

Vermietertipps konkret!

Wertvolle Tipps für den Vermieteralltag

Liebe Vermieterin, lieber Vermieter,

als ich jüngst in Regensburg war, bin ich aus den bekannten Gründen keineswegs – wie es in dem bekannten Volkslied heißt – »über den Strudel gefahren«. Das wäre beim besten Willen nicht mehr möglich gewesen. Vielmehr habe ich mit ansehen müssen, welche Schäden Hochwasser anrichten kann, und wie verzweifelt die Menschen ihr Hab und Gut vor den Fluten vergeblich schützen wollten.

Dabei ist Regensburg im Vergleich zu anderen Orten wie zum Beispiel Degendorf oder Passau und den zahlreichen Orten entlang der Elbe glimpflich davongekommen. Trotzdem fragt sich jeder Betroffene, »Wer zahlt die Zechе?« Denn allein aus eigener Tasche schaffen das die meisten Flutopfer nicht.

Wohl dem, der eine Elementarschadenversicherung hat, die unter anderem für Überflutungsschäden aufkommt. Denn Gebäudeversicherungen haften nicht für Schäden durch eindringendes Wasser. Die Krux dabei: Deutschland ist von den Versicherern in Gefahrenzonen eingeteilt worden.

Je häufiger in einer Region bereits wetterbedingte Schäden aufgetreten sind, desto höher ist der Versicherungsbeitrag bzw. ist es überhaupt nicht mehr möglich gewesen, derartige Schäden versichern zu lassen. Folglich haben viele Betroffene keinen ausreichenden oder gar keinen Versicherungsschutz und stehen eigentlich vor dem Aus. Das Hochwasser hat einen großen Teil des Hauses zerstört, das gesamte Inventar wurde unbrauchbar.

Kann man nur hoffen, dass es mit der zugesagten unbürokratischen Hilfe wirklich auch so klappt wie zugesagt. Ansonsten sollten Betroffene unbedingt das Finanzamt am Schaden beteiligen. Wie, das erfahren Sie auf Seite 2. Vom Fiskus ebenfalls wird unterstützt, wenn für die Opfer gespendet wird.

So reicht zum Nachweis von Spenden, die auf ein zur Katastrophenhilfe eingerichtetes Sonderkonto eingezahlt werden, der Bareinzahlungsbeleg oder die Buchungsbestätigung. Dies gilt auch, wenn die Spenden über einen Dritten auf ein solches Sonderkonto weitergeleitet werden.

Ich werde jedenfalls von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

Ihr



Manfred Kotzian-Rumpf
Herausgeber »Rechtstipps«

Inhalt

- **Nach der Flut:**
 Wie Sie das Finanzamt beteiligen können 2
- **Der Winter ist vergangen:**
 Der Ärger hört nicht auf 2
- **Trittschall in Altbauten:**
 Nichts für empfindliche Mieterohren 3
- **Betriebskostenabrechnung bei Eigentumswohnung:**
 Grundsteuer jetzt anerkannter Durchlaufposten 4
- **Rückbaupflicht nach Auszug:**
 Mieter unbedingt ausdrücklich dazu auffordern 5
- **Blumenschmuck am Balkon:**
 Ja, aber sicher muss er sein 6
- **Eigenmächtige Balkonverglasung:**
 Auch das müssen Vermieter nicht akzeptieren 7

Nach der Flut:

Wie Sie das Finanzamt beteiligen können

Ist das große Aufräumen beendet, wird sich erst das volle Ausmaß der Katastrophe zeigen. Vieles ist reparaturbedürftig oder muss ganz neu angeschafft werden.

Eine außergewöhnliche Belastung im wahrsten Sinne des Wortes

Grundsätzlich können Sie die durch die Flutkatastrophe erforderlich gewordenen Reparaturen bzw. Ersatzbeschaffungen für die Wohnung, den Hausrat, die Möbel und auch die Kleidung als »außergewöhnliche Belastung« geltend machen. Das gilt auch für die betroffenen Mieter.

Dabei kommt es nicht auf den Zeitwert an. Sie dürfen vielmehr die Wiederbeschaffungskosten geltend machen. Abgezogen werden allerdings Leistungen Dritter wie etwa öffentliche Mittel, Versicherungsleistungen – und zwar auch dann, wenn Sie die Hilfe nicht sofort, sondern erst später erhalten.

In der Praxis sieht das so aus, dass der zu erwartende Betrag geschätzt und abgezogen wird. Der Steuerbescheid erfolgt in diesem Fall vorläufig.

