



08|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im August 2021

Extremwetter mit Sturm, Hagel und Hochwasser bedroht Ihr Hab und Gut



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
Nachrichten und Bilder aus den **Katastrophengebieten** in Bayern, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen sehen wir mit Fassungslosigkeit. **Gebäude,**

**Straßen** und **Brücken** wurden einfach von den Wassermassen weggespült. Opfer sind zu beklagen, Existenzen vernichtet.

Diese **Extremwetterereignisse** nehmen auch in Deutschland zu, die eigene Immobilie ist dadurch erheblich gefährdet. Leider gibt es für solche Situationen **kein „Rund-um-sorglos-Versicherungspaket“** für Hausbesitzer.

Doch schutzlos sind Sie als Eigentümer nicht. Warum gerade jetzt ein guter Zeitpunkt ist, Ihre **Versicherungen** zu **prüfen**, und auf was Sie achten müssen, erfahren Sie in dieser August-Ausgabe.

**Negativzinsen** für Geldanlagen auf Girokonto und Sparbuch: Haben Sie sich schon mal gefragt, was aus der **Kaution** Ihres Mieters wird, wenn die durch den Minuszins immer mehr abnimmt? Wir geben Ihnen wichtige **Antworten** darauf.

**Lärm im Mietshaus** verheißt großen Ärger für Vermieter: Der „Störer“ kann die Aufregung nicht verstehen, der durch den Lärm geplagte Wohnungsnachbar droht damit, seine Miete zu kürzen und zu kündigen. Wir zeigen Ihnen, auf welche **Gesetze** und **Vorschriften** es beim Lärm ankommt.

Viele andere spannende Themen warten noch in dieser aktuellen Ausgabe – mitten im Flutkatastrophen-Sommer 2021.

Passen Sie auf sich auf!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Land unter in Deutschland – Starkregen und Hochwasser: Diese Versicherung deckt Ihre Schäden

Starker **Regen** hat in Westdeutschland in diesem Sommer bereits zu schweren **Hochwasserschäden** auch an Immobilien geführt. Wer die dramatischen Bilder sieht, fragt sich schnell auch als Nicht-Betroffener: Welche **Versicherung** kommt dafür auf?

### Schäden nicht automatisch mitversichert

**Unwetterschäden an Gebäuden** sind nicht automatisch durch eine Wohngebäude- oder Hausratversicherung abgedeckt. Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung auch gegen Schäden durch

- **Starkregen,**
- **Überschwemmung,**
- **Rückstau** und
- **Hochwasser**

versichern möchten, brauchen Sie zusätzlich eine Elementarschadenversicherung.

### So schützen Gebäude-, Hausrat- und Elementarschadenversicherung

Nach Angabe der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen kommt eine Gebäude- oder Hausratversicherung zwar für bestimmte Schäden auf, die **durch Naturereignisse** hervorgerufen worden sind: Dazu gehören **Sturm** ab Windstärke 8, **Hagel** oder **Blitzschlag**.

Der **Elementarschutz** greift dann nicht nur bei Starkregen und Hochwasser, sondern auch bei Schäden durch Schneedruck, Lawinen und Erdbeben, Erdrutschen und Erdbeben und auch im Fall eines Vulkanausbruchs. Für **andere Schäden** braucht es dagegen keine Elementarschadenversicherung. Die gibt es i. d. R. nicht separat, sondern nur als **Zusatz** zu einer bestehenden Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Land unter in Deutschland – Starkregen und Hochwasser:**  
Diese Versicherung deckt Ihre Schäden
- 2 | **Die Wohnanschrift als Geschäftsadresse nutzen:**  
Darf Ihr Mieter das?
- 4 | **Wenn die Mietkaution abnimmt:**  
Was passiert bei Minuszinsen?
- 5 | **Nachbars Bello bellt, oben drüber steigt die Mega-Party:**  
Wie laut darf es im Mehrfamilienhaus sein?

- 6 | **Die Sache mit der Eigenbedarfskündigung:**  
Alter schützt vor Härte nicht, aber ...
- 8 | **Schluss mit dem Hick-Hack:**  
Das Baulandmobilisierungsgesetz ist da
- ! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

## Die Tücke steckt im Detail

Eine Elementarschadenversicherung sollte auch Schäden **durch Rückstau** abdecken. Möglicherweise verlangt der jeweilige Versicherer hier den **Einbau von Rückstauklappen**. Wird die Vorgabe nicht erfüllt, laufen Sie Gefahr leer auszugehen, wenn nach Regen die Kanalisation überlastet ist und das Wasser in Ihren Keller läuft.

## Auf Eigenanteil achten

Auch bei der Elementarschadenversicherung tragen die Versicherten i. d. R. einen Teil der entstandenen Kosten selbst, da in der Police meist eine **Selbstbeteiligung** vereinbart ist.

