



12|25

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Dezember 2025

Von Dachlawinen bis Deko-Streit: Winterstress vermeiden!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, die Weihnachtszeit naht – neben Gemütlichkeit bringt sie aber auch Pflichten für Vermieter. Was Sie wissen müssen, um winterliche Herausforderungen frühzeitig zu meistern, zeigen wir

Ihnen in dieser Ausgabe. Mit dem richtigen Überblick bleibt mehr Zeit für Glühwein und Plätzchen!

Viele Mieter und Vermieter freuen sich auf die Weihnachtszeit. Oftmals wird die Feststimmung aber getrübt, weil Nachbarn Anstoß an der Weihnachtsdekoration und Beleuchtung auf dem Balkon des Nachbarn nehmen. Wie müssen Sie als Vermieter reagieren, wenn sich andere Mieter bei Ihnen beschweren?

Darüber hinaus gehen wir auf die Gefahren brennender Adventskränze und Weihnachtsbäume ein. Spannend ist, inwieweit der Mieter wegen des dadurch angerichteten Schadens haftet.

Ebenso sorgt für großen Ärger, wenn durch Dachlawinen Autos beschädigt oder Menschen verletzt werden. Vermieter müssen daher ihre Sorgfaltspflichten kennen, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden.

Zur Frage der Schnee- und Räumpflichten hatte der BGH jüngst zu entscheiden: Können sich Vermieter ihrer Haftung entziehen, wenn sie diese auf externe Dienstleister auslagern? Wie die Karlsruher Richter dies sahen, zeigen wir Ihnen auf Seite 5.

Wichtig ist schließlich das Thema der Verjährung. Worauf Sie hier achten müssen, um bei den Fristen nicht auf Glatteis zu geraten, erfahren Sie am Schluss dieser Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Adventszeit und schöne Feiertage!

Ihr

Harald Büring

Weihnachtsdekoration und ihre Grenzen: Das müssen Sie wissen

Manche Mieter möchten ihren Balkon auch während der Weihnachtszeit nutzen. Sie stellen dort etwa ihren Weihnachtsbaum auf, um den Platz in der Wohnung zu sparen und keine störenden Nadeln im Wohnzimmer liegen zu haben. Dabei dekorieren sie den ganzen Balkon festlich mit Girlanden, weihnachtlichen Figuren und Lichterketten, um alles glanzvoll in Szene zu setzen.

Doch das kommt nicht immer gut in der Nachbarschaft an. Beispielsweise erscheint das als zu kitschig oder die Nachbarn stören sich an dem grellen Schein der Lampen. Das gilt besonders dann, wenn diese auch nachts eingeschaltet sind und dabei blinken.

Was rechtlich gilt

Wie weit Mieter gehen dürfen, hängt rechtlich davon ab, inwieweit es sich bei der Dekoration noch um eine vertragsgemäße Nutzung handelt. In diesem Rah-

men dürfen sie ihren Balkon als Teil der Mietsache so gestalten, wie es ihren Vorstellungen entspricht. Ansonsten darf der Vermieter dagegen vorgehen und von ihnen insbesondere verlangen, dies zu unterlassen. Wird die Bausubstanz etwa durch eine unsachgemäße Befestigung geschädigt, kommt ein Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz in Betracht.

Lichterkette als vertragsgemäßer Gebrauch

In einem Fall vor dem AG Eschweiler hatte ein Mieter an dem Gitter seines Balkons im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses eine außen sichtbare Solarlichterkette mit der Verkaufsbezeichnung „T“ des Einrichtungshauses „J“ angebracht.

Diese bestand aus 16 verschiedenen runden farbigen Leuchtkörpern, die durch ein Kabel verbunden waren. Der Vermie-

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Weihnachtsdekoration und ihre Grenzen:

Das müssen Sie wissen

3 | Grobe Fahrlässigkeit:

Vorsicht bei brennenden Adventskränzen und Weihnachtsbäumen!

3 | Dachlawine:

Haftung bei fehlendem Schneefanggitter?

4 | Schnee- und Räumpflichten:

Gegenstand zweier aktueller BGH-Entscheidungen

5 | FAQ zur Streu- und Schneeräumpflicht:

Alles Wichtige im Überblick

6 | Heizungsausfall zur kalten Jahreszeit:

Das kann teuer werden

7 | Verjährung von Ansprüchen:

Diese Fristen sollten Sie im Blick behalten

! | Redaktionsschluss:

18.11.2025

ter verlangte die Entfernung. Er berief sich darauf, dass es sich um eine bunte Partylichterkette handele, durch die das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Nachdem der Vermieter ihn vergeblich zur Beseitigung der Lichterkette aufgefordert hatte, verklagte er ihn auf Unterlassung. Damit hatte er jedoch keinen Erfolg.

