



6|18

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2018

Jetzt werden Sie zum Datenschützer



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,

seit dem 25.5.2018 ist es nun soweit: Die Datenschutzgrundverordnung gilt europaweit – und damit auch in Deutschland.

Bei vielen Unternehmen hat das Gesetz zu hohen IT-Kosten geführt, da unter anderem alle **Kundendaten besonders sicher** geschützt werden müssen.

Doch wenn Sie jetzt glauben, Sie können sich in Sachen Datenschutz entspannt zurücklehnen, täuschen Sie sich: Das neue Gesetz trifft auch **private Vermieter**, denn auch sie speichern höchstwahrscheinlich persönliche Daten ihres Mieters auf dem PC, dem Notebook, Tablet oder Smartphone. Das beginnt schon beim Mieter-Namen und seiner Telefonnummer oder der persönlichen Bankverbindung.

Zwar brauchen Sie deswegen **nicht** gleich einen offiziellen **Datenschutzbeauftragten**. Die Daten besonders sichern müssen Sie aber dennoch. Nach den Buchstaben des Gesetzes jedenfalls.

Wie das geht, lesen Sie in unserer Checkliste auf Seite 3.

Knifflig wird die ganze Sache für Privatvermieter allerdings erst, wenn die Mieterdaten „abhandenkommen“ und sich herausstellt, dass es bei Ihnen passiert ist. Dann allerdings könnte es richtig teuer werden, denn das neue Gesetz sieht hohe Bußgeldstrafen vor!

Doch deswegen gleich wieder auf Handschrift und gutes altes Papier zurückkehren? Aus Datenschützerwägungen sicherlich besser, aber dafür vielfach **umständlicher** und schlimmstenfalls auch noch **unleserlich** – und das birgt wiederum ganz andere Probleme. Sofern Ihr Mieter beispielsweise seine Betriebskostenabrechnung nicht lesen kann und Sie deswegen kein Geld von ihm nachfordern können.

Ein Rundum-Schutz – und das nicht nur bei Ihren Daten – wünscht Ihnen Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Neue Datenschutzgrundverordnung: Was Sie als Privatvermieter wissen sollten

Vielleicht haben Sie schon von der **EU-Datenschutzgrundverordnung** (= DSGVO) gehört. Die gibt es zwar bereits seit dem 24.5.2016, sie ist aber erst seit dem 25.5.2018 anwendbar – und sorgt deswegen bei vielen Unternehmen für viel Arbeit und Ärger. Bei Verbrauchern und privaten Vermietern trägt die Verordnung dagegen eher zur Verunsicherung bei.

Vielleicht haben auch Sie bisher gedacht: „Ach, die Verordnung betrifft mich nicht“. Von wegen! Die DSGVO richtet sich nämlich leider nicht nur an Hausverwaltungen, sondern **auch** an Sie als privaten Vermieter. Und zwar schon dann, wenn Sie **Daten** Ihrer Mieter wie z. B. den Namen, die Adresse, das Einkommen aus der Mieterselbstauskunft oder die Ver-

brauchsstände von Strom oder Wasser für Ihre Betriebskostenabrechnung im PC speichern oder an eine Abrechnungsfirma weitergeben.

Welche Daten Sie speichern dürfen

Grundsätzlich dürfen Sie nur solche Daten Ihres Mieters **speichern**, die für das Mietverhältnis notwendig sind. Also beispielsweise so **personenbezogene** Daten wie der Name, die Adresse, das Geburtsdatum, Bank- und Verbrauchsdaten. Daten, die Sie **nicht** mehr benötigen, müssen Sie löschen.

Was Sie **nicht speichern** dürfen, sind beispielsweise Daten zum Sexualleben

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Neue Datenschutzgrundverordnung:
Was Sie als Privatvermieter wissen sollten

3 | Checkliste:
Das müssen private Vermieter beim Datenschutz beachten

3 | Verlorener Schlüssel:
Wann der Mieter den Schlüsselaustausch zahlen muss

4 | Kosten für den Notdienst:
Dürfen die in die Betriebskostenabrechnung?

