



07|21

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juli 2021

Sommer – Sonne – Kaktus:
Endlich ist es soweit!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
diese Sommertage haben wir herbeigesehnt. Endlich scheint die Sonne, die Inzidenzwerte sinken stetig und wir bekommen langsam unser altes Leben wieder zurück.

Mit der Sommersonne kommt die **Hitze** – nicht nur draußen, sondern auch in den Räumen wird es **heiß**. Die Erderwärmung treibt die **Temperaturen** auch hier in Deutschland an einigen Tagen auf tropische Werte.

Da stellen sich doch für Vermieter solche Fragen wie etwa: Ab welchen **Zimmertemperaturen** muss ich eigentlich aktiv werden? Kann mein Mieter seine **Miete** einfach wegen Überhitzung **kürzen**? Oder muss ich gar eine **Klimaanlage** in die Mietwohnung **einbauen**? Wichtige Antworten dazu erhalten Sie in diesem **VermieterBrief**.

Aber: Sommerzeit ist auch Ferienzeit! Vermieten Sie dann ein **Ferienhaus** oder eine **Ferienwohnung** an Touristen? Das klappt in den meisten Fällen doch reibungslos. Allerdings fragt immer wieder mal bei uns in der Redaktion der eine oder andere Vermieter an, der über **Probleme** mit seinen **Ferienmietern** klagt. Damit Ihnen das künftig nicht mehr passiert und Sie sicher Ihre Ferienwohnung vermieten können, haben wir Ihnen mal die wesentlichen rechtlichen **Fakten** zusammengestellt.

Sie haben sicherlich auch die Diskussion zur **Umlage der CO₂-Abgabe** in den Medien verfolgt. Die Bundesregierung hat einen CO₂-Preis auf **Heizöl** und **Erdgas** beschlossen, der seit 1. Januar in Kraft ist. Die entscheidende Frage für Sie als Vermieter ist also: **Wer** trägt die sich daraus ergebenden **Mehrkosten** beim Heizen: Ihr Mieter, Sie selbst als Vermieter oder Sie beide zusammen?

Was jetzt tatsächlich gelten soll, das lesen Sie in dieser Juli-Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen damit – und vor allem: wunderschön leichte Sommertage!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

Nix Fifty-fifty-Lösung: CO₂-Abgabe auf Öl und Gas zahlt der Mieter alleine

Das klingt doch nach einem guten **Kompromiss**: Vermieter und Mieter **teilen** sich künftig die **Mehrkosten** für den CO₂-Preis auf Heizöl und Erdgas. Doch die Unionsfraktion kippte die schon getroffene Vereinbarung, was im Mai noch als der „große Durchbruch“ erschien. Die Zusatzkosten durch die **CO₂-Abgabe auf Öl und Gas** sollte zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden – das war der Plan, dafür hatte die SPD gekämpft. Jetzt ist alles wieder passé, vom großen Heizkosten-Durchbruch der Bundesregierung bleibt vor allem eins: Viel heiße Luft – Glück für Vermieter!

So viel mehr an Abgabe-Kosten

Derzeit liegt die CO₂-Abgabe bei 8 Cent für den Liter Heizöl und etwa 0,5 Cent je Kilowattstunde Erdgas. Die **zusätzliche Belastung** durch die CO₂-Kosten bei einer Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² und einer **Ölheizung** belaufen sich durchschnittlich auf rund **85 EUR pro Jahr**. Nach der von der Bundesregie-

rung angestrebten Regelung hätte das bedeutet: Der Mieter zahlt nur 42,50 EUR jährlich, beim Vermieter bleiben die restlichen 42,50 EUR hängen.

Unionsfraktion meint: Kontraproduktive Aufteilung!

Die CDU/CSU-Fraktion im Bundestag wollte das nicht mitmachen und Vermieter nicht zusätzlich belasten. Die Unionsabgeordneten halten das Verteilen der CO₂-Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter für kontraproduktiv: Mit dem CO₂-Preis ist beabsichtigt, das **Verhalten der Verbraucher zu lenken**. Es soll sich also für sie lohnen, z. B. **weniger** Kohlendioxid beim Heizen zu produzieren. Das war der Grund, weshalb die Unionsfraktion die **Fifty-fifty-Lösung abgelehnt** hat. Vermieter sind schließlich aus ihrer Sicht nicht die „Verursacher“ von Heizkosten.

