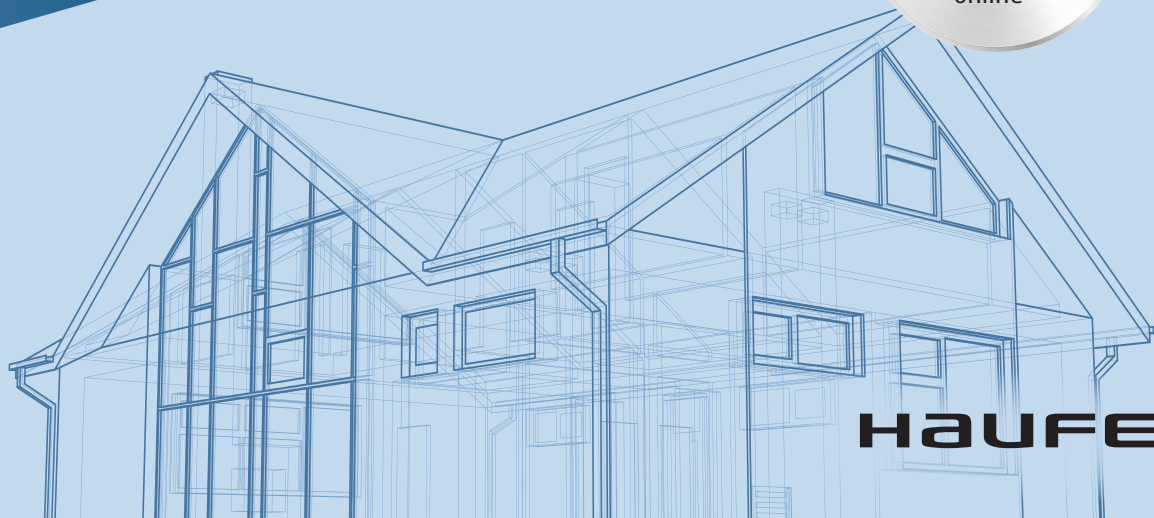


Alexander C. Blankenstein

Schwierige Mietverhältnisse

So setzen Sie Ihre Rechte durch

2. Auflage



HAUFE.

Urheberrechtsinfo

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.



Ihre Arbeitshilfen zum Download:

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

Musterformulare

- Mieterselbstauskunft
- Übergabeprotokoll

Musterbriefe

- Abmahnung
- Kündigung

Musterverträge

- Wohnraummietvertrag
- Gewerberaummietvertrag
- Garagenmietvertrag

Gesetze

- Wohnungseigentumsgesetz
- Zivilprozessordnung
- Insolvenzordnung

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchende.

Schwierige Mietverhältnisse

Alexander C. Blankenstein

Schwierige Mietverhältnisse

Rechtliche Grundlagen

2., aktualisierte Auflage

Haufe Group
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-12360-7	Bestell-Nr. 06767-0002
ePub: ISBN 978-3-648-12361-4	Bestell-Nr. 06767-0101
ePDF: ISBN 978-3-648-12362-1	Bestell-Nr. 06767-0151

Alexander C. Blankenstein

Schwierige Mietverhältnisse

2., aktualisierte Auflage, 2019

© 2019 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Produktmanagement: Jallad, Jasmin

Lektorat: Text und Design Jutta Cram

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Inhaltsverzeichnis

1	Schwierige Mietverhältnisse	11
1.1	Die schwierigen Mieter	11
1.1.1	Der Mietnomade	11
1.1.2	Das Messiesyndrom	13
1.1.3	Querulatorische Charaktere	14
1.1.4	Der Gewalttäter	15
1.1.5	Der (Sucht-)Kranke	15
1.1.6	Jedes Mietverhältnis kann zum »schwierigen« mutieren	16
1.2	Probleme für den Vermieter	16
1.2.1	Der Vermieter als »Zustandsstörer«	16
1.2.2	Probleme mit der Nachbarschaft	17
1.2.3	Probleme mit anderen Mietern	18
1.2.4	Probleme in der Eigentümergemeinschaft	22
1.2.5	Probleme mit Behörden	28
1.3	Reaktionen des Gesetzgebers	30
2	Vermeidung eines schwierigen Mietverhältnisses – wichtige Strategien	33
2.1	Strategien bei Anbahnung des Mietverhältnisses	35
2.1.1	Kommunikation – den Mieter kennen und einschätzen lernen	36
2.1.2	Auskünfte von dem/über den Mieter	38
2.1.3	Dokumentation der Mieterdaten	57
2.1.4	AGG beachten	58
2.2	Strategien während der Durchführung und Beendigung des Mietverhältnisses	64
2.2.1	Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung	64
2.2.2	Übergabeprotokoll	80
2.2.3	Versicherungsschutz/Mitgliedschaft in Vermietervereinen	85
3	Das Mietverhältnis in der Krise	91
3.1	Typische Störungen durch Mietnomaden	91
3.1.1	Der Mieter übernimmt das Mietobjekt nicht	91
3.1.2	Der Mieter leistet keine Kaution	91
3.1.3	Der Mieter ist mit der Mietzahlung in Verzug	96
3.1.4	Der Mieter zahlt die Miete unpünktlich	108
3.1.5	Der Mieter gleicht Betriebskostenabrechnungen nicht aus	109
3.1.6	Der Mieter begeht Sachbeschädigung/Vandalismus	110
3.2	»Messietypische« Störungen des Mietverhältnisses	113
3.2.1	Vermüllung und Verwahrlosung des Mietobjekts	113
3.2.2	Fäkalien	119
3.2.3	Übermäßige Tierhaltung	119

3.2.4	Unterlassen von Schönheitsreparaturen	121
3.2.5	(Sperr-)Müll außerhalb der Wohnung	122
3.3	Störungen des Mietverhältnisses durch Querulanten	122
3.3.1	Falsche Anschuldigung und Strafanzeige	122
3.3.2	Beleidigung	125
3.4	Störungen durch psychisch kranke Mieter	131
3.4.1	Grundsätze	131
3.4.2	Gesteigerte Rücksichtnahme	132
3.4.3	Wann das Maß voll ist	135
3.5	Mieter und Drogen	136
3.5.1	Aufbewahrung von Drogen und Drogenhandel	136
3.5.2	Anbau und Eigenkonsum	137
3.5.3	Der drogenabhängige Mieter	140
3.6	Störungen durch den insolventen Mieter	141
3.6.1	Grundsätze	141
3.6.2	Rücktritt vom Mietvertrag	141
3.6.3	Anfechtung des Mietvertrags	142
3.6.4	Kündigung/Freigabe-/Enthftungserklärung durch Insolvenzverwalter	142
3.6.5	Forderungen des Vermieters in der Insolvenz	145
3.6.6	Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter	148
3.7	Störungen durch den gewalttätigen Mieter	151
3.7.1	Grundsätze	152
3.7.2	Vermieter als Opfer	153
3.7.3	Bedienstete des Vermieters als Opfer	154
3.7.4	Andere Mieter als Opfer	154
3.7.5	Nachbar als Opfer	156
3.7.6	Mitbewohner als Opfer	156
3.7.7	Zurechnung des Verschuldens von Mitbewohnern	156
3.8	Sonstige Störungen des Mietverhältnisses	157
3.8.1	Prostitution/Bordellbetrieb	157
3.8.2	Lärm	159
3.8.3	Rauchen	162
3.8.4	Stromdiebstahl	164
3.8.5	Prozessbetrug	166
3.8.6	Vertragswidrige Nutzung	167
3.8.7	Umgestaltung des Mietobjekts	168
3.8.8	Unberechtigte Untervermietung	168
3.8.9	Überbelegung	171
4	Wege aus der Krise	173
4.1	Dokumentation	173
4.2	Kommunikation	176

4.3	»Umzugshilfe«	177
4.4	Parteivereinbarungen	178
4.5	Hausverbot	179
4.6	Abmahnung	180
4.6.1	Was ist eine Abmahnung?	181
4.6.2	Form	182
4.6.3	Erfordernis einer Abmahnung	183
4.6.4	Gleichartige Pflichtverletzung	185
4.6.5	Exkurs: Abmahnung vor ordentlicher fristgemäßer Kündigung	186
4.6.6	Zeitlicher Zusammenhang	187
4.6.7	Abhilfefrist	187
4.6.8	Abmahnungsberechtigter	188
4.6.9	Abmahnungsempfänger	189
4.6.10	Rechtsschutz gegen Abmahnung	189
4.6.11	Zugang der Abmahnung	190
4.7	Beendigung des Mietverhältnisses	190
4.7.1	Mietaufhebungsvertrag	190
4.7.2	Anfechtung des Mietvertrags	195
4.7.3	Kündigung des Mietvertrags	201
4.7.4	Fortsetzungswiderspruch	233
4.7.5	Klageandrohung	233
4.7.6	Zugang von Abmahnung, Anfechtung und Kündigung	234
4.8	Versorgungssperre	244
4.9	Der Gang zum Anwalt	249
4.9.1	Wann ist der Anwalt sinnvoll, wann unabdingbar?	249
4.9.2	Der »Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht«	250
4.9.3	Was kostet der Anwalt?	254
4.9.4	Gesprächsvorbereitung	259
5	Das Mietverhältnis vor Gericht	261
5.1	Die »goldenen Regeln« der Verfahrensbeschleunigung	261
5.1.1	Konzentration auf das Wesentliche	261
5.1.2	Wege zur Beschleunigung	262
5.1.3	Umfassende Information des Anwalts	268
5.2	Obligatorische Streitschlichtung	269
5.2.1	Grundsätze	269
5.2.2	Verfahren	271
5.3	Der Mietprozess im Überblick	272
5.3.1	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	272
5.3.2	Die wesentlichen Verfahrensgrundsätze	273
5.3.3	Verfahrensbeschleunigung in Räumungssachen	279
5.3.4	Rechtsmittel	281
5.3.5	Verfahrenskosten	283