Außerdem sind in den meisten Fällen keine Schäden versichert, die **durch Grundwasser** entstehen, das von unten ins Haus drückt, aber nicht an die Oberfläche gelangt.

Auch eine **Hausratversicherung**, die z. B. Möbel, Küchengeräte oder Musikinstrumente gegen Einbruch oder Raub absichert, kann um einen Elementarschadenschutz **erweitert** werden.

Sofern Ihr **Hab und Gut** allerdings in **höheren Etagen lagert**, sollten Sie im Einzelfall prüfen, ob Sie die Erweiterung der Hausratversicherung um den Elementarschadenschutz benötigen oder nicht.

## Dazu kommen Sorgfaltspflichten

Die Haus- und Wohngebäudeversicherung zahlt nicht für Schäden, wenn es hereingeregnet hat. **Fenster und Türen** müssen bei Unwettern daher immer **geschlossen** sein! Die Versicherten müssen hier ihren Sorgfaltspflichten nachkommen: Wer etwa das **Kellerfenster** offenstehen lässt, muss den Schaden unter Umständen selbst übernehmen.

Nach einer Erhebung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen sind in Deutschland etwa 45 % aller Privathäuser gegen Elementarschäden versichert.

Auch für Immobilieneigentümer, die nicht in der Nähe eines Flusses leben, kann sich der Elementarschutz lohnen: **Starkregen** kann Sie überall treffen und Schäden verursachen – auch wenn Sie auf einer Erhöhung oder einem Berg wohnen.

## Auch das noch: Weniger Miete wegen Unwetterschäden

Sofern Ihr Mieter die Wohnung aufgrund von Unwetterschäden nur eingeschränkt oder gar nicht nutzen kann, hat er das Recht, die Miete zu kürzen. Der **Mangel** muss Ihnen als Vermieter aber vorher **angezeigt** werden. Je nach Ausmaß sind Minderungen in unterschiedlicher Höhe möglich: Bei **Unbewohnbarkeit** kann die Miete um 100 % gekürzt werden. Sind die Schäden weniger groß, fällt auch die Minderungsquote geringer aus. In einer **Mietvertragsklausel** können Sie das Minderungsrecht Ihres Mieters bei höherer Gewalt aber **nicht** ausschließen.



### Mein Tipp

#### Bevor die Elemente toben

Sie sollten die aktuellen Unwetterereignisse zum Anlass nehmen, Ihren Gebäude-Versicherungsschutz zu überprüfen. Und schauen Sie auch nach, ob Sie eine Elementarschadenversicherung abschließen wollen, sofern Sie noch keine entsprechende Versicherung haben.

## Die Wohnanschrift als Geschäftsadresse nutzen: Darf Ihr Mieter das?

Grundsätzlich gilt erst einmal: Eine gewerbliche Nutzung der eigenen Mieträume durch den Mieter ist nicht erlaubt, solange sein Vermieter nicht zugestimmt hat. Doch was ist, wenn er nur die Anschrift seiner Wohnung als Geschäftsadresse nutzt?

### Im Einzelfall ja

Genau darüber hatte ein Kölner Amtsrichter Recht zu sprechen: Die Wohnanschrift als Geschäftsadresse zu nutzen, ist eine **teilewerbliche Nutzung** der Mietwohnung. Die muss der Vermieter **im Einzelfall** sogar **erlauben**.



#### Fundstelle:

AG Köln, Urteil v. 15.4.2021, 209 C 421/20

### Was war der Anlass für den Streit?

Es ging um die Frage: Durfte der Vermieter kündigen oder nicht? Sein Mieter arbeitete **nebenberuflich** als **Hochzeit-fotograf** in Köln und überreichte ihm bereits beim Mietvertragsabschluss einen Einkommenssteuernachweis aus dieser Nebentätigkeit. Dazu kommt, dass der Vermieter an der **Klingel- und Briefkastenanlage** der Mietwohnung neben

dem Namen seines Mieters auch dessen Geschäftsnamen anbrachte. Im **Impressum** seiner **Webseite** nannte der Nebenerwerbs-Fotograf seine Wohnanschrift als Geschäftsadresse.

### Delete im Impressum

Das gefiel dem Vermieter irgendwann nicht mehr. Er war mit der gewerblichen Tätigkeit seines Mieters nicht mehr einverstanden und mahnte ihn ab.

Er erklärte ihm kurzerhand: Das Ausüben einer hauptberuflichen Tätigkeit ist **vom**

**Wohnzweck** in der Mietwohnung **nicht gedeckt**, eine **Erlaubnis** für den Betrieb dieser hauptberuflichen Tätigkeit unter der Wohnadresse hat er **nicht erteilt**. Aus diesem Grund sollte der Mieter den **Verweis** auf die Wohnadresse im Impressum seiner Internetseite **löschen**.