5 | Checkliste:
27 Betriebskosten, die Sie nicht umlegen dürfen

5 | Rauchwarnmelderprüfung:
Wenn Sie der Mieter nicht reinlässt

6 | Bitte rein lassen:
Wenn der Techniker wegen des Rauchmelders klingelt

7 | „Retter“ beschimpft und bedroht:
Wann Sie als Vermieter reagieren müssen

8 | Rechtzeitige Betriebskostenabrechnung:
Wenn der Bote Erinnerungslücken hat

! | Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

und der sexuellen Orientierung Ihres Mieters, zu rassistischer oder ethnischer Herkunft, zu religiöser Weltanschauung oder zu seiner politischen Einstellung.

Wann Sie die Daten Ihres Mieters speichern dürfen

Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist nur zulässig, wenn sie nach der Datenschutzgrundverordnung auch **erlaubt** ist. Das setzt nach Art. 6 der DSGVO voraus, dass

- Sie die Daten für vorvertragliche Maßnahmen oder die Vertragserfüllung brauchen, z.B. zur Mieterauswahl oder zwecks Mietzahlung.
- Ihr berechtigtes Interesse an den Mieterdaten das Interesse Ihres Mieters am Datenschutz überwiegt.
- Sie die Daten zum Erfüllen einer rechtlichen Verpflichtung brauchen wie z. B. zur Einzugsbestätigung.
- die betreffende Person der Datenverarbeitung freiwillig und ohne Druck in jederzeit widerruflicher Weise nachweislich **zugestimmt** hat.

Was für die Mieterauswahl gilt

Bevor Sie sich für einen Mieter entscheiden, dürfen Sie natürlich den Namen und die Telefonnummern Ihrer Mietinteressenten im PC oder im Handy abspeichern. Erst wenn es zum Besichtigungstermin kommt, dürfen Sie noch weitere Daten erheben, beispielsweise mit einem **Mieterselbstauskunftsformular**. Doch auch dabei müssen Sie sich an den Grundsatz der Datensparsamkeit und der Zweckbindung halten. Das heißt konkret für Sie: Die Kontodaten Ihres Mieters dürfen Sie erst in Ihrem Computer, Notebook, Tablet oder Smartphone speichern, wenn er den **Mietvertrag unterschrieben** hat.

Wann Sie Mieterdaten weitergeben dürfen

Mieterdaten dürfen Sie nur an Außenstehende wie beispielsweise Handwerker,

andere Mieter, Ihren Verwalter, den Steuerberater oder ein Abrechnungsunternehmen weitergeben, wenn

- dies für die Vertragserfüllung **notwendig** ist,
- Sie ein berechtigtes Interesse an der Weitergabe haben, welches das Mieterinteresse überwiegt oder
- der Mieter dem zugestimmt hat.

Doch selbst mit einer Zustimmung Ihres Mieters ist die Angelegenheit für Sie noch nicht erledigt: Sie bleiben dennoch für den Datenschutz verantwortlich und müssen mit dem **Dritten** einen Vertrag abschließen, in dem Sie ihn **verpflichten**, die übergebenen Mieterdaten zu schützen und nach Beendigung des Auftrags wieder zu löschen.

Beispiel

Sie lassen die Verbrauchsdaten des Mieters regelmäßig von einem Messdienstunternehmen ablesen.

Sie müssen den Mieter über diese „Datenerhebung durch einen Dritten“ **informieren**. Am einfachsten geht das bereits im Mietvertrag. Weisen Sie ihn darauf hin, dass die Ablesung durch einen externen Dienstleister erfolgt und er als Mieter der Datenweitergabe zustimmt. Spätestens aber beim Ablesen der Verbrauchserfassungsgeräte sollten Sie sich die Zustimmung Ihres Mieters zur Datenweitergabe geben lassen.

Beispiel

Müssen Instandsetzungsmaßnahmen in der Wohnung vorgenommen werden, dürfen Sie dem beauftragten Handwerker nur den Namen und die Adresse des Mieters nennen. Außerdem müssen Sie den Handwerker verpflichten, die Daten des Mieters nach Erfüllen seines Auftrags wieder zu löschen.

Mein Tipp

Erst kürzlich hat der BGH entschieden, dass Sie Ihrem Mieter auf sein Verlangen auch die Ablesebelege der anderen Mitbewohner im Haus vorlegen müssen, damit er prüfen kann, ob der Gesamtverbrauch stimmt (BGH, Urteil v. 7.2.2018, VIII ZR 189/17). Auch das zählt bereits als eine Datenverarbeitung in Form der Weitergabe der Daten an Dritte. Diese ist jedoch gerechtfertigt, weil Sie dazu gegenüber Ihrem Mieter verpflichtet sind.