5.4	Räumung.....	287
5.4.1	Besitzaufgabe des Mieters	288
5.4.2	»Sibirische« Räumung.....	291
5.4.3	»Kalte« Räumung.....	291
5.4.4	Exkurs: Verjährungsfälle des § 548 Abs. 1 BGB.....	295
5.4.5	Die Räumungsklage.....	298
5.4.6	Klage auf künftige Räumung	299
5.4.7	Einstweilige Verfügung auf Räumung	301
5.4.8	Räumungsschutz	310
5.5	Zahlung von Forderungen des Vermieters	316
5.5.1	Das Mahnverfahren	317
5.5.2	Der Urkundenprozess	318
5.5.3	Die »normale« Zahlungsklage.....	320
5.5.4	Klage auf zukünftige Leistung	320
5.6	Die Sicherungsanordnung	321
5.6.1	Voraussetzungen für die Sicherungsanordnung.....	323
5.6.2	Weiteres Verfahren.....	331
5.6.3	Verfahrensende.....	332
5.7	Unterlassung	332
6	Der Titel und seine Durchsetzung	335
6.1	Räumung.....	335
6.1.1	Grundsätze	335
6.1.2	»Klassische« bzw. »preußische« Räumung.....	338
6.1.3	»Berliner« Räumung	341
6.1.4	»Hamburger Räumung«	344
6.1.5	»Frankfurter« Räumung	345
6.2	Zahlung.....	345
6.3	Unterlassung	346
7	Anhang: Arbeitshilfen	349
7.1	Mieterselbstauskunft	349
7.2	Vollmacht zur Abmahnung und zur Beendigung eines Mietverhältnisses.....	351
7.3	Anfechtung eines Mietvertrags	352
7.4	Abmahnungen.....	353
7.5	Mietstundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung	361
7.6	Musterschreiben Kündigung.....	362
7.7	Mietaufhebungsvertrag.....	365
7.8	Übergabeprotokolle.....	366
	Stichwortverzeichnis	385

1 Schwierige Mietverhältnisse

Zusammenfassung

Schwierige Mietverhältnisse würden erst gar nicht entstehen, sähe der Vermieter dem Mieter auf den ersten Blick an, welches Potenzial tatsächlich in ihm schlummert. Wie der Bewerber um ein Arbeitsverhältnis ist auch der Mietaspirant in aller Regel zunächst ein Schauspieler. Anders als im Arbeitsrecht haben die Vermieter allerdings nicht die Möglichkeit, eine Probezeit zu vereinbaren, um sich nach ersten Schwierigkeiten von ihrem Mieter einfach und schnell wieder zu trennen. Freilich können auch Vermieter von Wohn- und Gewerberaum ihrem Mieter kündigen – ggf. auch außerordentlich fristlos. Auch steht ihnen im Fall der arglistigen Täuschung durch den Mieter oder eines Irrtums in dessen Person das Recht zur Anfechtung des Mietvertrags zu. Räumt der Mieter allerdings das Mietobjekt danach nicht freiwillig, kann es für Vermieter teuer werden – vor allem brauchen sie viel Geduld. Und dies ist der entscheidende Unterschied zur arbeitsrechtlichen Kündigung: Zum Kündigungszeitpunkt kann der Arbeitgeber dem gekündigten Mitarbeiter Hausverbot erteilen und dies auch notfalls mit staatlicher Gewalt durchsetzen. Der Vermieter hingegen ist in aller Regel gezwungen, ein viele Monate dauerndes gerichtliches Räumungsverfahren gegen seinen ehemaligen Mieter zu führen. Anschließend muss er den erstrittenen Titel noch unter weiterem Zeit- und Kostenaufwand in der Zwangsvollstreckung durchsetzen.

1.1 Die schwierigen Mieter

Jeder anfangs noch so unproblematischer Mieter kann zu einem »schwierigen« mutieren. Ursache können Krankheit, Arbeitslosigkeit, Scheidung und sonstige familiäre Probleme sein. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass der Umgang mit dem einstmals unproblematischen Mieter in der Krise einfacher und effektiver gestaltet werden kann als mit dem klassisch »schwierigen« Mieter. Die klassisch »schwierigen« Mieter lassen sich grob wie folgt kategorisieren:

1.1.1 Der Mietnomade

Der Mietnomade ist schlicht ein Betrüger: Er begründet in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse, zahlt keine Miete und lässt die Wohnung in aller Regel verwahrlost zurück. Unter Umständen kommen noch Vandalismusschäden hinzu. In vielen Fällen muss er auch erst aus der Wohnung geklagt werden. Bereits die Bezeichnung als »Nomade« charakterisiert derartige Mieter als Personen mit »Kettenvorsatz«: Sie ziehen also von Mietverhältnis zu Mietverhältnis ohne den Willen und in aller Regel auch ohne die Möglichkeit, Miete zu zahlen und Mietsicherheiten zu leisten.

Exakte Zahlen über das Vorkommen von Mietnomaden existieren nicht, es gibt auch keine aktuellen Studien hierzu. Wie allerdings eine Studie der Universität Bielefeld aus dem Jahr 2011 zeigt, wurden von ca. 1.000 Vermietern immerhin 420 Fälle mitgeteilt, in denen die Mietzahlungen in den ersten drei Monaten eingestellt wurden. In 210 Fällen wurde überhaupt keine Miete gezahlt (Sondergutachten »Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau Mietausfälle durch sog. Mietnomaden« der Fakultät für Rechtswissenschaft, Forschungsstelle für Immobilienrecht, Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Florian Jacoby, Januar 2011). Diese Studie dürfte ohne Zweifel auch noch heute die Realität widerspiegeln.

Nach den weiteren Ergebnissen dieser Studie kam es zu folgenden Schäden bei den Vermietern:

Übersicht über Schäden durch Mietnomaden

Schadenshäufigkeit	
Mietausfall	98 % der Fälle
Substanzschaden	69 % der Fälle
Verfahrenskosten	48 % der Fälle
Vollstreckungskosten	31 % der Fälle
Möbeleinlagerungskosten	18 % der Fälle

Übersicht über Schadenshöhe, verursacht durch Mietnomaden

Schadenshöhe	
2.500 bis 5000 Euro	26 % der Fälle
5.000 bis 10.000 Euro	27 % der Fälle
10.000 bis 20.000 Euro	19 % der Fälle
20.000 bis 50.000 Euro	7 % der Fälle
50.000 bis 100.000 Euro	1 % der Fälle

Dem Mietnomaden in gewisser Weise verwandt ist derjenige, der ohne Kettenvorsatz ein Mietverhältnis begründet, obwohl er weiß, dass er seinen mietvertraglichen Pflichten – eben in Form der Mietzahlung und Leistung einer Mietsicherheit – nicht wird nachkommen können. Gemeint sind all diejenigen, die sich aufgrund ihrer Vermögenslage gerade die Wohnung oder gar das Haus nicht leisten können, die/das sie gerne anmieten würden.

1.1.2 Das Messiesyndrom

Die US-amerikanische Sonderschulpädagogin Sandra Felton gründete in den 1980er-Jahren die Selbsthilfegruppe »Messies Anonymus«. Eine neue Wortschöpfung war geboren: der Messie. Felton selbst litt unter massiver persönlicher Wertbeimessungsstörung. Kurz: Sie sammelte schlicht das, was der Normalbürger als Müll bezeichnen würde. Die Mathematiklehrerin und Mutter zweier Kinder sorgte 23 Jahre lang für Chaos in ihrem Haus in Miami. Den Weg aus ihrer Krise beschritt sie, nachdem ihr Küchenboden mehr und mehr verrottete. Ursache: ein seit Wochen defektes Abflusssrohr im Küchenschrank unter der Spüle. Da der Küchenschrank mit alten Zeitungen völlig zugestopft war und das Wasser vom Papier aufgesogen wurde, offenbarte sich das Debakel erst, als es fast schon zu spät war.

Beim Messie-Syndrom handelt es sich um eine psycho-emotionale Befindlichkeitsstörung. Der Begriff »Messie« leitet sich vom englischen Wort »mess« ab. Dieser steht für »Chaos«, »Unordnung« oder auch »Durcheinander«. Die korrekte englische Bezeichnung für die Erkrankung lautet »compulsive hoarding« (zwanghaftes Horten/Anhäufen). Der Begriff wurde zunächst durch die Medien geprägt, wird heute jedoch auch zunehmend im fachlichen Diskurs verwendet. Jemand, der am Messie-Syndrom leidet, sammelt vieles und kann Gesammeltes nicht mehr loslassen. Häufig werden Gegenstände so zwanghaft gesammelt, dass in den Räumen wenig bis gar keine Ordnungsstruktur mehr zu erkennen ist. Die Haushaltsführung stellt für Betroffene mit Messie-Syndrom eine permanente Überforderung dar, was in extremen Fällen bis zur vollständigen Vermüllung der Wohnung führen kann. Ist dies der Fall, liegen in der Regel weitere psychische Erkrankungen zugrunde wie Sucht, hirnnorganisches Psychosyndrom usw.

Vom Messie-Syndrom Betroffene sind häufig gesellschaftlich und beruflich engagiert bis zur Selbstüberforderung und kompensieren damit ihre Probleme im privaten Bereich. Messies sind also letztlich Menschen, die nicht in der Lage sind, zwischen gestalteter Ordnung und gesunder Unordnung zu wählen. Sie leben in chaotischen Strukturen und sind diesen hilflos ausgeliefert. Ein Leben in permanentem Chaos macht ihnen Angst, erzeugt Stress und das Gefühl von Inkompetenz. Die Entfaltung der eigenen Persönlichkeit ist blockiert.

Verwahrlosung und Vermüllung von Wohnungen müssen jedoch nicht zwangsweise etwas mit dem Messie-Syndrom zu tun haben. Auch Suchtkranke oder Menschen, die unter Depressionen leiden, vernachlässigen häufig ihre Wohnungen. Gleiches gilt für alte Menschen, die aufgrund von Gebrechlichkeit oft nicht mehr in der Lage sind, ihre Wohnung sauber zu halten.

Schätzungen zufolge sind etwa 300.000 Menschen in Deutschland vom Messie-Syndrom im engeren Sinne betroffen. Freilich existieren keine genauen Zahlen, da es zum einen an einer verbindlichen Definition des Begriffs und seiner Abgrenzung mangelt und zum anderen die Dunkelziffer hoch sein dürfte. Nach Schätzungen von Selbsthilfegruppen leben gar rund 2,5 Millionen Menschen in Deutschland mit dem sogenannten Messie-Syndrom.

