

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 01.10.2012 3/ASP

## *Kreisinfo*

Ausgabe 2012/II

### I. Aktuelles

#### 1. Sparkasse im Landkreis Cham

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen Oktoberveranstaltung. Sie steht im Zeichen der Diskussion um das „Betongold“. Einführend wird die Sparkasse aufzeigen, ob sich eine Investition in die Immobilie, insbesondere auch bei uns in der Region, lohnt. Wie ein derartiger Erwerb rechtlich umgesetzt wird, erklären Ihnen unsere Referenten.

**Donnerstag, 25. Oktober 2012 ab 18.30 Uhr  
in der Sparkasse Cham**

#### Themen:

##### 1. Thema : Immobilien mit dem Euro bezahlen?

- Ist „Betongold“ sicherer als der Euro?

**Referent: Franz Wittmann**

Vorstandsvorsitzender der Sparkasse im Landkreis Cham

##### 2. Thema : Kauf einer Immobilie

- Worauf muss ich beim Kaufvertrag achten?
- Was gilt beim Kauf eines Wohn- oder Geschäftshauses?
- Welche Besonderheiten weist der Erwerb von Bauträgern auf?

**Referent : Dr. Robert Maurer, Notar**

Marktplatz 3, 93413 Cham

##### 3. Thema : Erwerb & Kündigung eines vermieteten Objekts

- Was für einen Mietvertrag „erwerbe“ ich mit?
- Wie kündige ich ein Mietverhältnis?
- Worauf muss ich bei der Kündigung achten?
- Welche Kündigungsgründe gibt es?
- Welche Fristen müssen gewahrt werden? Wie mache ich Eigenbedarf oder Verwertung geltend?
- Wie kündige ich bei Zahlungsverzug?

**Referent : Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Schlichter nach BaySchlG

Kreisvorsitzender BWE, Cham

## 2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht und Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Kauf-, Miet- und Baurecht** aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interessen sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

### a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Mustern

Ort : Weiden  
Termin : Freitag, **26. Oktober 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### b) Durchsetzung der Mietforderung + Muster

Ort : Regensburg  
Termin : Montag, **5. November 2012**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### c) Einführung in das Kaufrecht – Gewährleistungsrechte + Workshop

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **9. November 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### d) AGB in der Unternehmenspraxis am Beispiel von Verkaufs- und Einkaufsbedingungen

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **7. Dezember 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### e) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Mustern

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **14. Dezember 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### f) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummieta

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **18. Januar 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### g) Einführung in die VOB/B + Workshop

Ort : Regensburg  
Termin : Mittwoch, **23. Januar 2013**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

### h) Vertragsgestaltung in der Wohnraummieta

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **1. Februar 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

**i) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht im Spiegel der Gesetzesänderungen**

Ort : Regensburg  
Termin : Freitag, **1. März 2013**, 8.30 bis 16.30 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

**j) Mängel am Bau – Umgang mit Mängeln, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B + Workshop**

Ort : Regensburg  
Termin : Montag, **4. März 2013**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
Teilnehmergebühr : € 220,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK  
Regensburg  
Telefonnummer : 0941/280 899-122

## II. Thema: Was sind Mietminderungen und wie schützen Vermieter sich davor?

### Das Problem - die Rechtslage

Gewährt der Vermieter dem Mieter nicht den Gebrauch der Mietsache oder wird ihm dieser entzogen oder beruht dies auf einem Sach- oder Rechtsmangel, stehen dem Mieter gesetzliche Gewährleistungsrechte zu. Voraussetzung für Mängelrechte wie die Minderung ist es, dass die Mietsache einen Mangel hat, d. h. eine dem Mieter nachteilige Abweichung des Ist-Zustandes vom vertraglich vereinbarten Soll-Zustand vorliegt. Zudem muss die Tauglichkeit der Mietsache für den vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich gemindert sein. Einem Mangel gleichgestellt ist das Fehlen oder spätere Wegfallen einer zugesicherten Eigenschaft, wobei es nicht darauf ankommt, ob hier die Tauglichkeit der Mietsache für den vertragsgemäßen Gebrauch dadurch eingeschränkt ist oder nicht. Die Minderung tritt automatisch Kraft Gesetz ein. Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete ganz oder teilweise befreit. Die angemessene Höhe der Mietminderung kann, abhängig von der Schwere des Mangels und der betroffenen Räumlichkeit und der Dauer der Beeinträchtigung zwischen 0 % und 100 % schwanken. Maßstab für die Beurteilung ist dabei die Bruttomiete, d. h. unter Einschluss etwaiger Betriebskostenvorauszahlungen oder einer Betriebskostenpauschale. Dabei kommt es auf ein Verschulden des Vermieters nicht an. Das Mietminderungsrecht greift auch dann, wenn der Vermieter keine Verantwortung für den Mangel hat, wie dies beispielsweise bei Umweltmängeln häufig der Fall ist (Baulärm bei Bauarbeiten aus einem Nachbargebäude).

### Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Bereits bei der Vertragsgestaltung sollte der Vermieter etwaige Nachteile der Mietsache als Soll-Zustand vereinbaren. Dann ist der Nachteil Vertragsinhalt geworden, so dass eine Mietminderung ausscheidet.

Eine weitere Möglichkeit das Risiko einer Mietminderung zu reduzieren ist es, den Mieter über bestimmte zu erwartende Nachteile oder bereits vorhandene Nachteile im Mietvertrag zu informieren. Wenn im Mietvertrag dem Mieter Kenntnis verschafft wurde, kann der Mieter zumindest kein Minderungsrecht geltend machen. So kann der Vermieter beispielsweise auf eine kurz bevorstehende Straßenbaumaßnahme, die Baulärm verursacht, vertraglich hinweisen. Auch ein Hinweis auf eine Einflugschneise eines Hubschraubers zum Krankenhaus, einer benachbarten Schule, etc. kann hilfreich sein. Hier gilt: „Melden macht frei“.

Vermieter können bei einer Minderung auch einwenden, dass der Mieter es versäumt hat, den Mangel anzuzeigen. Ohne Kenntnis hat der Vermieter keine Möglichkeit der Abhilfe.

Vermieter sollten Mängelanzeigen unbedingt nachgehen. Häufig stellt sich heraus, dass der Mangel nicht oder nicht in diesem Umfang existiert, wenn frühzeitig eine Besichtigung vorgenommen wird. Am besten Zeugen hinzuziehen und behauptete Mängel – wenn überhaupt vorhanden – dokumentieren.

Falls tatsächlich Mängel vorliegen, versuchen den Mieter in Zugzwang zu bringen und nachweisbar die Beseitigung anbieten. Vereitelt oder verzögert der Mieter die Mängelbeseitigung, kann er gleichfalls keine Mietminderung geltend machen. Dies wäre widersprüchliches Verhalten.

Hilfreich kann bei überzogener Minderungsquote der Verweis auf Mietminderungstabellen sein, die zumindest einen Anhaltspunkt liefern. Mieter machen häufig den Fehler, derartige Tabellen schematisch zu übertragen. Wenn in einem genannten Fall ein Monat lang die Heizung ausgefallen ist, kann dies gerade im Winter eine Mietminderung von 80 oder sogar 100 % rechtfertigen. Wenn aber die Heizung nur einen Tag ausgefallen ist, kann der Mieter nicht

einen kompletten Monat die Miete mindern. Entscheidend ist die Dauer der Minderung. Insofern ist die Monatsmiete durch die Anzahl der Tage zu teilen und die beeinträchtigten Tage zugrunde zu legen. Für den beeinträchtigten Tag ist dann eine entsprechende Minderungsquote zu bilden. Auf diese Weise kann manche Mietminderung schnell reduziert werden.

### **Achtung Falle 1 Kenntnis des Mieters**

Wenn der Mieter bei Mietbeginn bereits bestimmte Nachteile erkennt und anspricht, sollten diese im Protokoll festgehalten werden. Dies ist zu unterscheiden vom Vorbehalt. Wenn der Mieter sich diese Punkte vorbehält, kann er noch Rechte geltend machen. Wenn bekannte Mängel aber dokumentiert sind und der Mieter hier keine Rechte geltend macht, kann er sie später nicht als Mietminderung anführen.

### **Achtung Falle 2 Verzicht des Mieters**

Falls der Mieter auf die Beseitigung eines Mangels verzichtet, sollte dies dokumentiert werden. Hier gilt es, Papier zu schaffen. Leicht besteht die Gefahr, dass später der Mieter, wenn ein neuer Streit ausbricht, plötzlich behauptet, dass ein von ihm gerügter Mangel monatelang, vielleicht auch jahrelang, nicht beseitigt worden ist. Der Vermieter hat dann Beweisschwierigkeiten um nachzuweisen, dass der Mieter ihm mündlich erklärt hat, dass er auf die Beseitigung des Mangels verzichtet.