Neu ist nach der DSGVO: Sie müssen die anderen Mieter im Haus darüber informieren, dass Sie ihre Verbrauchsdaten weitergegeben haben.

Was gilt, wenn ein Hausverwalter für Sie tätig ist

Haben Sie ein Unternehmen mit der kompletten Mietverwaltung beauftragt, führen Sie selbst noch **keine** Auftragsdatenverarbeitung durch. In diesem Fall muss sich das Unternehmen, das die **Mietverwaltung** macht, an die Datenschutzgrundverordnung halten.

Sie müssen erst dann wieder die DSGVO beachten, sobald Sie von der Hausverwaltung Mieterdaten zurück erhalten und diese dann z. B. auf Ihrem Computer einscannen oder sie die E-Mail auf ihrem PC speichern.

Geben Sie Mieterdaten an Ihren **Steuerberater** weiter, z. B. weil Sie die Anlage V in Ihrer Steuererklärung abgeben müssen, sollten Sie Ihren Mieter selbst darüber informieren. Und das, obwohl Sie auf ein berechtigtes Interesse zurückgreifen können.

Was Ihre Informationspflichten sind und welche Auskunftsrechte Ihr Mieter hat

Nach Art. 15 der Datenschutzgrundverordnung hat jeder Betroffene Anspruch

darauf, Auskunft darüber zu erhalten, welche **Daten** von ihm zu welchem **Zweck** gespeichert wurden. Das gilt auch für Ihren Mieter. Er hat ebenfalls Anspruch auf die Information, **an wen** Sie seine Daten weitergegeben haben. Deswegen müssen Sie Ihrem Mieter Folgendes mitteilen:

- Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (z. B. Sie, Ihr Steuerberater oder Ihr Messdienstleister) und ggf. Ihres Datenschutzbeauftragten
- Zweck der Datenverarbeitung (z. B. die Mietdatenverwaltung) und Rechtsgrundlage sowie Dauer der Speicherung
- Empfänger der personenbezogenen Daten
- Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht bei der zuständigen

Aufsichtsbehörde, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung usw.

- zusätzlich auch die Kategorien der persönlichen Daten, die verarbeitet werden, falls die Datenerhebung **nicht** bei der betroffenen Person erfolgt.

Dem Mieter stehen noch weitere Rechte zu, nämlich das Recht auf

- Auskunft
- Berichtigung
- Widerspruch und
- das Recht, **keiner** automatisierten Entscheidung unterworfen zu sein.

Wann Sie Mieterdaten löschen müssen

Nach Art. 17 der Datenschutzgrundverordnung müssen alle **personenbezogenen**

Daten wieder gelöscht werden, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind.

Die **Notwendigkeit** der Löschung hängt also eng mit dem Zweck der Datenerhebung bzw. der Datenverarbeitung zusammen.

Mein Tipp

Sie müssen erst dann einen Datenschutzbeauftragten bestellen, wenn mindestens 10 Personen in Ihrem Unternehmen beschäftigt sind. Weil das bei einem privaten Vermieter regelmäßig nicht der Fall ist, bleibt er selbst für den Datenschutz verantwortlich.

Checkliste

Das müssen private Vermieter beim Datenschutz beachten

- ✓ Ihr PC muss einen aktuellen Antivirenschutz haben und über eine aktuelle Firewall verfügen.
- ✓ Ihr Gerät muss passwortgesichert sein (ideal ist eine Kombination aus Zahlen, Buchstaben und Sonderzeichen).
- ✓ Der Ordner mit den personenbezogenen Mieterdaten muss mit einem Passwort gesichert sein, sodass Dritte nicht drankommen können.
- ✓ Geben bzw. mailen Sie Daten nur verschlüsselt weiter.
- ✓ Erstellen Sie von den Daten sicherheitshalber immer eine Sicherheitskopie.
- ✓ Bewahren Sie Akten wie ausgedruckte E-Mails, Briefe oder Verträge, die auch personenbezogene Daten enthalten, so auf, dass keine Unbefugten drankommen. Am besten also in einem verschließbaren Aktenschrank oder verschließbaren Raum.
- ✓ Verschicken Sie „Rund-Mails“ an Ihre Mieter, dürfen die E-Mail-Adressen der anderen Empfänger nicht sichtbar sein.
- ✓ Wollen Sie Akten nach Ablauf der Löschfrist vernichten, benutzen Sie dafür einen Aktenvernichter oder beauftragen Sie einen Dienstleister damit. Ausgediente Datenträger, z. B. die Festplatte Ihres alten PCs, müssen Sie löschen.