Weiteren Schätzungen zufolge sind ca. drei Viertel aller Messies Frauen. Wie das Beispiel der Amerikanerin Felton zeigt, sind es aber auch überwiegend die Frauen, die Wege aus der Krise suchen und sich um Hilfe bemühen. So betroffen wohl das weibliche Geschlecht vom Messie-Syndrom ist, so intensiv suchen die Frauen auch den Weg aus ihrer Misere, wohingegen sich das männliche Pendant seinem Schicksal überwiegend untätig ergibt.

1.1.3 Querulatorische Charaktere

Als »Querulant« (von lat. »queri« – »vor Gericht klagen«) wurden ursprünglich in der Rechtsprechung Menschen bezeichnet, die trotz geringer Erfolgsaussicht besonders unbeirrbar und zäh einen Rechtskampf führen. Im deutschen Rechtsraum tauchte die Bezeichnung »Querulant« 1793 in Preußen auf. Man verstand darunter »Prozessierer, Rechthaber und Krakeeler«, die den Gerichten Schwierigkeiten bereiteten. Man befürwortete damals durchaus eine strafrechtliche Verantwortlichkeit dieser Menschen.

Der Begriff »Querulant« wird heute jedoch auch im psychiatrischen Kontext verwendet: Er steht entweder für ein eigenes, wahnhaftes Krankheitsbild bzw. eine Persönlichkeitsstörung oder für ein begleitendes Symptom anderer psychischer Störungen. Dabei steht ein geringfügiger oder vermeintlicher Anlass kaum noch im Verhältnis zum rechthaberischen, misstrauischen, fanatischen und unbelehrbaren Vorgehen dieser Menschen. Auch Personen, die bei Behörden oder vor Gericht ständig unbegründete Anträge stellen, werden als »Querulanten« bezeichnet.

Die Anwendung des Begriffs ist rechtlich problematisch, steht doch beim Vorliegen einer derartigen Störung auch die Prozessfähigkeit in Frage. Eine gesetzliche Definition des Querulanten fehlt jedenfalls, weshalb auch missbräuchliche oder fehlerhafte Verwendungen des Begriffs diskutiert werden. Der klassische Prototyp ist jedenfalls der Rechtsquerulant. Er ist aus reiner Rechthaberei widerspenstig. Ein typisches Beispiel ist der Streit über die exakte Grenzziehung zwischen zwei Grundstücken.

Bei den vor Gericht notwendigen psychiatrischen Gutachten geht es vor allem um die Beurteilung der Zurechnungsfähigkeit bei Straftaten wie Beleidigung, Verleumdung und Körperverletzung. Der Querulant neigt nämlich zur Beleidigung seines Gegenübers. Da er es gerne besonders genau nimmt, kann es auch zu unberechtigten oder unverhältnismäßigen Strafanzeigen des querulatorischen Mieters gegen seinen Vermieter kommen.

Um aufgeheizte Situationen nicht eskalieren zu lassen, sollten harte Konfrontationen mit Querulanten unbedingt vermieden werden. Vermieter sollten zwar klar und verbindlich auftreten, jedoch nie verbissen wirken. Sie sollten lieber Fragen stellen, statt Anweisungen zu geben, und eine fürsorgliche Haltung einnehmen, um Stress zu reduzieren.

1.1.4 Der Gewalttäter

Auch ihm steht es in der Regel nicht auf der Stirn geschrieben: dem aggressiven (potenziellen) Mieter. Von ihm gehen in aller Regel gröbste Beleidigungen, Bedrohungen und Tätlichkeiten gegen Vermieter, dessen Angehörige oder Beauftragte, Mitbewohner, Mitmieter und Nachbarn aus. Die Handhabe gegen ihn ist in aller Regel einfach: Bereits nach erstmaligen entsprechenden Verfehlungen wird der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen können.

1.1.5 Der (Sucht-)Kranke

Die Erkrankung eines Mieters an sich stellt selbstverständlich noch kein Problem für den Vermieter dar. Es sind vielmehr die Folgen, die Schwierigkeiten bereiten können. So sind (Sucht-)Kranke abhängig von Art und Schwere ihrer Erkrankung in vielen Fällen nicht mehr in der Lage, ihren mietvertraglichen Pflichten nachzukommen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Reinigung und Pflege des Mietobjekts, sodass sich messieartige Störungen entwickeln können. Vom Suchtkranken können Jugendgefährdungen ausgehen, zum Beispiel wenn weitere Drogensüchtige das Wohnhaus aufsuchen oder gar in der Wohnanlage mit Drogen dealen. Durch den alkoholkranken Mieter können Lärmbelästigungen entstehen. Auch er, wie der drogensüchtige Mieter, kann mesietypische Verhaltensweisen an den Tag legen.

1.1.6 Jedes Mietverhältnis kann zum »schwierigen« mutieren

Persönliche Schicksalsschläge wie Arbeitslosigkeit, Scheidung oder Gebrechlichkeit aufgrund hohen Lebensalters können jedes noch so unproblematische Mietverhältnis zu einem »schwierigen« mutieren lassen. Der ursprünglich zuverlässige Mieter zahlt plötzlich nicht mehr pünktlich seine Miete. Durch die Eingangstür des liebenswerten Rentnerehepaars dringt erheblicher Gestank. Die Dynamik menschlichen Schicksals prägt selbstverständlich auch das nähere Umfeld und somit das Mietverhältnis:

BEISPIEL

Der einstmals erfolgreiche Vorstand eines international renommierten Pharmaunternehmens wird plötzlich zum Sozialfall. Der angesehene Anwalt verfällt dem Alkohol. Die nette Sekretärin aus dem zweiten Stock empfängt seit geraumer Zeit zweifelhafte Männerbesuche.

All das sind keine Stereotypen, sondern verbreitete Konstellationen im Vermieteralltag, die zu erheblichen Problemen für den Vermieter führen können.

1.2 Probleme für den Vermieter

Der schwierige Mieter stellt nicht nur ein Problem für das Mietverhältnis an sich dar, darüber hinaus können seine Beziehungen zu Nachbarn, weiteren Mietern, anderen Wohnungseigentümern oder auch Behörden schwierig werden – und damit auch zu einem Problem für den Vermieter.

1.2.1 Der Vermieter als »Zustandsstörer«

BEISPIEL

Der Gestank aus der Messie-Wohnung dringt durch die Eingangstür in das gemeinschaftliche Treppenhaus, der Querulant belästigt/beleidigt andere Mieter oder Bewohner, der potenzielle Gewalttäter bedroht nicht nur den Vermieter, sondern auch andere Mieter oder Bewohner des Hauses.

Auch wenn sich Vermieter an dieser Stelle zunächst einmal die Frage stellen, warum die genannten Beispiele denn überhaupt zu einem Problem für sie werden könnten, ist die Antwort eine denkbar einfache: Zunächst legt zwar der Mieter ein Verhalten an den Tag, das stört. Er wird daher auch als sog. »Handlungsstörer« bezeichnet. Der Vermieter schafft allerdings durch seinen störenden Mieter einen ebenso störenden Zustand. Und hierfür kann auch er zur Verantwortung gezogen werden, nämlich als sog. »Zustandsstörer«.

Nach unserem Rechtssystem kann von jedem »Störer« Unterlassung verlangt werden. Auch wenn es auf den ersten Blick am effektivsten scheint, den »Handlungsstörer« entsprechend in Anspruch zu nehmen, existiert kein Rechtssatz, dass dies zwingend erforderlich ist. Maßgeblich ist immer, was am ehesten erfolgversprechend und effizient erscheint. Statt der Inanspruchnahme des eigentlich störenden Mieters, kann es im Einzelfall also durchaus förderlicher sein, allein den Vermieter in Anspruch zu nehmen. Freilich können stets auch beide gemeinsam verantwortlich gemacht werden.

Ist Wohnungseigentum vermietet und nutzt der Mieter die Wohnung oder die Teileigentumseinheit zweckbestimmungswidrig, ist es allerdings vorteilhafter, den Mieter auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen (vgl. LG Bochum v. 16.7.2018, I-1 O 318/17, ZMR 2018, 850). Gegen ihn kann ein entsprechendes Urteil nämlich einfacher vollstreckt werden.

1.2.2 Probleme mit der Nachbarschaft

Der »schwierige« Mieter kann zunächst einmal zu Problemen in seiner Nachbarschaft führen. Als Nachbarschaft sind hier nicht weitere Mieter im Haus gemeint und auch nicht andere Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage (zu diesen nachfolgend), sondern andere Grundstückseigentümer in der näheren Umgebung. Bekanntlich existiert bei uns, wie in anderen Rechtsordnungen, ein sog. Nachbarrecht.

Grundsätzlich kann der Eigentümer frei entscheiden, ob er sein Grundstück pflegt oder verwildern lässt. Entsprechendes gilt für den Mieter. Hat dieser etwa ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte gemietet, begründen Störungen des Nachbarn, die lediglich das ästhetische Empfinden beim Anblick eines ungepflegten Nachbargrundstücks betreffen, keinerlei Rechtsansprüche. Deshalb bestehen keine Nachbaransprüche etwa auf die Beseitigung von Baumaterialien, Autowracks, alten Stangen, Blech, sonstigem Gerümpel und Baugeräten. Unabhängig hiervon aber können die Ordnungsbehörden bei länger dauernder Lagerung von Baumaterial und Gerümpel auf dem Grundstück die Beseitigung auf Kosten des Eigentümers durch Ersatzvornahme veranlassen (VG Berlin v. 5.5.1994, 13 A 10/94, GE 1994, 862).