#### **MERKE:**

Nicht jeder Nachteil ist ein Mangel im Sinne des Gesetzes. Sofern keine zugesicherte Eigenschaft vorliegt, scheiden erhebliche Gebrauchsnachteile als Mangel aus. Vermieter dürfen hier Rügen nicht aussitzen, sondern sollten diese aktiv verfolgen. Mängel auch im eigenen Interesse dokumentieren. Bei Mietbeginn den Mieter von etwaigen Nachteilen des Mietobjekts nachweisbar in Kenntnis setzen.

## **III. Thema: Wie wehren Vermieter Schadensersatzforderungen des Mieters ab?**

### **Das Problem - die Rechtslage**

Wegen eines Mangels kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz verlangen,

- wenn der Mangel schon bei Vertragsabschluss bestand (verschuldensunabhängige Garantiefhaftung),
- wenn der Mangel später wegen eines Umstands entsteht, den der Vermieter zu vertreten hat (verschuldensabhängige Vermieterhaftung) oder
- wenn der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (Verzugshaftung).

Der Schadensersatzanspruch besteht neben dem Minderungsrecht aus § 536 BGB. Im Gegensatz zur Minderung knüpft der Schadensersatz an ein Verschulden des Vermieters an (Ausnahme: Garantiefhaftung)

### **Erfolgreich handeln - was ist zu tun?**

Der Vermieter kann bereits bei Vertragsabschluss die verschuldensunabhängige Garantiefhaftung – selbst formularmäßig – ausschließen. Dies ist empfehlenswert, da eine verschuldensunabhängige Haftung ein erhebliches Risiko darstellt. Ansonsten haftet der Vermieter für etwaige bauliche Mängel, die er gar nicht verursacht hat gegenüber seinem Mieter. Ein fehlender Ausschluss birgt Risiken, wenn beispielsweise der vom Vermieter erworbene sanierte Altbau nicht ordnungsgemäß saniert wurde. Hierfür kann der Vermieter nichts. Wenn es hierdurch zu Schäden beim Mieter kommt, beispielsweise Beschädigung eingebrachten Mobiliars, hat der Vermieter das Nachsehen.

Vermieter sollten darauf hinweisen, dass über die Mietminderung hinaus, die verschuldensunabhängig ist, ein Schadensersatzanspruch eine schuldhafte Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Gehilfen voraussetzen. Fehlt diese, können Ansprüche zurückgewiesen werden.

Bei Schadensersatzansprüchen muss auch der Vermieter prüfen, ob die Ansprüche berechtigt sind. Zu ersetzen ist nicht der neue Wert, sondern der Zeitwert einer beschädigten Sache. Im Übrigen ist Umsatzsteuer nur dann erstattungsfähig, wenn diese seitens des Mieters tatsächlich verauslagt wurde, d. h. wenn die Rechnung bezahlt worden ist.

### **Achtung Falle 1 Folgeschäden**

Auch Folgeschäden muss der Vermieter ersetzen. Das gilt auch für Schäden von Personen, die in den Schutzbereich des Mietvertrages mit einbezogen sind (z. B. Familienangehörige, Besucher). Darüber hinaus können auch bei Unbenutzbarkeit des Mietobjekts die Kosten eines Ersatzwohnraums vom Vermieter zu übernehmen sein.

### **Achtung Falle 2 Mitverschulden**

Der Vermieter sollte bei jedem Schadensfall prüfen, ob nicht ein mitwirkendes Verschulden des Mieters sich schadensmindernd auswirkt. Dies kann sowohl die Schadensursache betreffen, als auch den Umfang des Schadens (Schadensminderungspflicht).

#### **Merke:**

Vermieter sollten die Garantiehafung ausschließen. Sofern dies geschieht, haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Umsatzsteuer ist nur dann auszugleichen, wenn der Mieter diese tatsächlich verauslagt hat. Im Übrigen ist für die Berechnung des Schadensersatzes nicht auf den Neuwert abzustellen. Der Mieter darf weder besser noch schlechter gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -

Anlage  
Einladung