Verlorener Schlüssel:

Wann der Mieter den Schlossaustausch zahlen muss

So eine zentrale Schließanlage im Haus ist schon praktisch. Mit nur einem Schlüssel kommt man überall hinein: Ins Haus, in die Wohnung, in den Keller oder den Dachboden. Nur wenn ein Schlüssel verloren geht, wird's unter Umständen teuer. Fragt sich nur für wen: Den Mieter oder den Vermieter?

Mieter muss nur zahlen, wenn die „Schlüsselverlustklausel“ gilt

Als Vermieter können Sie bei einem Schlüsselverlust vom Mieter nur die Kosten für den Austausch der Schließanlage

verlangen, wenn Sie das so mit ihm vereinbart haben.

Allerdings steckt auch hier der Teufel im Detail, denn eine solche „Schlüssel-Vereinbarung“ ist **unwirksam**, wenn der Mieter quasi bei jedem Schlüsselverlust

haftet, ganz gleich, ob ihn daran ein Verschulden trifft oder nicht.

Richtig ist: Der Mieter muss nur dann die Kosten für einen Austausch der Schließanlage tragen, wenn die Schlüssel in falsche Hände geraten könnten. Ein typisches Beispiel: Dem Mieter wird die Tasche geklaut, in der **nicht** nur seine Schlüssel, sondern auch noch seine Papiere sind.

Geld gibt's nur bei tatsächlichem Austausch

Doch selbst dann steht Ihnen Ersatz nur zu, wenn Sie die Schließanlage auch **tatsächlich** tauschen lassen. Legen Sie lediglich einen **Kostenvoranschlag** zwecks Schadensberechnung vor, reicht das nicht.

Auch für den Austausch der Schließanlage dürfen Sie sich nicht allzu viel Zeit lassen. Andernfalls entsteht der Eindruck, dass Sie die Missbrauchsgefahr doch nicht allzu hoch einschätzen.

Warten Sie nicht zu lange mit dem Schlosswechsel

In dem zugrunde liegenden Fall hatte ein Mieter im Juni 2013 ihren Schlüssel verloren. Der Vermieter tauschte allerdings erst im Oktober 2014 die Schließanlage aus. Er begründete seine Maßnahme mit Sicherheitsbedenken wegen des Schlüsselverlusts. Die Kosten für den Austausch in Höhe von ca. 661 EUR sollte ihm der Mieter erstatten. Weil der sich weigerte, musste das Amtsgericht Waren (Müritz) ran. Das lehnte den Kostenerstattungsanspruch für die Schließanlage ab.



Fundstelle:

AG Waren (Müritz), Urteil v. 12.10.2017, 16 C 1139/15

Wer länger als ein Jahr mit dem Austausch wartet, bekommt nichts

Der Vermieter hatte nämlich damit zu lange gewartet: Er hatte die Schließ-

anlage weit über ein Jahr nach dem Schlüsselverlust ausgetauscht. Damit – so das Gericht – seien seine Sicherheitsbedenken offenbar doch nicht so groß gewesen wie behauptet.

Den Mieter dennoch dafür zahlen zu lassen, sei deswegen treuwidrig.



Mein Tipp

Spätestens bei einem Schlüsselverlust bewährt sich eine elektronische Schließanlage: Sie müssen dann ihre Anlage lediglich umprogrammieren lassen statt komplett auszuwechseln.

Die Kosten für den Austausch einer solchen Anlage können Sie im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung auf den Mieter umlegen.

Vielleicht auch eine Alternative für Ihr Haus!

Kosten für den Notdienst: Dürfen die in die Betriebskostenabrechnung?

Ein Mieter aus Berlin-Charlottenburg staunte nicht schlecht, als er in seiner Betriebskostenabrechnung für 2016 eine **Notdienstpauschale** in Höhe von 99,13 EUR entdeckte.

Der Notdienst war dazu da, dass die Mieter bei plötzlichen Schadensfällen **außerhalb** der üblichen **Geschäftszeiten** der Hausverwaltung einen Ansprechpartner haben, falls die Schäden sofort bearbeitet werden müssen.