Auch der Anblick von Müll auf dem vermieteten Grundstück ist als ästhetische Immission vom Nachbarn zunächst hinzunehmen. Etwas anderes gilt freilich dann, wenn ordnungsbehördlich relevante Gefahren entstehen. Dann bestehen Abwehr- und Beseitigungsansprüche des Nachbarn aus den §§ 862 Abs. 1, 1004 Abs. 1 BGB grundsätzlich gegenüber dem Vermieter als Grundstückseigentümer. Dies ist insbesondere bei Geruchsbelästigung und Gesundheitsgefährdung vor allem durch Ungezieferbefall der

Fall (OVG Koblenz v. 6.5.2003, 8 B 10668/03, IBRRS 41152). Eine »wilde Müllablagerung« ist ebenfalls unzulässig, der Müll ist zu entsorgen (LG Frankfurt a. M. v. 8.6.2005, 5/33 Ns 8910 Js 219753/03, NZM 2005, 679). Es stellt eine Ordnungswidrigkeit des Vermieters dar, wenn Abfälle auf seinem Hausgrundstück nicht entsorgt werden, die sein am Messie-Syndrom leidende Mieter zuvor gesammelt hatte (BVerwG v. 11.12.1997, 7 C 58/96, NJW 1998, 1004). Der Eigentümer eines mit Müll beladenen Grundstücks ist auch Abfallbesitzer im Sinne des § 3 VI KrW-/AbfG und als solcher als Störer zur Beseitigung dieser Störung verpflichtet. Dies gilt auch, wenn der Müll von Dritten unberechtigt abgelagert worden ist.

1.2.3 Probleme mit anderen Mietern

Der »schwierige« Mieter kann für den Vermieter auch in Bezug auf seine weiteren Mietverhältnisse problematisch werden. Auch wenn andere Mieter ggf. Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche bei bestimmten Verhaltensweisen gegen den »schwierigen« Mieters geltend machen können, ist der Vermieter aus dem Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Von einem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache kann aber dann nicht mehr ausgegangen werden, wenn der Mieter Belästigungen anderer Mieter ausgesetzt ist.

1.2.3.1 Mietminderung

Besonders schmerzhaft wird es für den Vermieter dann, wenn sein »störender« Mieter der Grund dafür ist, dass Minderungsansprüche der übrigen Mieter entstehen und umgesetzt werden. Dringen etwa aus der Wohnung des am Messie-Syndrom leidenden Mieters üble Gerüche ins Treppenhaus und ggf. bis in die Diele der darüber gelegenen Wohnung, steht den Mietern dieser Wohnung ein Minderungsrecht zu. Weigert sich der Vermieter, den Mangel zu beseitigen, kann der Mieter sogar einen Sachverständigen mit der Feststellung der Gerüche beauftragen und verlangen, dass ihm die dadurch entstandenen Kosten vom Vermieter ersetzt werden (LG Berlin v. 28.1.2011, 65 S 296/10, WuM 2011, 155 = GE 2011, 821). Freilich führen immer wieder auch Lärmbelästigungen durch einzelne Mieter zu Mietminderungsansprüchen anderer Mieter.

BEISPIELE MIT MINDERUNGSQUOTE

Bordell/Prostitution

- Allein das Vorhandensein eines Bordells im Haus stellt eine Einschränkung des Gebrauchs der Mietwohnung dar, die eine Minderung von 10 % rechtfertigt; konkret nachgewiesene Störungen können eine zusätzliche Minderung rechtfertigen (AG Tempelhof-Kreuzberg v. 4.6.2015, 23 C 25/15, juris).
- Hier ein Auszug aus einem Urteil des LG Wiesbaden, das dem Inhaber einer heilgymnastischen Praxis 30 % Mietminderung wegen der Nachbarschaft zu einem Prostitutionsbetrieb zubilligte: »Eine Mietminderung ist angemessen, denn unabhängig davon, ob sich konkrete Störungen ereignet haben und ungeachtet der Frage, wie sich die Einnahmesituation des Mieters entwickelt hat, existiert trotz eines Wertewandels in der Gesellschaft immer noch ein beachtlicher Prozentsatz in der Bevölkerung, der Prostitution sozial-ethisch negativ bewertet und Bereiche, in denen Prostitution ausgeübt wird, meidet. Nach der Lebenserfahrung ist davon auszugehen, dass sich beim Betrieb einer heilgymnastischen und rehabilitativen Praxis die Kundschaft zu einem nicht unerheblichen Prozentsatz aus älteren Personen und aus Kindern zusammensetzt, also aus Bevölkerungsteilen, die nicht in die Nähe eines Prostitutionsbetriebs geraten wollen bzw. sollen. Im Hinblick darauf, dass in einer größeren Stadt zahlreiche alternative Möglichkeiten des Besuchs einer heilgymnastischen und rehabilitativen Praxis bestehen, liegt es auf der Hand, dass der Betrieb des Mieters unmittelbar eine nicht unbeachtliche Beeinträchtigung erleidet, die mit 30 % zu bewerten ist. Mithin schuldet der Mieter nur 70 % der vereinbarten Monatsmiete.« (LG Wiesbaden v. 3.11.2011, 5 S 8/08, juris).
- Belästigung durch Prostitution in der Nachbarwohnung: 20 % (AG Wiesbaden v. 10.2.1998, 92 C 3285/97, WuM 1998, 315)
- Belästigung durch ein Bordell im Haus: 15 % (AG Schöneberg v. 29.10.1992, 8 C 171/92, MM 1993, 141)
- Bordellbetrieb im Haus: 10 % (LG Berlin v. 4.3.2008, 65 S 131/07, GE 2008, 671)
- keine Minderung aber bei Wissen um die Prostitution bei Vertragsabschluss und soweit keine konkreten Belästigungen gegeben sind (LG Berlin v. 21.4.2008, 63 S 210/07, GE 2009, 453)
- Minderung im Bereich der Geschäftsraummiete nur dann, wenn konkrete Beeinträchtigungen im »Mieter-Mix« auftreten und eine konkrete Vereinbarung im Mietvertrag über einen bestimmten »Mietermix« oder ein bestimmtes »Milieuniveau« nicht existiert (BGH v. 26.9.2012, XII ZR 122/11, NJW-RR 2012, 1480)

Gestank

- bei Verunreinigungen des Treppenhauses, Geruchsbelästigung und bei Exkrementen im Treppenhaus durch den Hund des Nachbarn: 20 % (AG Münster v. 22.6.1995, 8 C 749/94, WuM 1995, 534)
- Geruchsbelästigung aus der Wohnung eines alten und kranken Nachbarn: 10 % (LG Berlin v. 28.1.2011, 65 S 296/10, WuM 2011, 155)

Lärm

- extreme Lärmbelästigung durch Musik und Schreien durch Nachbarn: 20 % (AG Bremen v. 9.3.2011, 17 C 105/10, NZM 2012, 383 = WuM 2011, 362)
- Lärmbelästigung durch sehr häufiges lautstarkes Feiern anderer Mieter bis spät in die Nacht an den Wochenenden: 20 % (AG Lünen v. 16.12.1987, 14 C 182/86, NJW-RR 1988, 1041 = WuM 1988, 348)
- häufiges und lautstarkes Feiern anderer Mieter: 20 % (LG Dortmund v. 19.5.1988, 17 S 47/88, NJW-RR 1988, 1041 = WuM 1988, 348)
- Klavierüben mehr als zwei Stunden täglich außerhalb der Ruhezeit: 20 % (AG Düsseldorf v. 28.7.1988, 20 C 79/87, DWW 1988, 357)
- ruhestörender Lärm aus anderen Mietwohnungen: 20 % (AG Kerpen v. 14.9.1983, 3 C 181/83, WuM 1987, 272)
- Störung der Nachtruhe durch Gaststättenlärm: 15 % (AG Bonn v. 19.7.1990, 5 C 274/90, WuM 1990, 497)
- vermeidbarer Lärm von Kindern innerhalb der allgemeinen Ruhezeit: 10 % (AG Neuss v. 1.7.1988, 36 C 232/88, WuM 1988, 264)
- Lärmbelästigung durch musizierende Nachbarn zur Mittagszeit und nach 20 Uhr: 5 % (LG Berlin v. 15.3.2011, 65 S 59/10, GE 2011, 752)
- Lärmbelästigung durch Streitgespräche der Nachbarn, vor allem nachts: 5 % (AG Bergisch Gladbach v. 24.7.2001, 64 C 125/00, WuM 2003, 29)
- Belästigung durch Urinstrahlgeräusche durch Stehpinkler in der Nachbarwohnung: 10 % (LG Berlin v. 20.4.2009, 67 S 335/08, GE 2009, 779)

Rauchen

- kalter Zigarettenrauch aus der Nachbarwohnung: 10 % (LG Berlin v. 7.10.2008, 65 S 124/08, juris)
- Belästigung durch Zigarettenrauch aus der Nachbarwohnung: 5 % (AG Kerpen v. 28.4.2010, 110 C 212/09, WuM 2010, 764)
- Belästigung durch rauchende Nachbarn: 5 % (LG Hamburg v. 15.6.2012, 311 S 92/10, WuM 2012, 496)
- Belästigung durch in das Schlafzimmer dringenden Rauch eines anderen Mieters (LG Berlin v. 10.8.2017, 65 S 362/16, GE 2017, 1470)

Tierhaltung

- Lärmbelästigung durch Hundegebell: 16 % (BGH v. 20.6.2012, VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977 = WuM 2012, 508)

- Belästigung durch streunende Katzen, die vom Nachbarn angelockt und gefüttert werden: 15 % (AG Bonn v. 27.11.1985, 5 C 175/85, NJW 1986, 1114)
- bestialischer Gestank durch Frettchen in der Nachbarwohnung: 33 % (AG Köln v. 27.9.1988, 201 C 457/87, WuM 1989, 234)

Ungeziefer

- vereinzelte Kakerlaken trotz Ungezieferbekämpfungsmaßnahme: 10 % (AG Köln v. 18.3.1997, 209 C 349/96)

Das AG Tiergarten (v. 23.12.2004, 3b C 404/04, GE 2005, 191) hatte dem Mieter eine Mietminderung in Höhe von 15 % zugesprochen, weil sich in der Nachbarwohnung ein Tötungsdelikt mit Brandstiftung ereignete: »Es liegt hierbei im Allgemeinen auf der Hand, dass schwerste kriminelle Straftaten, die ein Hausbewohner in einer Nachbarwohnung begeht, bei dem als Nachbarn betroffenen redlichen Mieter Gefühle der Angst und Unsicherheit hervorrufen ... Soweit mithin die Klägerin als Wohnungsvermieterin für die Folgen einer im Mietwohnhaus durch einen Hausbewohner begangenen Straftat durch die Hinnahme eine Mietkürzung mit einzustehen hat, erscheint diese Rechtsfolge auch nicht unbillig. Denn ihre Auswahl und damit die Schaffung eines sozialverträglichen Wohnumfeldes auf dem Grundstück oblag und obliegt ihr allein, während es der Mieterin eben nicht möglich war und ist, sich ihre Nachbarn und Mitbewohner im Haus selbst auszusuchen.«

Die Begründung des Gerichts bringt es auf den Punkt: Nicht der Mieter kann sich seine Mitmieter aussuchen. Es ist vielmehr der Vermieter, der die Mieter aussucht. So er einen Fehlgriff bei der Auswahl eines Mieters getan hat, muss er auch für die Folgen aufkommen.