Berücksichtigt wird nur das Notwendigste

Aber nicht alles, was in den Fluten untergegangen ist, kann steuerlich geltend gemacht werden. Das geht nur bei existenziell notwendigen Vermögensgegenständen, wie zum Beispiel Hausrat und Kleidung.

Kosten für den Keller oder die Garage, die Außenanlage und die Freizeit- und Hobbyräume zählen nicht dazu.

Kreditkosten werden anerkannt

Da ein Großteil der unbürokratischen Hilfe in Form von vergünstigten Krediten besteht, ist es gut zu wissen, dass auch die Kreditkosten, die den außergewöhnlichen Belastungen eindeutig zugeordnet werden können, als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden.

Katastrophenerlass muss zur Not in Kraft gesetzt werden

Wer nicht ausreichend versichert ist, muss allerdings damit rechnen, dass er das von der Finanzverwaltung vorgehalten bekommt, es sei denn, der Katastrophenerlass

wird in Kraft gesetzt. Dieser Erlass dient dazu, »unbillige Härten« zu vermeiden. Er würde insbesondere den Betroffenen zugute kommen, die nicht ausreichend versichert sind.

Mit der Schadensbeseitigung nicht allzu lange warten

Drei Jahre haben Sie Zeit, notwendige Baumaßnahmen zu beginnen(!). Danach müssen Sie damit rechnen, dass das Finanzamt nicht mehr mitspielt, weil es den ursächlichen Zusammenhang mit der Flutkatastrophe 2013 nicht mehr anerkennt.

— Der Vermieter-Tipp

In unserer neuesten Aktualisierung zu Ihrem RechtsBerater für Vermieter wird das Thema »Versicherungen rund ums Haus« ausführlich dargestellt. So erfahren Sie unter anderem, dass Sie die Kosten für die Gebäude- und Elementarschadenversicherung auf Ihre Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen dürfen.

Der Winter ist vergangen:

Der Ärger hört nicht auf

Der Winter war lang. In vielen Regionen Deutschlands hat es sogar im Mai noch geschneit. Die Flut war eine der Folgen. Aber auch andere Probleme tauchen in diesem Zusammenhang auf – zum Beispiel der Winterdienst.

Denn wer sich in einem harten Winter nicht unnötig den Unmut seiner Mieter zuziehen will, sollte eine andere Lösung suchen, als die Mieter vertraglich zum Winterdienst zu verdonnern. Denn oftmals ist es einfacher, den Winterdienst von Profis verrichten zu lassen. Die Kosten dürfen Sie dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen.

Aber auch dann bleiben Sie in der Pflicht. Als Hauseigentümer sind Sie auf jeden Fall verpflichtet, den Winterdienst – gleich, wer ihn verrichtet – zu überwachen.

Kommen Sie dieser Pflicht brav nach, werden Sie leider manches Mal feststellen müssen, dass die teuer erkaufte Dienstleistung nicht ganz dem entspricht, was Sie erwartet bzw. vereinbart haben.

In diesem Fall dürfen Sie die Rechnung kürzen. Denn passend zum Saisonabschluss hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein sogenannter »Winterdienstvertrag« als Werkvertrag gilt.

Professioneller Winterdienstvertrag schuldet Erfolg, nicht nur Leistung

Geklagt hatte ein Hausmeister-Service, der mit einem Hauseigentümer einen »Reinigungsvertrag Winterdienst« abgeschlossen hatte. Danach war die Firma verpflichtet, zwischen dem 1.11. und dem 30.4. bestimmte vertraglich festgelegte Flächen gemäß den Pflichten des Straßenreinigungsgesetzes des Bundeslandes und der kommunalen Satzung von Schnee frei zu halten und bei Glätte zu bestreuen.

Der Hauseigentümer war allerdings mit der Ausführung der Arbeiten nicht zufrieden und weigerte sich, die Rechnung der Firma in voller Höhe zu zahlen. Das Unternehmen klagte daraufhin den nicht gezahlten Betrag ein.

Mit Erfolg – jedenfalls in den ersten beiden Instanzen. Die Richter ordneten den Vertrag rechtlich als eine überwiegend dienstvertragliche Vereinbarung ein. Und das hat rechtliche Folgen: Eine Kürzung der Vergütung – selbst bei Schlechtleistung – sieht das Gesetz nicht vor.