Das Gericht entschied, dass der Mieter die Lichterkette nicht zu entfernen braucht.

Das begründete es damit, dass die Verwendung der Lichterkette als vertragsgemäße Nutzung der Mietsache anzusehen ist. Dies ergebe sich daraus, dass dadurch weder die Bausubstanz beeinträchtigt wird, noch die Mietsache nachhaltig verändert oder die Nutzung sonst störend ist.

Zu berücksichtigen ist nach Auffassung des Gerichts, dass die Nutzung von Lichterketten auch außerhalb der Weihnachtszeit inzwischen häufig üblich sei.

Im Übrigen gab es zu bedenken, dass es nicht darüber zu befinden habe, ob die Verwendung der Lichterkette ästhetischen Anforderungen genügt. Denn dann würde es unzulässigerweise sein ästhetisches Empfinden an das der Parteien setzen.

 **Fundstelle:**
AG Eschweiler, Urteil v. 1.8.2014, 26 C 43/14

Lichterkette in der Eigentümergemeinschaft


In einem weiteren Fall vor dem LG Köln ging es darum, dass ein Kölner Wohnungseigentümer am Geländer seines Balkons im 18. Stock eines Hauses mit Kabelbinder eine Lichterkette befestigt hatte, die aus LED-Leuchten bestand.

Diese war sowohl vom Ebertplatz als auch vom Theodor-Heuss-Ring und von der Riehler Straße aus gut erkennbar.

Nachdem die Eigentümerversammlung beschlossen hatte, dass der Wohnungseigentümer die Lichterkette entfernen muss, begehrte der Eigentümer, dass das Gericht diesen Beschluss für nichtig erklärt. Nachdem das AG Köln dies abgelehnt hatte, legte er hiergegen sofortige Beschwerde ein, hatte hiermit aber keinen Erfolg.

Das Landgericht Köln wies die sofortige Beschwerde zurück. Es wies darauf hin, dass es sich hierbei um eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung i. S. v. § 20 Abs. 1 WEG (§ 22 WEG in ehemaliger Fassung) handele, weil sich dadurch der optische Eindruck des Gebäudes verändert habe. Das ergebe sich daraus, dass die Lichterkette im Dunkeln bereits von Weitem gut erkennbar sei.

Durch diese Veränderung des optischen Gesamteindrucks würden die Miteigentümer gestört werden. Schließlich gab das Gericht zu bedenken, dass die Lichterkette dauerhaft am Balkongitter mit Kabelbinder und Tesafilm befestigt worden sei.

 **Fundstelle:**
LG Köln, Beschluss v. 11.2.2008, 29 T 205/06

Mein Tipp

Auch wenn es sich um einen Fall aus dem Wohnungseigentumsrecht handelt, so ist er hier interessant, weil der Begriff der baulichen Veränderung mit der Beurteilung der vertragswidrigen Nutzung im Mietrecht vergleichbar ist. Von daher hätte hier ein Mieter voraussichtlich ebenfalls das Nachsehen gehabt.

Lichterkette als Kündigungsgrund

In einem weiteren Fall hatte ein Vermieter seinem Mieter aus mehreren Gründen fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt. Er warf ihm unter anderem vor, dass

er eine Lichterkette im Außenbereich „gelagert“ habe.

Das Landgericht Berlin entschied, dass die Kündigung unwirksam gewesen ist. Dabei sahen die Richter als fragwürdig an, ob das Verschönern von Balkonen und Fenstern mit einer Lichterkette überhaupt eine Pflichtverletzung des Mieters darstellt. Denn es handele sich um eine Sitte, die mittlerweile weit verbreitet ist. Ob es eine solche sei, könne dahingestellt bleiben, weil es sich allenfalls um eine geringfügige Pflichtverletzung handele, die weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung rechtfertigt.

 **Fundstelle:**
LG Berlin, Urteil v. 1.6.2010, 65 S 390/09

Fazit:

Wegen dieser Rechtsprechung sollten Vermieter keinesfalls Weihnachtsdekoration auf dem Balkon verbieten, nur weil sie nicht den Vorstellungen der Nachbarn entspricht. Es muss schon handfeste Gründe geben. Diese liegen etwa vor, wenn infolge mangelnder Befestigung Menschen verletzt werden können oder Nachbarn durch das grelle Scheinen und Blinken einer Lichterkette während der Nachtruhe beim Schlafen gestört werden. Ebenso wenig brauchen Vermieter hinzunehmen, dass durch das Aufhängen das Mauerwerk geschädigt wird.