1.2.3.2 Druckkündigung?

Das Arbeitsrecht kennt sie – die Druckkündigung: Auf Druck von Dritten wird der Arbeitgeber gezwungen, das Arbeitsverhältnis mit seinem Arbeitnehmer zu beenden. Dritte können zum einen Mitglieder der Belegschaft, also andere Mitarbeiter sein. Dritte können aber auch Kunden des Arbeitgebers sein.

Ohne an dieser Stelle auf nähere Details zum Arbeitsrecht einzugehen, stellt sich natürlich die Frage, ob eine Druckkündigung auch im Bereich des Mietrechts infrage kommen kann, ob also insbesondere die übrigen Mieter den Vermieter zwingen können, das Mietverhältnis mit dem störenden Mieter zu beenden. Diese Frage ist zu verneinen, da die Wohnung elementarer Lebensmittelpunkt des Menschen ist und andere Mieter letztlich nicht erzwingen können, dass ein für sie lästiger Mitmieter aus dem

Haus geworfen wird. Ihnen steht es vielmehr frei, ihr Mietverhältnis zu kündigen und bis zum Ablauf der Kündigungsfrist ggf. die Miete zu mindern.



Achtung

Sollte der Vermieter Kenntnis von erheblichen Vertragsverletzungen einzelner Mieter haben und gegen diese nicht einschreiten und werden damit die Interessen anderer Mieter beeinträchtigt, sind diese ggf. zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. In diesem Fall drohen dem Vermieter zusätzlich Schadensersatzansprüche wegen eines etwaigen Kündigungsfolgeschadens des Mieters.

1.2.4 Probleme in der Eigentümergeinschaft

Handelt es sich bei dem Vermieter um ein Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, kann ihm sein schwieriger Mieter schnell Probleme auch in der Eigentümergeinschaft und mit seinen Miteigentümern bereiten.

1.2.4.1 Prüfen, ob Vermietungszustimmung erforderlich ist

Zunächst sollte jeder vermietende Wohnungseigentümer die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung dahin gehend überprüfen, ob er seine Wohnung überhaupt vermieten darf. Durch eine Vereinbarung wie die Gemeinschaftsordnung kann die Vermietungsbefugnis nämlich auch ausgeschlossen werden.

Allerdings sind Vermietungsverbote in der Praxis des Wohnungseigentumsrechts die absolute Ausnahme. Vermieter sollten allerdings ihre Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung dahin gehend überprüfen, ob in ihrem Ausnahmefall ein Vermietungsverbot vereinbart ist, um zumindest im Hinblick auf ggf. kommende Auseinandersetzungen vorgewarnt zu sein.

Die Vermietung kann hiervon unabhängig derart beschränkt werden, dass sie von der Zustimmung eines Dritten – in aller Regel des Verwalters – abhängig ist (BGH v. 15.6.1962, V ZB 2/62, WM 1962, 822; BayObLG v. 14.9.1987, 2 Z 38/87, NJW-RR 1988, 17 = ZMR 1988, 106). Als Inhalt des Sondereigentums kann im Rahmen der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung wirksam bestimmt werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Überlassung der Wohnung an einen Dritten im Rahmen einer Vermietung der Zustimmung des Verwalters oder aber der Mehrheit der übrigen Eigentümer bedarf. Die so erforderliche Zustimmung darf allerdings nur aus wichtigem Grund verweigert werden (BayObLG v. 23.10.2003, 2Z BR 141/03, ZfIR 2004, 378 = MietRB 2004, 83).

Achtung

Das Zustimmungserfordernis muss als Vereinbarung – beispielsweise in der Gemeinschaftsordnung – festgelegt werden. Ein entsprechender Mehrheitsbeschluss wäre nicht ausreichend. Für eine derartige Regelung fehlt den Wohnungseigentümern nämlich die erforderliche Beschlusskompetenz. Ein dennoch gefasster Beschluss wäre demnach nichtig.



Ist ein Zustimmungserfordernis vereinbart, muss der Vermieter vor der Vermietung dem Zustimmungsberechtigten Auskünfte über den künftigen Mieter erteilen. Die Wohnungseigentümer können den betreffenden Wohnungseigentümer auch per Mehrheitsbeschluss verpflichten, vor Abschluss des Mietvertrags nähere Angaben über die Person des Mieters zu machen. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, ist dies aber kein wichtiger Grund, die Zustimmung zu verweigern (LG Mannheim v. 29.9.1977, 4 T 336/76, ZMR 1979, 319).

1.2.4.2 Grundsätzlich bleibt Vermieter als Eigentümer verantwortlich

Im Rahmen des Mitgebrauchs hat der Mieter zwar grundsätzlich dieselben Rechte wie der Wohnungseigentümer, ihn treffen jedoch auch dieselben Pflichten. Vermietende Wohnungseigentümer sollten sich dabei vor Augen führen, dass sie bei bestimmungswidrigem Gebrauch durch ihre Mieter selbst Adressaten von entsprechenden Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft sein können. Die Beseitigung von vom Mieter ausgehenden Störungen kann direkt vom vermietenden Eigentümer beansprucht werden. Denn der Wohnungseigentümer ist dazu verpflichtet, von seinem Sondereigentum nur in den Grenzen des § 14 WEG Gebrauch zu machen.

Ein Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber also verpflichtet, jegliche – insbesondere auch psychische – Beeinträchtigungen durch einen Mieter seines Sondereigentums, die den räumlich-gegenständlichen Bereich des Sondereigentums der anderen behindern, zu verhindern oder abzustellen (Saarländisches OLG v. 4.4.2007, 5 W 2/07, NJW 2008, 80 = ZMR 2007, 886).

Neben dem Anspruch gegen den Mieter auf Beseitigung von Gegenständen auf gemeinschaftlichen Flächen im Hof und Flur der Wohnanlage besteht auch ein Räumungsanspruch gegen den vermietenden Eigentümer (LG Braunschweig v. 2.3.2012, 6 S 360/11, ZMR 2012, 570).

Ein Wohnungseigentümer kann insbesondere durch die übrigen Wohnungseigentümer bzw. nach entsprechender Beschlussfassung durch die teilrechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dazu verpflichtet werden, eine von seinem Mieter oder Pächter vorgenommene unzulässige bauliche Veränderung zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen (LG Berlin v. 7.7.2016, 85 S 103/15 WEG, ZWE 2017, 130).

Der vermietende Wohnungseigentümer sollte grundsätzlich darauf achten, dass im Mietvertrag keine Bestimmung aufgenommen wird, die der Gemeinschafts- oder Hausordnung widerspricht. Vielmehr sollten die Wohnungseigentümer ihre Pflichten mit denen des Mieters in Einklang bringen und in den Mietvertrag eine Regelung aufnehmen, die den Mieter dazu verpflichtet, die Gemeinschafts- sowie die Hausordnung zu beachten. Um den Mieter wirksam auch an künftige Beschlüsse der Gemeinschaft insbesondere im Rahmen der Hausordnung zu binden, sollte eine dynamische »Anpassungsklausel« in den Mietvertrag aufgenommen werden. Dies kann jedoch dann problematisch werden, wenn eine derartige Klausel als »Allgemeine Geschäftsbedingung« zu beurteilen ist. Eine entsprechende Individualvereinbarung ist hingegen unproblematisch möglich (siehe Kap. 2.2.1.1).

Unterlassung störender Nutzung

Kommt es zu Problemen mit dem Mieter, hat der Vermieter alle zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um die Störung zu beenden. Nutzt der Mieter etwa die Wohnung entgegen ihrer Zweckbestimmung nicht zu Wohnzwecken, sondern übt er in ihr eine berufliche Tätigkeit aus, die mehr stört als die reine Wohnnutzung, können die übrigen Wohnungseigentümer zwar den Mieter direkt auf Unterlassung in Anspruch nehmen (LG Bochum v. 16.7.2018, I-1 O 318/17, ZMR 2018, 850). Sie können sich aber auch an den vermietenden Wohnungseigentümer halten. Dieser ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die zweckbestimmungswidrige Nutzung zu unterlassen (OLG Celle v. 24.9.2003, 4 W 138/03, ZMR 2004, 689). Er kann sich hier auch nicht etwa darauf zurückziehen, eine Einwirkung auf seinen Mieter sei ihm angesichts der mietvertraglichen Gestaltung nicht möglich (BGH v. 4.5.1995, V ZB 5/95, MDR 1995, 895).



Achtung

Vermietende Wohnungseigentümer müssen bei der Mietvertragsgestaltung stets die Zweckbestimmung ihrer Sondereigentumseinheit nach der Teilungserklärung berücksichtigen und beachten. Ist hiernach bei Wohnungen ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig, darf der Vermieter seinem Mieter im Mietvertrag nicht etwa gestatten, in der Wohnung eine Anwaltskanzlei, eine Zahnarztpraxis oder eine Musikschule zu betreiben. Der Vermieter kann seinem Mieter im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nämlich grundsätzlich nicht mehr Rechte einräumen, als er selbst hat. Die Konsequenzen sind für den Vermieter in doppelter Hinsicht erheblich: Die übrigen Wohnungseigentümer können von ihm zum einen Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung verlangen. Der Mieter kann zum anderen Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen, weil er die Mieträume zum vertraglich vereinbarten Zweck nicht mehr nutzen kann.