Notdienstpauschalen sind Verwaltungskosten

Vor Gericht ließ der Mieter prüfen, ob die Umlage der Notdienstpauschale gerechtfertigt war – und gewann den Prozess.



Fundstelle:

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 21.2.2018, 215 C 311/17

Die Begründung des Amtsgerichts: Die Notfallpauschale zählt **nicht** zu den umlegbaren Betriebskosten i. S. v. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), sondern zu den nicht umlegbaren Verwaltungskosten i. S. v. § 26 Abs. 1 II. BV.

Normalerweise sind typische **Verwaltungsaufgaben**:

Mängel-, Wasserschäden- oder andere Notfallmeldungen entgegen nehmen und die notwendigen Reparaturmaßnahmen veranlassen.

Dient der Notdienst überwiegend dem Vermieterinteresse, zählt er zu den Verwaltungskosten

Meist ist so ein Bereitschaftsdienst überwiegend im Interesse des Vermieters und **nicht** im Interesse des Mieters.

Der könnte nämlich im Notfall auch selbst beispielsweise bei einem plötzlichen Heizungsausfall im Winter die notwendigen Maßnahmen veranlassen und z. B. einen Heizungsmonteur anrufen.

Deswegen sah es das Gericht so: Der Vermieter wollte mit dem Zurverfügungstellen eines konkreten Ansprechpartners auch außerhalb der Öffnungszeiten der

Hausverwaltung sichergehen, dass nur **von ihm** fachlich und kostenmäßig gebilgte Maßnahmen ergriffen werden.

Das war dem Gericht jedoch zu wenig: Deswegen ordnete es die Notdienstpauschale als reine Verwaltungskosten ein, die der Vermieter seinem Mieter nicht

auf die Betriebskostenrechnung setzen darf.



Mein Tipp

Die Kosten eines Notdienstes, der außerhalb der Geschäftszeiten der

Hausverwaltung Notfälle entgegennimmt und bearbeitet, dürfen Sie **nicht** als Betriebskosten auf Ihre Wohnungsmieter umlegen. Solche „Notdienstkosten“ zählen vielmehr zu den nicht umlagefähigen **Verwaltungskosten**.



Checkliste

27 Betriebskosten, die Sie nicht umlegen dürfen

- ✓ Abschreibungskosten
- ✓ Anliegergebühr (auch Erschließungskosten, Anliegerbeiträge oder Erschließungsbeiträge genannt) zählt nicht zu den öffentlichen Lasten i. S. d. Betriebskostenverordnung, sondern noch zu den Baukosten
- ✓ Anschaffungskosten (Ausnahme: Erneuerungskosten bei der Gartenpflege)
- ✓ Anschlusskosten ans kommunale Wassernetz oder Fernwärme
- ✓ Anstrichkosten z. B. für Fassade oder Treppenhaus
- ✓ Bankgebühren wie Kontoführungs- oder Überweisungsgebühren
- ✓ Dichtigkeitsprüfungskosten (sofern nicht **ausdrücklich** unter „Sonstige Kosten“ als umlegbar aufgeführt)
- ✓ Gartengeräte
- ✓ Herstellungskosten
- ✓ Instandhaltungskosten
- ✓ Kapitalkosten
- ✓ Kleinreparaturen
- ✓ Kleinteile fallen unter Instandhaltungskosten und sind **nicht** als Betriebskosten umlegbar. Eine Ausnahme gilt nur für verschleißanfällige Kleinteile wie z. B. eine Dichtung, Filter oder Düse, die bei (**umlagefähigen!**) Wartungsarbeiten ersetzt werden. Wartungsarbeiten sind nur umlagefähig, wenn sie ausdrücklich in § 2 BetrKV als umlagefähig erwähnt werden.
- ✓ Kosten für das Beseitigen einer Rohrverstopfung im Haus
- ✓ Kosten für den einmaligen Kanalanschluss
- ✓ Mahngebühren
- ✓ Mietausfallversicherung
- ✓ Mietwechselfpauschale
- ✓ Modernisierungskosten
- ✓ Reparaturkosten
- ✓ Rohrreinigungskosten
- ✓ Schließzylinder, neuer
- ✓ Straßenausbaubeitrag
- ✓ Thermostatventile
- ✓ Verwaltungskosten
- ✓ Wartungskosten, es sei denn, ihre Umlegbarkeit ist ausdrücklich in § 2 BetrKV erwähnt
- ✓ Wespennebstbeseitigung