Ursprünglich war die nun geplatzte Mieterentlastung im sog. **Klimaschutz-So-**

Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **Nix Fifty-fifty-Lösung:**
CO₂-Abgabe auf Öl und Gas zahlt der Mieter alleine
- 2 | **Seit 1. Juli heißt es:**
Neustart für energetische Sanierung und deren Fördermöglichkeiten
- 3 | **Das Recht zur Baum-Selbsthilfe:**
Überhängende Äste mit BGH-Erlaubnis stutzen
- 4 | **Kein Bäumchen-Wechsel-Dich-Spiel:**
Wer ausgewechselt wird, sagen Sie
- 4 | **Sommer – Sonne – Dachgeschoss?**
Wenn es Ihrem Mieter zu heiß wird
- 6 | **Urlaub im Schwarzwald:**
Das müssen Sie als Ferienwohnungsvermieter wissen!
- ! | **Service & more:**
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

fortprogramm vermerkt. Das wurde nun **ohne** den **Mieter-Passus** im Bundeskabinett beschlossen. Es enthält im Wesentlichen den **Plan** für die Verteilung

von 8 Milliarden EUR, die in den kommenden Jahren zusätzlich in Klimaschutzmaßnahmen fließen sollen. Ziel ist die Reduzierung der CO₂-Immissionen.

Die CO₂-Mehrkosten verbleiben jetzt also im Mieter-Haushalt. Pech für Mieter – Glück für die Vermieter! Wir werden sehen, ob das nach der Herbst-Wahl so bleibt!

Seit 1. Juli heißt es: Neustart für energetische Sanierung und deren Fördermöglichkeiten

Haben Sie vor, in ein energiesparendes Gebäude zu investieren? Dann gibt es gute Nachrichten für Eigentümer von Immobilien: Die **Förderung von energetischen Sanierungen** ist jetzt **neu** aufgestellt. Bei umfassenden Maßnahmen kann sich das richtig lohnen. Seit 1.7.2021 ist die neue Bundesförderung für **energieeffiziente Gebäude** (kurz **BEG** genannt) neu gestartet.

Was das bedeutet?

Die bisherigen Programme des Bundesamtes für Wirtschaft- und Ausführungskontrolle (**BAFA**) und der Förderbank **KfW** werden aufgelöst. An ihre Stelle tritt die Bundesförderung für effiziente Gebäude (**BEG**). Eigentümer erhalten künftig **bis zu 50 %** Förderung für energetische Gesamtmaßnahmen.

Wer macht was?

Förderfähig sind Gesamtanierungen, aber auch Einzelmaßnahmen in Bestandsgebäuden, die **schrittweise umgesetzt** werden. Zuständig für Einzelmaßnahmen-**Zuschüsse** ist das BAFA. Die KfW nimmt die Anträge für die Einzelmaßnahmen-**Kredite** an. Sie bleibt auch Ansprechpartner für die Gesamtanierungen, die Effizienzhaus-Förderungen.

Zuschüsse und Boni

Bei **Wohngebäuden** fällt das Effizienzhaus 115 aus der Förderung. Die Effizienzhaus-Standards 100, 85, 70 und 55 bleiben bestehen. Die Förderung liegt bei

ihnen wie bislang zwischen **27,5 % und 40 % Tilgungszuschuss**. Neu ist das **Effizienzhaus 40** für Sanierungen. Das wird mit 45 % bezuschusst!

Außerdem gibt es einen **Bonus** für die überwiegende Nutzung von erneuerbaren Energien. Die **Energieeffizienz-Klasse** (auch EE-Klasse) bringt **5 %-Punkte** mehr Fördergeld. Zusätzlich steigen durch den EE-Bonus die förderfähigen Kosten von 120.000 EUR auf **150.000 EUR pro Wohneinheit** an.

Wer für den bislang anspruchsvollsten Standard, das **Effizienzhaus 55**, einen Zuschuss von 40% und damit bis zu 48.000 EUR Tilgungszuschuss bekommen hat, erhält mit der neu eingeführten EE-Klasse nun max. 67.500 EUR. Beim neuen Standard **Effizienzhaus 40** mit der EE-Klasse kommt man auf max. 75.000 EUR Fördergeld.

Vor-Ort-Energieberatung mit iSFP

Wer künftig eine vom Bund geförderte **Gebäudeenergieberatung** seines Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhauses durchführen und sich einen individuellen **Sanierungsfahrplan** (iSFP) ausstellen lässt, erhält einen **iSFP-Bonus** beim Umsetzen jedes Sanierungsschritts. Das gilt auch, wenn Sie den iSFP bereits besitzen und eine Vor-Ort-Energieberatung zwischen Ende 2017 und 2020 durchgeführt haben.

Mit dem Bonus **erhöht** sich die **Basisförderung** um 5 %-Punkte, wenn eine oder

mehrere Maßnahmen aus dem Sanierungsfahrplan realisiert werden.

Extra-Geld für die Baubegleitung

Mehr Geld gibt es für die Baubegleitung bei Effizienzhäusern. Bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** gewährt der Staat für die Beratung durch Energieeffizienzexperten Zuschüsse in Höhe von 50% der Kosten, bis zu **5.000 EUR** pro Vorhaben.