### Ist das erlaubnispflichtig?

Der Mieter lehnte das Vermieter-Begehren ab: Seine **Nebentätigkeit** als Fotograf und die Nutzung der Wohnadresse als **Geschäftsanschrift** ist in seinen Augen **nicht genehmigungsbedürftig**. Beides wirkt sich weder auf die Mietsache noch auf die anderen Mieter besonders aus.

Daraufhin kündigte ihm der Vermieter das Mietverhältnis. Als er nicht aus der Wohnung ausziehen wollte, erhob sein verärgelter Vermieter Räumungsklage beim Amtsgericht Köln.

### Das ist kein Kündigungsgrund

Das gab dem Mieter recht: Das Verwenden der Wohnanschrift als Geschäftsadresse und das Nennen der privaten Anschrift im Impressum der Internetseite ist **kein Grund**, seinen Mieter rauszuwerfen.

Die (unerlaubte) gewerbliche Nutzung einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung berechtigt nur dann zur Kündigung des Mietvertrags, wenn die **gewerbliche Tätigkeit** in der Mietwohnung nicht **ohne Erlaubnis** des Vermieters gestattet ist.

Der Kölner Richter argumentierte so: Einerseits ist bereits davon auszugehen, dass der Vermieter die (teil-)gewerbliche Nutzung durch sein sog. **schlüssiges Verhalten** gestattet hat, als er z. B. **keine Einwände** gegen das Anbringen des Namenszusatzes am Briefkasten- und Klingelschild und damit gegen einen **gewerblichen Außenauftritt** hatte.

Denn gerade der **Geschäftsname am Briefkasten** zeigt ja der **Öffentlichkeit**,

dass der Mieter seine Wohnanschrift im beruflichen Zusammenhang nutzt, um hier **Geschäftspost** zu empfangen.

### Teilgewerbliche Nutzung erlaubt, wenn ...

Aber selbst wenn es **keine Erlaubnis** vermietetseits gibt, hat der Mieter keine Pflichten verletzt, die zur Kündigung des Wohnraummietvertrags hätten führen können.

Denn der Vermieter musste in diesem speziellen Fall seine **Erlaubnis** für eine teilgewerbliche Nutzung des Wohnraums als Geschäftsadresse für einen Hochzeitsfotografen **geben**. Dazu war er **nach Treu und Glauben** (§ 242 BGB) verpflichtet.

Eine **Erlaubnis für eine teilgewerbliche Nutzung** von Wohnraum ist dann zu erteilen, wenn

- die Nutzung den Wohnzweck nicht verändert,
- Mitmieter nicht beeinträchtigt sind,
- sich nach außen keine wahrnehmbaren Störungen einstellen und
- sich keine Gefahr der Beschädigung oder übermäßigen Abnutzung ergibt.

### Wenn der weitere Zusammenhang fehlt

Alle diese Punkte sind bei unserem Hochzeitsfotografen nicht erfüllt. Kundenverkehr gibt es in der Wohnung nicht.

Denn außer dem Benennen der Wohnanschrift im Impressum der Webseite und dem Empfang geschäftlicher Post, ist **kein** weiterer **Zusammenhang** zwischen Mietwohnung und der gewerblichen Nebentätigkeit des Mieters **erkennbar**. Schließlich wird sie nicht als Atelier genutzt.

### Das sieht der BGH anders

Das (unerlaubte) Nutzen der privaten Wohnanschrift als Geschäftsadresse ist

regelmäßig eine **gewerbliche Nutzung**, die ein Vermieter **nicht dulden** muss.

Der Inhaber eines Gewerbebetriebs hatte ein zum Wohnen gemietetes **Einfamilienhaus** gegenüber dem Gewerbeamt **als Betriebsstätte** angegeben. Darin sahen die BGH-Richter eine Vertragsverletzung, die den Vermieter zur ordentlichen Kündigung berechtigt.



#### Fundstelle:

BGH, Beschluss v. 31.7.2013, VIII ZR 149/13

### Gewerbliche Nutzung ja oder nein? Es kommt drauf an!

Bei der Frage, ob eine gewerbliche Nutzung der Wohnanschrift zulässig ist oder nicht, kommt es – wie man am Fall des Amtsgerichts Köln sieht – durchaus auf den einzelnen Fall an.

Denn einerseits kommt es vor, dass der Vermieter seine Erlaubnis zur Nutzung der Wohnanschrift **nicht verweigern** darf (z. B. dann, wenn die Privatanschrift nur ohne „Parteiverkehr“ genutzt wird).