Ganz wie beim Arzt! Der muss Sie nach bestem Wissen und Gewissen behandeln. Wenn Sie nicht gesund werden, dürfen Sie das Honorar dennoch nicht kürzen.

Dieser Ansicht folgte der BGH jedoch nicht. Die Richter in Rot wollten die Haus-Servicefirma nicht mit einem Arzt gleichsetzen.

Sie stuften stattdessen den Vertrag als Werkvertrag ein. Und das mit der rechtlichen Folge, dass sehr wohl ein Erfolg geschuldet ist, wenn es ans Schneeräumen geht. Alles andere wäre ja auch nicht nachvollziehbar!

Im vorliegenden Fall war Gegenstand des Vertrages, dass Schnee und Eis bekämpft werden sollten. Der Erfolg besteht folglich darin, dass die damit verbundenen Gefahrenquellen beseitigt werden.

Es ist auch nicht erforderlich, dass Sie als Vermieter wie bei bestimmten Werkverträgen wie etwa Handwerkerleistungen die Leistung »abnehmen«. Es ist ja gerade Sinn und Zweck des Winterdienstes, dass dieser vom Unternehmer versehen wird, ohne dass Sie jedes Mal das Ergebnis überprüfen und als in Ordnung abnehmen müssen.

Folglich gilt: Hat der Winterdienst versagt, ist das geschuldete Werk mangelhaft. Dass hier eine Fristsetzung zur Nacherfüllung nicht erforderlich ist, liegt in der Na-

tur der Sache von Eis und Schnee. Die Vergütung durfte deshalb entsprechend gemindert werden (BGH, Urteil vom 6.6.2013, Az. VII ZR 355/12).

— Der Vermieter-Tipp

Wenn Sie es vorziehen, den Winterdienst persönlich zu verrichten, weil Sie zum Beispiel im selben Haus wohnen und genügend Zeit haben, dürfen Sie das den Mietern ebenfalls auf die Betriebskostenabrechnung setzen – und zwar in derselben Höhe wie ein professioneller Winterdienst, nur ohne Mehrwertsteuer.

Holen Sie sich wegen der konkreten Höhe am besten Kostenvoranschläge der verschiedenen Anbieter solcher Haus-Serviceleistungen ein.

Trittschall in Altbauten:

Nichts für empfindliche Mieterohren

Das Leben ist teuer. Deshalb ist die Suche nach Einsparpotenzial durchaus sinnvoll. Wenn ein Mieter allerdings anfängt, sein persönliches Sparprogramm zu starten, indem er auf Teufel komm raus Gründe sucht, die Miete zu kürzen, wird es ärgerlich.

Erleben kann man das als Vermieter besonders häufig, wenn sich die vermietete Wohnung in einem Altbau befindet und der Mieter den fehlenden Komfort eines Neubaus plötzlich reklamiert.

Dass er damit ganz schön auf die Nase fallen kann, zeigt die dazu einschlägige Rechtsprechung.

Altbau ist kein Neubau

Zieht ein Mieter in eine nicht als saniert oder modernisiert angebotene Altbauwohnung ein, muss er sich darauf einstellen, dass diese Wohnung nur dem üblichen Standard vergleichbarer Wohnungen entspricht. Gewisse Unzulänglichkeiten einer Altbauwohnung, die allgemein verbreitet sind, hat ein Mieter damit hinzunehmen.

Dazu zählen insbesondere die üblichen Knarrgeräusche älterer Parkettböden. Dabei ist ohne Bedeutung, ob diese Geräusche durch normale Abnutzung oder durch unfachmännische Reparaturen des Parketts oder seiner Unterkonstruktion verursacht werden.

Aber auch der Trittschall ist gerade in Altbauten immer wieder ein Problem. Denn ein nicht ausreichender Trittschallschutz stellt einen Mangel der Wohnung dar, der den Mieter grundsätzlich dazu berechtigt, die Miete zu mindern.

Ob allerdings ein Mangel beim Trittschall-Schutz vorliegt, hängt davon ab, nach welchen technischen Normen sich der Schutz im Einzelfall richtet. Hier gilt, wenn Sie dem Mieter nicht bei Vertragsabschluss wer-weiß-was anderes versprochen haben: Es kommt auf die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung an (BGH, Urteil vom 26.7.2004, Az. VII ZR 281/03 und Urteil vom 6.10.2004, Az. VIII ZR 355/03).