Bei **Mehrfamilienhäusern** liegt der Zuschuss nun bei bis zu 2.000 EUR pro Wohneinheit, insgesamt bis zu **20.000 EUR**.

Der Zuschuss für die Baubegleitung bei **Einzelmaßnahmen** ist halb so hoch: bis zu **2.500 EUR** bei Ein- und Zweifamilienhäusern, max. **10.000 EUR** bei Mehrfamilienhäusern. Er wird **zusätzlich** zu den Geldern der anderen Sanierungsmaßnahmen gegeben.

Mein Tipp

Informieren, fördern, sanieren

Bevor Sie eine energetische Sanierung für Ihre Immobilie planen, sollten Sie sich über die bestehenden Förderprogramme informieren, z. B. auf den Internetseiten des BAFA unter www.bafa.de und der KfW-Bank unter www.kfw.de.

Das Recht zur Baum-Selbsthilfe: Überhängende Äste mit BGH-Erlaubnis stutzen

Ein Berliner Nachbarschaftsstreit um eine übergriffige Kiefer hat der BGH salomonisch gelöst. Bereits im März verhandelten die Karlsruher-Richter die Frage: Darf ein Nachbar bei **überhängenden Ästen** von einem **Selbsthilferecht** auch dann Gebrauch machen, wenn der Baum dadurch seine **Standfestigkeit** verliert? Wir berichteten darüber in der Ausgabe April 2021.

Darum stritten die Hähne

Die Parteien sind Nachbarn. Auf dem Grundstück der Kläger steht seit rund 40 Jahren eine **Schwarzkiefer**, deren breite Krone und Äste seit mindestens 20 Jahren in den benachbarten, dem Beklagten gehörenden Garten ragen – und das über einige Meter. Der Baum hat eine stattliche **Höhe** von rund **15 Meter** erreicht.

Den beklagten Grundstücksnachbarn stören die herabfallenden **Nadeln** und **Zapfen**, die er monatlich entsorgt. Die Baum-Eigentümer hat er vergeblich aufgefordert, die **überhängenden Äste zurückzuschneiden**. Da nichts passiert ist, reichte es ihm und er griff selbst zur Astschere.

Deshalb haben ihn die Kiefer-Freunde verklagt. Sie fürchten um den **sicheren Stand** des Baumes. Damit waren sie in den Vorinstanzen erfolgreich.

Selbst ist der Mann

Nicht so vor dem BGH: Der Grundstücksnachbar darf von seinem **Selbsthilferecht** (§ 910 BGB) auch dann Gebrauch machen, wenn durch das **Abschneiden** überhängender Äste das **Absterben** des Baums oder der Verlust seiner **Standfestigkeit** droht.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 234/19

Wer sich über **überhängende Äste** vom Baum des Nachbarn ärgert, darf zur Astschere greifen, bestätigen die Richter aus Karlsruhe. Das gilt selbst dann, wenn der Baum infolge des Schnitts eingehen kann. Der Besitzer hat dafür zu sorgen, dass der Baum nicht zu nahe an der **Grundstücksgrenze** steht und die Äste nicht darüber wachsen.

Es beginnt von Neuem

Die Sache ist ans Landgericht in Berlin zurückverwiesen. Das muss nun prüfen, ob die **Nutzung** des Nachbargrundstücks durch die ausladende Kiefer **beeinträchtigt** ist. Das liegt nahe beim **übergriffigen Bewurf** durch Laub, Nadeln, Zapfen und Schatten. Wenn das der Fall ist, dürfen die Überhänge abgeschnitten werden.

Naturschutz vs. Rückschnitt: Was die Berliner Baumschutzverordnung sagt

Es sei denn, **örtliche Baumschutzsatzungen** stehen dem entgegen! Das Landgericht Berlin muss nun klären, ob der Baumstamm dick genug ist, dass hier die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO v. 11.1.1982, GVBl. 1982, S. 250) greift.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Geschützt sind

1. alle Laubbäume,
2. die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie

3. die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

(2) Geschützt sind auch Einzelbäume, die das Maß des Absatzes 1 noch nicht erreicht haben, wenn sie Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 sind oder auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind. ...

Die Berliner BaumSchVO schützt alle Waldkiefern, die 1,30 Meter über dem Boden einen Stammumfang von mind. 80 Zentimetern haben. Von Schwarzkiefern steht dort nix.



Mein Tipp

Schnipp schnapp mit Ansage

Stören Sie überhängende Äste des nachbarlichen Baums, dann fordern Sie Ihren Nachbarn schriftlich mit einer angemessenen Frist auf, den Ast des Anstoßes zurückzuschneiden.