Mein Tipp

Vermieter sollten zunächst das persönliche Gespräch suchen. Wenn das nicht hilft, sollten sie den Mieter bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen abmahnen und ihm je nach Ausmaß z. B. den Betrieb einer Lichterkette wegen der Ruhezeiten untersagen bzw. ihn unter Fristsetzung zur Beseitigung auffordern. Bei Schädigung etwa der Fassade würden außerdem Schadensersatzansprüche in Betracht kommen.

Grobe Fahrlässigkeit: Vorsicht bei brennenden Adventskränzen und Weihnachtsbäumen!

In der Advents- und Weihnachtszeit kommt es häufig zu einem Wohnungsbrand, weil Mieter Kerzen am Adventskranz und Tannenbaum anzünden und dann nicht aufpassen. Dies ist auch für den Vermieter ärgerlich, weil dabei häufig nicht nur die Gegenstände des Mieters, sondern auch die Wohnung als solche erheblich beschädigt wird.

Wenn Sie als Vermieter eine Gebäudeversicherung abgeschlossen haben, kommt diese normalerweise für den entstandenen Schaden am Haus auf. Anders sieht es aus, wenn der Mieter grob fahrlässig gehandelt hat. Dann kann die Wohngebäudeversicherung unter Umständen die Leistung verweigern und der Vermieter muss seinen Mieter wegen schuldhafter Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag nach § 280 Abs. 1 BGB auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

Dies gilt allerdings nicht, wenn die Versicherung in einer Klausel auf die Einrede der groben Fahrlässigkeit verzichtet hat. Dann muss sie gleichwohl für den Schaden des Mieters aufkommen. Gleichwohl sollten unvorsichtige Mieter sich hier nicht zu früh freuen: Die Wohngebäude-

versicherung darf Mieter dafür auf gesetzlicher Grundlage in Regress nehmen, wenn sie grob fahrlässig gehandelt haben. Das ergibt sich daraus, dass nach § 86 Abs. 1 VVG Ansprüche des bei ihr Versicherten auf die Versicherung übergehen, soweit sie für den vom Mieter angerichteten Schaden aufgekommen ist. Hierzu ist die Gebäudeversicherung hingegen nicht berechtigt, wenn dem Mieter lediglich einfache Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 13.9.2006, IV ZR 378/02

Aufgrund dessen ist die Frage von erheblicher Bedeutung, wann der Mieter grob fahrlässig gehandelt hat.

Hierzu hatte das OLG Frankfurt einen Fall zu entscheiden, in dem ein Vermieter sein Anwesen an eine Familie mit drei Kindern vermietete. Nachdem eines der beiden Kinder, das etwa 5 Jahre alt war, eine Wunderkerze in die Nähe des Weihnachtsbaums gehalten hatte, fing dieser Feuer und das gesamte Wohnhaus brannte ab. Im Folgenden wollte die Wohngebäudeversicherung des Vermieters die Mieter

wegen des entstandenen Schadens von fast 218.000 EUR in Regress nehmen.

Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main entschied, dass der Versicherung dieser Anspruch nicht zustand. Die Richter verneinten ein grob fahrlässiges Verhalten und stützten das darauf, dass eine derartige Gefahr bei der Nutzung von Wunderkerzen nicht allgemein bekannt sei. Von einer groben Verletzung der Sorgfaltspflichten könne daher nicht ausgegangen werden.



Fundstelle:

OLG Frankfurt, Urteil v. 18.5.2006, 3 U 104/05

Eine grobe Sorgfaltspflichtverletzung sah das AG Eisenhüttenstadt allerdings bei einem Vater, der ein sechsjähriges Kind allein mit einer Weihnachtspyramide mit brennenden Kerzen gelassen hatte, während er ein Bad nahm. Bei einem Kind in diesem Alter handele es sich um keine geeignete Aufsichtsperson für diese Gefahrenquelle, weil es über einen ausgeprägten Spieltrieb und Entdeckungsdrang verfüge.



Fundstelle:

AG Eisenhüttenstadt, Urteil v. 17.6.2002, 6 C 566/01

Dachlawine: Haftung bei fehlendem Schneefanggitter?

Dass Dachlawinen nicht nur in schneereichen Regionen ein Thema sind, wird an einem aktuellen Fall aus dem Ruhrgebiet deutlich.

Nachdem eine Kfz-Halterin bei starkem Schneefall ihr Auto in der Nähe eines Hauses in der Umgebung von Dortmund abge-

stellt hatte, kam es am nächsten Tag aufgrund einer extremen Wetterlage zum Abgang einer Dachlawine. Wegen der damit verbundenen Beschädigung ihres Wagens verklagte sie die Eigentümerin des Grundstücks auf Schadensersatz und berief sich darauf, dass sie ihrer Verkehrssicherungspflicht nicht hinreichend nachgekom-

men sei. Das ergebe sich daraus, dass sie das Dach mit keinem Schneefanggitter versehen hatte. Hierzu sei sie verpflichtet gewesen, weil es aufgrund der starken Neigung des Daches von angeblich mehr als 45 Grad schnell zu einer Dachlawine kommen konnte. Zumindest hätte die Eigentümerin Warnschilder aufstellen müssen.