Andererseits kann eine Vermieter-Erlaubnis auch durch sein **schlüssiges Verhalten** erteilt werden (z. B. wenn er den Geschäftsnamen des Mieters am Briefkasten etc. montiert). Liegt das vor, ist seine Vermieter-Kündigung, die er wegen „unerlaubter gewerblicher Nutzung einer Mietwohnung“ ausspricht, unwirksam.



#### Mein Tipp

### Aus gegebenem Anlass ausschließen

Sofern Sie Ihrem Mieter auf keinen Fall die Nutzung der Wohnanschrift für gewerbliche Zwecke erlauben wollen, sollten Sie das im Einzelfall noch einmal ausdrücklich im Mietvertrag klarstellen, wenn Sie Anlass haben, dass Ihr Mieter die Adresse tatsächlich gewerblich nutzen möchte.

## Wenn die Mietkaution abnimmt: Was passiert bei Minuszinsen?

Mit der **Kaution** vertrauen Mieter ihrem Vermieter oft auf Jahre hinaus viel Geld an. Das muss der Wohnungseigentümer grundsätzlich **verzinslich** anlegen. Was ist aber, wenn es nur noch **Negativzinsen** gibt?

Für den Spargroschen bekommen Sie so gut wie keine Zinsen mehr. Nicht wenige **Geldinstitute** verlangen von ihren Kunden jetzt sogar **Minuszinsen** für die Einlagen. Das wirkt sich auch auf die Kautionszinsen aus.

### So ist die Kaution anzulegen

Üblicherweise werden auf dem **Konto** bzw. **Sparbuch** 3 Monats-Kaltmieten eingezahlt. Das ist der maximale Betrag für die Mietkaution (§ 551 Abs. 1 BGB). Oft wird der Kautionsbetrag **in bar** durch den Mieter übergeben.

Vermieter sind verpflichtet, die in **Geld** überlassene **Sicherheitsleistung** ihrer Wohnungsmieter auf ein **Konto** einzuzahlen. So besagt es § 551 Abs. 3 BGB.

Das müssen sie **getrennt** von ihrem eigenen Vermögen zugunsten der Mieter **anlegen**. Die haben Anspruch darauf, dass ihnen die getrennte Geldanlage auch **nachgewiesen** wird.

### Was der Spareckzins hergibt

Die Kaution muss der Vermieter verzinsen. Das schreibt § 551 Abs. 3 BGB **ausdrücklich** vor: Die **Verzinsung** muss dem sog. **Spareckzins** entsprechen. Diesen Wert legt die **Bundesbank** für Sparanlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist fest. Aktuell ist der Wert mit 0,09 % gerade noch positiv.

**Verzichten** Sie auf das Anlegen der Mietkaution, kann Ihr Mieter später den

„**Schaden**“ von Ihnen ersetzt verlangen. Der richtet sich nach der **Höhe** des Zinsbetrags, der auf dem Sparbuch angefallen wäre.

### Wenn der Zinssatz unter null rutscht?

**Zinserträge** stehen dem Mieter zu. Sie werden der Kaution **zugeschlagen**, erhöhen sie und werden bei Mietende mit **zurückgezahlt**. Das setzt bisher die Annahme von Zinssätzen mit einem vorangestellten Pluszeichen voraus.

Als Folge der Mini-Zinspolitik bringen **Spareinlagen** inzwischen so gut wie **nichts mehr** ein. Künftig ist es nicht ausgeschlossen, dass der **Eckzins ins Negative rutscht**. Manche Banken fordern bereits Minuszinsen.

Das Geld auf dem Kautionskonto wird dann nicht mehr, sondern weniger. Bei **Auszug** bekommen Mieter folglich einen **geringeren Betrag** zurück, als sie bei Einzug in die Wohnung als Sicherheit hinterlegt haben.

Das müssen Mieter **akzeptieren**. Denn wenn ihm positive Geldbeträge zustehen, ist der Grundsatz ebenso auf Negativzinsen anwendbar.

Als Vermieter brauchen Sie den Verlust dann **nicht zu ersetzen**. Schließlich ist es nicht in Ihrer Verantwortung, wenn für Geldanlagen nur noch Minuszinsen erwirtschaftet werden können!

### Muss der Mieter „auffüllen“?

Sie haben Ihrerseits keinen Anspruch darauf, dass Ihr Mieter die entsprechende „**Lücke**“ in dem angelegten Kautionsbetrag auffüllt, die durch Minuszinsen entsteht.

Wenn er einmal 3 Netto-Kaltmieten als Kaution geleistet hat, darf nicht mehr von ihm gefordert werden. Eine **Nachschusspflicht** für den Mieter besteht **nicht**.

### Geldanlage bei Minuszinsen: Das gilt bei Neuverträgen

Solange es noch Zinsen auf Bankkonten und Sparbüchern für die Mietsicherheit gibt, sind die zu nutzen.