Kommt er dieser Frist nicht nach, dürfen Sie selbst die Astschere schwingen. Prüfen Sie aber bitte vorab, ob der Baum nicht unter besonderen Naturschutz fällt.

Kein Bäumchen-Wechsel-Dich-Spiel: Wer ausgewechselt wird, sagen Sie

Mieten mehrere Mieter gemeinsam eine Wohnung, kann dem Vermieter kein neuer Mieter aufgezwungen werden, wenn einer ausscheidet. Eine **Ausnahme** besteht nur bei den gesetzlich geregelten Folgen der **Ehewohnung** im Fall einer **Ehescheidung**.

Sofern ein Vertragspartner aus der Wohnung tatsächlich auszieht, **bleibt** er weiterhin **Vertragspartei** im Mietvertrag. Der einzelne Mit-Mieter kann das Mietverhältnis weder ganz noch teilweise kündigen und **haftet** auch nach seinem Auszug als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.

Nur mit Ja des Vermieters

Eine **Mehrheit** von Mietern im Mietvertrag hat bei Ausscheiden eines Mieters nur dann ein **Wechselrecht**, wenn

- das **ausdrücklich** und von vornherein im Mietvertrag geregelt ist oder
- zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Vermieter **vereinbart** wurde.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 14.7.2020, 65 S 176/19

Die Berliner Richter sehen es ausdrücklich als notwendig an: Es braucht eine **übereinstimmende Willenserklärung** von Mietern und Vermieter, wenn aus der Mietermehrheit ein Mieter durch einen **Dritten ersetzt** werden soll. Allein eine Mehrheit von Mietern gibt deshalb keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, einem **Austritt** eines Mitmieters oder seinem **Austausch** durch einen Dritten zuzustimmen.

Auch die nichteheliche Lebensgemeinschaft trifft's

Das gilt nicht nur für mehrere Mieter im Rahmen einer **Wohngemeinschaft**, sondern auch, wenn 2 Mieter einer **nichtehelichen Lebensgemeinschaft** den Mietvertrag abgeschlossen haben. Haben das beide Lebenspartner unterschrieben und zieht bei einer Trennung nur einer der Mietparteien aus der Wohnung aus, führt das in diesem Fall zu einer gesamtschuldnerischen Haftung des ausziehenden Ex-Mietpartners für die fortlaufende Miete.

Der Vermieter ist auch bei einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft nicht ver-

pflichtet, die ausziehende Partei aus dem Mietvertrag zu entlassen.

Weigern Sie sich als Vermieter, einer **Entlassung** aus dem Mietvertrag **zuzustimmen**, bleibt dem vormaligen Lebenspartner nur, von der anderen Mietpartei zu verlangen, bei der Kündigung des Mietverhältnisses der bisher gemeinsam bewohnten Wohnung mitzuwirken.

Möchte der Ex-Lebensgefährte in der Wohnung **verbleiben**, ist es ihm unbenommen, mit dem Vermieter einen **neuen Mietvertrag** abzuschließen.



Mein Tipp

Wer raus darf, bestimmen Sie

Wenn ein Mieter den Mietvertrag beenden möchte, der noch mit weiteren Mietern abgeschlossen wurde, haben Sie das Recht, eine Vertragsbeendigung mit diesem Mieter zu versagen. Sie können frei entscheiden, wer weiterhin Mietvertragspartei im Mietvertrag bleiben soll – und wer nicht.

Sommer – Sonne – Dachgeschoss? Wenn es Ihrem Mieter zu heiß wird

Endlich Sommer! Die Sonne scheint, die Temperaturen klettern nach oben. Wer kann, der genehmigt sich ein Sonnenbad oder eine Abkühlung in einem Badesee. Glück haben auch die, die an einem klimatisierten Arbeitsplatz arbeiten. Kommt man aber abends zurück in die eigenen 4 Wände, trifft den einen oder anderen Mieter buchstäblich ein Hitzeschock, weil

es in seiner Wohnung heißer ist als an der frischen Luft. Insbesondere Mieter von **Dachgeschosswohnungen** sind regelmäßig hohen **Temperaturen** ausgesetzt. Die Frage ist dann: Wann müssen Sie als Vermieter handeln? Wie sehen die gesetzlichen Regelungen aus? Und hat der Mieter gar einen Anspruch auf Installation einer **Klimaanlage**?

Die Grenzen der Raumtemperaturen

Eine gesetzliche Regelung, die explizit bestimmt, ab welcher **Innentemperatur** ein **Sachmangel** bei einer Privatwohnung anzunehmen ist, existiert nicht. Es gibt lediglich die **technischen Regeln für Arbeitsstätten** (ASR A3.4 „Raumtemperatur“).