Rauchwarnmelderprüfung: Wenn Sie der Mieter nicht reinlässt

Mal eben zum Mieter rein, um die Rauchwarnmelder zu prüfen – das hört sich so einfach an. Für einen Vermieter aus Konstanz entpuppte sich das allerdings als **Alptraum**: Sein Mieter weigerte sich, ihn deswegen in die Wohnung zu lassen. Dies nicht nur einmal, sondern gleich mehrmals. Dazu kam, dass der Mieter

äußert aggressiv reagierte: Beim ersten Termin schlug er der Mitarbeiterin einer vom Vermieter beauftragten Wartungsfirma ins Gesicht und beleidigte sie.

Beim zweiten Termin ließ der Mieter einen anderen Mitarbeiter der Firma nicht in die Wohnung.

Fristlos gekündigt bei zweimaliger Zutrittsverweigerung und aggressivem Verhalten

Der Vermieter reagierte prompt und kündigte dem psychisch kranken Mieter **fristlos** gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Vernachlässigung der Wohnung, weil der

Mieter die Wartung des Rauchwarnmelders gleich mehrmals vereitelt hatte.

Der auszugsunwillige Mieter landete mit seinem Vermieter vor Gericht. Der hatte ihn auf Räumung und Herausgabe der Wohnung verklagt. Das Amtsgericht Überlingen wies die Vermieterklage noch ab. Doch der Vermieter legte Berufung ein – und das **mit Erfolg!**

Das Landgericht hielt die fristlose Kündigung für **wirksam** und das, obwohl der Vermieter den Mieter **nicht** einmal vorher abgemahnt hatte.

**Fundstelle:**

LG Konstanz, Urteil v. 8.12.2017, A 11 S 83/17

Nach § 543 Abs. 3 BGB muss der Vermieter nicht unbedingt vorher abmahnen. So beispielsweise, wenn eine **Abmahnung** eh keinen Erfolg verspricht oder eine sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägen der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

Mieter gefährdet mit seiner Zutrittsverweigerung andere Mitbewohner im Haus

Das Gericht war der Ansicht, dass der Mieter einem Vermieter, der die Rauchwarnmelder warten will, das Betreten der Wohnung ermöglichen muss.

Hindert er seinen Vermieter an der Rauchwarnmelderwartung, gefährdet er damit schwerwiegend die Sicherheit des Wohnhauses und aller darin wohnenden Mieter.

Außerdem gilt das als erhebliche Vertragsverletzung.

Gefährdung anderer ist höher zu bewerten als schuldlos handelnder Mieter

Dazu kommt, dass der Vermieter seinen Versicherungsschutz **gefährdet**, wenn er seine Rauchwarnmelder nicht regelmäßig warten lässt.

Die erhebliche Gefährdung überwiegt auch gegenüber dem Umstand, dass der Mieter psychisch krank ist und damit schuldlos handelt.

Dies hat das Landgericht Konstanz entschieden.

**Mein Tipp**

Die Funktionsprüfung der Geräte ist nach der jeweiligen Bedienungsanleitung, **mindestens aber 1-mal im Jahr** durchzuführen. Die Eintrittsöffnungen für Rauch müssen frei sein. Der Melder darf keine Beschädigungen aufweisen, sonst muss er ersetzt werden.

Die Batterien müssen erforderlichenfalls **ausgetauscht** werden. Zur Nachweisbarkeit im Ernstfall sollten Sie den Prüftermin und das Prüfungsergebnis dokumentieren. Zusätzlich sollten Sie bei jedem Gerät einen Probealarm durchführen.

Bitte rein lassen:

Wenn der Techniker wegen des Rauchmelders klingelt

Selbst die beste Batterie wird manchmal schwach oder schlimmstenfalls leer. Auch die vom Rauchwarnmelder. Außerdem können Staub, Spinnweben und Zigarettenrauch die Sensoren und damit die Funktionstüchtigkeit der Rauchwarnmelder beeinträchtigen.

Damit das **nicht** passiert, wollte eine Wohnungsgesellschaft aus Frankfurt am Main die Rauchwarnmelder in einem ihrer Mietshäuser von einem Monteur überprüfen lassen. Allerdings löste der angekündigte Besuch beim Mieter wenig Begeisterung aus. Rechtlich ist es so: Der Mieter muss einen Techniker, der im Auftrag des Vermieters die Rauchwarnmelder kontrollieren will, in die Wohnung lassen.