Das Oberlandesgericht Hamm stellte im Einklang mit der Vorinstanz klar, dass ein Anspruch gegen die Grundstückseigentümerin auf Schadensersatz wegen der Dachlawine wegen unerlaubter Handlung nach § 823 Abs. 1 BGB ausscheidet. Denn sie hatte nach Auffassung der Richter nicht ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt.

**Fundstelle:**

OLG Hamm, Urteil v. 29.2.2024, 7 U 72/22

Keine Pflicht aufgrund von Rechtsverordnung/Satzung

Das Gericht verneinte auch einen Anspruch auf Schadensersatz nach § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 35 Abs. 8 LBauO-NRW (alte Fassung bis 31.12.2018). Diese Bestimmung lautete wie folgt: Bei Dächern an Verkehrsflächen und über Eingängen können Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis verlangt werden. Laut OLG Hamm war nicht ersichtlich, dass der Grundstückseigentümer gegen eine Bestimmung der ordnungsbehördlichen Satzung der Gemeinde verstoßen habe, die ein Schneefanggitter bei Schneeüberhang oder bei Eiszapfen vorsah.

Diese Entscheidung steht im Einklang mit der einschlägigen Instanz-Rechtsprechung, wonach normalerweise keine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters zur Anbringung von Schneefanggittern besteht. Das gilt besonders für schneearme Gegenden.

**Fundstelle:**

OLG Hamm, Beschluss v. 14.8.2012, I-9 U 119/12;
Thüringer OLG, Urteil v. 20.12.2006, 4 U 865/05;
LG Karlsruhe, Urteil v. 14.11.1997, 9 S 306/97;
OLG Köln, Beschluss v. 20.1.2012, 19 U 167/11;
OLG Düsseldorf, Urteil v. 6.6.2013, I-10 U 18/13

Etwas anderes kann sich jedoch aus den besonderen Umständen des Einzelfalls ergeben.

So hat das Landgericht Ulm im Fall eines Daches mit einer Neigung von 60 Grad in einer „nicht schneearmen“ Gegend eine

Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers bejaht. Eine Verkehrssicherungspflicht aufgrund einer Gefährdung komme insbesondere bei Dächern mit großer Höhe und einer Neigung von mehr als 45 Grad, in schneereichen Gebieten bereits bei einer Neigung von mehr als 35 Grad, in Betracht.

**Fundstelle:**

LG Ulm, Urteil v. 31.5.2006, 1 S 16/06

Allerdings kürzten die Richter den Schadensersatzanspruch um 50 % wegen Mitverschuldens. Dies begründeten sie damit, dass sich die Bürger in schneereichen Gegenden mit Dachlawinen auskennen. Darüber hinaus sei der Eigentümer hier ortskundig gewesen.

**Mein Tipp**

Aufgrund dieser Rechtsprechung brauchen Sie als Vermieter grundsätzlich nicht damit zu rechnen, dass Sie wegen einer Dachlawine schadensersatzpflichtig werden. Anders sieht es jedoch aus, wenn sich das Grundstück in einer schneereichen Gegend befindet, das Dach einen steilen Winkel aufweist oder die Gemeindegatsung Schneefanggitter vorschreibt. Hiernach sollten Sie sich als Vermieter bei der Gemeindeverwaltung erkundigen. Darüber hinaus empfiehlt sich der Abschluss einer Gebäudehaftpflichtversicherung. Dabei müssen Sie jedoch prüfen, für welche Schäden diese aufkommt bzw. inwieweit Klauseln im Versicherungsvertrag einen Ausschluss der Haftung vorsehen.

Normalerweise keine Pflicht zur Montage eines Schneegitters

Das ergebe sich daraus, dass Eigentümer normalerweise nicht zum Anbringen eines Schneefanggitters verpflichtet sind. Etwas anderes könne sich nur daraus ergeben, wenn sie hierzu ausnahmsweise aufgrund besonderer Umstände verpflichtet sind. Selbst wenn eine Dachneigung von mehr als 45 Grad bestehe, habe die Eigentümerin deshalb keine Schneefanggitter montieren müssen, weil es sich beim Ruhrgebiet i. d. R. um eine schneearme Gegend handle. Ebenso wenig sei die Montage eines Schneefanggitters hier ortsüblich oder behördlich angeordnet worden.

Kein Warnschild erforderlich

Darüber hinaus habe der Grundstückseigentümer keine Warnschilder anbringen müssen. Hiergegen spreche bereits, dass für die Autofahrerin die Gefahrenlage aufgrund der heftigen Schneefälle und der Schräge der Dachneigung erkennbar gewesen sei. In dieser Situation sei der Eigentümer nicht verpflichtet, vor einer Gefahr zu warnen.