So kann ein Mieter, der zum Beispiel in einem Gebäude Baujahr 1918 wohnt, keinen höheren Schallschutz verlangen, als er dem von 1918 entsprochen hat. Den Vermieter trifft grundsätzlich auch keine Pflicht zu Modernisierungen bzw. Verbesserung des Schallschutzes.

Das hat der Bundesgerichtshof jetzt wieder ausdrücklich bestätigt. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Estrich erneuert beziehungsweise bearbeitet wird.

Teilweise neuer Estrich begründet keine neue Verpflichtung zur Schallschutzverbesserung

In dem aktuellen Verfahren ging es um einen Mieter, der bereits vor ca. 30 Jahren eine Wohnung in einem Gebäude angemietet hatte, das im Zweiten Weltkrieg beschädigt und Anfang der 50er-Jahre wiederaufgebaut wurde.

2003 ließ der Hauseigentümer das Dachgeschoss umgestalten. Zwei neue Wohnungen entstanden dadurch.

Allerdings ließ der Vermieter den Estrich nur in einem Bereich von etwas über 20 Quadratmetern entfernen und erneuern. In zwei anderen Bereichen von insgesamt 155 Quadratmetern sparte er sich den Aufwand. Der Estrich wurde hier nur abgeschliffen und verspachtelt.

Vier Jahre später (!) bemängelte der Mieter unter anderem, dass die Schallisolierung zwischen seiner und der Dachgeschosswohnung unzureichend sei. Er zahlte zwar nach wie vor die gesamte Miete, aber 20 Prozent nur unter dem Vorbehalt, eine Mietminderung vorzunehmen.

Begründung: Die Schallisolierung entspreche nicht dem Standard des Jahres 2003 und wäre nicht einmal auf dem Stand der Technik von 1952. Später verklagte er den Vermieter, ihm die wegen der beanstandeten Mängel nur unter Vorbehalt gezahlten 20 Prozent der Miete zurückzahlen.

Tatsächlich war er damit beim Amtsgericht und Landgericht erfolgreich. Erst beim Bundesgerichtshof hatte er mit seiner Auffassung Pech.

Im Revisionsverfahren entschied der Bundesgerichtshof abermals, dass der Mieter lediglich Anspruch auf einen Schallschutz habe, der bei Errichtung des Hauses gültigen DIN-Norm entspricht. Dass der Estrich hier teilweise erneuert und zum größten Teil bloß abgeschliffen und verspachtelt wurde, ändert daran nichts.

Da nach Ansicht der Richter der Trittschall der Wohnung den Anforderungen gemäß der Zeit des Hausbaus entspricht, konnten sie keinen Mangel feststellen (BGH, Urteil vom 5.6.2013, Az. VIII ZR 287/12).

— Der Vermieter-Tipp

Auch wenn in einer Altbauwohnung nicht derselbe technische Standard wie in einem Neubau geboten werden muss – ein gewisser Mindeststandard ist unumgänglich. Das gilt insbesondere bei der Stromversorgung. So kommen Sie nicht umhin, dafür zu sorgen, dass die üblichen Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Staubsauger zeitgleich genutzt werden können, ohne dass sämtliche Sicherungen herausfliegen.

Können Sie das nicht garantieren, sollten Sie dies vertraglich von Anfang an festhalten und dies bei der Miete entsprechend berücksichtigen.

Betriebskostenabrechnung bei Eigentumswohnung:

Grundsteuer jetzt anerkannter Durchlaufposten

Fast unbemerkt ist eine BGH-Entscheidung geblieben, die Vermietern einer Eigentumswohnung das Leben erheblich leichter macht. Denn jahrelang entsprach es der höchstrichterlichen Rechtsprechung, dass die Umlage der Grundsteuer auf den Mieter nur anteilig möglich war, wenn hierfür kein besonderer Umlageschlüssel vereinbart war.

Das hatte zur Folge, dass Sie die Grundsteuer nicht 1:1 weitergeben konnten, sondern auf einem Teil der Steuer sitzen bleiben mussten, wenn Ihr Mieter sich auf die nur anteilig zulässige Umlage berief.

Aber das war einmal. Heute sieht es anders aus. Denn der Bundesgerichtshof hat eine 180-Grad-Kehrtwendung vorgenommen.

BGH erklärt eigene Rechtsprechung für falsch

Nach bisheriger BGH-Rechtsprechung musste die Grundsteuer, wenn vertraglich kein Umlageschlüssel vereinbart war, nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegt werden.