Das gilt jedenfalls, wenn der Vermieter den Besuch des Monteurs rechtzeitig **angekündigt** hat und der Monteur auch nicht „zur Unzeit“ klingelt. Das hat das Amtsgericht Frankfurt am Main so entschieden.

**Fundstelle:**

AG Frankfurt am Main, Urteil v. 9.8.2017, 33 C 1093/17

Der Vermieter muss den Monteurbesuch mindestens 2 Wochen vorher ankündigen

Das Dulden der technischen Rauchwarnmelderprüfung ist eine **Nebenpflicht** aus dem Mietvertrag. Das Gericht klärte auch, zu welcher Uhrzeit der Monteur klingeln darf: Eine angemessene Tages-

zeit für das Überprüfen ist der Zeitraum zwischen **8 und 18 Uhr**. Außerdem muss der Vermieter den Monteur mindestens **2 Wochen vorher** ankündigen. Das kann er entweder mit einem Brief oder auch schon mit einem Aushang im Treppenhaus machen.

Sollte sich der Mieter dann immer noch weigern, den Monteur in die Wohnung zu lassen, kann das Gericht gegen ihn ein Ordnungsgeld oder auch eine Ordnungshaft verhängen.

**Mein Tipp**

Wer die Wartungskosten auf den Mieter umlegen will, sollte dies unbe-

dingt im Mietvertrag unter den „Sonstigen Betriebskosten“ vereinbaren. Damit beugen Sie Diskussionen mit dem Mieter um die Umlage vor.

Wer das versäumt hat, sollte in seinem Mietvertrag nach einer sogenannten **Mehrbelastungsklausel**

Ausschau halten. Die liest sich sinngemäß so:

Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, die unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, ist der Vermieter be-

rechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.

In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

„Retter“ beschimpft und bedroht: Wann Sie als Vermieter reagieren müssen

Es klingt ein bisschen wie ein Krimi: Der Mieter schlug seine Freundin und zerrümmerte die Wohnungseinrichtung. Die Freundin konnte flüchten und klingelte Sturm bei einem Mitbewohner im Haus.

Daraufhin beschimpfte der gewalttätige Mieter lauthals den Mitbewohner mit den übelsten Worten. Der öffnete nochmals seine Tür und forderte den pöbelnden Mieter auf, sofort aufzuhören. Stattdessen ging der Mieter jetzt auf den Mitbewohner los.

Der rief die Polizei. Bis zum Eintreffen bedrohte und beschimpfte der Mieter nun auch noch die Familie des Retters mit Worten wie: „*Ich mache Dich und Deine Familie fertig. Ich bringe Euch alle um.*“

Bei Bedrohungen für Leib oder Leben ist fristlose Kündigung erlaubt

Als die Polizei eintraf, beschlagnahmte sie in der Wohnung des Mieters eine Axt, ein Kampfmesser und andere gefährliche Gegenstände, die er zuvor den Mitbewohnern gezeigt hatte.

Kurze Zeit später ereignete sich ein zweiter Vorfall, bei dem der Mieter nochmals die Familie des Mitbewohners mit den Worten bedrohte: „*Lass mich in Ruhe, sonst stirbst Du.*“

Die Familie wurde dadurch traumatisiert und massiv eingeschüchtert.

Der Vermieter kündigte wegen dieser Vorfälle dem Mieter **ohne** vorherige **Abmahnung** fristlos – und das zu Recht.

 **Fundstelle:**
AG München, Urteil v. 10.2.2017, 474 C 18956/16

Zeugen bestätigten massive Bedrohungen

Dies, obwohl sich die bedrohte Lebensgefährtin im Räumungsrechtsstreit auf ihr Aussageverweigerungsrecht als Verlobte berief. Das Gericht gab der Räumungsklage des Vermieters statt, da die anderen Zeugen vor Gericht die vom Vermieter geschilderten Geschehnisse **bestätigten**.

Die Zeugen sagten aus, dass sie sich durch die geschilderten Vorfälle massiv und nachhaltig vom störenden Mieter beeinträchtigt, belästigt, beleidigt und bedroht fühlten und deswegen große Angst vor ihm hatten. Das Gericht war von der Wahrheit dieser Aussagen überzeugt.