Sofern Sie als Vermieter das Ihnen **zu treuen Händen** überlassene Geld trotzdem in negativ verzinsten Finanzprodukten investieren, **haften** Sie für die entsprechenden **Verluste**.

### Verwahrtgelt – wer zahlt das?

Anstelle von negativen Zinsen fordern Geldinstitute eine **Gebühr** dafür, dass Kunden bei ihnen Beträge wie z. B. Kauttionen „parken“. Dieses **Verwahrtgelt** wird vom Konto des Hauseigentümers **abgebucht**.

Er darf diese Kosten weder an den Mieter durchreichen noch von der Kaution abziehen! Die Gebühr verbleibt beim Vermieter, weil die Pflicht zum Anlegen der Kaution in den Bereich der **Verwaltung** fällt. Die Gebühr ist aber als Werbungskosten von der Steuer **absetzbar**.

### Gibt es Alternativen? Bitcoins, Fonds, Aktien

Theoretisch können die 3 Kaltmieten auch in andere **Finanzprodukte investiert** werden, als auf einem Sparbuch oder Konto zu liegen. **Andere Anlageformen** sind dann möglich, wenn der Mieter **ausdrücklich einverstanden** ist. Die alternative Geldanlage müssen Sie aber mit Ihrem Mieter vereinbaren.

Aus einer solchen Einigung folgt, dass das **Risiko** des Investments **geteilt** wird. Wenn Aktienkurse oder Fonds auf Tal-fahrt gehen, muss sich der Vermieter ge-nauso mit einem gesunkenen Kautions-betrag abfinden wie der Mieter mit einer geringeren Rückzahlung zufrieden-geben.

Keine Vertragspartei hat dann einen An-spruch auf **Verlustausgleich**. Allerdings sollten die vom Vermieter ausgesuchten **Wertpapiere** bereits **im Mietvertrag**

konkret **benannt** werden, um Streit vor-zubeugen.

### Die alternative Kautionsbürg-schaft

Eine gängige Alternative zur Barkaution ist die Kautionsbürgschaft. Diese Vari-an-te bieten Banken und Versicherungen Mietern **gegen Gebühr** an. Bei Bürg-schaften besteht **kein Risiko**, dass Mi-nuszinsen den Kautionsbetrag schmäl-ern.

### Mein Tipp

#### Negativzinsen checken

Sofern Sie die Kaution auf einem Giro-konto oder Sparbuch einzahlen wol-len, sollten Minuszinsen berücksich-tigt werden – letztlich verringern sie den Wert der Sicherheit. Wollen Sie die Barkaution in andere Geldanlagen investieren, müssen Sie das ausdrück-lich mit Ihrem Mieter vereinbaren.

## Nachbars Bello bellt, oben drüber steigt die Mega-Party: Wie laut darf es im Mehrfamilienhaus sein?

Lärm ist ein Problem. Laut Umweltbun-desamt fühlen sich fast 60 % der befrag-ten Mieter vom **Lärm** ihrer Nachbarn gestört. Was laut ist, wird allerdings von jedem sehr **unterschiedlich** bewertet. Es gibt aber **Regelungen**, an denen sich jeder **orientieren** kann.

Was zulässig ist und was nicht, findet sich in diversen Vorschriften und Gesetzen. Wichtig für das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus sind etwa

- das **Bundesimmissionsschutzge-setz** (BImSchG) oder
- die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**),
- zahlreiche landesrechtliche und kom-munale Bestimmungen sowie
- die Vorgaben im **Mietvertrag**.

### Vor Lärm schützen

**Zweck** des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Was-ser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor **schädlichen Um-welteinwirkungen** zu **schützen** und dem Entstehen schädlicher Umweltein-wirkungen **vorzubeugen**. Zu den schäd-lichen Umwelteinwirkungen zählt ein-deutig auch der Lärm.

Die **Vorgaben** der entsprechenden Ge-setze richten sich zwar nicht explizit an Vermieter oder Mieter, doch die Gerichte **orientieren** sich bei Miet- oder Nachbar-schaftsstreitigkeiten daran.

### Betriebszeiten von Geräten im Freien

Die Geräte- und Maschinenlärmschutz-verordnung (32. BImSchV) regelt den **Be-trieb** von Baumaschinen bis zu Garten-geräten **im Freien**. Das ist auch für Mieter oder Eigentümer wichtig. Denn laut § 7 32. BImSchV dürfen Geräte und Maschinen an Sonn- und Feiertagen ganztägig oder an Werktagen **in der Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr** nicht betrie-ben werden. Das heißt: **Bohrmaschi-nen, Motorkettensägen, Hecken-scheren** oder **Rasenmäher** dürfen in diesen Zeiten nicht benutzt oder **Müll-container** geleert werden. Daraus lässt sich auch eine **Nacht- und Feiertags-ruhe** ableiten.

