubiger ist. Die Bank versieht das Sparbuch dann in der Regel mit einem sog. **Sperrvermerk** zugunsten des Vermieters.

Eine **Sicherungsabtretung** eines Guthabens auf einem Sparkonto des Mieters gemäß §§ 398 ff. BGB ist auch dann wirksam, wenn sie dem Kreditinstitut nicht angezeigt wird. Erforderlich ist lediglich, dass sich Mieter und Vermieter über die Abtretung der Sparforderung als solcher und darüber, dass die Sparforderung zur Sicherheit für die Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag dem Vermieter zustehen soll, geeinigt haben. In der Regel wird die Sicherungsabtretung durch schlüssiges Handeln vereinbart, in dem der Mieter dem Vermieter ein auf seinen Namen ausgestelltes Sparbuch übergibt. Der Vermieter kann – sofern er in Besitz des Sparbuchs ist – auch ohne weitere Einwilligung des Mieters über die Sparforderung verfügen.

Zusätzliche Sicherheiten

Von der Begrenzung der Mietsicherheit auf 3 Monatsmieten (netto) kann gemäß § 551 Abs. 4 BGB nicht zulasten des Mieters durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden. Auch wenn verschiedene Sicherheiten gestellt werden (beispielsweise eine Barkaution und eine Bürgschaft), sind diese der Höhe nach auf den Höchstbetrag begrenzt.

Anders liegt aber der Fall, wenn beispielsweise ein Bürge von sich aus unaufgefordert dem Vermieter eine zusätzliche Bürgschaft anbietet. Dies kann erfolgen, um ein Mietverhältnis mit einem weniger zahlungsfähigen Mieter erst zu ermöglichen.

Beispiel

In einem vom BGH entschiedenen Fall war der Abschluss eines Mietvertrages zunächst gescheitert, weil der Mieter nicht nachweisen konnte, dass er die Miete aufbringen konnte. Daraufhin hatte der Vater des Mietinteressenten dem Vermieter von sich aus – neben der durch den Mieter zu leistenden Kaution – eine Bürgschaft angeboten, um den Vertragsschluss doch noch zu ermöglichen. Nach Ansicht des BGH war die Abgabe dieser Bürgschaftserklärung des Vaters als wirksam anzusehen, da mit dieser Bürgschaft erkennbar keine besonderen Belastungen für den Mieter verbunden waren (BGH Urt. v. 7.6.1990 – IX ZR 16/90).

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BGH, wenn ein Dritter zur Abwendung einer drohenden Kündigung des Mietvertrags wegen Zahlungsverzugs des Mieters freiwillig eine Bürgschaft stellt (BGH Urt. v. 10.4.2013 – VIII ZR 379/12).

Kommt es im Laufe des Mietverhältnisses zu einer Mieterhöhung, ist eine Anpassung der Sicherheitsleistung nur durch eine Einigung zwischen den Mietvertragsparteien möglich. Hier ist jedoch ebenfalls die genannte Höchstgrenze des § 551 Abs. 1 BGB zu beachten. Einen Anspruch auf eine Aufstockung der Sicherheitsleistung hat der Vermieter indes nicht.

Mietobjekt: Beschreibung und Zustand bei Vertragsschluss

Im Mietvertrag sollte zur beiderseitigen Rechtssicherheit das Mietobjekt genau beschrieben sein. Dazu gehört u. a. Größe, Anzahl und Art der einzelnen Räume sowie deren Ausstattung.

Waren bereits bei der Wohnungsbesichtigung **Mängel** ersichtlich und hat sich der Vermieter im Rahmen der Verhandlungsgespräche verpflichtet, diese zu beseitigen, sollte dies ebenfalls unbedingt im Mietvertrag schriftlich dokumentiert werden. Anderenfalls läuft der Mieter Gefahr, Mängelrechte zu verlieren. Denn gemäß § 536b Abs. 1 S. 1 BGB ist ein Mieter, der bei Abschluss des Vertrages Mängel der Mietsache positiv kennt, nach § 536 BGB später nicht berechtigt, die Miete aufgrund dieser Mängel zu mindern oder nach § 536a BGB Schadensersatz oder Ersatz von eigenen Aufwendungen für die Beseitigung dieser Mängel zu verlangen. Gleiches gilt, wenn dem Mieter ein Mangel aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, es sei denn der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen (§ 536a Abs. 1 S. 2 BGB).

Kein Ausschluss der Mängelrechte droht jedoch, wenn der Mieter bei bzw. nach der Wohnungsbesichtigung nur den Verdacht hat, dass ein Mangel der Mietsache vorliegen könnte. Nur das Wissen um das äußere Erscheinungsbild eines Mangels genügt nach der Rechtsprechung insoweit nicht, solange der Mieter nicht auch die Ursachen und die konkreten Auswirkungen des Mangels auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache kennt.

Für den Mieter bedeutet dies, dass er – sofern ihm Mängel der Mietsache bereits bei Abschluss des Mietvertrags bekannt geworden sind – diese in jedem Fall im Mietvertrag vermerken und deren Beseitigung vertraglich vereinbaren sollte. Andernfalls gilt der Zustand der Wohnung in Anbetracht dieser – dem Mieter von Anfang an bekannten Mängel – als vertragsgemäß und Mängelrechte bestehen nicht mehr.

Hinweis

Sind dem Mieter bereits bei der Wohnungsbesichtigung Mängel der Mietsache aufgefallen, ist im Rahmen des Abschlusses des Mietvertrags darauf zu achten, dass diese Mängel konkret im Mietvertrag bezeichnet werden und der Vermieter sich im Mietvertrag zu derenzeitnaher Beseitigung verpflichtet. Möglichst sollte eine Beseitigung der Mängel noch vor dem Einzugstermin vertraglich vereinbart werden.