Da zu **hohe** Temperaturen aber nicht nur am Arbeitsplatz, sondern auch zu Hause zu einer **Gesundheitsgefährdung** führen können, sind die dort genannten **Grenzwerte** auch auf die Privatwohnung anzuwenden.

Beispiele für Innen- und Außentemperaturen in Räumen

Danach sollte die **Lufttemperatur** am Arbeitsplatz bzw. in der Privatwohnung **26 °C** nicht überschreiten. Teilweise wird von den Gerichten auch vertreten:

Außentemperatur	Innentemperatur
bis 26 °C	22 °C bis 25 °C
27 °C bis 29 °C	23 °C bis 26 °C
30 °C bis 32 °C	24 °C bis 27 °C
über 32 °C	mind. 6 °C niedriger

Das sind lediglich Anhaltspunkte – es kommt eben auf den Einzelfall an!

Wenn es zu heiß wird

Von einem **Mangel** der Mietsache ist zumindest dann auszugehen, wenn

- allgemeine medizinische Gründe,
- eine Gesundheitsgefahr oder
- eine Gesundheitsgefährdung des Mieters

vorliegen. Wenn **direkte Sonneneinstrahlung** durchs Fensterglas erheblich zur Erwärmung der Wohnung beiträgt, dann sind diese Bauteile mit einem sog. **Sonnenschutzsystem** auszustatten – ansonsten kann das auch zu einem Mangel führen.

Die Folgen der Erwärmung

Sind die hohen Temperaturen in der Wohnung tatsächlich als Sachmangel zu bewerten, kann der Mieter unter Umständen seine **Miete kürzen**. Verlangt er von seinem Vermieter Abhilfe und kommt der nicht nach oder besteht wegen der Hitze eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner, ist sogar die **Kündigung** des Mietvertrags zulässig.

Sonnenschutz einklagbar

Sofern der Mieter seinen Vermieter unter Fristsetzung erfolglos aufgefordert hat, einen **geeigneten Sonnenschutz** in der Wohnung **anbringen** zu lassen, kann er das auch einklagen. Die **Klage** geht beispielsweise auf die **Verpflichtung** des Vermieters, „*durch geeignete Maßnahmen einen fachgerechten, den Regeln der Technik entsprechenden sommerlichen Wärmeschutz in der Wohnung herzustellen*“.

Der Mieter-Anspruch kann, wenn der Vermieter nicht von sich für Sonnenschutz in den Mieträumen sorgt, nach gewonnenem Prozess im Rahmen der **Zwangsvollstreckung** durch Gestattung einer sog. **Ersatzvornahme** durchgesetzt werden. Dazu wird ein **Kostenvoranschlag** eingeholt. In einem konkreten Fall wurden Kosten in Höhe von fast 6.000 EUR für das Anbringen von **Jalousien** ermittelt. Das Gericht verpflichtete den Vermieter zur Vorauszahlung.



Fundstelle:
LG Berlin, Beschluss v. 9.10.2015, 65 T 180/15

Was zu beweisen wäre

Die Beweispflicht in einem Prozess liegt jedoch vollständig **beim Mieter**: Er muss ausreichend darlegen, dass in der Wohnung regelmäßig überhöhte Temperaturen herrschen. Das kann er, indem er z. B. **Zeugen** benennt und die **Raumtemperaturen** fortwährend **misst** und **dokumentiert**. Auch **Datum** und **Uhrzeit** müssen dabei zu Beweis Zwecken angegeben werden.

Unerträgliche Hitze nach **falschem Lüften**, z. B. in der Mittagshitze, berechtigt aber nicht zum Miete mindern. Stattdessen kann der Mieter morgens die Fenster öffnen, wenn es noch kühler ist!

Weg mit dem Mangel

Liegt ein Sachmangel vor, muss ihn der Vermieter beseitigen. Das kann er aber nur, wenn der Mieter ihn über den Man-

gel zuvor **informiert** hat. Daher entfällt ein Minderungsrecht für die Miete, wenn der Vermieter nicht vom Mieter dazu **aufgefordert** wurde, den Mangel zu beseitigen.

Klimaanlage oder Jalousien?

Allein der Vermieter entscheidet, wie der Mangel behoben wird. Selbst wenn der Mieter beispielsweise eine **Markise** oder den Einbau einer **Klimaanlage** fordert, kann der Vermieter stattdessen **Jalousien** vor den Fenstern anbringen. Das setzt lediglich eines voraus: Die Maßnahme ist als Sonnenschutz tatsächlich geeignet. Selbstverständlich kann im Einzelfall der Einbau einer **Lüftung** oder einer Klimaanlage die einzige Möglichkeit sein, gesundheitsgefährdende Temperaturen in der Wohnung zu vermeiden.