### Nachtruhe ab 22 Uhr: Musik nur in Zimmerlautstärke

Auch durch Immissionsschutzgesetze der Länder wird die Zeit **zwischen 22 Uhr und 6 Uhr** besonders geschützt. Wäh-

rend dieser Zeit sind alle Tätigkeiten **ver-boten**, die die Nachtruhe stören.

**Fernseher, Radio** oder **Stereoanlage** sind zu jeder Tages- und Nachtzeit er-laubt, aber nur in **Zimmerlautstärke** und ab 22 Uhr gilt die Nachtruhe. Außer-halb der eigenen 4 Wände sollte nichts mehr zu hören sein.

**Haushaltsgeräte** wie Staubsauger, Wasch- und Spülmaschinen dürfen tags-über benutzt werden, selbst wenn sie geräuschvoll laufen; gelegentlich die Waschmaschine auch spätabends von berufstätigen Mietern.

Das **Musizieren** ist grundsätzlich in Zim-merlautstärke erlaubt, ebenso wie das Üben.

**Feste** und **Partys** dürfen zwar gefeiert werden, allerdings mit Rücksicht auf die Nachbarn und das ab 22 Uhr.

**Technische Anlagen** wie Heizungen und Aufzüge mit nicht mehr als 30 dB(A) müssen so leise sein, dass die Hausbe-wohner nachts nicht gestört werden. Die **Toilettenspülung** darf Ihr Mieter nachts aber selbstverständlich betäti-gen.

Wie laut es in etwa werden darf, leitet sich aus der TA Lärm ab. Danach sind beispielsweise

- in Gebieten, in denen vorwiegend **gewerbliche Anlagen** untergebracht sind, tagsüber Geräuschimmissionen von 65 dB(A) zulässig,
- in **reinen Wohngebieten** hingegen lediglich 50 dB(A) und
- **nachts** dürfen 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Strenger sind die Werte bei Geräuschübertragungen **innerhalb von Gebäuden**: Unabhängig von der Lage des Gebäudes dürfen tagsüber 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Allerdings greifen diese **Grenzwerte** nicht automatisch bei allen Geräuschen.

### Die geschützte „Lärmquelle“

Manche Geräuschquellen sind sogar geschützt wie **Kinder** zum Beispiel. In § 22 BImSchG heißt es dazu:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätze durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.“

Stört sich also jemand am Lärm vom **Spielplatz** oder der **Rasselbande von oben**, kann er zumindest juristisch nur schwer dagegen vorgehen. Die **Unruhen**, die als Folge des normalen Spiel- und Bewegungstriebes der Kinder entstehen, müssen die Mieternachbarn **aushalten**. Und auch das nächtliche Weinen oder Schreien von **Babys** oder **Kleinkindern** ist zu dulden.

Allerdings hat alles seine **Grenzen**:

- Fußballspielen in der Wohnung,
- Rollschuh- oder Fahrradfahren im Hausflur oder Treppenhaus,
- ständiges Hoch- und Runterfahren mit dem Aufzug

müssen Nachbarn nicht klaglos akzeptieren. Auch während der **allgemeinen Ruhezeiten** haben Eltern und ihre Kinder Rücksicht zu nehmen.

Bei **Haustieren** sieht es anders aus: Sie müssen so gehalten werden, dass die Nachbarn nicht unzumutbar durch Gebell, Pfeifen oder sonstigen Radau gestört werden. Teilweise geben die Gerichte Zeiten vor, in denen Haustiere laut sein dürfen. **Hähne** krähen also erst ab 8 Uhr, am Wochenende sogar erst ab 9 Uhr; Hunde bellen nicht länger als 30 Minuten am Stück.

### Mein Tipp

#### Das geordnete Zusammenleben im Mietshaus

Legen Sie die gegenseitige Rücksichtnahme und die Nacht- und Ruhezeiten in der Hausordnung für Ihre Wohnanlage explizit fest. Damit haben Sie eine rechtliche Handhabe gegen lärmende Mieter.

## Die Sache mit der Eigenbedarfskündigung: Alter schützt vor Härte nicht, aber ...

Wenn Sie das Mietverhältnis wegen **Eigenbedarfs** kündigen, kann sich Ihr Mieter gegen eine Räumung der Wohnung zur Wehr setzen. Er muss nur nachweisen, dass der Auszug für ihn eine **besondere Härte** bedeutet (§§ 574, 574a BGB).

### Der Berliner Härtefall

Die streitbare Mieterin muss mit ihren 89 Jahren nicht noch einmal innerhalb der Stadt Berlin umziehen. Das ist Fakt: Die Wohnungsbesitzerin ist schon **sehr betagt** und mit ihrem Wohnort lange Jahre und **tief verwurzelt**. Deshalb kann sie von ihrer Vermieterin verlangen, das Mietverhältnis mit ihr fortzusetzen!