Im Fall zweckbestimmungswidriger Nutzung wie auch bei sonstigen Störungen, die vom Mieter ausgehen, können die übrigen Wohnungseigentümer – oder nach entsprechender Beschlussfassung die Wohnungseigentümergeinschaft – vom Vermieter allerdings nicht eine konkrete Vorgehensweise gegen den störenden Mieter verlangen. Wie der Vermieter die Störungen unterbindet, bleibt vielmehr ihm überlassen. Die übrigen Eigentümer können dem vermietenden Wohnungseigentümer nicht etwa vorschreiben, er müsse das Mietverhältnis kündigen (OLG Karlsruhe v. 20.9.2000, 14 Wx 98/00, ZMR 2002, 151). Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn die Kündigung die einzige geeignete Maßnahme darstellt, um den störenden Zustand zu beenden (BGH v. 12.12.2003, V ZR 98/03, NJW 2004, 1035 = NZM 2004, 312; OLG Düsseldorf v. 21.10.2008, I-3 Wx 240/07, WE 2009, 23).

BEISPIEL 1

Entgegen der Zweckbestimmung nutzt der Mieter die Wohnung als Steuerberaterkanzlei. Die übrigen Wohnungseigentümer können vom vermietenden Wohnungseigentümer lediglich die Unterlassung dieser zweckbestimmungswidrigen Nutzung verlangen, nicht aber etwa die Kündigung des Mietverhältnisses. Wie der Vermieter die Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung letztlich durchsetzt, muss ihm überlassen bleiben.

BEISPIEL 2

Der hochgradig aggressive Mieter beleidigt und bedroht andere Wohnungseigentümer bzw. deren Mieter. Hier kommt letztlich nur eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht. Diese Kündigung können die übrigen Wohnungseigentümer von dem vermietenden Wohnungseigentümer verlangen.

Soweit sich der Anspruch der Gemeinschaft – wie in den meisten Fällen – auf Unterlassung der unzulässigen Belästigungen richtet, ist diese Unterlassungsverpflichtung gemäß § 890 ZPO zu vollstrecken. Der Wohnungseigentümer muss dann alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um die rechtswidrige Nutzung der Wohnung zu unterbinden. Ihn trifft also die vollstreckungsrechtliche Beseitigungspflicht, die darin besteht, alles ihm Mögliche zu tun, um einen andauernden rechtswidrigen Verletzungszustand zu beseitigen (LG München I v. 15.1.2018, 1 S 1401/17, ZMR 2018, 443).

1.2.4.3 Konsequenzen für den Vermieter

Schadensersatzpflicht

Der vermietende Wohnungseigentümer kann sich anderen Wohnungseigentümern gegenüber schadensersatzpflichtig machen.

BEISPIEL

Bei dem Mieter eines Wohnungseigentümers handelt es sich um einen unter dem Messie-Syndrom leidenden Menschen. Sowohl durch die Wohnungstür als auch über den Balkon dringt Gestank ins Treppenhaus und in andere Wohnungen. Der Mieter eines anderen Wohnungseigentümers mindert daher die Miete um 20 %.

Grundsätzlich ist der Wohnungseigentümer, der an einen Mieter vermietet, der am Messie-Syndrom leidet, verpflichtet, dem anderen Wohnungseigentümer den Minderingsbetrag zu erstatten. Ob dieser im Einzelnen der Höhe nach gerechtfertigt ist, prüft das Gericht dann im Rahmen der streitigen Auseinandersetzung zwischen den beiden Wohnungseigentümern. Der vermietende Wohnungseigentümer kann auch zum Ersatz eines Mietausfallschadens verpflichtet sein, wenn der Mieter eines anderen Wohnungseigentümers wegen der bestehenden Störung kündigt (OLG Saarbrücken v. 4.4.2007, 5 W 2/07, NZM 2007, 774 = ZMR 2007, 886). Zwar wird dem Vermieter ein Verschulden seiner Mieter nicht nach der Bestimmung des § 278 BGB zugerechnet, da der Mieter nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters ist, allerdings haftet der Vermieter für einen etwa durch seinen Mieter verursachten Wasserschaden auf Grundlage der Bestimmung des § 14 Nr. 2 WEG (LG Berlin v. 4.8.2000, 85 T 81/00, ZMR 2001, 390).

Ganz grundsätzlich gelten nachbarschaftsrechtliche Grundsätze auch im Bereich des Wohnungseigentums. Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von Räumen ausgehen, die im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen (BGH v. 22.10.2015, V ZR 146/14, NZM 2016, 255).

Schließlich kommen Schadensersatzansprüche gegen den vermietenden Wohnungseigentümer auch wegen Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter in Betracht. Er kann deshalb durch die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen werden.

Entziehung des Wohnungseigentums

Im äußersten Extremfall kommt gar die Entziehung des Wohnungseigentums des vermietenden Wohnungseigentümers gemäß § 18 WEG in Betracht, wenn dieser erhebliche Störungen seiner Mieter (durch Untätigkeit) offensichtlich duldet.

1.2.4.4 Exkurs I: Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

Zu dem Recht eines Wohnungs- oder Teileigentümers, sein Sondereigentum zu vermieten, gehört auch die Befugnis, das ihm zustehende Recht auf Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Mieter zu übertragen. Grundsätzlich gilt dies auch für diejenigen gemeinschaftlichen Einrichtungen, die für die Nutzung des Sondereigentums nicht notwendig sind (BayObLG v. 9.10.1997, 2Z BR 90/97, ZMR 1998, 182 = WuM 1997, 690).

Der BGH (v. 29.6.2011, VIII ZR 349/10, NJW 2011, 2717 = ZMR 2011, 968) hat klargestellt, dass die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums nicht angewendet werden kann. Nach der genannten Vorschrift verjähren Ansprüche des Vermieters gegen seine Mieter wegen einer Beschädigung der Mietsache innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Mietsache. Es besteht kein Grund, diese Vorschrift auch auf Ansprüche der Gemeinschaft bei Beschädigung des Gemeinschaftseigentums gegen die Mieter eines Wohnungseigentümers auszuweiten. Die Überlassung der Mietsache – und damit auch der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums an den Mieter – beruht nämlich nicht auf einer Verfügung der Wohnungseigentümergeinschaft über das Gemeinschaftseigentum, sondern allein auf einer Disposition des vermietenden Wohnungseigentümers. Die Wohnungseigentümergeinschaft weiß außerdem vielfach nicht, ob der Mieter eines ihrer Wohnungseigentümer ausgezogen ist. Sie hat also auch keine Veranlassung, das Gemeinschaftseigentum wie Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Aufzug zeitnah zum Auszug oder zur Rückgabe der Wohnung zu untersuchen. Entsprechende Ersatzansprüche der Gemeinschaft verjähren also innerhalb der Dreijahresfrist der §§ 195, 199 BGB.

Achtung

Nach der Generalklausel des § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, vom Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Nach der weiteren Bestimmung des § 14 Nr. 2 WEG hat er dafür zu sorgen, dass auch diejenigen Personen diese Pflichten einhalten, denen er die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.

Der Vermieter kann also statt oder neben dem Mieter innerhalb der dreijährigen Regelverjährungsfrist des § 195 BGB für Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums durch seinen Mieter von der Eigentümergeinschaft in Anspruch genommen werden, obwohl ihm gegen seinen Mieter nur die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB zur Verfügung steht.



1.2.4.5 Exkurs II: Handlungsmöglichkeiten des WEG-Verwalters

Um es vorwegzunehmen: Der Verwalter hat gegen den störenden Mieter keine direkte Handhabe. Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und dessen Sanktionen sind auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zugeschnitten. Vertragliche Beziehungen bestehen ausschließlich zwischen Wohnungseigentümer und Mieter, nicht zwischen Verwalter und Mieter. Zwar ist der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen. Diese Verpflichtung besteht jedoch nur in Bezug auf die Eigentümergemeinschaft bzw. die einzelnen Wohnungseigentümer. Wohl aber ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, den vermietenden Wohnungseigentümer anzuhalten, dass dieser auf einen ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch seinen Mieter hinwirkt.

Sollte der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage gleichzeitig auch Verwalter des vermieteten Sondereigentums sein, sind entsprechende Sanktionen unproblematisch möglich. Der Verwalter kann dann – abhängig vom Umfang seiner Vollmacht – sogar zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein.

1.2.5 Probleme mit Behörden

Insbesondere der unter dem Messie-Syndrom leidende Mieter kann für den Vermieter auch zu Schwierigkeiten mit Behörden führen. Der Vermieter muss auf jeden Fall Gesundheitsgefahren beseitigen, die von der vermieteten Wohnung ausgehen. Dies gilt auch dann, wenn diese – etwa durch starke Verschmutzung und Vermüllung – durch den Mieter hervorgerufen wurden (VG Arnsberg v. 9.5.2008, 3 L 336/08, NZM 2008, 814). Wer es als Eigentümer und Besitzer eines Hausgrundstücks unterlässt, emissionsverursachende Abfälle zu entsorgen, die ein Nutzer des Grundstücks als vermeintlich noch werthaltige Gegenstände des täglichen Gebrauchs in großem Umfang gesammelt und aufbewahrt hat, macht sich zwar nicht wegen unerlaubten Betreibens einer Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes strafbar. Die Tat stellt jedoch eine Ordnungswidrigkeit nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz dar (LG Frankfurt a. M. v. 8.6.2005, 5/33 Ns 8910 Js 219753/03, NZM 2005, 679).

Die Landespolizei- bzw. Ordnungsgesetze verpflichten im Ernstfall auch den Vermieter, wenn von einer Wohnung, die an Mieter mit Messie-Syndrom vermietet ist, eine Gefahr für andere Bewohner des Hauses oder die Allgemeinheit ausgeht.

BEISPIEL

Aus der Wohnung eines älteren Ehepaars dringt durch die geschlossene Wohnungseingangstür übler Gestank. Der Vermieter versucht sich mit den Mietern in Verbindung zu setzen. Sämtliche Versuche scheitern allerdings. In seiner Not wendet er sich an die Ordnungsbehörde. Diese verschafft sich Zugang zur Wohnung. Es offenbart sich ein katastrophaler Zustand der Wohnung. Der Vermieter wird auf Müllentsorgung und Reinigung der Wohnung in Anspruch genommen.

