



08|22

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im August 2022

Flirrende Sommerhitze –  
Das hilft gegen stickige Räume



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
der Sommer 2022 hat  
wieder einige **Hitze-  
rekorde** geknackt. Natür-  
lich treffen dann immer  
wieder Fragen dazu bei  
uns ein: Welche **Temperat-  
uren** müssen

Mieter in ihren 4 Wänden akzeptieren? Bei-  
spiele dazu im Juli-Brief 2021. Muss der Ver-  
mieter eine **Klimaanlage** anschaffen oder  
kann Ihr Mieter einfach seine **Miete kürzen**,  
weil er schwitzen muss?

Wir haben die wichtigsten Tipps für Sie zu-  
sammengestellt, damit in der Wohnung ein  
angenehmeres Klima herrscht – und die Luft  
gekühlt wird. Ihren Mietern können Sie diese  
Ratschläge an die Hand geben – auch zum  
Zeichen, dass Ihnen ein gutes Verhältnis mit  
ihnen wichtig ist!

Der BGH hat sich dagegen mit den **Mietkos-  
ten für Rauchwarnmelder** auseinandergesetzt.  
Ob bei der Entscheidung weißer oder schwarzer  
Rauch aufgestiegen ist, können Sie selbst  
entscheiden. Lesen Sie alles Wichtige zu  
diesem Urteil auf Seite 4.

Wollen Sie eine **Videokamera** zum Schutz  
Ihres Eigentums installieren? Dann müssen  
Sie Ihre Mieter um deren Einverständnis bit-  
ten. Auf was Sie noch achten sollten, erfahren  
Sie in dieser August-Ausgabe.

Und übrigens: Die **Grundsteuerreform**  
kommt – wir haben darüber schon ausführlich  
berichtet. Haben Sie sich bereits bei Ihrem  
Online-Finanzamt **ELSTER.de** angemeldet  
und alle Daten mitgeteilt? Das war in der  
letzten Zeit nicht einfach, da das Portal wegen  
des großen Ansturms nicht ordentlich funk-  
tionierte. Baden-Württemberg signalisiert be-  
reits, den Abgabetermin für die Datenmel-  
dung zu verschieben – andere Bundesländer  
werden wahrscheinlich folgen. Wir bleiben  
für Sie am Ball.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit diesem  
neuen Sommer-Brief!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Brennend heißer Wüstensand: So kühlen Sie Ihre Wohnräume richtig runter!

Die Erderwärmung hat uns voll im Griff:  
Die wirklich heißen Tage nehmen in den  
**Sommermonaten** zu. Da stellen sich  
u. a. Fragen wie: Welche **Raumtempera-  
tur** darf in der Mietwohnung im Sommer  
maximal herrschen? Und wie lassen sich  
die **Innenräume** der Wohnung **kühl hal-  
ten** oder wieder abkühlen – und das ganz  
ohne stromintensive Klimageräte?

Wenn die Sonne viele Stunden am Tag  
scheint und es jeden Tag heißer wird, ist es  
gar nicht so leicht, den richtigen **Zeitpunkt  
zum Lüften** zu erwischen. Da sind auch  
Sie als Vermieter gefragt. Geben Sie die  
folgenden **Tipps zum Abkühlen** der  
Räume Ihren Mietern an die Hand:

### Nur nachts und morgens lüften

Damit das Haus möglichst kühl bleibt und  
beim Lüften auch wirklich frische, kühle

Luft hereinströmt, sollten Fenster nur am  
**späten Abend, nachts** und in den **frü-  
hen Morgenstunden** geöffnet werden  
– eben dann, wenn die Außentemperatu-  
ren deutlich abgesunken sind. Lüften  
heißt in diesem Fall idealerweise **Quer-  
lüften**. Dafür öffnen Sie einfach gegen-  
überliegende Fenster gleichzeitig. Es ent-  
steht ein Luftzug, durch den sich Raum-  
und Außenluft auf schnellstem Wege  
austauschen.

### In der Nacht möglichst lange querlüften

Dieser Ratschlag ist besonders wichtig,  
wenn es mehrere Hitzetage in Folge gibt:  
Dann sollte **nachts ausgiebig** in der  
Wohnung gelüftet werden. Das kühlt die  
schweren Bauteile im Haus runter. Sind  
die gut heruntergekühlt, heizen sie sich  
am folgenden Tag nicht zu sehr auf.

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Brennend heißer Wüstensand:

So kühlen Sie Ihre Wohnräume richtig  
runter!

#### 3 | Alle Vögel sind schon da:

Und auch die Wespen geben sich ein  
Stelldichein!

#### 4 | Viel Rauch um viel:

Die RWM-Miete ist (doch) nicht umlegbar

#### 5 | Big Brother is watching you:

Achtung bei einer Videoüberwachung im  
Mietshaus!

#### 7 | Es heult der Sturm, es braust das Meer:

So zeigen Sie dem Versicherer Schäden an

#### 7 | Die „Kettenschenkung“ Ihrer Immo- bilie:

Zuerst bekommt's der Sohn, danach der  
Enkel

#### 8 | Arbeitshilfe:

Freibeträge in der Erbschaft- und Schen-  
kungsteuer

#### ! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/  
vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

## Durchzug oder Fenster zu am Tag?

Zum Lüften tagsüber gibt es diverse Ansichten. Denn wenn drinnen das Thermometer immer höher steigt, ist es für viele erst einmal erlösend, die Fenster aufzumachen und **Durchzug** zu erzeugen. Zwar kühlt die **Eigentemperatur** des Menschen ab, weil der **Schweiß verdunstet**, aber das Zimmer heizt sich auf diese Weise auf. Die **heiße Luft von draußen** erwärmt alles im Raum – den Boden, die Möbel, Decken, jedes Bauteil. Daher ist es ratsam, an richtig heißen Tagen alle **Fenster und Türen samt Sonnenschutz** tagsüber **geschlossen** zu halten! So strömt keine warme Luft ins Haus und es heizt sich nicht übermäßig auf.

## Fenster abdunkeln

Je mehr Sonnenlicht in die Räume gelangt, desto stärker heizen sie sich auf. Denn sie werden auch bei geschlossenen Fenstern erhitzt, wenn **Sonnenstrahlen** ungehindert **eindringen** können. Daher lautet einer der wichtigsten Tipps an heißen Tagen: Tagsüber **Fenster zu** und **Rollläden runter!** Außenliegender Sonnenschutz wie ein Rollladen ist der beste Schutz vor Hitze. Der sollte tagsüber vollständig geschlossen sein. Ohne **Rollläden** oder **Außenrollos** können Fenster auch mit **Innenrollos** verdeckt werden. Am besten sind Rollos mit reflektierender Oberfläche, z. B. **Alulamellen**, da sie die Sonnenstrahlen nicht hereinlassen, sondern gleich zurückwerfen, schützen sie deutlich besser als einfache Abdunkelungen das tun.

Auch **Sonnenschutzfolien** sind empfehlenswert, die auf der Außenseite direkt auf die Fensterscheiben geklebt werden. Sie sind lichtdurchlässig und können im Winter aufgebracht bleiben.

## Feuchte Tücher oder Bettlaken vors Fenster

Vor Fenster und Türen gespannt, helfen sie, die Innentemperatur zu senken: Beim

Trocknen wird der Luft Wärme entzogen und die Räume kühlen ab. Ein Ventilator verstärkt den Effekt. Vor allem im **Dachgeschoss** kann dieser Trick für Entspannung sorgen.

## Wärmequellen ausschalten

Dieser Tipp spart nicht nur Energie, sondern ist auch ein guter Schutz gegen die Hitze: Das Umstellen der **Heizung** auf Sommerbetrieb. Im **Normalbetrieb** wird heißes Wasser durch die Heizungsrohre gepumpt, selbst wenn die Thermostate der Heizkörper ausgeschaltet sind. Das erwärmt ungewollt die Räume.

Beim **Umstellen auf Sommerbetrieb** wird die Heizkörperversorgung abgeschaltet, die Rohre bleiben kalt.

Auch **Elektrogeräte** sollten aus diesem Grund vollständig abgeschaltet werden, denn sie laufen warm. Zwar strahlen die meisten im Haushalt nicht allzu viel Wärme ab, aber in der Summe kann sie sich durchs Erwärmen der Räume bemerkbar machen. Einen positiven und sparsamen Effekt hat es bereits, wenn der **Fernseher, Computer** und andere Geräte zumindest nach ihrer Nutzung ausgeschaltet werden.

## Raus mit dem Perserteppich

Vor allem von Bewohnern in südlichen Ländern kann man es lernen: Ihre **Fußböden** im Haus bestehen aus kühlen **Fliesen** oder angenehmem Holzbelag, die eher nicht mit Teppichen bedeckt sind. Das können wir auch für Wohnungen in unseren Gefilden anpassen: Im Sommer besser den Teppich einrollen und einlagern. Denn dicke **Teppiche, Vorhänge** und andere **schwere Textilien** wirken wie ein Wärmespeicher.

## Pflanzen aufstellen

Etwas Abkühlung können auch **Zimmerpflanzen** in den Wohnraum bringen. Vor allem Blätter mit großer Oberfläche ge-

ben kühlende Feuchtigkeit an die Umgebung ab.

## Auf übermäßige Feuchtigkeitsquellen verzichten

Wie Pflanzen bringt auch frisch gewaschene Wäsche, die auf dem **Wäsche-ständer** im Bad trocknet, Feuchtigkeit in den Raum. Das kann zunächst durchaus angenehm sein. Denn für die Verdunstung des Wassers in den feuchten Textilien wird der Umgebung Wärme entzogen, was sich vor allem in unmittelbarer Nähe zu den Stoffen als Abkühlung bemerkbar macht.

Dieser Prozess hat aber auch einen kurz danach eintretenden Effekt, der weniger angenehm ist: Es wird durch die höhere Luftfeuchtigkeit **schwüler** im Raum. Bei ständiger Wiederholung kann es sogar zu **Schimmelbildung** kommen.

Wenn möglich, die nasse Wäsche also draußen aufhängen. Doch was, wenn **Balkon** oder **Garten** fehlen? Wer keine andere Möglichkeit hat, als seine Wäsche drinnen zu trocknen, sollte in diesen Räumen öfter stoßlüften oder einen Wäschetrockner verwenden. Dazu aber die Regeln – siehe oben – beachten!



### Mein Tipp

#### Klimafreundliche Kühlungsalternativen suchen

Wenn es zu hohen Temperaturen während der Sommertage in Ihrer Stadt kommt, sollten Sie das Thema aktiv aufgreifen und mit Ihren Mietern nach Möglichkeiten suchen, um die Wohnräume runterzukühlen, ohne sofort an das Installieren einer Klimaanlage zu denken. Dabei lohnt auch ein Blick auf das Thermo- oder Hygrometer. Mit dem können Sie die Luftfeuchtigkeit Ihrer Wohnung mit den empfohlenen Werten vergleichen. Ein Hygrometer erhalten Sie bereits ab 10 EUR.

## Alle Vögel sind schon da: Und auch die Wespen geben sich ein Stelldichein!

Jeden Sommer das gleiche Spiel: Kaum ist Speis und Trank ins Freie gestellt und Sie haben es sich im Garten gemütlich gemacht, kommen sie angefliegen. Richtig ungemütlich wird es, wenn die fliegenden **Insekten** ihr Nest in der Nähe der Wohnung etwa auf der **Terrasse**, dem **Balkon** oder im **Dachgebälk** bauen. Das führt oft zum **Streit** zwischen Mieter und Vermieter: Wer muss das **Wespennest** entfernen und wer zahlt das eigentlich?

### Wespennester in Mieters 4 Wänden: Das ist zu tun

Wer Wespen, Bienen oder Hornissen in unmittelbarer Nähe zu seiner Wohnung entdeckt, sollte **schnell handeln**, aber nur **im Ausnahmefall** das Nest **selbst beseitigen**.

Ratsam ist folgendes Vorgehen:

- Das Wespennest muss **zeitnah gemeldet** werden, beispielsweise informiert der Mieter die Hausverwaltung oder seinen Vermieter.
- Das Nest selbst und die davon ausgehende Gefahr sind ein **Mangel** der Mietsache. Für das Beseitigen ist der Vermieter zuständig.
- Sollte der nicht reagieren, nachdem er von seinem Mieter telefonisch dazu aufgefordert worden ist, und zeigt ihm sein Mieter anschließend den Mangel auch noch schriftlich an und setzt ihm eine Frist, bleiben dem Vermieter **2 bis 7 Tage** Zeit, einen Kammerjäger oder Imker mit dem Entfernen des Wespen-, Bienen- oder Hornissenbaus zu beauftragen.
- Besteht eine **akute Gesundheitsgefahr** für im Haushalt lebende Personen (z.B. Allergiker oder Kinder)

oder ist die **öffentliche Sicherheit** durch die Insekten gefährdet, dürfen Ihre Mieter das Wespennest von der **Feuerwehr** wegmachen lassen.

 **Fundstelle:**  
AG Würzburg, Urteil v. 19.2.2014,  
13 C 2751/13

### Niemals einfach selbst entfernen!

Wenn bereits ein Nest da ist, gilt: Bei bestimmten Wespenarten darf es beseitigt werden, wenn davon eine erhebliche Beeinträchtigung oder Gefahr für die Bewohner ausgeht, speziell bei **Allergikern im Haushalt**. Fragen Sie daher einen **Schädlingsbekämpfer** um **Rat**.

Wenn Türen, Rollladenkästen oder Bereiche in der Nähe der Fenster betroffen sind, muss das Wespennest möglichst bald entfernt werden. Bei zu langem **Zuwarten** wird das aufwendiger, da das Nest von den fleißigen Wespen immer größer gebaut wird.

Außerdem haben die **Kammerjäger** im Hochsommer meistens randvolle **Terminkalender**. Wenn der Profi nicht sofort kommen kann, sollte der Hauseigentümer aber auf keinen Fall selbst Hand anlegen.

### Wer trägt die Kosten?

Die **Kosten** fürs tierfreundliche Beseitigen solcher Insektenester liegen i. d. R. zwischen **150 und 250 EUR**. Die trägt in vollem Umfang der Vermieter.

Das Weiterreichen der Kosten an seinen Mieter – etwa in Form von einer Betriebskosten-**Umlage** – ist **unzulässig**. Der Grund dafür ist der: Hier handelt es sich nicht um laufende Kosten, sondern um eine **einmalige Maßnahme**.

 **Fundstelle:**  
AG München, Urteil v. 24.6.2011,  
412 C 32370/10

### Wenn der Mieter ausnahmsweise übernimmt

Nur **in Ausnahmefällen** müssen Mieter selbst für die Kosten der Nestentfernung aufkommen. Dann nämlich, wenn die anfallenden Kosten **nicht im Verhältnis zur tatsächlichen Gefahr** stehen. Wer also die Feuerwehr ruft, obwohl sich das Wespennest in ausreichender Entfernung zu seinen Wohnräumen befindet oder sogar leer ist, bleibt schließlich auf der Rechnung sitzen. Die Beseitigungskosten zahlt der Mieter auch in den Fällen **selbst**, in denen sich Wespen in oder an seinem Eigentum (also an **Einbauten** oder **Balkonmöbeln**) eingenistet haben.

### Der unerbittliche Naturschützer

Gelegentlich sind Mieter aus Naturschutzgründen gegen eine „Verlegung“ der Wespen. Lassen Sie sich als betroffener Vermieter in diesem Fall **schriftlich** geben, dass sich Ihr Mieter der **Wespenumsiedlung verweigert**. Dann kann Ihnen später keine Untätigkeit vorgeworfen werden.

### Die vorbeugende Wespenabwehr

Beugen Sie späterem Ärger und eventuellen Kosten vor und treffen Sie als Vermieter Maßnahmen, um den Bau von Wespennestern zu verhindern.

Die Tiere bevorzugen dunkle und windgeschützte Orte, an denen sie sich ungestört niederlassen können. Im Frühjahr bereits, bevor die Wespen im April mit dem Nestbau beginnen, sollte daher vor allem die Fassade auf mögliche Schlupf-

winkel überprüft werden. Dazu gehören vor allem **Rollladenkästen** und **Dachböden** sowie **Nischen im Mauerwerk**. Aber auch **Gartenmöbel** sind ein gerne genutzter Bauplatz für Wespen. Solche typischen Verstecke sollten frühzeitig verschlossen werden.

### **Mein Tipp**

#### **Lassen Sie den Profi ran**

Wenn sich Wespen tatsächlich in der Mietsache eingeknistet haben, sollten

Sie unverzüglich reagieren und einen Profi mit dem Beseitigen des Wespennestes beauftragen. Nur so können Sie sicher sein, dass die Wespengefahr beseitigt wird – vor allem zum Wohl Ihres Mieters!

## **Viel Rauch um viel: Die RWM-Miete ist (doch) nicht umlegbar**

Rauchwarnmelder (kurz RWM) sollten in keiner Wohnung fehlen. Sie schlagen bei Bränden zuverlässig Alarm und können so Leben retten. „*Kurzschluss löst Brand aus*“, „*Feuerwehreinsatz in Mehrfamilienhaus*“ – Solche Schlagzeilen finden sich häufig in der Tagespresse.

Dennoch unterschätzen viele die **Gefahr**, die von **Wohnungsbränden** ausgeht. Ohne **rechtzeitige Warnung** verunglücken 70 % aller Brandopfer nachts in den eigenen 4 Wänden.

Tödlich sind i.d.R. nicht die Flammen, sondern die **giftigen Rauchgase**. Vor allem in den **Nachtstunden** können sich Feuer und Rauch unbemerkt ausbreiten, weil der menschliche Geruchssinn **im Schlaf** nicht aktiv ist.

### **Der RWM als Lebensretter**

Rauchwarnmelder erkennen den tödlichen Rauch sehr früh. Ihr **lauter Warn-ton** verschafft den Bewohnern den nötigen Vorsprung, um sich in Sicherheit zu bringen. Die Frage darf deshalb nicht lauten: Braucht es Rauchwarnmelder in der Wohnung? Sondern vielmehr: Wer schafft sie an und wie lassen sich die Kosten dafür rechtssicher umlegen?

### **Der rechtliche Rahmen**

Die Pflicht zum **Einbau** von Rauchwarnmeldern in Neu- oder Umbauten und zum **Nachrüsten** in Bestandsgebäuden ist in

den Bauordnungen der Bundesländer verankert. **Sachsen** hat das als letztes seit 1. Juni beschlossen. Die Räume sind **bis 31.12.2023** mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

**Zuständig** ist stets der **Eigentümer** der Wohnung, unabhängig davon, ob sie selbst genutzt oder vermietet ist.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine **Modernisierung** (§§ 555 b, 559 BGB). Die Maßnahme dient der **Verbesserung** der Mietsache und ist von den Mietern zu **dulden** (§ 555 d Abs. 1 BGB). Diese Duldungspflicht gilt auch dann, wenn der Mieter selbst schon welche angebracht hat.

### **Der Kauf von Rauchwarnmeldern**

Die Kosten für die Anschaffung und Installation berechtigen den Vermieter, **8 % der Anschaffungskosten** auf die jährliche Nettokaltmiete draufzuschlagen. Die Miete wird also nach § 559 BGB erhöht. Es handelt sich nicht um eine Umlage im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Bei angenommenen Kosten von 150 EUR für den Kauf von Rauchwarnmeldern für eine Wohnung ergibt sich eine **monatliche Mieterhöhung** von 1 EUR. Das **berechnen** Sie so: Anschaffungskosten 150 EUR x 8 % : 12 Monate = monatlicher Erhöhungsbetrag.

**Aber:** Viele Vermieter verzichten angesichts der verhältnismäßig geringen Kosten auf ihr Recht, diese nach der Installation der Rauchwarnmelder auf die Miete draufzupacken.

### **Die Miete von Rauchwarnmeldern**

Über Jahre gab es **widersprüchliche** Urteile zur **Umlage** von RWM-Mietkosten. In einem Rechtsstreit hat das Landgericht Magdeburg die Umlagefähigkeit der Mietkosten befürwortet, in einem anderen haben Kölner Richterkollegen sie verneint.

**§ Fundstelle:**  
LG Magdeburg, Urteil v. 27.9.2011, 1 S 171/11 (051); LG Köln, Urteil v. 9.12.2020, 13 S 20/20

Das hat nun der Bundesgerichtshof in Karlsruhe höchstrichterlich entschieden: **Mietkosten** für Rauchwarnmelder sind **nicht** als Betriebskosten auf Mieter **umlagefähig**. Damit sind anderslautende Vereinbarungen hinfällig!

**§ Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 11.5.2022, VIII ZR 379/20

### **Die Wartung von Rauchwarnmeldern**

Rauchwarnmelder sind nach DIN 14676 1-mal **jährlich** auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Der **Funktionscheck** erfolgt

- durch eine **Sichtprüfung vor Ort** in der Wohnung oder
- bei entsprechend ausgerüsteten Funk-Rauchwarnmeldern per **Ferninspektion** außerhalb der Mieträume.

Bei beiden Verfahren wird nachgesehen, dass die Raucheintrittsöffnungen **frei** sind und die Geräte **nicht zugeklebt** oder von der Decke **entfernt** wurden. Ebenfalls geprüft wird die einwandfreie **technische Funktion** des Geräts entweder durch einen manuellen Test oder durch elektronische Sensoren bei der Funk-Ferninspektion.

Wartungskosten für Rauchwarnmelder sind **Betriebskosten** i.S.d. § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung und damit grundsätzlich auf die Mieter **umlagefähig**.

Betriebskosten, die aufgrund duldungspflichtiger Modernisierungsmaßnahmen

entstanden sind, dürfen an Mieter weitergereicht werden, auch wenn das **nicht** ausdrücklich **im Mietvertrag** abgemacht wurde. So hat der BGH bereits mehrfach geurteilt.


**Fundstelle:**

BGH, Urteile v. 17.6.2015, VIII ZR 216/14 u. VIII ZR 290/14

Allerdings sollte bei **neuen** Mietverträgen die Position „Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern“ im Mietvertrag ausdrücklich benannt sein, damit Zweifel auf jeden Fall ausgeräumt werden.

**Vorsicht: Nicht in die Heizkostenabrechnung!**

Ob Kauf, Miete oder Wartung: Die Kosten für Rauchwarnmelder dürfen **nicht** im Rahmen der Heizkostenabrechnung **verrechnet** werden.

Diese Kostenposition ist in der Heizkostenverordnung nicht vorgesehen – und nur explizit in der HKVO aufgelistete Kostenarten sind umlagefähig. Hinzu kommt, dass eine solche **Umlage sachlich falsch** ist, weil Rauchwarnmelder keinen Bezug zum Wärmeverbrauch haben.


**Mein Tipp**
**Die RWM-Kosten unterscheiden**

Legen Sie die Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht im Rahmen der Betriebskosten auf Ihre Mieter um.

Die Wartungskosten dagegen können Sie verteilen – in neuen Mietverträgen sollten Sie diese Position ausdrücklich im Vertrag aufnehmen.

## Big Brother is watching you: Achtung bei einer Videoüberwachung im Mietshaus!

Videoüberwachung im Mietshaus kann sich für Vermieter, aber auch für Mieter als ein geeignetes Mittel zum **Einbruchschutz** herausstellen und möglicherweise **unerwünschte Vorgänge** abstellen. Allerdings ist sie nur in sehr wenigen Fällen erlaubt. Auf diese Punkte müssen Sie als Vermieter achten.

**Videoüberwachung am oder im Mietshaus – was ist zulässig?**

Grundsätzlich darf der Vermieter nicht einfach eine Videokamera in seinem Mietshaus installieren. Möchte er das tun, muss er zunächst **alle** Mieter über diesen Wunsch **informieren**. Dafür sollte er ein **Schreiben** aufsetzen, das alle Details dazu enthält:

- Aus welchem Grund und wo soll die Kamera aufgestellt oder angebracht werden?

- Welche Bereiche (Flur, Treppenhaus, Aufzug, Haustür, Gemeinschaftsgarten, Innenhof etc.) sollen erfasst werden?
- Werden die Aufnahmen gespeichert und falls ja, wie lange?
- Wer wird Zugriff auf die Aufnahmen haben?
- Wann und wie lange soll die Kamera aufzeichnen?

Erst nachdem sich **alle Mieter** damit **einverstanden** erklärt haben, darf der Vermieter die Kameras anbringen. Falls sich nur **eine Person dagegen** ausspricht, ist sein Vorhaben gescheitert.

Sind alle Mieter einverstanden, ist beim Anbringen der Kameras darauf zu achten, dass die **angrenzenden Grundstücke und Eingänge** nicht auf den Bildausschnitten zu sehen sind. Die

**Privatsphäre der Nachbarn** wird sonst beeinträchtigt. Grundsätzlich gilt: Die Kameras müssen so ausgerichtet werden, dass ihre Linsenbereiche vom Nachbargrundstück aus nicht mehr erkennbar sind.


**Fundstelle:**

AG Bad Iburg, Urteil v. 12.11.2021, 4 C 366/21

Das Filmen **vor der Haustür** und auf Teilen des **öffentlichen Bürgersteiges** verstößt zudem gegen die europäischen Datenschutzbestimmungen und ist daher nicht erlaubt.

**Achtung bei Mieterneueinzug**

Jeder **neue Mieter** im Haus muss über die Videoüberwachung **informiert** werden und auch sein **schriftliches Einverständnis** geben. Andernfalls ist die Haus-

überwachung durch den Vermieter unzulässig.

Sofern ein Neumieter nicht einverstanden ist und die Videokamera dann nicht entfernt wird, kann er deren **Entfernen** vom Vermieter **verlangen**.

Die Gerichte sehen in der Installation der Kameras und insbesondere durch das Speichern der Aufzeichnungen den Mieter in seinem allgemeinen **Persönlichkeitsrecht verletzt** (§ 823 Abs. 1, § 1004 Abs. 1 BGB analog i. V. m. Art. 1, 2 GG). Der Umstand, dass durch die Videoüberwachung nachzuvollziehen ist, ob und wann der Mieter seine Wohnung verlässt oder betritt, greift in sein allgemeines Persönlichkeitsrecht ein.

**Fundstelle:**  
AG Köln, Urteil v. 22.6.2021, 210 C 24/21

## Die Kamera-Attrappe

Selbst das Anbringen von Kamera-Attrappen ist ohne das Einverständnis der Mieter **nicht** unbedingt **statthaft**: Auch die Nachbildung kann ein Gefühl der Allgemeinüberwachung und Einschränkung hervorrufen.

Eine **täuschend echt aussehende** Kamera-Attrappe, die ein Vermieter aufgestellt hatte, haben Berliner Richter für unzulässig erklärt: Sie beeinträchtigt ebenso das allgemeine Persönlichkeitsrecht eines Mieters.

**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 1.2.2018, 67 S 305/17

## Die Kamera im Klingeltableau

Der BGH musste sich bereits mit der Frage befassen, wann eine Kamera im Klingeltableau einer Wohnanlage zulässig ist. Im Rechtsstreit ging es um ein Modell, das nur nach dem Läuten **maximal 1 Minute** lang das Bild vom Hauseingang in die jeweilige Wohnung **überträgt**. 2 Eigentümer wollten die Kamera einbauen las-

sen, die übrigen verweigerten ihre Zustimmung.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 8.4.2011, V ZR 210/10

In Karlsruhe wurde salomonisch geurteilt: Das Persönlichkeitsrecht der Überwachungsgegner ist durch die Anlage nicht beeinträchtigt, da die Kamera nur für **kurze Zeit Bilder überträgt** und das Material **nicht** dauerhaft **aufgezeichnet** wird.

Die **ohne konkreten Anlass** geäußerte Furcht der Kameraverweigerer, ein technisch versierter Fachmann kann die Kamera jederzeit so aufrüsten, dass der Hauseingang in Zukunft dauerhaft videoüberwacht werden kann, spielt aber nach Meinung der BGH-Juristen keine Rolle.

## Was für die Videoüberwachung spricht

Sobald Personen ohne ihre Genehmigung gefilmt werden, kann eine Videoüberwachung nur erlaubt sein, wenn es ein **überwiegendes Interesse** des Kameraaufstellers an den Aufnahmen gibt.

Zulässig ist eine Videoüberwachung also nur, wenn die **Gefahr** schwerwiegender Schäden droht. Der Vermieter muss das im Einzelfall allerdings **nachweisen**. Ein **allgemeines Gefühl der Unsicherheit** reicht nicht, ebenso nicht wie **leichtere Diebstähle** oder **Graffiti-schmierereien** an der Hauswand.

Es bedarf i. d. R. eines **konkreten schwerwiegenden** Anlasses für die Kamerainstallation. Kam es z. B. mehrfach zu Wohnungseinbrüchen in der Wohnanlage, ist eine anschließende Videoüberwachung durch den betroffenen Eigentümer möglicherweise gerechtfertigt.

Die Kamera muss dann allerdings so angebracht sein, dass sie auch zur Abschreckung potenzieller Einbrecher taugt. Eine **anlasslose Überwachung** (also ohne

konkrete Vorfälle) ist nicht erlaubt – das gilt für Video- und Tonaufzeichnungen.

**Fundstelle:**  
LG Essen, Urteil v. 30.1.2019, 12 O 62/18

## Die Sache mit der drehbaren Kamera

Welche Folgen es für Kamerabesitzer haben kann, wenn das Gerät zwar nur auf das eigene Grundstück ausgerichtet ist, aber ohne größeren Aufwand auf das Nachbargrundstück hin ausgerichtet werden könnte, zeigt ein Richterspruch aus Frankenthal.

**Fundstelle:**  
LG Frankenthal, Urteil v. 16.12.2020, 2 S 195/19

Es ging um 2 verfeindete Nachbarn. Aus Angst vor Nachbar B installierte A eine Videokamera an seiner Hauswand. Gegen diese Kamera ging sein Nachbar B gerichtlich vor – und zwar mit Erfolg.

Zwar blieb offen, ob A wirklich das Nachbargrundstück von B gefilmt hatte. Das ist aber auch nicht entscheidend. Nachbar B hat aufgrund des Vorhandenseins der Videokamera **befürchten** müssen, dass er möglicherweise gefilmt wird!

## Mein Tipp

### Holen Sie unbedingt das Ja Ihres Mieters ein

Eine Videokamera sollten Sie ohne Einverständniserklärung der Mieter nicht installieren. Es droht sonst ein Gerichtsverfahren, in dem Sie nicht nur verurteilt werden können, die Kamera abzubauen, sondern unter Umständen sogar Schmerzensgeld an Ihren Mieter zahlen müssen. Aber schließlich dient die Videoüberwachung auch der Sicherheit Ihres Mieters – davon sollten Sie ihn überzeugen!

## Es heult der Sturm, es braust das Meer: So zeigen Sie dem Versicherer Schäden an

Ende Mai wurde für Teile der Bundesrepublik die **höchste Unwetterwarnstufe** ausgerufen. Auch wenn die schlimmsten Befürchtungen nicht eintrafen, beschädigten Orkane etliche Gebäude in Deutschland.

**Sturmschäden** an Häusern sind meist von Versicherungen gedeckt:

- Für Schäden am Haus, etwa ein abgedecktes Dach, ein zerstörter Schornstein oder ähnliche Schäden an Nebengebäuden, kommt die **Wohngebäudeversicherung** auf.
- Für die Einrichtung ist die **Hausratversicherung** zuständig.

### Schadensfall umgehend melden

Wird die Immobilie beim Sturm beschädigt, ist schleunigst der **Versicherer** zu **informieren** – und erst danach sollte **aufgeräumt** werden. Der teilt den Betroffenen mit, ob sie direkt einen Handwerker beauftragen können oder ob ihnen das Versicherungsunternehmen erst einen **Gutachter** vorbeisickt. Bis dahin sollten Sie als Versicherter alle **Aufräumarbeiten** unterlassen, die das Feststellen des Schadens erschweren können. Auch **Unrat** sollte nicht weggeworfen werden, bis die Versicherung zustimmt.

### Schäden dokumentieren

Halten Sie die Schäden als betroffener Gebäude- oder Wohnungseigentümer zusätzlich möglichst detailliert mit **Fotos** oder **Videos** fest. Es ist auch ratsam, **Kaufbelege** zusammenzusuchen. Diese **Dokumente** erleichtern i. d. R. die Schadensregulierung.

### Zum Handeln gedrängt

Versicherte müssen ihrerseits die Schäden so gering wie möglich halten. Das heißt: Durch das Abwarten einer Reaktion der Versicherungsgesellschaft sollten keine **Folgeschäden** entstehen. Daher müssen Betroffene im gewissen Umfang durchaus direkt tätig werden – etwa, um **zerstörte Fenster** provisorisch zu schließen, damit kein Regenwasser ins Haus eindringen und Möbel ruinieren kann. Auch sollten herumliegende **Äste**, **Dachziegel** oder Ähnliches weggeräumt werden. Das entspricht der sog. **Schadensminderungspflicht**.

### Was die Versicherung voraussetzt

Es muss sich um ein **Sturmereignis** gehandelt haben – dafür braucht es

mindestens **Windstärke 8**. Das entspricht einer Windgeschwindigkeit von 62 km/h. In den Versicherungsbedingungen ist teilweise auch geregelt, dass für den **Nachweis** des Sturmereignisses eine **offizielle Sturmwarnung** oder Schäden an den Häusern in der Nachbarschaft ausreichen.

### Schutz erweitern

Für Schäden, die ein **Starkregen** verursacht hat, reicht der Versicherungsschutz oft nicht aus. Der ist i. d. R. auf **Naturgefahren** zu erweitern. Als Ergänzung zur Hausrat- oder Wohngebäudepolice sollten Sie auch die sog. **Elementarschadenversicherung** abschließen.



### Mein Tipp

#### Herrn Kaiser fragen

Sind Sie von einem Sturmschaden betroffen, kontaktieren Sie umgehend Ihre Wohngebäude- bzw. Hausratversicherung. Von dort erhalten Sie dann weitere Hinweise, wie Sie sich verhalten sollen.

## Die „Kettenschenkung“ Ihrer Immobilie: Zuerst bekommt's der Sohn, danach der Enkel

Es war einmal ein Großelternteil, das ein **Grundstück schenkungsweise** auf sein **Kind** übertragen hat. Gleich im Anschluss daran hat das bedachte Kind einen **Anteil** am Grundstück an die **Enkelin** weitergeschenkt, wozu es aber nicht verpflichtet war.

Bislang herrschte darüber **Unklarheit**, ob schenkungsteuerlich aus Sicht der Finanzbehörden eine **Zuwendung** des Großelternteils direkt an das Enkelkind vorliegt oder eben nicht. Das hat das Finanzgericht Hamburg geklärt.

### So geht die Kettenschenkung

Die Beteiligten stritten im **Verfahren gegen** den **Schenkungssteuerbescheid** darüber, ob das Übertragen eines Grundstücks auf die hier klagende Enkelin eine

Schenkung der Großmutter oder ihrer Mutter an sie ist.

Dem Ganzen ging zunächst das voraus: Die Kindsmutter hatte mit Notarvertrag vom 8.12.2006 ein 1.400 m<sup>2</sup> großes Grundstück schenkweise von ihrer eigenen Mutter erhalten. Mit notarieller Urkunde vom selben Tag übertrug sie einen Teil des Grundstücks – ohne irgendeine Gegenleistung zu bekommen – auf ihre Tochter. Dass ein Teil des Grundstücks an die Enkelin weitergegeben werden sollte, war bereits in einem **gemeinschaftlichen Testament der Großeltern** festgeschrieben.

### Die Schenkungsannahme der Finanzbehörde

Eine **Kettenschenkung** ist unzulässig. Davon ging das Finanzamt aus und nahm die **direkte Schenkung** der Großmutter an ihre Enkeltochter an.

### Die unbeanstandete Kettenschenkung des Finanzgerichts

Ganz anders sahen das die Finanzrichter in Hamburg: Sie gaben der Klage gegen den Steuerbescheid statt und verneinten eine Schenkung der Großmutter an die Enkelin.

**Fundstelle:**  
 FG Hamburg, Urteil v. 20.8.2019, 3 K 123/18

**Arbeitshilfe:**  
**Freibeträge in der Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Verwandtschaftsgrad	Freibetrag in EUR
Ehegatten, eingetragene Lebenspartner	500.000
Kinder, Stiefkinder	400.000
Enkel	200.000
Eltern, Großeltern	100.000
Alle anderen Erben – Steuerklasse II: Geschwister, Nichten/Neffen – Steuerklasse III: entfernte Verwandte, Lebensgefährten	20.000

Aus ihrer Sicht liegen **2 Schenkungen** zwischen **verschiedenen Personen** vor, die auch schenkungsteuerlich maßgebend sind. Davon gehen sie nach der Beweisaufnahme aus: Die Schenkung der Großmutter an ihre Tochter war bereits ausgeführt, als die einen Grundstücksteil davon wiederum auf ihre eigene Tochter übertragen hat.

Es gab auch keine Weitergabeverpflichtung der Kindsmutter. Das **bloße Einverständnis** mit dem Weiterübertragen des Grundstücks reicht nicht. Schließlich verneinten die Finanzrichter auch einen **Gestaltungsmisbrauch**. Denn Angehörige sind berechtigt, ihre Rechtsverhältnisse untereinander so zu gestalten, dass sie steuerrechtlich möglichst günstig fahren!

### Mein Tipp

#### Eile mit Weile bei der Zweitschenkung

Wenn Sie als Großeltern eine Immobilie oder ein Grundstück an die Enkel übertragen wollen, können Sie zunächst eine Schenkung an Ihr Kind vornehmen, das dann seinerseits das Grundstück oder die Immobilie schenkungsweise an Ihre Enkel überträgt. Sowohl Ihr Kind als auch das Enkelkind können dann die jeweiligen Freibeträge zur Schenkungsteuer vollständig ausnutzen. Allerdings sollte bei der Zweitschenkung eine Schamfrist eingehalten werden, sodass nicht beide Schenkungen am gleichen Tag notariell über die Bühne gehen.

<b>IMPRESSUM</b>	Haufe-Lexware GmbH & Co. KG Ein Unternehmen der Haufe Group SE Munzinger Str. 9 79111 Freiburg	Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies	Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9 79111 Freiburg
	Telefon: 0761 / 8 98-0	Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe	Telefon: 0761 / 8 98-0
<b>Der VermieterBrief</b>	E-Mail: info@haufe-lexware.com		Satz: Fronz Daten Service, 47608 Geldern
<b>Copyright © 2022 Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG</b>	Internet: www.haufe.de/immobilien	USt-IdNr. DE 812398835	Druck: rewi druckhaus, 57537 Wissen
Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt, Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg Redaktion: Rechtsassessorin Andrea Hirt (V.i.S.d.P.) Petra Krauß (Assistenz)			