Besonders wichtig bei Abschluss des Mietvertrags ist die Aufnahme einer Klausel zur Dokumentation des Zustands des Mietobjekts bei Einzug mittels eines sog. **Übergabeprotokolls** (siehe dazu auch S. 51 ff.). Regelmäßig wird in

einem Vertrag, den üblicherweise der Vermieter vorlegt, eine Klausel aufgenommen sein, die wie folgt lauten könnte:

„Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die Parteien eine gemeinsame Begehung durchführen, über deren Inhalt und Verlauf ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt wird. Mit Ausnahme der im Übergabeprotokoll ggf. aufgeführten Mängel anerkennt der Mieter den Mietgegenstand als vertragsgemäß.“

In dem vor Einzug anzufertigenden Übergabeprotokoll erklärt der Mieter sodann üblicherweise, dass bei einer gemeinsamen Besichtigung der vermieteten Immobilie festgestellt worden ist, dass sich die Wohnung, mit Ausnahme der im Protokoll näher bezeichneten Beanstandungen, im ordnungsgemäßen Zustand befindet, also vertragsgemäß ist.

Erkennt der Mieter die Wohnung insoweit als vertragsgemäß an, als es im Übergabeprotokoll keine anderweitigen Vermerke zu Mängeln gibt, handelt es sich hierbei rechtlich betrachtet um ein sog. negatives Schuldanerkenntnis. Dies bedeutet, dass der Mieter rechtlich zugestanden hat, dass bei Einzug keine weiteren als die im Übergabeprotokoll genannten Mängel vorhanden waren.

Rechte wegen bereits bei Übergabe vorhandener Mängel kann der Mieter gemäß § 536b S. 3 BGB dann nur noch geltend machen, wenn er sich diese nachweislich vorbehalten hat (hierzu siehe S. 57 ff. Rechte bei Mängeln des Mietobjekts).

Übernahme von Instandhaltungen

Der Vermieter hat nach dem Gesetz die Mietsache dem Mieter „in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten“ (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Dies bedeutet, dass der Vermieter auch zu Instandhaltungsmaßnahmen verpflichtet ist. Der Begriff Instandhaltung meint in erster Linie die Erhaltung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes des Mietobjekts. Der Vermieter hat also die während der Mietzeit notwendigen Erhaltungs- und Reparaturarbeiten vorzunehmen.

Schönheitsreparaturen

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erfasst auch die zur Beseitigung der normalen Abnutzung der Mietsache erforderlichen Schönheitsreparaturen. Diese sind grundsätzlich vom Vermieter selbst durchzuführen. Der Mieter hingegen muss die Wohnung bei Rückgabe nur besenrein zurückgeben. Die Rechtsprechung versteht unter dem Begriff besenrein, dass grobe Verschmutzungen beseitigt werden müssen.

Definition Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen umfassen regelmäßig das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, soweit sich aus dem Mietvertrag nichts anderes ergibt. Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört das Abziehen der Parkettversiegelung und das Streichen der Fenster und der Wohnungseingangstüren von außen (BGH Urt. v. 13.1.2010 – VIII ZR 48/09).

Es ist anerkannt, dass der Vermieter diese Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen vertraglich auch auf den Mieter überwälzen kann. Dies ist auch zulässig, wenn diese vertragliche Vereinbarung im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgt, die der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss einseitig stellt und die er mit diesem nicht im Einzelnen aushandelt (BGH Ur. v. 9.6.2010 – VIII ZR 294/09).

In den vergangenen Jahren waren Klauseln zu Schönheitsreparaturen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen immer wieder Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen. Im Wesentlichen haben sich in der Rechtsprechung hierzu folgende Grundsätze entwickelt:

Unzulässig und damit unwirksam sind solche Klauseln,

- wenn die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird; dies gilt auch, wenn der Mieter sich gegenüber dem Vormieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten verpflichtet hat und der Vermieter ihm keinen angemessenen Ausgleich – etwa in Form einer Reduktion der Miete für eine angemessene Dauer gewährt (BGH Ur. v. 22.8.2018 – VIII ZR 277/16);
- durch die dem Mieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen in Eigenleistung untersagt wird (sog. Fachhandwerkerklauseln);
- die starre Fristen zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, ohne Rücksicht auf die Intensität der Nutzung der Wohnung und die Verwendung langlebiger Renovierungsmaterialien vorsehen;

- die neben der Verpflichtung des Mieters zur Übernahme der Schönheitsreparaturen eine Endrenovierungspflicht unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur vorsieht (sog. Summierungseffekt);
- die eine Endrenovierungsklausel mit einer Farbvorgabe (z. B. weiß) enthält, wenn die Wohnung bei Mietbeginn nicht mit einem neuen weißen Anstrich übernommen wurde; begründet wird dies damit, dass eine solche Klausel einen kostenbewussten Mieter daran hindern könnte, während der Laufzeit des Mietverhältnisses in anderen Farben zu dekorieren.

Renovierungspflicht wegen Rauchens?

Rauchen in einer gemieteten Immobilie zählt auch heute noch zu einem regulären Gebrauch der Mietsache. Ein Mieter, der in einer gemieteten Wohnung raucht, verhält sich nicht vertragswidrig, auch wenn er hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht (BGH Ur. v. 28.6.2006 – VIII ZR 124/05). Werden durch das Rauchen allerdings Verschlechterungen der Wohnung verursacht, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüberhinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern, ist dies ein Schaden, der durch den Mieter zu ersetzen ist (BGH Ur. v. 5.3.2008 – VIII ZR 37/07).