Die **Kosten** einer Klimaanlage können als **sonstige** Betriebskosten auf den Mieter **umgelegt** werden. Die Betriebskostenumlage ist allerdings nur möglich, wenn die Kostenposition ausdrücklich **im Mietvertrag** aufgeführt ist. Verfügt die Wohnung nicht über einen Anschluss an die zentrale Klimaanlage, ist eine Kostenumlage nicht möglich. Eine entsprechende Vertragsklausel ist unwirksam.

Der nachträgliche Einbau einer Klimaanlage

Das Aufstellen oder die Montage des Wärmetauschers auf dem **Balkon** oder an der **Hausfassade** (bei Mehrfamilienhäusern) kann insbesondere aufgrund der unvermeidlichen **Geräuschemissionen** problematisch sein.

Der Mieter oder Eigentümer der Wohnung kann nach § 1004 BGB dem Wohnungsnachbarn gegenüber zur Unterlassung durch Rückbau oder Demontage verpflichtet sein, sofern der Nachbar **nicht** nur **unwesentlich** durch die Geräusche beeinträchtigt wird. Ob eine **Beeinträchtigung** tatsächlich vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls. Das ist dann

nicht anzunehmen, wenn die Geräusche der Klimaanlage **Zimmerlautstärke** nicht überschreiten.

Darauf, ob die Anlage den zur Nachtzeit in Wohngebieten zulässigen **Schallpegel** einhält, kommt es nicht an, denn für Nachbarn des gleichen Hauses ist die „Zimmerlautstärke“ der maßgebende Faktor.

Darf das der Mieter selbst tun?

Will der Mieter selbst z. B. ein **Sonnensegel** anbringen, muss er zuvor seinen Vermieter um **Erlaubnis** fragen. Denn unter Umständen wird durch

- den Anbau einer Markise,
- das Anbringen eines Sonnensegels,
- den Einbau von Sonnenschutzfenstern oder
- das Anbringen von Rollos

in die **Bausubstanz eingegriffen**, was ohne vorherige Zustimmung des Eigentü-

mers verboten ist. Sofern der Sonnenschutz aber z. B. **farblich unauffällig** ist, darf der Vermieter seine Zustimmung grundsätzlich nicht verweigern.

Beim Einbau wird die **Klimaanlage** oft an der Außenwand montiert und dann über Schlauchleitungen mit dem Innenraum verbunden. Für solche **Außenwandinstallationen** bedarf der Mieter unbedingt vorher der **Zustimmung** durch seinen Vermieter.

Auch wenn das Klimagerät **im Innenraum** installiert wird, muss normalerweise warme Luft nach außen abgeführt werden. Auch hier ist die vorherige **Einwilligung** des Vermieters notwendig.

Wer die Kosten von Ein- und Rückbau zahlt

Vermieter sind in der Praxis durchaus bereit, ihre Erlaubnis zu geben, wenn der

Mieter die **Kosten** für den Einbau der Klimaanlage trägt und die Arbeiten durch eine **Fachfirma** ausgeführt werden. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vertragsende die Anlage **zurückzubauen**.



Mein Tipp

Sonnenschutzmaßnahmen prüfen

Wenn Ihr Mieter mit Ihnen das Gespräch sucht, weil es im Sommer in der Wohnung zu warm ist, sollten Sie den Hinweis ernst nehmen und prüfen, welche konkreten Sonnenschutzmaßnahmen infrage kommen, die die Innentemperaturen in der Wohnung erfolgreich absenken. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass Ihr Mieter die Miete kürzt oder Sie sogar auf den Einbau entsprechender Sonnenschutzmaßnahmen verklagt.

Urlaub im Schwarzwald:

Das müssen Sie als Ferienwohnungs-Vermieter wissen!

Wenn Sie ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung Ihr Eigen nennen, werden Sie sich überlegen, zeitweise zu vermieten. Je nachdem wie die **Vermietung** betrieben wird, gelten unterschiedliche gesetzliche **Rahmenbedingungen**, die Sie als Eigentümer zu beachten haben. Das ist der Regelfall – Vermietung „**von privat**“: Für Eigentümer einer Ferienimmobilie, die diese saisonal vermieten, gelten regelmäßig die Vorschriften des Mietrechts und der Privatvermietung.

Der Vertragsabschluss

Verträge über Ferienwohnungen können **formfrei**, also auch mündlich, abgeschlossen werden.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Sie jedoch immer einen **schriftlichen**

Mietvertrag abschließen. Damit können insbesondere die Höhe der **Miete** und der **Mietzeitraum** eindeutig geregelt werden. Das schafft für Sie Rechtssicherheit und vermeidet Streitigkeiten.

Bei Abschluss eines schriftlichen Vertrags sollten Sie auf die genaue **Bezeichnung der Vertragsparteien** achten. Sind **mehrere Personen Eigentümer** einer Ferienwohnung, so sollten Sie alle Vertragspartner auflisten. Vermietet der Eigentümer das Mietobjekt an **mehrere Mieter**, dann sind ebenfalls alle im Vertrag aufzuführen.

Das sollte drinstehen:

- die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung,
- Identität, Anschrift und Telefonnummer (ggf. E-Mail-Adresse der Vertragsparteien),

- die Höhe der Miete sowie ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Abgaben (wie Kurtaxe etc.),
- Vereinbarungen über Kautions- und sonstige kostenpflichtige Zusatzleistungen (Reinigung, Bettwäsche etc.),
- Vertragsbeginn und Vertragsdauer (fester Termin bzw. fester Zeitraum),
- Zahlungsmodalität (sowie ggf. Gebühren für die Verwendung eines bestimmten Zahlungsmittels),
- Bestehen des gesetzlichen Mängelhaftungsrechts,
- Anzahlung, Stornierungsbedingungen und Fristen.

Kein Widerruf

Dem Mieter steht bei der Anmietung von Ferienwohnungen „von privat“ kein gesetzliches Widerrufsrecht zu.

Ferienmieter storniert

Teilt der Mieter bei einer Privatvermietung noch **vor Antritt** der Reise mit, dass er die Ferienwohnung nicht mehr mieten möchte, so hat der Vermieter mehrere Möglichkeiten vorzugehen:

1. Grundsätzlich kann die **vereinbarte Miete** vom Mieter verlangt werden. Eine Art Kündigungsmöglichkeit steht ihm bei Privatvermietungen nicht zu.
2. Allerdings hat der Vermieter keinen Anspruch auf Zahlung der gesamten Miete. Vielmehr muss er sich die durch Kündigung **ersparten Aufwendungen anrechnen** lassen. Zu diesen Aufwendungen gehören etwa Kosten für die nicht notwendige Endreinigung, nicht gebrauchte Bettwäsche, nicht verbrauchten Strom etc.
3. Besteht der Vermieter auf Zahlung, darf er die Wohnung **nicht** an jemand anderen **weitervermieten**. Andernfalls muss er sich die Zahlung aus der **Ersatzvermietung** ebenfalls als ersparte Aufwendung anrechnen lassen.

Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte eine vertragliche **Kündigungsregelung** im Mietvertrag aufgenommen werden. Zugleich sollte geregelt werden, wieviel von der ursprünglichen Miete im Kündigungsfall (ggf. in Abhängigkeit vom Kündigungszeitpunkt gestaffelt) zu zahlen ist.

Um dem Mieter entgegenzukommen, kann der Vermieter versuchen, einen **Ersatzmieter** zu finden. Solche Eventualitäten sollten ebenfalls im Vertrag aufgenommen werden.

Der Mieter hat nur dann eine ausdrückliche Kündigungsmöglichkeit, wenn eine sog. **höhere Gewalt**, also z.B. eine Lawinen- oder Überflutungsgefahr, zu erwarten ist oder ein derart erheblicher **Mangel** vorliegt, dass ein Verbleib für

den Mieter als **unzumutbar** oder **gesundheitsgefährdend** eingestuft werden kann.

Sollte die Stadt oder der Landkreis, in dem die Ferienwohnung liegt, wegen der **Corona-Pandemie** zu einem **Risikogebiet** eingestuft werden, ist es dem Mieter ebenfalls möglich zu kündigen.

Die Anzahlung und Kautions

Um kurzfristige Stornierungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, vom Ferienmieter zumindest eine **Anzahlung** zu verlangen. Den restlichen Betrag kann er dann vor dem Einzug zahlen.

Um **Schäden**, die während der Überlassung an der Mietsache entstehen, zu decken, ist es ratsam, zusätzlich eine **Kautions** zu fordern.

Ferienvermieter kündigt

Der Vermieter kann dem Feriengast fristlos kündigen, wenn der seine vertraglichen **Mieterpflichten erheblich verletzt**, sodass es dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Ferienwohnung weiter zur Verfügung zu stellen.

Das ist vor allem bei **außergewöhnlichen Störungen des Hausfriedens** oder bei **mutwilligem Beschädigen** des Mietobjekts der Fall.



Mein Tipp

Schäden fotografieren und Kontakt aufnehmen

Möchten Sie von Ihrem Ferienmieter wegen einer Beschädigung den Schaden ersetzt verlangen, dann dokumentieren Sie die Schäden am besten mit Fotos und setzen Sie sich schriftlich mit dem Mieter in Verbindung, um ggf. im gegenseitigen Einvernehmen eine Lösung zu finden.

Die Verkehrssicherungspflichten beachten

Der Vermieter ist verpflichtet, als Eigentümer das Mietobjekt in einem **verkehrssicheren Zustand** zu halten, um eventuelle Gefahren zu vermeiden. Werden **Gefahrenstellen** nicht beseitigt, kann das zu Schadensersatzforderungen und Schmerzensgeldzahlungen führen.

Diese Pflicht umfasst nicht nur die Ferienwohnung selbst, sondern ebenfalls die dazugehörigen **Gartenanlagen**.

Beispiele für die Verkehrs-sicherung

- In den Wohngebäuden ist darauf zu achten, dass keine **Rutschgefahr** durch Feuchtigkeit oder rutschige Teppiche besteht.
- Die Räume sollten über eine ausreichende **Beleuchtung** verfügen und **Treppen** ein Geländer aufweisen.
- Der Vermieter muss dafür Sorge tragen, dass bei **Schnee- und Eisglätte** gestreut wird.
- Bei der Bepflanzung im **Gartenbereich** ist auf mögliche Umsturz- oder Abbruchgefahr zu achten und unter Umständen sind Bäume oder Äste zu beseitigen.

Achtung: Zweckentfremdung

In vielen Bundesländern wurden in den letzten Jahren Gesetze beschlossen, die einen **Leerstand** und die **Entwidmung** von Wohnraum verhindern sollen. Teils gilt die **Zweckentfremdung** im ganzen Stadtgebiet oder ist als Satzung beschränkt auf Kommunen mit Wohnraummangel.

Dann ist bei der zuständigen Behörde zunächst eine **Genehmigung einzuholen**, die an gewisse Voraussetzungen geknüpft ist, bevor eine Ferienwohnungsvermietung erfolgen darf.

Bußgelder drohen

Behörden dürfen die Betreiber von Internet-Plattformen zur Buchung und Vermietung privater Unterkünfte im Fall eines **Anfangsverdachts** für eine Zweckentfremdung von Wohnraum verpflichten, die **Daten der Unterkünfte-Anbieter** zu übermitteln. Das hat das Verwaltungsgericht Berlin ausdrücklich entschieden.



Fundstelle:

VG Berlin, Urteil v. 23.6.2021, 6 K 90/20

So muss der Internetanbieter **Airbnb** bei Verdacht auf Zweckentfremdung seine Vermieter-Daten übermitteln.

Die steuerlichen Aspekte

Auch mit Steuerfragen bei der Vermietung von Ferienwohnungen sollte sich der Vermieter zuvor befassen. Folgende **Steuerarten** sind i. d. R. relevant:

- Einkommensteuer auf die Mieterträge der Ferienimmobilie,
- Gewerbesteuer sowie
- Umsatzsteuer.

Die gezahlten Mieten sind i. d. R. **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** und unterliegen damit der Einkommensteuer. **Werbungskosten**, die in diesem Zusammenhang anfallen, sind anteilig abziehbar (z. B. Nebenkosten und Handwerkerleistungen). Auch eine **Verlustverrechnung** mit anderen Einkünften ist möglich. Bei **nur vorübergehender** Vermietung von Teilen des ansonsten selbst genutzten Wohnraums kann von der Besteuerung abgesehen werden, wenn die Einnahmen vor Abzug der Werbungskosten jährlich 520 EUR nicht übersteigen.

Ein Hinweis auf **Gewerblichkeit** der Vermietung ist z. B., wenn

- Frühstück angeboten,
- Wäsche zur Verfügung gestellt oder
- eine Endreinigungsgebühr erhoben wird.

Eine ganz klare Abgrenzung zwischen **gelegentlicher** und damit nicht-gewerblicher Nutzungsüberlassung und gewerblicher Vermietung gibt es nicht. Liegt eine gewerbliche Vermietung vor, entfällt die **Bagatellgrenze** von 520 EUR

bei der Einkommensteuer und es fällt grundsätzlich Gewerbesteuer an. Bei natürlichen Personen gibt es für die Gewerbesteuer aber einen **Freibetrag** von derzeit 24.500 EUR pro Jahr.

Kurzfristige Vermietungen sind, anders als langfristig angelegte Mietverhältnisse, nicht umsatzsteuerfrei. Vermietungsumsätze unterliegen dem **ermäßigten Steuersatz** von 7 %, sonstige Zusatzleistungen dem Regelsatz von 19 %. Ein **Vorsteuerabzug** ist möglich. Die **Kleinunternehmerregelung** ermöglicht aber, dass Umsatzsteuer dann nicht erhoben werden muss, wenn die **Umsätze** im Vorjahr 17.500 EUR und im laufenden Jahr voraussichtlich 50.000 EUR nicht überschreiten.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

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