Auch im sozialen Wohnungsbau dürfen Sie Störern fristlos kündigen

Der Anwalt des Mieters versuchte das Verhalten seines Mandanten noch da-

durch zu rechtfertigen, dass es gerade im sozialen Wohnungsbau regelmäßig zu solchen Störungen des Hausfriedens kommen würde. Zudem sei der Vorfall ja nicht so schwerwiegend gewesen, dass der Vermieter deswegen gleich das Mietverhältnis beenden musste.

Doch das Gericht sah es anders: Die Würde des Menschen sei nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz unantastbar – und das unabhängig vom konkreten Wohnumfeld oder sonstigen Umständen.

Deswegen ist es dem Vermieter auch zum Schutz der bedrohten Mieter erlaubt, den Mietvertrag mit einem den Hausfrieden störenden Mieter sofort per Kündigung zu beenden.

Mein Tipp

Fristlos können Sie kündigen, wenn eine Mietvertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört und Ihnen als Kündigendem ein Fortsetzen des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der eigentlichen Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dabei müssen Sie alle Umstände des Einzelfalls, insbesondere ein Verschulden der Vertragspartei, berücksichtigen und die Interessen beider Seiten abwägen.

Rechtzeitige Betriebskostenabrechnung: Wenn der Bote Erinnerungslücken hat

Wer Betriebskosten vom Mieter nachfordern will, muss **schnell** sein. Denn nach § 556 BGB kann der Vermieter eine Betriebskostennachforderung nur geltend machen, wenn seine Abrechnung spätestens 1 Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter zugegangen ist.

Der Haken an der Sache: Der **Vermieter** muss **beweisen**, dass die Abrechnung dem Mieter auch tatsächlich fristgerecht zugegangen ist.

Behauptet der Mieter nämlich nach Ablauf der Jahresfrist, dass er die Abrechnung **nie** erhalten hat, und kann der Vermieter nicht das Gegenteil beweisen, kann er auch nichts mehr nachfordern.

Was Ihnen der Bote quittieren sollte

Um den Zugang nachweisen zu können, lassen viele Vermieter die Abrechnung von einem Boten in den Hausbriefkasten des Mieters einwerfen. So auch ein Vermieter aus Berlin. Als es allerdings darum ging, vor Gericht nachzuweisen, dass die Abrechnung tatsächlich beim Mieter angekommen ist, konnte sich der Bote nicht

mehr an die konkrete Zustellung erinnern. Das Ende vom Lied: Weil sich der Zeuge nicht an die behauptete Zustellung erinnern konnte, galt die Abrechnung als **nicht** rechtzeitig zugegangen und die Nachforderung damit als unberechtigt.

 **Fundstelle:**
LG Berlin, Urteil v. 19.10.2017, 67 S 279/17

Der Vermieter muss den Zugang nachweisen

Dazu kam, dass der Bote nur auf einer Liste mit einem Querstrich **abgehakt** hatte, welchen Mietern er die Abrechnung tatsächlich und rechtzeitig zugestellt hatte. Allerdings hatte er nicht angeben können, wann das geschehen war. Da er sich auch nicht an ein konkretes Datum erinnern konnte, nutzte dem Vermieter auch die Zustellung durch einen Boten nichts: Er konnte weder Heiz- noch Betriebskosten nachfordern.


 **Mein Tipp**

Egal, ob es um eine Kündigung, eine Mieterhöhung oder eine Betriebskostenabrechnung geht: Eigentlich ist die

Zustellung durch einen Boten die **sicherste** Möglichkeit, die Zustellung nachzuweisen. Noch sicherer, aber **teurer** ist die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher.

Entscheiden Sie sich für einen Boten, sollte der quittieren, **was** für ein Schreiben er zugestellt hat (am besten lesen lassen), wie er es zugestellt hat (Einwurf oder Übergabe) und **wann**.

Dann reicht es auch, wenn der Bote später vor Gericht sich nur daran erinnern kann, dass er den Vermerk nach dem Einwurf geschrieben hat, aber z.B. nicht mehr genau die Farbe oder Größe des Briefkastens weiß.

 **Service & more**

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2018
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Str. 9,
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Sandra Dittert,
Jörg Frey, Birte Hackenjós,
Dominik Hartmann, Markus
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9,
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen

