



04|26

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2026

Balkonkraftwerke, Blumenkästen und Grillen: Die Tage werden länger



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, Balkonkraftwerke erleben insbesondere vor dem Hintergrund der Energiewende und der steigenden Energiekosten infolge von weltweiten Krisen einen Boom. Mit dem Solarpaket I hat

der Gesetzgeber im Herbst 2024 die Installation für Mieter und Wohnungseigentümer vereinfacht. Wir zeigen Ihnen, welche Entwicklungen sich in der Rechtsprechung seither ergeben haben.

Im Frühjahr bepflanzen viele Mieter ihren Balkon und verwenden dabei häufig auch Blumenkästen, die sie von außen an das Balkongitter hängen. Was es bei solchen Gefahrenquellen rechtlich zu beachten gilt, erfahren Sie auf Seite 3.

Viele Mieter mit eigenem Balkon oder Terrasse freuen sich auf die Grillsaison. Durch Rauch und Essensgerüche ist Streit aber oftmals vorprogrammiert. Damit Sie im Konfliktfall richtig reagieren, informieren wir Sie, was rechtlich erlaubt ist und geben Ihnen wichtige Tipps.

In einer aktuellen BGH-Entscheidung geht es darum, inwieweit Klauseln im Mietvertrag als Individualvereinbarung zulässig sind. Was das für Sie als Vermieter bedeutet, zeigen wir Ihnen auf Seite 6.

Schließlich kommen wir in dieser Ausgabe auf das Thema Bleirohre zu sprechen, was für Sie als Vermieter von erheblicher Bedeutung ist. Dabei geht es neben Ihren Pflichten letztendlich um die Gesundheit Ihrer Mieter.

Viel Vergnügen bei der Lektüre dieser Ausgabe!

Ihr

Harald Buring

Balkonkraftwerke: Sie entscheiden über das „Wie“!

Die länger werdenden Tage und Sonnenstunden stellen wieder ein spannendes Thema in den Fokus: Immer mehr Mieter schaffen sich ein Balkonkraftwerk an, weil sie zur Energiewende beitragen und Stromkosten sparen wollen.

Bei Balkonkraftwerken bzw. Steckersolaranlagen handelt es sich um eine kleine Solaranlage mit mehreren Paneelen, die zumeist außen am Balkongitter befestigt wird.

Die Besonderheit bei diesem Thema ist, dass Sie als Vermieter die Erteilung der Genehmigung zur Installation des Balkonkraftwerkes nicht ohne Weiteres verweigern dürfen, sondern vielmehr hat Ihr Mieter hierauf grundsätzlich einen Anspruch. Diesen hat der Gesetzgeber im Rahmen des sogenannten „Solarpakets I“ in § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB gesetzlich verankert. Hiernach kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die der Stromerzeugung durch Steckersolaranlagen dienen.

Das bedeutet jedoch nicht, dass Sie als Vermieter kein Mitspracherecht bezüglich der Ausführung haben. Denn dieser Anspruch besteht gem. § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht, soweit Ihnen als Vermieter die bauliche Veränderung im jeweiligen Einzelfall auch unter Würdigung der Interessen Ihres Mieters nicht zugemutet werden kann. Wichtig dabei ist aber: Sie als Vermieter müssen handfeste Gründe dafür anführen, um ihm die Genehmigung der Installation des Balkonkraftwerks versagen zu können.

Was das in der Praxis bedeutet, lässt sich einigen aktuellen Urteilen entnehmen:

Fehlende VDE-Erlaubnis

In einem typischen Fall, über den das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek zu entscheiden hatte, hatte ein Mieter an der Außenseite seines Balkons ein Balkonkraftwerk aus zwei Solarmodulen installiert. Als er bei seinem Vermieter die Genehmigung beantragte, lehnte dieser dies ab und verlangte den Rückbau. Er

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Balkonkraftwerke:

Sie entscheiden über das „Wie“!

3 | Arbeitshilfe:

Genehmigung eines Balkonkraftwerks

3 | Balkonbepflanzung:

Wann das Aufhängen von Blumenkästen problematisch wird

5 | Start der Grillsaison:

Was ist erlaubt?

6 | Individualvereinbarungen im Mietvertrag:

Wann gelten diese als „ausgehandelt“?

7 | Entfernung von Bleileitungen nach dem 12.1.2026:

Wann kann die Frist verlängert werden?

! | Redaktionsschluss:

26.03.2026

verwies darauf, dass für ihn erhebliche Haftungsrisiken bestehen würden. Insbesondere bestünden Gefahren durch Brandentwicklung, herabfallende Teile sowie mangelnde Statik. Darüber hinaus verfüge der Schutzkontaktstecker, über den der Anschluss verläuft, über keine Erlaubnis des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (VDE).

Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek entschied jedoch, dass der Vermieter von seinem Mieter den Rückbau nicht verlangen darf.

Zwar hätte der Mieter zuvor bei seinem Vermieter eine Genehmigung einholen müssen, weil im Installieren des Balkonkraftwerkes eine bauliche Veränderung i.S.v. § 554 Abs. 1 BGB liegt. Hierzu reiche aus, dass die beiden Solarmodule über eine Halterung fest an der Brüstung des Balkons verklemmt bzw. verschraubt worden ist.

Der Vermieter kann sich hier jedoch laut AG Hamburg-Wandsbek nicht auf das Fehlen dieser Erlaubnis berufen, weil der Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung hat.

Das ergebe sich daraus, dass der Vermieter keine konkreten Sicherheitsbedenken aufgezeigt habe. Er müsse darlegen und beweisen, weshalb für ihn die bauliche Veränderung nicht zumutbar sei. Vage Befürchtungen wegen etwaiger Haftungsrisiken reichten nicht aus.

Darüber hinaus habe der Mieter evtl. bestehende Haftungsrisiken dadurch reduziert, dass er eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hatte, die auch etwaige Schäden durch ein Balkonkraftwerk absichert.

Des Weiteren sei der Einwand des Vermieters unbeachtlich, dass der Mieter keine VDE-Erlaubnis für den Anschluss über einen Schutzkontaktstecker eingeholt hat. Denn diese ist laut AG Hamburg-Wandsbek nicht erforderlich, weil der

VDE den Anschluss über einen Schutzkontaktstecker inzwischen grundsätzlich zugelassen habe. Dies ergebe sich aus der DIN VDE V 0126-95 „Steckersolargeräte für Netzparallelbetrieb – Teil 95: Sicherheitsanforderungen und Prüfungen“ am 14.11.2025, die am 1.12.2025 in Kraft getreten ist.

**Fundstelle:**

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil v. 2.12.2025, 714 C 160/25

Befestigung und Fluchtmöglichkeiten

Ebenso sah es das Landgericht Hamburg in einem ähnlichen Fall, in dem ein Mieter keine Erlaubnis zur Montage einer Solaranlage auf seinem Balkon eingeholt hatte. Der Vermieter verlangte den Rückbau aus zwei Gründen: Es bestünden Sicherheitsbedenken, weil sich bei Sturm Teile der Anlage lösen könnten. Das komme daher, weil diese angeblich nur lose befestigt worden seien. Ferner könne die Feuerwehr im Brandfall nicht am Balkon anleiten. Weiterhin werde durch die Anbringung die rückwärtige Gebäudefassade optisch beeinträchtigt.

Das LG Hamburg verneinte eine Pflicht des Mieters zum Rückbau, weil der Vermieter die Montage der Solaranlage hätte genehmigen müssen. Der Vermieter habe nicht erläutert, weshalb sich bei einem Sturm Teile der Anlage lösen könnten. Entgegen seiner Darstellung sei die Solaranlage oben befestigt worden. Das sei laut Gericht auf einem Foto zu erkennen, welches der Mieter dem Gericht vorgelegt hat.

Ebenso wenig werde die Sicherheit dadurch beeinträchtigt, dass die Feuerwehr nicht hinten anleiten kann, weil es außer dem Balkon genügend andere Fluchtmöglichkeiten gibt. Diese Entscheidung ist inzwischen rechtskräftig.

**Fundstelle:**

LG Hamburg, Urteil v. 13.12.2024, 311 S 44/24

Fehlende Versicherung

Anders entschied das Amtsgericht Köln in einem inzwischen rechtskräftigen Urteil, in dem ein Mieter ohne Genehmigung des Vermieters ein Balkonkraftwerk von außen an die Balkonbrüstung angebracht hatte. Es verurteilte den Mieter zur Entfernung, weil er weder eine Versicherung abgeschlossen noch eine Sicherheit geleistet hatte. Dies sei jedoch aufgrund der Montage der beiden Solarpaneele notwendig gewesen, weil dadurch ein hohes Haftungsrisiko für den Vermieter bestanden habe. Dies gelte erst recht dann, wenn keine Installation durch Fachleute erfolgt ist, was der Mieter nicht dargelegt habe.

**Fundstelle:**

AG Köln, Urteil v. 13.12.2024, 208 C 460/23

Besonderheit bei Eigentumswohnungen

Sofern Sie als Vermieter Ihre Eigentumswohnung vermietet haben, ist es wichtig, dass Sie vorab die Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einholen.

Auf diese haben Sie normalerweise als Wohnungseigentümer gem. § 20 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 WEG einen Anspruch, wenn es sich bei der Installation des Balkonkraftwerks um eine angemessene bauliche Veränderung handelt. Darüber hinaus darf dadurch gem. § 20 Abs. 4 WEG weder die Wohnanlage grundlegend umgestaltet noch ein anderer Eigentümer unbillig benachteiligt werden. Aufgrund dessen darf Ihnen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht einfach die Genehmigung verweigern.

Anders sieht die Situation jedoch aus, wenn Sie zuvor keine Zustimmung eingeholt haben. In dem Fall kann die Eigentümergemeinschaft gem. § 1004 BGB auch dann einen Rückbau verlangen, wenn die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Zustimmung vorliegen. Dies zeigt eine aktuelle Entscheidung des BGH.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 18.7.2025, V ZR 29/24

Von daher müssen Sie diese Genehmigung zwingend vorher einholen. Die Gerichte sind hier strenger als bei Mietern, die keine Genehmigung bei Ihnen eingeholt haben.

**Mein Tipp**

Wichtig ist, dass Sie als Vermieter auf jeden Fall über das „Wie“, d. h. die Art und Weise der Installation, entscheiden dürfen. Das bedeutet, dass Sie Ihrem Mieter die Genehmigung eines Balkonkraftwerks unter Auflagen erteilen dürfen. Die Grenze liegt dort, wo Sie ihm dadurch die Ausführung unnötig erschweren oder sogar vereiteln (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucksache 20/12146, Seite 12).

Von dieser Möglichkeit sollten Sie vor allem Gebrauch machen, um Haftungsrisiken zu vermeiden. Bevor Sie die Genehmigung jedoch einfach so erteilen, bietet sich folgendes Vorgehen an: Zunächst ist es wichtig, in Erfahrung zu bringen, welches Modell Ihr Mieter auf dem Balkon installieren möchte. Dadurch können Sie überprüfen, ob bezüglich dieses Modells Sicherheitsbedenken bestehen.

Dass dieser Punkt nicht zu unterschätzen ist, zeigt eine aktuelle Untersuchung der Stiftung Warentest, die insgesamt acht Balkonkraftwerke bewertet hat. Es hat dabei fünf Modelle wegen unzureichender Stabilität mit „mangelhaft“ und zwei

**Arbeitshilfe:****Genehmigung eines Balkonkraftwerks**

Sehr geehrte Frau ...,

sehr geehrter Herr ...,

hiermit genehmigen wir Ihnen aufgrund Ihres Antrags vom ... die Installation des folgenden Balkonkraftwerks auf dem Balkon Ihrer Mietwohnung Musterstraße 1, 12345 Musterstadt:

Die Genehmigung erteilen wir Ihnen unter der Voraussetzung, dass Sie die folgenden Auflagen einhalten:

- Die Montage des Balkonkraftwerks erfolgt durch Fachleute.
- Bezüglich dieses Balkonkraftwerks besteht Versicherungsschutz bei der Ihnen im Antrag vom ... angegebenen Haftpflichtversicherung. Eine Beendigung teilen Sie uns unverzüglich mit.
- Bei der Installation dieses Balkonkraftwerks werden die maßgeblichen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN VDE V 0126-95, eingehalten.
- Sie verwenden lediglich das von uns genehmigte Modell als Balkonkraftwerk.

Bitte bestätigen Sie uns auf dem beigefügten Formblatt bis ..., dass Sie den Inhalt dieses Schreibens zur Kenntnis genommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Vermieterin/Vermieter)

Anlage

Hiermit bestätige ich,(Mieter), dass ich das Schreiben von Herrn/Frau ... als Vermieter/in vom bezüglich der Genehmigung meines beantragten Balkonkraftwerks samt Auflagen zur Kenntnis genommen habe.

..., den

(Unterschrift des Mieters)

Modelle mit „gut“ bewertet (vgl. Stiftung Warentest 6/2025, Seiten 48, 52).

Darüber hinaus können Sie die Erteilung einer Genehmigung von folgenden Auflagen abhängig machen:

- Die Montage des Balkonkraftwerks ist durch Fachleute vorzunehmen.
- Der Mieter hat Ihnen vorab einen Versicherungsnachweis einer Haftpflichtversicherung und die Bestätigung vorzulegen, dass diese im Schadensfall, verursacht durch das Balkonkraftwerk, aufkommt.

■ Bei der Installation sind die maßgeblichen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN VDE V 0126-95, einzuhalten. Nähere Infos zu den maßgeblichen DIN-Vorschriften können Sie der VDE-Webseite entnehmen.

■ Es darf ausschließlich das von Ihnen genehmigte Modell installiert werden.

Ein Schreiben, mit dem Sie Ihrem Mieter die Installation eines Balkonkraftwerks genehmigen, könnten Sie wie in der Arbeitshilfe angegeben formulieren.

Balkonbepflanzung: Wann das Aufhängen von Blumenkästen problematisch wird

Zu Beginn der warmen Jahreszeit beginnen Mieter vermehrt, auf dem Balkon

Blumentöpfe, Blumenkübel oder Rankhilfen aufzustellen. Oft hängen sie dort

auch Blumenkästen von außen am Balkon geländer auf, wodurch es schnell zu

Konflikten mit Nachbarn kommen kann. Gerade für Sie als Vermieter hat das Thema Relevanz:

Ein wichtiger Gesichtspunkt ist hier, dass auch Sie als Eigentümer des Gebäudes unter bestimmten Umständen eine Verkehrssicherungspflicht beim Aufhängen von Blumenkästen haben. Wenn Sie dieser nicht hinreichend nachkommen, besteht das Risiko, dass Sie ebenfalls haften, wenn etwa ein Passant durch einen herunterfallenden Blumenkasten verletzt wird. Darüber hinaus besteht unter Umständen die Gefahr, dass durch die Bepflanzung in die Gebäudesubstanz eingegriffen wird.

Gefahr durch herabstürzende Blumenkästen

Aus rechtlicher Sicht ist bedeutsam, dass Sie als Vermieter Ihrem Mieter die Bepflanzung seines Balkons nicht ohne Weiteres verbieten dürfen. Anders sieht die Situation aus, wenn es sich um eine vertragswidrige Nutzung handelt. Dass sich diese aus der möglichen Haftung wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten ergeben kann, wird an einer Entscheidung des Landgerichts Berlin deutlich. In diesem Fall hatte ein Vermieter von seinem Mieter verlangt, dass er die auf der Außenseite montierten Blumenkästen abhängt. Doch der Mieter weigerte sich. Er berief sich darauf, dass es auf dem Balkon zu eng werden würde, wenn die Blumenkästen innen angebracht werden.

Das Landgericht Berlin entschied, dass der Mieter die Blumenkästen abhängen muss. Die Richter verwiesen darauf, dass dadurch konkret andere Menschen gefährdet werden. Von daher liege hierin keine vertragsgemäße Nutzung. Das ergebe sich daraus, dass die Blumenkästen zumindest bei Pflegearbeiten auf die darunter abgestellten Wagen fallen konnten. Dadurch würden sowohl die Fahrzeuge selbst, als auch die darin befindlichen Insassen gefährdet. Dem-

gegenüber könne sich der Mieter nicht darauf berufen, dass er sich auf seinem Balkon eingeeengt fühlt.



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 3.7.2012, 65 S 40/12

Mit gleicher Begründung entschied auch das LG Hamburg, dass der Vermieter einem Mieter nicht das Aufhängen der Blumenkästen nach außen verbieten durfte. Auch hier war die konkrete Gefahr für Passanten oder andere Mieter entscheidend.



Fundstelle:

LG Hamburg, Urteil v. 7.12.2004, 316 S 79/04

Blumenkästen in der Wohnungseigentümergeinschaft

Wie ein Urteil des AG München zeigt, birgt das Aufhängen von Blumenkästen an der Balkonaußenseite aber auch in einer Eigentümergeinschaft erhebliches Konfliktpotenzial: Darin nahm eine Miteigentümerin der darunter liegenden Mietwohnung Anstoß an dieser Bepflanzungsart, nachdem sie ihre Wohnung mit einer neuen Wärmedämmung sowie Verglasung versehen hatte. Sie rügte, dass aufgrund der Balkonkästen Wasser in ihre Wohnung gelange. Die Eigentümerversammlung beschloss daraufhin, dass alle Blumenkästen nach innen gehängt werden müssen.

Hiergegen klagte die betroffene Wohnungseigentümerin, hatte aber keinen Erfolg damit.

Die Richter begründeten das damit, dass der Beschluss im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ergangen sei. Ausreichend sei, dass dadurch Verschmutzungen und Schäden am Gemeinschaftseigentum verhindert werden sollen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer brauche nicht nachzuweisen, dass von den nach außen hängenden Blumenkästen eine konkrete Gefahr ausgeht. Diese Entscheidung ist mittlerweile rechtskräftig.



Fundstelle:

AG München, Urteil v. 12.11.2024, 1293 C 12154/24 WEG

Aufgrund dieser Entscheidung des AG München stellt sich die Frage, ob sich auch die Rechtsprechung für Vermieter dahingehend geändert hat, dass sie keine konkrete Gefährdung nachweisen müssen, sondern die bloße abstrakte Gefährdungsmöglichkeit ausreicht. Diese Frage ist in der Rechtsprechung jedoch bislang ungeklärt, sodass Sie Ihr Verlangen zum Entfernen von Blumentöpfen mit einer konkreten Gefährdungslage begründen und diese auch im Einzelnen darlegen können sollten.

Gebäudeschäden durch Balkonbepflanzung

Eine Bepflanzung des Balkons durch den Mieter ist dann vertragswidrig, wenn damit ein Eingriff in die Substanz des Gebäudes, z.B. an der Fassade oder am Boden verbunden ist. Diese Gefahr besteht etwa bei Efeu, weil es durch seine Wurzeln ins Mauerwerk dringt.

Solche Schäden können schnell erhebliche Kosten verursachen. Nimmt Ihr Mieter solche Bepflanzungen vor, können Sie von ihm die Entfernung verlangen und ihn für die Zukunft auffordern, dies zu unterlassen. Kam es bereits zu einer Beschädigung etwa der Gebäudefassade können Sie von Ihrem Mieter Schadensersatz für die Instandsetzung verlangen. Wichtig ist dabei, dass Sie die Beschädigung dokumentieren, da Sie im Streitfall für das Bestehen der Schäden beweissbelastet sind.



Mein Tipp

Das Aufhängen von Blumenkästen können Sie Ihrem Mieter insbesondere verbieten, wenn dadurch eine Gefährdung anderer besteht. Mindestens sollten Sie Ihren Mieter im Mietvertrag aber dazu verpflichten, die Blumenkästen sicher am Geländer zu befestigen

und eine stabile Blumenkastenhalterung zu montieren. Hierfür gibt es verschiedene technische Möglichkeiten, die das Anbohren des Geländers nicht erfordern. Weisen Sie Ihren Mieter hie-

rauf ggf. auch hin. Um jedoch von Beginn an klare Verhältnisse zu schaffen, können Sie bereits im Mietvertrag und der Hausordnung regeln, dass das Aufhängen von Blumenkästen an der

Außenseite des Balkons oder das Anbringen von Kletterpflanzen an der Gebäudefassade nicht gestattet sind und der Mieter für hierdurch entstehende Schäden haftet.

Start der Grillsaison: Was ist erlaubt?

Viele Mieter freuen sich auf die Grillsaison. Unter Nachbarn – besonders in Mehrfamilienhäusern – führt dies schnell zu Streit, wenn der vom Grill ausgehende Rauch und/oder die Essensgerüche in deren Wohnung ziehen. Das gilt insbesondere für die Wohnungen, die sich über dem Balkon des grillenden Nachbarn befinden. Sobald Ihnen als Vermieter eine Beschwerde vorliegt, stellt sich die Frage, wie Sie angemessen reagieren. Aus rechtlicher Sicht ist zu beachten, dass beim Grillen auf dem Balkon keine unzumutbaren Belästigungen i.S.v. § 906 BGB ausgehen dürfen, worunter Rauch und störende Essensgerüche fallen. Entstehen diese dennoch, kann dies Unterlassungsansprüche zur Folge haben.

Da die Frage, wann eine unzumutbare Belästigung vorliegt, sehr von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängt, wie z. B., ob es sich um einen Holz- oder Elektrogrill handelt bzw., wie groß die Entfernung zu der benachbarten Wohnung und wie die Windrichtung ist, haben die Gerichte hierzu sehr unterschiedlich entschieden.

So urteilte etwa das Amtsgericht Bonn in einer älteren Entscheidung noch, dass ein Vermieter darauf hinwirken musste, dass die Nachbarn eines Mieters höchstens einmal im Monat grillen. Ferner müssen sie ihn darüber 24 Stunden vorher informieren. Dabei verwies das Gericht darauf, dass diese Einschränkung unter anderem aufgrund der Belästigung durch Holzkohle gerechtfertigt sei.

**Fundstelle:**

AG Bonn, Urteil v. 29.4.1997, 6 C 545/96

In einem anderen Fall entschied das AG Westerstede in einem Rechtsstreit zwischen zwei benachbarten Hauseigentümern, dass ein Grillkamin aufgrund der beengten Wohnverhältnisse und der damit verbundenen starken Belästigung durch Qualm nur alle zwei Wochen während der Sommermonate von Mai bis September – mithin maximal 10 Mal – benutzt werden durfte. Eine Pflicht zur Anzeige bei den Nachbarn bestehe nicht. Der Abstand zum benachbarten Haus betrug nur 9 Meter.

**Fundstelle:**

AG Westerstede, Beschluss v. 30.6.2009, 22 C 614/09

Das Landgericht München I entschied, dass ein Wohnungseigentümer von seinem unter ihm wohnenden Nachbarn verlangen durfte, dass dieser nicht mehr als vier Mal im Monat sowie nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende bzw. zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen seinen Elektrogrill nutzen darf. Diese vergleichsweise großzügige Haltung begründeten die Richter damit, dass es sich um einen Elektrogrill handelte. Von daher wurde der Nachbar nicht durch Qualm, sondern lediglich durch Essensgerüche belästigt, die bei geöffnetem Fenster in die Wohnung zogen.

**Fundstelle:**

LG München I, Urteil v. 1.3.2023, 1 S 7620/22 WEG

Dass Vermieter das Grillen im Mietvertrag verbieten dürfen, ergibt sich aus einer Entscheidung des LG Essen. Die Richter stellten fest, dass es in einem Mehrfamilienhaus sachlich gerechtfertigt sei, auf den Balkonen das Grillen zu untersagen.

Aufgrund dessen habe der Vermieter einen Mieter fristlos kündigen dürfen, der gegen dieses Grillverbot verstoßen hatte und deshalb vergeblich abgemahnt worden war.

**Fundstelle:**

LG Essen, Urteil v. 7.2.2002, 10 S 438/01

**Mein Tipp**

Um Streit in einem Mehrfamilienhaus im Vorfeld zu vermeiden, sollten Vermieter im Mietvertrag das Grillen auf den Balkonen vertraglich regeln.

Denkbar wäre etwa eine Einschränkung dahingehend, dass Mieter ein- oder zweimal im Monat bis 22.00 Uhr abends einen Elektro- oder Gasgrill auf ihrem Balkon oder ihrer Terrasse verwenden dürfen.

Erwogen werden sollte außerdem, die Verwendung eines Holzkohlegrills grundsätzlich zu verbieten, weil dieser aufgrund des unangenehmen Qualms mit einer erheblichen Belästigung für Nachbarn und somit mit viel unnötigem Ärger verbunden ist.

Individualvereinbarungen im Mietvertrag: Wann gelten diese als „ausgehandelt“?

Bei der Vereinbarung eines Mietvertrags hat es erhebliche Bedeutung, ob eine darin enthaltene Regelung als Formulklausel oder Individualvereinbarung einzuordnen ist.

Die Wirksamkeit einer Formulklausel richtet sich nach § 307 Abs. 1 BGB. Hiernach sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn der Mieter durch sie unangemessen benachteiligt wird. Demgegenüber sind Individualvereinbarungen grundsätzlich zulässig. Grenzen bestehen nur, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen. Hiervon ist etwa auszugehen, wenn sie i.S.v. § 138 BGB sittenwidrig sind oder gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung gem. 242 BGB verstoßen oder das Gesetz ausdrücklich vorsieht, dass von bestehenden Regelungen nicht abgewichen werden darf, wie bspw. in § 553 Abs. 3 BGB (Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte).

Dass die Rechtsprechung bei Formulklauseln streng ist, wird besonders in Fällen deutlich, in denen es um die Wirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln bei Schönheitsreparaturen geht. Diese regeln, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses für einen Teil der Kosten für Schönheitsreparaturen aufkommen soll, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällig gewesen sind. Die Höhe richtet sich dabei nach einer bestimmten Quote.

Hierzu hatte der Bundesgerichtshof bereits 2015 klargestellt, dass eine Quotenabgeltungsklausel als Formulklausel gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam ist. Die unangemessene Benachteiligung des Mieters ergibt sich laut BGH daraus, dass er bei Abschluss des Mietvertrages nicht einschätzen kann, welche Kosten beim

Auszug auf ihn zukommen werden, weil er diese noch nicht ermitteln könne.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 18.3.2015, VIII ZR 242/13

Aufgrund dieser Überlegungen hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung geändert, die davon ausgegangen war, dass eine solche AGB-Klausel normalerweise zulässig ist.

Problematisch ist, dass eine solche Regelung in einem Mietvertrag nur unter engen Voraussetzungen wirksam ist, nämlich wenn sie, wie gerade beschrieben, als Individualrechtsvereinbarung anzusehen ist. Davon ist nach § 305 Abs. 1 Satz 2 BGB nur dann auszugehen, wenn die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt wurden.

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit einem spannenden Fall zu beschäftigen: In diesem hatte ein Mieter einen Mietvertrag unterzeichnet, der neben der Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen durch den Mieter vorsah, dass der Mieter anteilig für die Kosten von Schönheitsreparaturen aufkommen sollte, die noch nicht beim Auszug fällig gewesen sind.

Nachdem sich der Mieter nach seinem Auszug geweigert hatte, für die Kosten für Schönheitsreparaturen in Höhe von rund 700 EUR aufzukommen, rechnete der Vermieter mit seinem vermeintlichen Anspruch auf Übernahme der anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen aufgrund der Quotenabgeltungsklausel auf und kürzte den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution um diese Summe. Der Mieter verklagte ihn daraufhin auf Zahlung dieses Betrags. Er vertrat dabei den Standpunkt, dass es sich bei

der Quotenabgeltungsklausel um eine nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksame Formulklausel handelt.

Demgegenüber ging der Vermieter davon aus, dass diese Bestimmung wirksam sei, weil er diese mit dem Mieter individuell ausgehandelt habe. Das ergebe sich daraus, dass er dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrags eine weitere Variante ohne Quotenabgeltungsklausel angeboten hatte.

Dieser Entwurf sah vor, dass der Vermieter für alle Schönheitsreparaturen aufkommt. Im Gegenzug wäre auch für den Mieter eine Kündigung für 48 Monate ausgeschlossen gewesen und nicht nur für 24 Monate, wie beim abgeschlossenen Mietvertrag.

Der Mieter habe die freie Wahl gehabt. Dabei wäre der Vermieter auch fair gewesen, weil er bei der abgeschlossenen Variante dem Mieter entgegengekommen sei und von ihm eine um 50 EUR günstigere Miete verlangt habe. Darüber hinaus sei er bereit gewesen, auf die Wünsche seines Mieters bei der Vertragsgestaltung einzugehen.

Nachdem das LG Berlin entschieden hatte, dass dem Mieter der geltend gemachte Anspruch auf die restliche Kaution mangels Wirksamkeit der Klausel zusteht, legte der Vermieter Revision ein. Er hatte allerdings keinen Erfolg damit.

Der BGH stellte im Rahmen eines Hinweisbeschlusses fest, dass die Quotenabgeltungsklausel unwirksam gewesen sei, weil es sich um keine frei ausgehandelte Individualvereinbarung i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 2 BGB handelt. Hierfür reiche noch nicht aus, dass der Vermieter ihm zwei Varianten zum Abschluss angeboten und diese näher erläutert habe.

Ein Aushandeln setze nämlich gegenüber einem bloßen Verhandeln voraus, dass er die von ihm erwogene Änderung wirklich zur Disposition stellt. Hierzu muss er dem Gesprächspartner ernsthaft eine Gestaltungsmöglichkeit zur Wahrung seiner eigenen Interessen durch eigene Formulierungsvorschläge einräumen.

An die Darlegung der ernsthaften Verhandlungsbereitschaft des Vermieters als Verwender und der weiteren Merkmale für ein Aushandeln sind strenge Anforderungen zu stellen, die hier laut BGH nicht ersichtlich sind. Es genügt nicht, dass der Vermieter sich verhandlungsbereit gezeigt hatte, indem er einen Besprechungstermin zur geänderten Fassung anbot.

**Fondstelle:**

BGH, Beschluss v. 8.4.2025, VIII ZR 245/22

**Mein Tipp**

Wenn Sie als Vermieter mit einem Mietinteressenten eine Quotenabgeltungsklausel vereinbaren möchten, ist Vorsicht geboten. Es reicht nicht aus, dass Sie ihm mehrere Entwürfe vorlegen und ihn dazu auffordern, einen zu unterschreiben. Das gilt auch, wenn Sie ihm hierüber ein persönliches Gespräch anbieten, wovon er keinen Gebrauch macht. Vielmehr müssen Sie ihm eine Gelegenheit einräumen, dass er Ihnen eigenständige Formulierungsvorschläge unterbreitet. Um dies zu ermöglichen, sollten Sie mit ihm zunächst ein persönliches Gespräch führen und ihm dabei mehrere Varianten vorstellen und erläutern. Dann sollten Sie ihn fragen, was er von ihnen hält und ob er eigene Vorschläge machen

möchte. Wenn er keine parat hat, sollten Sie ihm eine Bedenkzeit von drei Wochen einräumen.

Um dies hinreichend dokumentieren und ggf. später beweisen zu können, sollten Sie ein Verhandlungsprotokoll anfertigen und in diesem alle wichtigen Punkte festhalten. Dazu gehört, welche Formulierungsvorschläge Sie und ggf. Ihr Mietinteressent gemacht haben und auf welche Formulierung Sie sich dann womöglich verständigen konnten. Sofern Sie ihm eine Bedenkzeit eingeräumt haben, sollten Sie dies ebenfalls ins Protokoll aufnehmen. Dann sollten Sie sich dieses von ihm unterschreiben lassen und auch selbst gegenzeichnen. Darüber hinaus können Sie unabhängige Zeugen zum Gespräch hinzuziehen.

Entfernung von Bleileitungen nach dem 12.1.2026: Wann kann die Frist verlängert werden?

Der Gesetzgeber hat in § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) geregelt, dass Betreiber von Wasseranlagen Trinkwasserleitungen aus Blei bis zum 12.1.2026 entfernen bzw. stilllegen mussten. Bleileitungen sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr erlaubt.

Diese Regelung erfolgte vor dem Hintergrund, dass selbst kleine Mengen Blei für den Menschen gefährlich sind. Gerade bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern können Schäden am Nervensystem auftreten und die körperliche Entwicklung beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Verlängerung dieser Frist nur ausnahmsweise möglich. Um den verfolgten Zweck des Gesundheitsschutzes zu erfüllen, müssen Sie das zuständige Gesundheitsamt außerdem unaufgefordert darüber informieren, dass Sie Ihrer Pflicht zur Entfernung der Bleirohre nachgekommen sind.

Dass Sie als Vermieter Betreiber einer Wasseranlage sind, ergibt sich aus der Definition des Betreibers in § 2 Nr. 3 TrinkwV. Demnach ist ein „Betreiber“ ein Unternehmer oder sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage. Der Inhaber ist normalerweise der Vermieter als Eigentümer des Gebäudes, in dem er Wohnungen vermietet.

Eine Ausnahme in Form einer Verlängerung der Frist kommt nach § 17 Abs. 2 TrinkwV dann in Betracht, wenn Sie als Betreiber einer Wasserversorgungsanlage vor dem 12.1.2026 einem Installationsunternehmen einen Auftrag zur Entfernung oder zur Stilllegung der Trinkwasserleitungen oder Teilstücke davon erteilt haben.

Dabei muss es sich um ein Unternehmen handeln, das in ein Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragen worden ist. Hierbei

handelt es sich um ein Register, das von lokalen Wasserversorgungsunternehmen geführt wird. Es kann meistens online abgerufen werden.

Voraussetzung für eine solche Verlängerung ist aber, dass die beauftragte Firma Ihnen bescheinigt hat, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen voraussichtlich erst nach dem 12.1.2026 bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abgeschlossen werden kann. Dann kann das Gesundheitsamt Ihnen bis zu diesem Zeitpunkt eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Die Formulierung „kann“ bedeutet dabei, dass Sie darauf keinen Rechtsanspruch haben. Das zuständige Gesundheitsamt kann vielmehr im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens darüber entscheiden, inwieweit es Ihrem Antrag stattgibt.

Für Sie als Vermieter kommt keine weitere Verlängerungsmöglichkeit der Frist

in Betracht. Zwar sieht der Gesetzgeber in § 17 Abs. 3 TrinkwV für Gebäudewasserversorgungsanlagen sowie Eigenwasserversorgungsanlagen unter Umständen eine Verlängerungsmöglichkeit bis zum 12.1.2036 vor. Das gilt aber nur dann, wenn der Betreiber der Wasserversorgungsanlage diese für seinen eigenen Haushalt nutzt. Darüber hinaus darf keine Gesundheitsgefährdung der Verbraucher zu erwarten sein, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen.

Bei Verstößen drohen Bußgelder in Höhe von bis zu 25.000 EUR (vgl. § 72 Abs. 1 Nr. 7 TrinkwV i. V. m. § 73 Abs. 1a Nr. 24 IfSG). Ebenso kommen Mietminderungen in Betracht.

**Fundstelle:**

AG Hamburg-Bergedorf, Urteil v. 6.1.2022, 409 C 104/17

Sofern Mieter durch die Nutzung von Bleileitungen in ihrer Gesundheit beeinträchtigt werden, kommt zudem ein Anspruch auf materiellen sowie immateriellen Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB in Betracht.

**Mein Tipp**

Wenn Sie unsicher sind, ob sich in Ihrer Immobilie Bleileitungen befinden,

sollten Sie das sofort überprüfen. Das gilt vor allem, wenn es sich dabei um ein Gebäude handelt, das vor 1973 gebaut wurde.

Wenn Sie dies feststellen, sollten Sie sofort einen Wasserinstallateur beauftragen. Das Gleiche gilt, wenn Sie auf Nummer sicher gehen wollen. Entnehmen Sie dabei gleich eine Probe für ein Analyselabor.

Auch Fachunternehmen beraten über das richtige Vorgehen und wichtige Maßnahmen.

Sobald Sie feststellen, dass in dem Gebäude Bleileitungen verlegt wurden, beauftragen Sie bitte unverzüglich ein Fachunternehmen mit der Entfernung/dem Austausch und verweisen dabei auf die Dringlichkeit. Darüber hinaus müssen Sie als Vermieter ihren Informationspflichten gegenüber Ihren Mietern nachkommen, die sich aus § 17 Abs. 5 TrinkwV ergeben. Das bedeutet vor allem:

- Sie informieren unverzüglich Ihre Mieter, dass in der Wasserversorgungsanlage Bleileitungen – oder Teile davon – vorhanden sind. Das ist insbesondere der Fall, wenn davon aufgrund der Trinkwasseruntersuchungsergebnisse einer zugelassenen

Untersuchungsstelle auszugehen ist.

- Sie empfehlen dabei Ihren Mietern, das Wasser zwecks Vermeidung gesundheitlicher Risiken so lange laufen zu lassen, bis es sich wirklich kalt anfühlt, wenn es zuvor mindestens 4 Stunden in der Leitung gestanden hat. Erst danach darf es zum Verzehr verwendet werden. Das gilt auch, wenn es abgekocht wird.
- Sie weisen Ihre Mieter darauf hin, dass Säuglinge, Kinder bis zum 6. Lebensjahr und Schwangere dieses Wasser nicht verzehren sollten. Hierbei berufen Sie sich auf die Empfehlungen des Umwelt-Bundesamtes. Ihre Mieter sollten auf stilles Mineralwasser oder sonst abgepacktes Wasser mit dem Hinweis „Geeignet für die Zubereitung von Säuglingsnahrung“ zurückgreifen.
- Sobald Sie erfahren, wann die Bleileitungen voraussichtlich entfernt oder stillgelegt werden, informieren Sie Ihre Mieter über den Zeitplan.
- Nach dem Austausch geben Sie Ihren Mietern Bescheid und lassen ihnen einen geeigneten Nachweis zukommen, beispielsweise in Form einer Rechnungskopie des Installationsunternehmens. In dieser sollte das Unternehmen vermerkt haben, dass es die Bleirohre fachgerecht entfernt und entsorgt hat. (vgl. BeckOK MietR/Pfeifer, TrinkwV § 17 Rn. 50).

IMPRESSUM**Der VermieterBrief**

Copyright © 2026

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor:
Rechtsassessor Harald Büring
Redaktion: Rechtsassessor
Lars Haller (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:
Dr. Carsten Block, Iris Bode,
Frank Enders, Matthias Schätzle,
Carsten Schröder, Christian Steiger

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