Freilich ist zunächst der Mieter als sog. »Handlungsstörer« zur Beseitigung von Müll und Unrat verpflichtet. Kommt dieser jedoch seiner Verpflichtung nicht nach, kann durchaus auch der Vermieter als sog. »Zustandsstörer« in Anspruch genommen werden. Die Bestimmung des § 18 Abs. 1 S. 1 OBG (Ordnungsbehördengesetz NRW) sieht ausdrücklich vor, dass »Maßnahmen gegen den Eigentümer zu richten« sind, »wenn von einer Sache eine Gefahr ausgeht«. Der Grundstückseigentümer ist also für den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung(en) ordnungsrechtlich verantwortlich – und dies verschuldensunabhängig. Selbstverständlich ist ja nicht der Vermieter für die Vermüllung der Wohnung und die hiermit verbundene Gefährdung anderer verantwortlich, sondern sein Mieter. Wie der Begriff »Zustandsstörer« allerdings bereits zum Ausdruck bringt, knüpft die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit nicht nur am Handeln der Mieter, sondern am Zustand der Sache an. Wenn der Mieter vermüllt, befindet sich die Wohnung in kritischem Zustand. Und eben die sich in diesem Zustand begründende Gefahr genügt für eine Inanspruchnahme des Vermieters. Er ist für den kontaminierten Zustand der betreffenden Wohnung verantwortlich.

Achtung

Statt des Mieters kann der Vermieter unmittelbar in die Pflicht genommen werden. Es gibt keinen Rechtssatz, nach dem etwa stets zunächst der eigentlich verursachende »Handlungsstörer« in Anspruch genommen werden müsste. Den Ordnungsbehörden ist vielmehr ein Ermessen eingeräumt, sich sogleich auch an den Eigentümer als »Zustandsstörer« zu halten (VG Arnsberg v. 9.5.2008, 3 L 336/08, NZM 2008, 814).



Eine etwa abzuwehrende Krankheitsgefahr geht also nicht allein von einem Handeln der Mieter, sondern (auch) von der »kontaminierten« Wohnung aus. Dies rechtfertigt die Heranziehung des Eigentümers als Zustandsverantwortlichen (BVerwG v. 16.6.2005, 3 B 129/04, BeckRS 2005, 27868).

Die Mieter wünschen in derartigen Fällen keine Reinigung der Wohnräume und sind in aller Regel zur Gefahrenbeseitigung finanziell auch nicht in der Lage. Deshalb steht bei der Frage, welcher Störer zur Gefahrenabwehr herangezogen werden soll, für die Behörden der Grundsatz der Effektivität der Gefahrenabwehr im Vordergrund. Eine effektive Gefahrenabwehr kann dann meist nur durch die Inanspruchnahme des Vermieters sichergestellt werden.

Der Vermieter kann durch die Behörden auch in Anspruch genommen werden, wenn sein Mieter gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Wird etwa die Mietsache baurechtswidrig genutzt, kann die Bauaufsichtsbehörde ihre Verfügung zur Wiederherstellung des baurechtsmäßigen Zustands nach pflichtgemäßem Ermessen sowohl an den Eigentümer als Zustandsstörer als auch an den Mieter als Handlungsstörer richten (VGH Kassel v. 26.8.1983, 4 TH 48/83, DÖV 1984, 307; VG Darmstadt v. 12.9.2011, 2 L 795/11, IMR 2011, 474).

1.3 Reaktionen des Gesetzgebers

Insbesondere die Diskussionen über zunehmendes Mietnomadentum hatten den Gesetzgeber auf den Plan gerufen. Mit dem am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen »Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln« (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRändG 2012/213, BGBl. I 2013, 434 – im Folgenden »kleine Mietrechtsreform« genannt) wurden mehr oder weniger sinnvolle Regelungen zur Bekämpfung des Mietnomadentums geschaffen.

Neu eingefügt wurden folgende Instrumentarien:

- die fristlose Kündigung bei Verzug mit Kautionszahlung (§ 569 Abs. 2a BGB – siehe Kap. 3.1.2),
- die Beschleunigung des Gerichtsverfahrens bei Räumungsklagen (§ 272 Abs. 4 ZPO – siehe Kap. 5.3.3),
- die Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO – siehe Kap. 5.6),
- der Räumungstitel gegen unbekannte Dritte und bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung im einstweiligen Verfügungsverfahren (§ 940a Abs. 2 u. 3 ZPO – siehe Kap. 5.4.7.2) sowie
- die »Berliner«-Räumung (§ 885a ZPO – siehe Kap. 6.1.3).

Diese Neuregelungen stellten zwar einen Reflex auf das Phänomen des Mietnomadentums dar, sind hierauf freilich nicht beschränkt. Konkret also kommt die Kündigung im Fall des Verzugs mit Kautionszahlungen auch dann in Betracht, wenn der Mieter, ohne Mietnomade zu sein, die Mietsicherheit nicht erbringen kann – z.B. aufgrund von unverschuldeter Arbeitslosigkeit. Die Beschleunigungsmaxime des § 272 Abs. 4 ZPO

ist bei sämtlichen Räumungsverfahren zu beachten und nicht nur in Fällen nach vorangegangener Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Ein möglichst gestrafftes Verfahren ist durchaus auch in anderen Fällen angezeigt. Man denke nur an die erheblichen Belästigungen, die von Mietern ausgehen, die am Messie-Syndrom leiden, oder aber gar an gewaltbereite Mieter. Auch hier ist ein beschleunigtes Räumungsverfahren angezeigt.

2 Vermeidung eines schwierigen Mietverhältnisses – wichtige Strategien

Zusammenfassung

»Schwierige« Mietverhältnisse können ruinöse Folgen haben, egal ob für den privaten Kleinvermieter oder den gewerblichen Großvermieter. Oberstes Gebot für alle Vermieter ist es zunächst, nicht übereilt Mietverhältnisse zu begründen. In aller Regel werden Gründe für einen übereilten Vertragsschluss auch nicht vorliegen – es sei denn, der Vermieter hat schlicht die ihm zur Verfügung stehende Zeit nicht genutzt und ist nun plötzlich auch in finanzieller Hinsicht auf Mieteinnahmen angewiesen.

Kündigt etwa ein Mieter das Wohnraummietverhältnis ordentlich, bleiben dem Vermieter nahezu drei Monate, sich intensiv um einen neuen Vertragspartner zu kümmern. Selbst wenn der Vermieter ggf. infolge außerordentlicher Kündigung einen neuen Mieter benötigt, bleibt ihm zumindest dann ausreichend Zeit für die Suche, wenn er selbst gekündigt hat und der Mieter nicht zum freiwilligen Auszug bereit ist, also eine ohnehin zeitintensive Räumungsklage erforderlich ist. Lediglich dann, wenn der bisherige Mieter von sich aus das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigt, könnte der Vermieter in die Lage versetzt sein, relativ zeitnah ein neues Mietverhältnis zu begründen.

Bei überstürztem Vertragsabschluss werden in aller Regel die zur Verfügung stehenden Mittel zur Vermeidung »schwieriger« Mietverhältnisse nicht genutzt. Entsprechende Prophylaxe kann im Einzelfall aber lohnenswert sein, auch wenn sie durchaus mit Zeitaufwand und Mühen verbunden ist.

BEISPIEL

Ein Ehepaar erwirbt zur Alterssicherung eine Eigentumswohnung für 200.000 Euro. Die monatliche Belastung für Zins und Tilgung beträgt 700 Euro. Zur Gegenfinanzierung soll die Wohnung für 800 Euro zzgl. 200 Euro Betriebskostenvorauszahlung vermietet werden.

Das Ehepaar beauftragt eine Maklerin, einen geeigneten Mieter zu finden. Nach kurzer Zeit präsentiert die Maklerin einen »seriösen Geschäftsmann«. Der Mietvertrag wird zum 1. Juli 2019 geschlossen. Die Maklerin stellt eine Provision von zwei Netto-Monatsmieten zzgl. USt. in Höhe von 1.904 Euro in Rechnung.

Der »Geschäftsmann« zahlt die erste Kautionsrate in Höhe von 800 Euro (vgl. § 551 BGB) und auch die erste Monatsmiete. Das Ehepaar freut sich, da quasi schon die Maklerprovision »wieder reingekommen« ist. Die Freude währt allerdings nur kurz, da der Mieter keinerlei weitere Zahlungen mehr leistet. Im Vorfeld der Vermietung hatte sich das Ehepaar intensiv mit dem geltenden

Mietrecht vertraut gemacht. Da zum Fälligkeitstermin am 6. August 2019 und am 5. September 2019 weder eine weitere Kautionsrate noch Mietzahlungen geleistet wurden, kündigt das Ehepaar das Mietverhältnis noch am 5. September 2019 außerordentlich fristlos. Dem »Geschäftsmann« wird eine Ziehfrist bis zum 14. September 2019 eingeräumt. Die Frist verstreicht erfolglos. Am 15. September 2019 beauftragt das Ehepaar einen Anwalt mit der Erhebung einer Räumungsklage. Dieser reicht bereits am 17. September 2019 unter gleichzeitiger Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses die Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht ein. Der Amtsrichter – beeindruckt von Konsequenz und Schnelligkeit der Vermieter und des Anwalts – besinnt sich der Bestimmung des § 272 Abs. 4 ZPO und behandelt die Räumungsklage entsprechend bevorzugt. Das Räumungsurteil ergeht bereits am 18. Dezember 2019.

Im Rechtsstreit hatte sich ergeben, dass der Mieter schlicht pleite ist und kurz vor Einzug in die Wohnung die Vermögensauskunft abgegeben hatte. Dem Mieter wird wegen der bevorstehenden Weihnachtsfeiertage und dem kommenden Jahreswechsel eine Räumungsfrist von einem Monat bis zu 18. Januar 2020 gewährt.

Nachdem die Wohnung erwartungsgemäß zum Fristablauf nicht geräumt wurde, beauftragt der Anwalt am 19. Januar 2020 den Gerichtsvollzieher mit der zwangsweisen Räumung der Wohnung. Da das Ehepaar bereits einen Nachmieter hat und ihm zur Unterbringung der vom zu räumenden Mieter eingebrachten Gegenstände kein Lagerraum zur Verfügung steht, beauftragt es den Gerichtsvollzieher mit der »klassischen« Räumung der Wohnung. Der Gerichtsvollzieher begehrt einen Kostenvorschuss von insgesamt 4.000 Euro für Räumung und Einlagerung des Mietermobiliars. Die Wohnung ist schließlich am 20. Februar 2020 geräumt. Allerdings befindet sie sich aus Mieterfrustrationsgründen in keinem besonders guten Zustand. Mit Müh und Not kann die Wohnung für 2.000 Euro durch ein Fachunternehmen wieder in einen brauchbaren Zustand versetzt werden, sodass sie zum 1. März 2020 dem Nachmieter übergeben werden kann.