Nunmehr darf der Vermieter einer Eigentumswohnung, den Betrag, den das Finanzamt für die jeweilige Eigentumswohnung festgesetzt hat, in voller Höhe in die Betriebskostenabrechnung einfließen lassen.

In dem zu entscheidenden Fall vertrat der Mieter die Meinung, die Grundsteuer könne nicht einfach als Betrag in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden, sondern bedürfe einer Umlage nach dem Anteil der Wohnfläche. Das entsprach jahrelanger BGH-Rechtsprechung.

Als Vermieter konnten Sie das Dilemma nur zu Ihren Gunsten lösen, wenn Sie durch eine entsprechende Zusatzvereinbarung die Umlage der Grundsteuer in voller Höhe vertraglich ausdrücklich vereinbart hatten. Deshalb wurden Sie im »RechtsBerater für Vermieter« auf dieses Problem hingewiesen.

Dennoch gehe ich davon aus, dass viele Vermieter von Eigentumswohnungen eine entsprechende Vereinbarung im Eifer des Vertragsabschlusses vergessen haben. Jetzt haben sie ein Problem weniger. Der höheren richterlichen Einsicht sei Dank.

Denn nach neuer Erkenntnis des BGH liegt kein Verstoß gegen den vereinbarten Umlagemaßstab vor, wenn der Vermieter den allein auf sein Wohnungseigentum anfallenden und vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuerbetrag in die Betriebskostenabrechnung übernimmt (BGH, Urteil vom 17.4.2013, Az. VIII ZR 252/12).

Der Vermieter-Tipp

Wenn Sie die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 schon hinter sich haben und die Grundsteuer nur anteilig nach Wohnfläche umgelegt haben, dürfen Sie noch nachbessern. Denn auch das ist laut höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässig, wenn die 12-Monats-Frist nach dem Abrechnungszeitraum abgelaufen ist.

Verlangen Sie gegebenenfalls vom Mieter mit Hinweis auf die geänderte Rechtsprechung einen Nachschlag.

Wer dies lieber nicht möchte, sollte die aktuelle Rechtsprechung zumindest bei künftigen Abrechnungen berücksichtigen. Dasselbe gilt natürlich auch für alle Vermieter, die den Zeitraum 2012 noch gar nicht abgerechnet haben.

Rückbaupflicht nach Auszug:

Mieter unbedingt ausdrücklich dazu auffordern

»My home is my castle« – diese Lebensweisheit dürfen auch Mieter für sich in Anspruch nehmen, wenn sie ihr Heim nach ihren individuellen Vorstellungen verschönern wollen. Dazu zählen auch Einbauten.

Was allerdings damit zu geschehen hat, wenn der Mieter auszieht, gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen. Denn als Vermieter werden Sie nicht immer daran interessiert sein, die Einbauten zu übernehmen und womöglich noch Geld dafür zu zahlen.

Da ist es gut, zu wissen, wozu Ihr Mieter verpflichtet ist, wenn er die Wohnung in seinem Sinne verschönert hat.

Auch geduldete Umbauten müssen entfernt werden

Grundsätzlich gilt in derartigen Fällen: Wenn ein Mieter in seiner Wohnung Einbauten vornimmt, muss er sie beim Einzug wieder entfernen. Kommt er der Rückbaupflicht nicht nach, muss er die Kosten für den Rückbau übernehmen.

Rückbau bedeutet Wiederherstellung des früheren Zustandes. Eine bloße Genehmigung der Ein- oder Umbauten durch den Vermieter reicht nicht, um von dieser Verpflichtung loszukommen.

Denn die Genehmigung einer Umbaumaßnahme des Mieters bedeutet grundsätzlich nicht den Verzicht auf Rückbauansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Das ist schon seit Langem in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannt und gilt selbst für aufwendige Einbauten wie neue Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen oder Armaturen. Ausnahme: Sie haben mit dem Mieter eine Vereinbarung getroffen, die ihm nicht nur derartige Einbauten gestattet, sondern darüber hinaus die Rückbaupflicht bei Auszug ausschließt.

Eine derartige Vereinbarung kann sogar stillschweigend dadurch zustande kommen, dass Sie sich an den Kosten beteiligen oder sie ganz übernehmen. Dann haben Sie die Baumaßnahme genehmigt und auf die Rückbaupflicht durch den Mieter verzichtet.

Was aber, wenn keine vernünftige Regelung getroffen worden ist? Wie in diesem Fall vorzugehen ist, macht eine Entscheidung des Landgerichts Saarbrücken deutlich.