Schnee- und Räumpflichten: Gegenstand zweier aktueller BGH-Entscheidungen

Grundsatzentscheidung des BGH zur „Glätte“

Für Vermieter ist wichtig zu wissen: Eine Verpflichtung des Grundstückseigentü-

mers zur Beseitigung von Schnee und Eis auf Straßen und Wegen besteht nur dann, wenn wirklich eine Gefahrenlage besteht. Ansonsten scheidet eine Haftung aus, wenn etwa ein Passant auf

dem Gehweg vor dem Haus stürzt und sich dabei verletzt. Dies setzt voraus, dass eine allgemeine Glätte vorliegt. Es genügt hingegen nicht, dass nur einzelne Stellen glatt sind.

Wenn ein Passant stürzt, muss er darlegen und beweisen, dass diese Voraussetzung vorliegen hat. Dabei dürfen Gerichte jedoch nicht zu streng sein. Dies ergibt sich aus einer aktuellen Entscheidung des BGH.

In diesem Fall war eine Passantin auf dem ungestreuten Bürgersteig eines Grundstücks zu Fall gekommen und hatte sich verletzt. Aufgrund dessen verlangte sie vom Grundstückseigentümer Schadensersatz. Sie warf ihm vor, nicht gestreut zu haben, obwohl sich auf dem Weg eine dicke Schicht Eis gebildet habe und seit Tagen Temperaturen um 0 Grad geherrscht haben.

Damit hatte sie jedoch weder beim Landgericht Gießen noch beim Oberlandesgericht Frankfurt a. M. Erfolg. Die Richter argumentierten, dass die Klägerin ihrer Darlegungslast nicht nachgekommen sei. Das ergebe sich daraus, dass sie keine näheren Ausführungen zur Ursache der Eisbildung gemacht hätte.

Der BGH stellte klar, dass die Vorinstanzen zu hohe Anforderungen an die Darlegungslast gestellt haben. Ausreichend sei der Vortrag, dass die Temperatur um den Gefrierpunkt gelegen und es bereits seit Tagen zur Glatteisbildung gekommen sei. Dadurch habe das Gericht das Recht auf rechtliches Gehör verletzt. Aus diesem Grund hob der BGH die Entscheidung der Vorinstanz auf und verwies die Sache zurück.

**Fundstelle:**

BGH, Beschluss v. 1.7.2025, VI ZR 357/24

In einem weiteren Fall, der vor dem BGH entschieden wurde, war eine Mieterin auf einem vereisten Weg, der zum Gemeinschaftseigentum gehört, gestürzt und hatte sich erheblich verletzt. Die Eigentümergemeinschaft des Vermieters hatte den Winterdienst an einen externen Hausmeisterdienst übertragen. Das Landgericht meinte, die Vermieterin habe deshalb nur Kontroll- und Überwachungspflichten gehabt und ver-

mochte hier keinen Verstoß festzustellen.

Der BGH sah das anders. Die mietvertragliche Nebenpflicht zur Sicherung von Zugangswegen verbleibt beim Vermieter, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen am Grundstück und unabhängig von der Beauftragung Dritter. Zwar muss der Vermieter nicht persönlich Hand anlegen, sondern kann Dritte mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragen. In diesem Fall verengt sich aber nur die allgemeine deliktsrechtliche Verkehrssicherungspflicht auf Kontroll- und Überwachungspflichten, während die vertragliche Pflicht aus dem Mietvertrag nach Art und Umfang unverändert bleibt.

Das Verschulden beauftragter Dienstleister muss sich der Vermieter gem. § 278 Satz 1 Alt. 2 BGB zurechnen lassen.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 6.8.2025, VIII ZR 250/23

FAQ zur Streu- und Schneeräumpflicht: Alles Wichtige im Überblick

Wer muss Schnee und Eis beseitigen?

Schnee und Eis müssen grundsätzlich vom Grundstückseigentümer bzw. Vermieter beseitigt werden, denn diesem obliegt die Verkehrssicherungspflicht. Mieter müssen nur dann Schnee räumen, wenn das im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Zur Übertragung der Verkehrssicherungspflicht reicht es nicht aus, wenn die Räum- und Streupflicht in der Hausordnung geregelt ist. Der Vermieter muss aber nicht selbst zu Schippe und Streumitteln greifen. Er kann die Arbeiten durch einen Hausmeister erledigen lassen oder einen gewerblichen Räumdienst beauftragen. Die Kosten können als Betriebskos-

ten auf den Mieter umgelegt werden, sofern das im Mietvertrag vereinbart ist.

Haftet der Vermieter auch bei Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter?

Wenn der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter überträgt, heißt dies nicht, dass er sich seiner Verantwortung gänzlich entledigt hat. Vielmehr muss er kontrollieren, ob der Mieter seinen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Versäumt er das und hat der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut, kann der Vermieter im Schadensfall dafür haften. Denkbar ist dann allerdings wiederum ein Rückgriff auf den Mieter.

Wann muss geräumt werden?

Werktags muss der Winterdienst normalerweise von 7 Uhr bis 20 Uhr geleistet werden, an Sonn- und Feiertagen ab 8 Uhr bzw. 9 Uhr. An Orten mit hohem Publikumsaufkommen wie Kneipen, Restaurants oder Kinos muss bis in die späten Abendstunden geräumt und gestreut werden, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen.

Wo muss geräumt werden?

Geräumt und gestreut werden müssen der Bürgersteig, der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Garagen. Die Gehwege vor dem Haus müssen min-

destens auf einer Breite von einem Meter vom Schnee befreit werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. Auf Hauptverkehrs- und Geschäftsstraßen muss ein mindestens eineinhalb Meter breiter Streifen geräumt werden. Wege zu Mülltonnen oder Garagen müssen auf einer Breite von mindestens einem halben Meter begehbar gemacht werden.

Wie ist die Situation, wenn Mieter verhindert sind?

Sind Mieter laut Mietvertrag für den Winterdienst verantwortlich, aber verhindert, müssen sie sich um eine Vertretung kümmern. In einem Mehrfamilienhaus müs-

sen sie bei mietvertraglicher Winterdienstpflicht abwechselnd Schnee schippen und bei Glatteis streuen. Vermieter müssen Geräte und Material zur Verfügung stellen.

Können die Kosten für die Beauftragung eines Dienstleisters steuerlich geltend gemacht werden?

Wer für das Räumen, Streuen oder Beseitigen von Eiszapfen einen Dienstleister beauftragt, kann Teile der Kosten von der Steuer absetzen. Das kommt daher, weil der Winterdienst als haushaltsnahe Dienstleistung gilt.

Berücksichtigt werden in der Steuererklärung allerdings nur 20 % der Kosten, höchstens aber 4.000 EUR. Materialkosten müssen selbst getragen werden, absetzbar sind Arbeits-, Maschinen- und Fahrtkosten.

Bei Eigentümern, die die Kosten für den Winterdienst über die Nebenkostenabrechnung an die Mieter weitergeben, profitieren ausschließlich die Mieter von der Steuerersparnis. Damit das Finanzamt die Kosten anerkennt, müssen die einzelnen Posten auf der Rechnung gesondert ausgewiesen werden. Wichtig: Der Rechnungsbetrag muss überwiesen werden, wer bar zahlt, geht leer aus.

Heizungsausfall zur kalten Jahreszeit: Das kann teuer werden

Wenn die Heizung ausfällt, ist das für Mieter häufig unangenehm. Das gilt besonders, wenn dies bei niedrigen Temperaturen passiert und auch noch das warme Wasser weg ist. Wenn Sie hier als Vermieter nicht schnell handeln, müssen Sie damit rechnen, dass der frierende Mieter von sich aus Handwerker beauftragt und Sie für die Kosten aufkommen müssen.

So war es etwa in einem Fall, in dem in einer Mietwohnung im März eine Gastherme ausgefallen war. Der Mieter meldete dies am 18.3.2019 seinem Vermieter. Nachdem er nichts von ihm gehört hatte, forderte er ihn am 20.3.2019 schriftlich zur Instandsetzung der Gastherme bis 22.3.2019 auf und beauftragte eine Firma mit der Reparatur.

Nachdem der Austausch mehrerer Teile am 20.3.2019 und am 25.3.2019 nicht weitergeholfen hatte sowie ein dritter Reparaturversuch durch den Werkskundendienst am 26.3.2019 vergeblich war, forderte der Mieter seinen Vermieter am 4.4.2019 zur Wiederherstellung der Hei-

zungs- und Warmwasserversorgung auf. Dafür setzte er ihm eine Frist bis 18.4.2019. Darüber hinaus teilte er ihm mit, dass er nach dem Ablauf dieser Frist selbst Handwerker mit der Erneuerung der Therme beauftragt.

Als diese Frist ebenfalls verstrichen war, beauftragte der Mieter eine Firma mit dem Ausbau der Gastherme sowie dem Einbau einer Gas-Brennwert-Therme. Das geschah vor dem Hintergrund, dass beide Firmen ihm den Austausch der Gastherme empfohlen und auf den Rechnungen vermerkt hatten.

Im Anschluss daran wollte der Mieter die von ihm bezahlten Kosten für die ersten beiden Reparaturversuche durch die Fachfirma in Höhe von 677,84 EUR, die vergebliche Reparatur durch den Werkskundendienst in Höhe von rund 493 EUR und den Austausch der Gastherme in Höhe von rund 4.700 EUR vom Vermieter ersetzt haben. Doch dieser weigerte sich. Er argumentierte vor allem damit, dass der Mieter sich zuvor gegen eine Sanierung gewendet hatte.

Das Amtsgericht Stuttgart entschied, dass der Vermieter für die Kosten in Höhe von insgesamt 5.934,89 EUR aufkommen muss.



Fundstelle:

AG Stuttgart, Urteil v. 7.3.2023, 31 C 2886/21

Vermieter muss für Austausch der Gastherme aufkommen

Dies begründete das Gericht hinsichtlich der Kosten des Austausches der Gastherme damit, dass die Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB vorgelegen haben. Der Ausfall der Gastherme (Heizung und Warmwasser) durch einen technischen Defekt stelle einen Mangel der Mietsache dar. Ferner habe sich der Vermieter in Verzug befunden.

Austausch der Therme war erforderlich

Des Weiteren durfte der Mieter nach Ansicht des AG Stuttgart davon ausgehen, dass der Austausch der Therme eine erforderliche Aufwendung im Sinne des § 536

Abs. 2 Nr. 1 BGB war. Er habe sich auf die eingeholten Auskünfte der Fachfirma und des Werkskundendienstes verlassen dürfen, wonach eine Reparatur der alten Gastherme wenig erfolgversprechend und unwirtschaftlich gewesen wären.

Kein Verstoß des Mieters gegen Treu und Glauben

Der Vermieter habe sich nicht auf einen Verstoß des Mieters gegen Treu und Glauben gem. § 242 BGB berufen können, weil dieser sich gegen die Modernisierung des Bades wandte. Dieses Verhalten sei nicht widersprüchlich, weil er sich gegen alle geplanten Modernisierungsmaßnahmen als Luxussanierungen ausgesprochen habe.

Vermieter muss auch für Reparaturversuche an Heizung aufkommen

Darüber hinaus entschied das Gericht, dass der Vermieter ihm auch die Kosten für die vergeblichen Reparaturversuche durch die Fachfirma und den Werkskundendienst ersetzen muss.

Kein Verzug erforderlich wegen Notfall

Dem steht laut AG Stuttgart nicht entgegen, dass sich der Vermieter zum Zeitpunkt des ersten Reparaturversuches am 20.3.2019 noch gar nicht in Verzug befunden hat. Hier ergebe sich der Anspruch auf Erstattung der Kosten aus § 536 Abs. 2 Nr. 2 BGB, weil der Mangel umgehend

beseitigt werden musste zur Wiederherstellung des Bestands der Mietsache.

Einordnung dieser Entscheidung

Wenn Mieter bei einem Ausfall der Heizung im Wege der Ersatzvornahme vorgehen und eigenmächtig einen Handwerksbetrieb beauftragen, braucht der Vermieter normalerweise nicht für die Kosten der Reparatur aufzukommen. Anders ist das, wenn der Vermieter gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB mit der Beseitigung in Verzug ist oder nach § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Dass eine Ersatzvornahme des Mieters außerhalb des Verzuges nach § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB nur unter engen Voraussetzungen in Betracht kommt, hat der BGH klargestellt. Hiernach muss es sich um eine Notfallmaßnahme des Mieters handeln, die keinen Aufschub duldet.

 **Fundstelle:**
BGH, Urteil v. 16.1.2008, VIII ZR 222/06

AG Münster: Heizungsausfall bei klirrender Kälte als Notfall

Hiervon ist beispielsweise das Amtsgericht Münster in einem Fall ausgegangen, in dem die Heizung bei winterlichen Temperaturen von nachts unter 0 Grad an einem Samstag ausgefallen war. Es entschied, dass der Vermieter für die Kos-

ten in Höhe von 513,64 EUR für Arbeiten aufkommen muss, die eine Fachfirma zur provisorischen Instandsetzung einer Heizung durchgeführt hatte.

 **Fundstelle:**
AG Münster, Urteil v. 30.9.2009, 4 C 2725/09

AG Brandenburg: Keine Notsituation bei tropfendem Wärmeaustauscher

Anders sah dies das Amtsgericht Brandenburg in einem Sachverhalt, in dem die Heizung ebenfalls bei winterlichen Temperaturen ausgefallen war, weil der Wärmeaustauscher tropfte und dadurch Wasser verloren hatte. Das Gericht verneinte einen Anspruch des Mieters auf Kostenersatz nach § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB, weil keine Notfallsituation vorgelegen habe. Dies begründete es damit, dass die Heizung nur dann länger als ein paar Stunden ausgefallen wäre, wenn keiner Wasser nachgefüllt hätte. Dies sei jedoch vor Ort geschehen.

 **Fundstelle:**
AG Brandenburg, Urteil v. 25.4.2012, 34 C 45/11

Mein Tipp

Aufgrund dessen sollten Vermieter auch am Wochenende erreichbar sein oder ihren Mietern schriftlich mitteilen, an welche Firmen sie sich in Not-situationen wenden sollen. Diese sollten über einen Notdienst verfügen.

Verjährung von Ansprüchen: Diese Fristen sollten Sie im Blick behalten

Vermieter sollten im Blick behalten, dass mit Ablauf des 31.12.2025 alle Forderungen aus dem Jahr 2022 verjähren, die der dreijährigen Regelverjährung unterliegen. Die Verjährung stellt eine Einrede

dar, die der Mieter gegen Forderungen gegenüber dem Vermieter erheben kann. Diese hat zur Folge, dass der Vermieter seine Forderung gegen ihn nicht mehr gerichtlich durchsetzen kann.

Zu den Forderungen des Vermieters, die der dreijährigen Regelverjährung unterliegen, gehören neben den laufenden Mietzahlungen die Ansprüche des Vermieters auf Zahlung von Betriebskostenvoraus-

zahlungen und auf eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung.

Aber Achtung: Unabhängig davon kann die Geltendmachung von Nachforderungen gem. § 556 Abs. 3 Satz BGB schon vor Ablauf der Verjährungsfrist ausgeschlossen sein. Das ist grundsätzlich der Fall, wenn der Vermieter die Abrechnung nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erstellt hat.

Die Verjährung beginnt hier mit dem Schluss des Jahres, in dem die Ansprüche entstanden sind und der Vermieter hiervon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Ein Vermieter handelt insbesondere dann grob fahrlässig, wenn er nicht regelmäßig kontrolliert, ob die fälligen Zahlungen des Mieters auf seinem Konto eingegangen sind.

Es gibt allerdings einige Verjährungsfristen, die von der dreijährigen Regelverjährung abweichen.

So unterliegen die folgenden Ansprüche einer Verjährungsfrist von 30 Jahren:

- Herausgabeanprüche aus Eigentum und anderen dinglichen Rechten
- rechtskräftig festgestellte Ansprüche
- Ansprüche aus vollstreckbaren Vergleichs- oder vollstreckbaren Urkunden

- Ansprüche, die durch die im Insolvenzverfahren erfolgte Feststellung vollstreckbar geworden sind.

Die folgenden Ansprüche unterliegen einer Verjährungsfrist von 10 Jahren:

- Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück
- auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts
- die Ansprüche auf die Gegenleistung.

Wichtig ist vor allem, dass Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache nach § 548 Abs. 1 BGB einer kurzen Verjährungsfrist von lediglich sechs Monaten unterliegen. Diese fängt nach Auszug des Mieters zu laufen an.

Der Ablauf der Verjährung bei einem Anspruch auf Schadensersatz bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass der Vermieter leer ausgeht. Sofern der Vermieter zur Rückzahlung einer vom Mieter hinterlegten Kautions verpflichtet ist, darf er auch dann mit einem Schadensersatzanspruch aufrechnen, wenn dieser bereits verjährt ist.

Dies ergibt sich aus einem Urteil des BGH, mit dem die Position des Vermieters gestärkt worden ist.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 10.7.2024, VIII ZR 184/23

Wichtig ist, dass die Verjährungsfrist auch dann weiterläuft, wenn der Vermieter dem Mieter eine Mahnung schickt. Anders sieht es vor allem bei Erhebung einer Klage oder Zustellung eines gerichtlichen Mahnbescheides aus. Das Gleiche gilt auch dann, wenn der Vermieter mit seinem Mieter ernsthaft verhandelt.

Allerdings muss der Vermieter als Gläubiger darlegen und beweisen können, dass solche Verhandlungen stattgefunden haben. Damit dies möglich ist, sollte er vom Mieter verlangen, dass dieser ihm gegenüber schriftlich erklärt, dass er für die Zeit der Verhandlungen auf die Einrede der Verjährung verzichtet. Das hätte auch für Ihren Mieter den Vorteil, dass Sie gegen ihn kein gerichtliches Mahnverfahren einzuleiten brauchen, was für ihn mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre. Hierauf sollten Sie ihn hinweisen.

**Mein Tipp**

Als Vermieter sollten Sie daher frühzeitig prüfen, inwieweit Sie offene Forderungen gegenüber Mietern haben und diese einfordern. Am besten warten Sie nicht bis zum Ende der jeweiligen Verjährungsfrist.

IMPRESSUM**Der VermieterBrief**

Copyright © 2025
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,
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