Die Einnahmen des Ehepaars aus diesem Mietverhältnis beziffern sich wie folgt:	
Zahlung der ersten Kautionsrate	800,00 Euro
Zahlung der Juni-Miete	1.000,00 Euro
Gesamteinnahmen	1.800,00 Euro

Die Kosten des Ehepaars für dieses Mietverhältnis beziffern sich wie folgt:	
Maklerprovision	1.900,00 Euro
Mietausfall	8.000,00 Euro
Verfahrenskosten Räumung	2.400,00 Euro
Räumungskosten Gerichtsvollzieher	4.000,00 Euro
Instandsetzung der Wohnung	2.000,00 Euro
Gesamtkosten	18.300,00 Euro

Ergebnis	
Gesamteinnahmen	1.800,00 Euro
Gesamtkosten	18.300,00 Euro
Verlust	16.500,00 Euro

Im Zeitraum Juli 2019 bis Februar 2020 musste das Ehepaar freilich zusätzlich Zinsen und Tilgung für den Erwerb der Wohnung in einer Gesamthöhe von 5.600 Euro finanzieren.

Es bedarf keiner Diskussion darüber, dass dieses Ergebnis nahezu ruinös für einen Vermieter ist. Aufgrund der Vermögenslosigkeit des Mieters ist auch in absehbarer Zeit nicht damit zu rechnen, dass der Verlust erfolgreich gegen ihn zu realisieren sein wird. Nahe liegt vielmehr, dass entsprechende Ansprüche überhaupt nicht mehr zu realisieren sein werden. Selbst bei einer »Berliner Räumung« nach der Bestimmung des § 885a ZPO (siehe Kap. 6.1.3) hätte das Ehepaar einen Verlust von 12.500 Euro, da »nur« die Kosten des Abtransports und der Lagerung des Räumungsguts erspart worden wären. Dieses Beispiel stellt im Übrigen noch einen äußerst »harmlosen« Fall dar. Im Einzelfall können Schäden jenseits des Zifglichen des Beispielfalls in Abhängigkeit von Miethöhe, Wertigkeit der vorhandenen Einrichtung und etwa noch Gewährung von Räumungs- und Vollstreckungsschutz (siehe Kap. 5.4.8) entstehen.

2.1 Strategien bei Anbahnung des Mietverhältnisses

»Schwierige Mietverhältnisse« würden in aller Regel erst gar nicht entstehen, sähe man es dem potenziellen Mieter an, dass es sich bei ihm um einen Mietnomaden, Mes-sie oder Querulanten handelt. Entsprechend ihrem Duktus und ihrer psychischen Ver-anlagung handelt es sich hier aber um wahre Verwandlungskünstler und Blender. Dies gilt insbesondere auch für all diejenigen, die ohne wie oben zu charakterisieren sind, schlicht ihre finanziellen Möglichkeiten überschätzen.

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur »kleinen« Mietrechtsreform aus dem Jahr 2013 (Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vom 11. März 2013 – MietRÄndG –, seit 1. Mai 2013 in Kraft) wurde die Forschungsstelle für Immobilienrecht der juristischen Fakultät der Universität Bielefeld im Jahr 2011 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesministerium der Justiz beauftragt, ein Sondergutachten »Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau/Mietausfälle durch sog. Mietnomaden« zu erstellen. Ergebnis: Die privaten Kleinvermieter sind überdurchschnittlich häufig mit schwierigen Mietern konfrontiert. Der Grund ist ein einfacher: Private Vermieter holen in aller Regel weniger Auskünfte über ihre künftigen Mieter ein als etwa Großvermieter oder Mietverwaltungsunternehmen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens holen so gut wie alle Großvermieter oder Zwangsverwalter Informationen über potenzielle Mieter ein. Bei den privaten Vermietern lag der Wert hingegen lediglich bei einem Drittel. Viele Vermieter holen also überhaupt keine Informationen über ihre künftigen Mieter ein.

Aktuellere Zahlen sind zwar nicht verfügbar, die Lage dürfte sich allerdings auch sicherlich nicht verändert haben. Gerade die privaten Vermieter, die in aller Regel die Mietverwaltung in Eigenregie erbringen, können sich zwar der Hilfe eines Maklers zwecks Abwicklung des Anbahnungsverhältnisses bedienen. Wichtig ist jedoch insbesondere die persönliche Kontaktaufnahme mit potenziellen Mietern, um deren Kommunikationsfähigkeit zu testen. Wer hier Vertragsanbahnung und Abwicklung des Mietvertragsabschlusses allein dem Makler überlässt, kennt seinen Vertragspartner größtenteils gar nicht.

2.1.1 Kommunikation – den Mieter kennen und einschätzen lernen

Freilich schützen auch noch so akribische Recherchen im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses nicht vor dem schwierigen Mieter. Auch wenn im Idealfall im Laufe des Mietverhältnisses keinerlei Probleme entstehen, sollte die Kommunikation von Beginn an eine zentrale Rolle spielen. Damit der Vermieter seinen Mieter kennenlernen kann, muss er mit ihm sprechen. Gerade in der Anbahnungsphase können hier wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, die ggf. einen problematischen Mieter entlarven helfen. Hier kann sich bereits querulatorisches Potenzial des Gesprächspartners offenbaren.



Wichtig

Oberstes Gebot also vor Unterzeichnung des Mietvertrags: ein möglichst langes Gespräch mit dem potenziellen Mieter. Es schadet in keinem Fall, auch mehrere Gespräche vor Vertragsabschluss zu führen.

Erste Gesprächsgelegenheit bietet der Besichtigungstermin. Gerade private Vermieter, die nur wenige oder nur ein Objekt zur Vermietung anbieten, sollten persönlich mit ihrem potenziellen Mieter kommunizieren. Selbstverständlich kann sich der Vermieter eines Maklers bedienen. Dennoch aber sollte der Vermieter selbst so viel persönlichen Kontakt mit seinem potenziellen Mieter suchen wie möglich.

Wichtig

Der Makler ist von seinem Provisionsinteresse getrieben. Für ihn ist die Person des Mieters zweitrangig, er ist am schnellen Abschluss des Mietvertrags interessiert, weshalb er auch von sich aus wenig Interesse an zeitaufwendigen Kontakten mit dem Mietinteressenten hat. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des seit 2015 geltenden Bestellerprinzips, wonach der Makler gegenüber dem Mietinteressenten nur noch im Ausnahmefall einen Provisionsanspruch realisieren kann, wenn er ausschließlich im Auftrag des Mietinteressenten tätig wird und ihm das vermittelte Objekt nicht bereits vom Vermieter zur Vermittlung zur Verfügung gestellt wurde. Dies ist aber der Regelfall, weshalb der Makler keinen Provisionsanspruch gegen den Mieter hat.



Grundsätzlich also sollte der Vermieter bereits bei dem – ggf. vom Makler organisierten und begleiteten – Besichtigungstermin anwesend sein. Eine weitere Gesprächssituation kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Vermieter mit dem Mietinteressenten den Mietvertrag gemeinsam besprechen möchte. Der Vermieter kann dabei durchaus anbieten, den Mieter auch in dessen jetziger Wohnung zu besuchen, um ihm den Weg zu ersparen. Ein Besuch beim potenziellen Mieter in seinen derzeitigen Mieträumen kann äußerst aufschlussreich sein.

Es kann, muss aber keine Alarmzeichen sein, wenn der potenzielle Mieter dieses Angebot ausschlägt. Der Vermieter sollte jedoch bei geringsten Zweifeln an der Person des Mieters von einem Mietvertragsabschluss absehen. Der Vermieter kann ebenso wie der Mieter noch kurz vor Vertragsunterzeichnung einen Rückzieher machen. Es besteht kein Kontrahierungszwang.

Achtung

Selbstverständlich sollte der Vermieter im Vorfeld beim potenziellen Mieter nicht das berechnete Vertrauen erwecken, er werde das Mietverhältnis sicher mit dem Mietinteressenten begründen. Wenn diesem im Vertrauen auf die verbindliche Zusage Schäden entstanden sind, ist der Vermieter zum Ersatz verpflichtet. Hierin würde nämlich eine vorvertragliche Pflichtverletzung liegen.



2.1.2 Auskünfte von dem/über den Mieter

Zwar sind Auskünfte vom Mieter selbst – die klassische »Selbstauskunft« – und Auskünfte Dritter stets vergangenheitsbezogen und ihr Aussagewert für die Zukunft relativ, dennoch kann aus einem bestimmten Verhalten oder bestimmten Vorkommnissen in der Vergangenheit vorsichtig auf die Zukunft geschlossen werden. Ausgehend von dem allgemeinen Grundsatz, dass jede Partei ihre Interessen selbst wahrzunehmen hat, sollte sich der Vermieter die für seine Entscheidung über den Vertragsschluss notwendigen Informationen auch beschaffen. Freilich sind die datenschutzrechtlichen Hürden nicht gerade leicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der seit 15. Mai 2018 geltenden Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Oberstes Gebot dennoch: Der Vermieter sollte sämtliche rechtlich zulässigen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung nutzen. In bestimmten Fällen muss der potenzielle Mieter sogar Umstände von sich aus offenbaren, die für die Willensbildung des Vermieters von ausschlaggebender Bedeutung sind. Hierzu zählen solche Umstände,

- die den Vertragsschluss vereiteln,
- die den Vertragsschluss erheblich gefährden oder
- die geeignet sind, dem Vermieter erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen.

Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls.

2.1.2.1 Probleme des Datenschutzes

Die seit 1. Mai 2018 geltende Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat die Anforderungen an den Datenschutz erheblich verschärft. Maßgebliche Zulässigkeitskriterien von Auskünften des Mietinteressenten sind in Art. 6 Ziffer 1 Buchstaben b) und f) DSGVO geregelt:

KRITERIEN FÜR DIE RECHTMÄSSIGKEIT DER VERARBEITUNG

Art. 6 Ziff. 1 b): »Die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen.«

Art. 6 Ziff. 1 f): »Die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.«