Das Gericht bestätigte zwar auch grundsätzlich die Pflicht des Mieters, bei Auszug die Wohnung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, machte aber eine wichtige Einschränkung: Sie gilt nur, wenn der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist setzt. Denn ohne das gibt es keinen Schadensersatz.

Ohne Fristsetzung kein Schadensersatz

In dem entschiedenen Fall hatte ein Mieter – mit Zustimmung des Vermieters – einen PVC-Belag in der Küche entfernt und durch Fliesen ersetzt. Beim Auszug des Mieters verlangte der Vermieter, dass der Mieter wieder den ursprünglichen Zustand herstelle.

Dazu war der Mieter nicht bereit. Die Sache ging vor Gericht. Das zuständige Amtsgericht gab dem Mieter recht. Der Richter war der Meinung, dass kein Schadensersatzanspruch bestehe, weil der Vermieter dem Mieter keine Frist für den Rückbau gesetzt habe.

Der Vermieter wollte dieses Urteil nicht hinnehmen. Er hielt die Fristsetzung für verzichtbar. Schließlich hatte der Mieter selbst gesagt, dass er alle Zahlungen für ein Entfernen der Fliesen ablehnen würde.

Eigentlich eine klare Ansage. Dennoch hatte der Vermieter im Berufungsverfahren vor dem Landgericht ebenfalls das Nachsehen.

Die Richter des Landgerichts stellten in ihrer Urteilsbegründung zwar fest, dass der Mieter verpflichtet sei, Einrichtungen und Einbauten bei Ende des Mietverhältnisses zurückzubauen. Es spiele auch keine Rolle, ob die zu entfernenden Teile zu den wesentlichen Bestandteilen der Wohnung geworden wären. Selbst die Zustimmung des Vermieters zum Ausbau ändere nichts daran, dass eine Rückbaupflicht bestehe.

Der Vermieter hätte aber dem Mieter eine Frist für den Rückbau einräumen müssen. Denn grundsätzlich gibt es nach den allgemeinen zivilrechtlichen Regeln nur dann Schadensersatz, wenn dem Schadensverursacher eine angemessene Frist gesetzt worden ist, den Schaden zu beseitigen.

Ausnahmen bestätigen die Regel. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der Schadensverursacher die Beseitigung »ernsthaft und endgültig« verweigert.

Das sah das Landgericht Saarbrücken hier aber nicht als gegeben an. Dass der Mieter gesagt habe, er würde keine Kosten für den Rückbau tragen, sei keine Verweigerung des Rückbaus als solchem gewesen.

Der Umstand, dass er die Kostenübernahme abgelehnt habe, hieße nicht automatisch, dass er auch den Rückbau ablehne (LG Saarbrücken, Urteil vom 1.3.2013, Az. 10 S 170/12). Da hatte der Vermieter die Äußerung des zahlungsunwilligen Mieters falsch interpretiert.

Der Vermieter-Tipp

Immerhin hat hier das Gericht eindeutig klargestellt, dass der Mieter zum Rückbau verpflichtet gewesen wäre. Deshalb sollten Sie nie auf die Fristsetzung verzichten, auch wenn zu erwarten ist, dass der Mieter nichts unternimmt. Nutzen Sie lieber in solchen Fällen die Kautions, um nach Fristablauf Ihre Kosten daraus abzudecken.

Erhöhen Sie gegebenenfalls die Kautions, wenn Ihr Mieter die Wohnung zum Beispiel behindertengerecht umbauen lässt. Das ist Ihr gutes Recht.

Blumenschmuck am Balkon:

Ja, aber sicher muss er sein

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, sein persönliches Wohnumfeld zu verschönern. Dazu zählt auch der Blumenschmuck am Balkon.

Es müssen ja nicht immer gleich oberbayerische Ausmaße sein. Aber ein bisschen was Blühendes ziert eigentlich jedes Haus.

Deshalb werden Sie als Vermieter in der Regel auch nichts dagegen haben, wenn sich Ihre Mieter gärtnerisch auf ihren Balkonen ausleben. Wichtig ist nur, dass nichts herunterfallen und Schaden an Mensch und Ding entstehen können.

Wenn das nicht garantiert ist, dürfen Sie dem Mieter sein gärtnerisches Tun und Treiben verbieten. Die Gerichte stehen hier auf Ihrer Seite, wie eine Entscheidung des Landgerichts Berlin zu diesem Thema zeigt.