 **Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 25.5.2021, 67 S 345/18

Mit diesem aktuellen Richterspruch **stärkt** das Landgericht Berlin den Schutz alter und am Wohnort verwurzelter **Mieter** vor einer **Eigenbedarfskündigung** ihres Vermieters.

### Das ging dem Streit voraus

Der inzwischen **fast 90 Jahre** alten Frau wurde erstmals 2015 nach 18 Jahren die Mietwohnung in Berlin wegen Eigenbedarfs gekündigt. Im Hinblick auf

- ihr hohes **Alter**,
- ihren schlechten **Gesundheitszustand**,

- ihre langjährige **Verwurzelung** im Bezirk und
- ihre fürs Beschaffen von **Ersatzwohnraum** zu beschränkten finanziellen **Mittel**

hatte sie und ihr mittlerweile verstorbener Ehemann der Kündigung widersprochen und sich geweigert, aus der Wohnung auszuziehen. Die Eigentümerin hingegen wollte die Räume für ihre **gelegentlichen Aufenthalte** in Berlin nutzen, anstatt bei ihrem Sohn unterzukommen.

### Vor Gericht und auf hoher See

In den Vorinstanzen war die Mieterin erfolgreich: Sowohl das Amtsgericht Ber-

lin-Mitte als auch das Landgericht Berlin wiesen die Herausgabe- und Räumungsklage der Vermieterin ab. Die Richter am Landgericht stützten sogar ihren Urteilspruch allein auf das **hohe Lebensalter** der Wohnungsnutzerin.

Das ließ sich die Vermieterin nicht bieten und zog vor den BGH – zunächst auch siegreich! Der hob das Urteil nämlich teilweise auf und verwies die Sache nach Berlin zurück.

### Der Streitpunkt: Hohes Alter = besondere Härte?

Der BGH hatte geprüft, ob ein **hohes Alter** an sich bereits eine **besondere Härte** bedeuten kann oder ob noch zusätzliche **weitere Voraussetzungen** beim Mieter notwendig sind, damit eine besondere Härte vorliegt.

Die **Eigenbedarfskündigung** in diesem Fall war zum 31.7.2016 wirksam. Damit war das Mietverhältnis beendet (§ 573 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB). Der **Knackpunkt** hier war: Kann die Mieterin das Mietverhältnis fortsetzen, weil der Auszug für sie eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Eigentümerin nicht zu rechtfertigen ist?

### Die Antwort des BGH: Alter allein ist keine Härte!

Er hat das Berufungsurteil aufgehoben. Denn hier haben die Berliner Juristen allein auf das **hohe Alter** der Mieterin abgestellt, um die Räumungsklage abzuweisen. Dabei haben sie **andere Aspekte** vernachlässigt und entsprechende Feststellungen gar nicht erst getroffen.

Das hohe Alter eines Mieters begründet also **grundsätzlich** noch **keine Härte**, so die Richter in Karlsruhe.

Zudem hängt eine tiefe **Verwurzelung** des Mieters mit dem Ort der Mietwoh-

nung maßgeblich von seiner individuellen **Lebensführung** ab.



**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 3.2.2021, VIII ZR 68/19

### Was der Gutachter meint

Bereits in erster Instanz hatte das Amtsgericht Berlin-Mitte ein **Sachverständigen-gutachten** eingeholt. Der Sachverständige hatte geprüft, wie sich ein **Umzug** konkret auf die Lebensführung der Mieterin bei **Verlust ihrer vertrauten Umgebung** auswirken wird.

Das mussten die Berliner Richter jetzt ausführlich würdigen. Das hohe Alter allein ist jedenfalls kein entscheidender Härtegrund.

### In 4. Runde ausgezählt

Doch auch die erneute Berufung der Vermieterin wurde zurückgewiesen. Dabei ließen es die Richter **offen**, ob die gesundheitlichen **Beeinträchtigungen** tatsächlich derart **erheblich** sind, wie sie der Amtsrichter in Berlin-Mitte zuvor angenommen hatte.

Die Mieterin kann sich **im Einzelfall** auch **ohne** gesundheitliche Beschwerden berechtigterweise auf ein Fortsetzen des Mietverhältnisses berufen.

Das geht jedenfalls dann, wenn sie sich zum Zeitpunkt des Wohnungsverlusts bereits in einem **hohen Lebensalter** befindet und zudem aufgrund eines langjährigen Mietverhältnisses tief **am Ort** der Mietsache **verwurzelt** ist.

### Betagte Mieterin im Glück

Das hat das Landgericht Berlin nun nach erneuter Tatsachenfeststellung angenommen.



