

## Mögliche Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter

VR116

Im Laufe von Mietverhältnissen kommt es zu Kostenbelastungen für den Vermieter, die dieser an seine Mieter weitergeben kann. Die vier wichtigsten Arten unterschiedlicher Ansprüche haben wir im Folgenden zusammengefasst.

### A. Abrechnung von Betriebskosten

Dies ist die am häufigsten auftretende Anspruchsart. Der Mieter zahlt monatlich eine Vorauszahlung für umlegbare Betriebskosten und der Vermieter rechnet diese einmal jährlich in der Betriebskostenabrechnung ab.

- es handelt sich um einen mietvertraglichen Anspruch
- geregelt im § 556 BGB
- die Umlage von Betriebskosten und die einzelnen Arten von Kosten müssen mietvertraglich vereinbart sein
- bei Wohnraummietverhältnissen begrenzt auf die in §2 BetrKV Abs. 1-17 genannten
- die „Sonstigen Betriebskosten“ aus § 2 Abs. 17 BetrKV müssen zusätzlich explizit im Vertrag aufgeführt sein

### B. Selbstbeteiligung für Kleinreparaturen

Dies betrifft Kosten für das Beheben kleinerer Schäden an Einrichtungen oder Vorrichtungen der Mietwohnung.

- es handelt sich um einen mietvertraglichen Anspruch
- Umlage muss mietvertraglich in Kleinreparaturklausel geregelt sein
- geregelt im § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB
- Rechtsprechung sieht Grenze von 75 € brutto im Einzelfall und max. 6 % der Kaltmiete p.a.
- unabhängig von Verschulden
- unabhängig von Verursachung durch den jeweiligen Mieter

### C. Ersatzansprüche für vertraglich geschuldete, aber nicht erbrachte Leistungen

Der Mieter hat sich zur Ausführung von Arbeiten oder Leistungen verpflichtet, die er dann pflichtwidrig nicht erbringt.

- es handelt sich um einen mietvertraglichen oder gesetzlichen Anspruch
- geregelt im § 281 BGB
- keine Obergrenze, sondern Vermieter muss so gestellt werden, als hätte der Mieter seine Schuld erbracht
- Schuldner (Mieter) muss Chance zur Behebung mit angemessener Frist gegeben worden sein
- der Anspruch muss fällig und der Mieter im Verzug sein
- Beispiel: Schönheitsreparaturen oder Endrenovierungen

### D. Schadensersatz für Schäden aus unerlaubten Handlungen

Dieser Anspruch ist unabhängig vom Mietverhältnis, sondern entsteht durch eine rechtswidrige Handlung, die der Verursacher schuldhaft begeht und die zu einem Schaden führt.

- es handelt sich um einen gesetzlichen Anspruch
- geregelt im § 823 BGB
- keine Obergrenze, sondern Vermieter muss so gestellt werden, als hätte der Mieter den Schaden nicht angerichtet
- Beispiel: betrunken einen Gegenstand durch Balkontürscheibe geworfen und diese zerstört