Blumenkästen zur Not nach innen hängen

In dem Berliner Verfahren hatte ein blumenschmuckbegeisterter Mieter das Pech, dass sein Balkon über keine fest gemauerte Brüstung verfügte. Die Brüstung bestand lediglich aus einer Stahlkonstruktion.

Das störte den Mieter wenig. Er befestigte seine Blumenkästen an den Rohren der Konstruktion.

Unter dem Balkon befand sich allerdings ein Parkplatz. Das ließ den Vermieter befürchten, herunterfallende Kästen könnten hier größeren Schaden an den Fahrzeugen anrichten.

Das teilte er dem Mieter mit und verlangte gleichzeitig die Beseitigung der Blumenkästen. Der Streit gipfelte darin, dass sich der Mieter das Recht auf Blumenschmuck am Balkon vor Gericht erstreiten wollte.

Erfolg hatte er mit der Aktion aber nicht. Weder das Berliner Amtsgericht noch das Landgericht hatten ein Einsehen. Sie drehten den Spieß zugunsten des Vermieters um und wiesen den Mieter auf § 541 BGB hin. Dort heißt es:

»Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.«

Der Mieter hat zwar grundsätzlich das Recht, Blumenschmuck anzubringen, aber nur, solange er sich damit im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache hält.

Der war hier nach Ansicht der Richter nicht gegeben, weil durch die Art der Anbringung die Verkehrssicherheit gefährdet war. Der Vermieter durfte folglich die Blumenkästen verbieten.

Der Vermieter ist schließlich auch derjenige, der dafür zu sorgen hat, dass niemand unterhalb des Balkons zu Schaden kommt. Und diese Gefahr hat hier offensichtlich bestanden.

Anders wäre der Fall wohl entschieden worden, wenn die Brüstung aus einem massiven Untergrund – wie etwa einer Mauer – bestanden hätte. Denn hier sei die Gefahr, dass die Blumenbehälter herunterfallen, bei Weitem geringer.

Das Gericht machte einen Vorschlag zur Güte: Der Mieter könne die Blumengefäße ja innen am Geländer anbringen. Dass dadurch der Platz auf dem Balkon kleiner würde, müsse er hinnehmen. Sicherheit geht eben vor.

Außerdem sei der Balkon ausreichend groß, wenn immerhin ein kleiner Tisch und zwei Stühle darauf noch Platz fänden. Dass der Mieter dadurch bei der Größe des

Mobiliars Abstriche machen muss, hielt das Gericht ebenfalls für hinnehmbar (LG Berlin, Urteil vom 3.7.2012, Az. 65 S40/12).

Dabei hatte der Mieter hier noch Glück. Denn andere Gerichte sehen die Sache mit den Blumen am Haus noch viel strikter, wie eine ältere Entscheidung des Amtsgerichts Schöneberg zu diesem Thema zeigt. Das entschied nämlich:

»Das Abstellen eines Blumenkastens auf dem Fensterblech außerhalb der Wohnung oder außerhalb der Balkonbrüstung stellt eine Sondernutzung dar, auf die der Mieter keinen Anspruch hat. Die Außenseite der Balkonbrüstung zählt zur Hausfassade und liegt damit außerhalb des gemieteten Objektes.« (AG Schöneberg, Urteil vom 11. Oktober 2001, Az: 13 C 367/00).

Hat der Vermieter dagegen die Sondernutzung jahrelang geduldet, sieht die Sache schon anders aus. In diesem Fall kann er die Entfernung des Blumenkastens nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes verlangen. Solch ein Grund liegt zum Beispiel vor, wenn wie im Berliner Fall die Verkehrssicherheit gefährdet ist.

Der Vermieter-Tipp

Auch sonst ist die florale Balkongestaltung nicht immer ganz einfach. Hängt die Balkonbepflanzung des Mieters über die Brüstung so weit hinaus, dass sie durch herabfallende Blüten und Pflanzenbestandteile andere Mieter erheblich stört, kann der gestörte Mieter von Ihnen Abhilfe verlangen. Auch in diesem Fall dürfen und müssen Sie gegen den Blumenliebhaber einschreiten, wollen Sie keine Mietminderung riskieren.

Eigenmächtige Balkonverglasung:

Auch das müssen Vermieter nicht akzeptieren

Was die mögliche Gestaltung der gemieteten Wohnung anbetrifft, kennen manche Mieter keine Hemmungen. Dass man wenigstens mal seinen Vermieter um Erlaubnis fragen könnte, ist offenbar auch nicht jedem geläufig.

Allzu vorwitzige Mieter müssen deshalb damit rechnen, dass sie ihre Investitionen wieder rückgängig machen müssen. Das Amtsgericht München sagt Ihnen, warum:

Eigentümerrechte haben bei der Fassadengestaltung Vorrang

Eine Münchnerin hatte im Jahr 1984 einen Mietvertrag über eine in der Stadt gelegene Wohnung abgeschlossen. Im Mietvertrag war ausdrücklich vereinbart, dass bauliche oder sonstige Veränderungen am Mietobjekt nicht ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden dürfen.

Viele Jahre später, nämlich 2006, brachte diese Mieterin auf dem Balkon ihrer Wohnung eine ganzflächige Verglasung an. Seitens des Vermieters wurde sie daraufhin mehrfach aufgefordert, diese wieder zu beseitigen.

Zunächst sagte sie dies auch zu, machte aber nichts. Erst als die Fassade saniert wurde, baute sie die Verglasung ab, brachte sie nach Abschluss der Arbeiten allerdings sofort wieder an.

Daraufhin forderte sie ihr Vermieter erneut auf, doch endlich die Balkonverglasung zu beseitigen. Die Mieterin weigerte sich erneut. Die Verglasung sei fachmännisch angebracht worden, sie könne auch wieder entfernt werden, ohne Spuren zu hinterlassen.

Außerdem beeinträchtigte die Verglasung das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht. Sie gleiche vielmehr nur einen Wohnmangel aus.

Die Fenster der Mietwohnung seien verschlissen und undicht. Die Verglasung gleiche dies aus. Schon deshalb müsse der Vermieter die Verglasung akzeptieren.

Als es dem Vermieter zu dumm wurde, verklagte er die Mieterin vor dem Amtsgericht München auf Beseitigung der Verglasung. Und er bekam recht:

Als Vermieter hat er einen Anspruch auf die Beseitigung. Denn schon im Mietvertrag war schließlich geregelt, dass

bauliche Änderungen der Mietsache der schriftlichen Einwilligung des Vermieters bedürfen.

Eine solche Regelung sei als »Ausfluss des Eigentumsrechts des Vermieters« auch wirksam. Ein Vermieter muss entscheiden können, wie er sein Eigentum gestaltet. Die erforderliche Einwilligung liege nicht vor.

Diese klare Regelung schließe eigenmächtige Veränderungen seitens der Mieterin ausdrücklich aus. Es spiele keine Rolle, ob die Verglasung störe oder gar einen Mangel ausgleiche.

Wenn tatsächlich ein Mangel vorläge, habe die Mieterin einen Anspruch auf Beseitigung. Das habe aber nichts mit dem Anspruch des Vermieters auf Beseitigung der Verglasung zu tun (AG München, Urteil vom 11.7.12, Az. 472 C 7527/12).

— Der Vermieter-Tipp

Selbst wenn Ihr Mieter keine derart aufwendigen Veränderungen an der Fassade vornimmt wie die Mieterin in dem Münchener Fall und keine Störungen wie herunterfallende Gegenstände zu befürchten sind, können Sie einschreiten. So gibt es zahlreiche Entscheidungen zum Thema »eigenwillige Gestaltungsmaßnahmen durch den Mieter«, die Ihre Vermieterrechte in diesem Punkt stärken – von der Katzennetzentscheidung bis hin zur Piratenflagge im Fenster.

Informieren Sie sich am besten bei Bedarf anhand Ihres RechtsBeraters für Vermieter, wenn Sie Ihrem Mieter schwarz auf weiß belegen wollen, wo seine gestalterischen Grenzen liegen.

Impressum

Vermietertipps konkret!
Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag
Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Janderstraße 10, 68199 Mannheim
Postfach 100161, 68001 Mannheim

Kundenservice: Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag
Janderstraße 10, 68199 Mannheim
Telefon: 0621.8626262, Fax: 0621.8626263

Geschäftsführer: Dr. Ulrich Hermann (Vorsitz), Michael Gloss,
Christian Lindemann, Frank Schellmann
Verlagsleiter: Hubert Haarmann
Chefredakteur: Manfred Kotzian-Rumpf
Redakteurin: Jutta Weber, Rechtsanwältin
Postvertriebs-Kennzeichen: ZKZ 65529
Druck: Warlich Druck, Meckenheim

Bezugspreis: jährlich € 98,- (inkl. MwSt., zzgl. Porto)
Erscheinungsweise: monatlich