**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 25.5.2021, 67 S 345/18

Die Folgen des Wohnungsverlusts sind für die beklagte Mieterin auch so schwerwiegend, dass sie ihre durch Art. 1 Abs. 1 GG garantierte **Menschenwürde** verletzen.

Die Interessen der klagenden Vermieterin müssen dahinter zurückstehen.

### Menschenwürde vs. Wirtschaftsinteressen

Die Richter in Berlin sehen das so: Die Interessen der Mietparteien sind bei einer kündigungsbedingten Verletzung der **Menschenwürde** der Mieterin nur dann gegeneinander abzuwägen, wenn die Vermieterin **besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile** vorbringen kann, falls das Mietverhältnis fortbestehen sollte.

Ein entsprechend hohes Interesse der Vermieterin daran, die Wohnung zurückzubekommen, liegt hier nicht vor. Denn die von ihr beabsichtigte **Eigennutzung** ist lediglich auf bloßen **Komfortzuwachs** gerichtet und darauf, **unerhebliche** wirtschaftliche **Nachteile** zu vermeiden.

### Nichts geht mehr

Das Landgericht hat eine erneute **Revision** zum BGH **nicht** mehr **zugelassen**. Für die Berliner Vermieterin ist damit ihre Eigenbedarfskündigung und ihr Räumungsanspruch rechtskräftig und endgültig abgewiesen.



### Mein Tipp

#### Gut überlegen und begründen

Wenn Sie einen Mietvertrag mit einem älteren Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen wollen, müssen Sie unbedingt triftige Gründe für Ihr Interesse an der Wohnung haben, die gewichtiger sind als die des Mieters.

# Schluss mit dem Hick-Hack: Das Baulandmobilisierungsgesetz ist da

Jetzt ist es in Kraft getreten: das Baulandmobilisierungsgesetz. Sie werden sich sicherlich fragen, was dieses Wortungsgemäß mit Ihnen als Vermieter zu tun hat.

## Was gewollt ist

Mieter werden besser vor Verdrängung aus gefragten Wohngebieten geschützt. Neben dem **Mieterschutz** geht es u. a. auch darum, mehr Flächen für den **Wohnungsbau** zu schaffen. In **angespannten Wohnungsmärkten** wird künftig das **Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen** erschwert. Das passt z. B., wenn ein Eigentümer nicht sein gesamtes Haus, sondern einzelne Wohnungen darin verkaufen will. Denn der einzelne neue Wohnungseigentümer könnte einen höheren Anreiz haben, den Mieter zum Auszug zu bewegen, etwa um die Wohnung selbst zu nutzen, so jedenfalls die Argumentation in der Gesetzesbegründung. Geplant ist nun, dass in Gebieten mit hohen Mieten und knappem Wohnraum die **örtlichen Behörden** einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen **zustimmen** müssen.

## Das ist neu

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält u. a. folgende Neuerungen.

### ■ „Genehmigungsvorbehalt“ beim Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen

Das heißt, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bedarf das Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der **Genehmigung** durch die **Kommune**.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete festzulegen. Die Genehmigungspflicht gilt maximal **bis zum 31.12.2025**. Das Genehmigungserfordernis greift i. d. R. erst dann, wenn sich in den Wohngebäuden **mehr als 5 Wohnungen** befinden. In bestimmten Fällen besteht ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung.

### ■ Wohnbau erleichtert

Baugenehmigungsbehörden können leichter **Befreiungen** von bestehenden **Bebauungsplänen** zugunsten des Wohnungsbaus erteilen.

Die Gemeinden erhalten mehr Flexibilität, um **Dachgeschossaus- und -anbauten** zu erleichtern. Dafür werden die bisher bestehenden **Obergrenzen** für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert.

### ■ Kommunale Vorkaufsrechte ausgeweitet

Den Gemeinden werden für **Problemimmobilien** und **brachliegende** Grundstücke **Vorkaufsrechte** eingeräumt. Als Eigentümer können sie so Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen.

### ■ Baugebot erweitert

Um **Baulücken** und **ungenutzte** Grundstücke leichter schließen zu können, wurde das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erweitert. Künftig besteht dort die Möglichkeit, dem Eigentümer eine **Wohnbebauung vorzuschreiben**.



## Mein Tipp

### Ob es bringt, was es verspricht?

Grundsätzlich ist eine Novellierung des Baugesetzbuchs zu begrüßen. Kritisch sehe ich jedoch die Genehmigungspflicht beim Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen. Dadurch wird kein neuer Wohnraum geschaffen. Letztlich bleibt abzuwarten, wie die Bundesländer und die einzelnen Kommunen mit dem neuen Gesetz umgehen.

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2021  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,  
Björn Waide

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen