



02|16

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2016

Viel zu bunt!

Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,



mit einem kurzen Brief ein paar hundert Euro sparen. Wie das geht? Mit einem teilweisen Grundsteuererlass.

Jedoch müssen Sie dazu erst einmal einen **Antrag** stellen und den noch rechtzeitig bis zum 31.3.2016 abschicken.

Damit es schnell geht und Sie gute Erfolgchancen haben, finden Sie in dem Musterbrief auf Seite 2 die richtigen Worte.

Rot, grün, gelb: In welcher Farbe darf Ihr Mieter die Wände streichen? Darauf gibt es eine klare Antwort: **Während** das Mietverhältnis läuft, darf Ihr Mieter die Wände streichen wie er will.

Zieht er jedoch aus, müssen bunte Farben runter. Die komplette Farbpalette für alle zulässigen bzw. unzulässigen Farben finden Sie auf der Übersicht auf Seite 4.

Wer von einer **guten Fee** träumt, die regelmäßig saugt oder den Rasen mäht, der sollte sich einen solchen Roboter anschaffen. **Allerdings**: So ganz lautlos geht es leider nicht!

Aber das kann Ihnen ja ziemlich egal sein, soange der **Roboter** seine Arbeit macht, während Sie im Büro sitzen. Beschwerwert sich dagegen Ihr Nachbar über Ihren lärmenden kleinen Gartenhelfer, können Sie ihm das aktuelle Urteil auf Seite 6 präsentieren.

Zwei Mieter, aber nur **eine Unterschrift** unterm Vertrag – und jetzt? Haben Sie dennoch zwei Mieter, an die Sie sich halten können, wenn es um die Miete oder Betriebskostennachzahlung geht oder ist nur der Ihr Mieter, der den Mietvertrag auch **unterschrieben** hat? „Kommt drauf an“, antworten Ihnen da die Juristen.

Auf welche Details Sie achten müssen, verrate ich Ihnen auf Seite 4.

Lautlose Helferlein bei allen Ihren Unternehmungen wünscht

Ihnen Ihre

Heidi Schnurr
Rechtsanwältin

Bis 31.3.2016 Antrag stellen: So wird Ihnen ein Teil der Grundsteuer erlassen

Hatten Sie 2015 ein schlechtes Vermieter-Jahr? Dann können Sie jetzt nochmals ein paar Euro sparen. Wie? Indem Sie weniger Grundsteuern zahlen! Denn mit einigen Monaten Leerstand und Mietminderungen sind Sie als Vermieter ja bereits genug gestraft.

Deswegen sollten Sie noch **bis zum 31.3.2016** einen teilweisen Grundsteuererlass für das Jahr 2015 beantragen. Gute Chancen haben Sie immer dann, wenn Sie im vergangenen Jahr **unverschuldet** erhebliche Mietausfälle hatten.

Zuständig dafür sind die Städte und Gemeinden, bei Stadtstaaten die Finanzämter.

Ab wann sich ein Antrag lohnt

Sind Ihre Mieterträge um mehr als 50% hinter dem normalen Rohertrag Ihrer Immobilie zurückgeblieben, werden Ihnen 25% der Grundsteuer erlassen. Hat Ihre Immobilie überhaupt keinen Ertrag abgeworfen, beträgt der Erlass sogar 50%.

Ein Grundsteuererlass winkt nur bei einem unverschuldeten Mietausfall

Ein Erlass ist immer dann möglich, wenn Ihre Mietausfälle

- auf einem unverschuldeten Leerstand,
- einem allgemeinen Mietpreisverfall oder

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Bis 31.3.2016 Antrag stellen:

So wird Ihnen ein Teil der Grundsteuer erlassen

2 | Arbeitshilfe:

Ihr fix und fertiger Antrag auf teilweisen Grundsteuererlass

2 | Mieter oder Vermieter?

Wer die Wohnungseingangstür streichen muss

4 | Checkliste:

Mieterauszug:
Welche Farben erlaubt sind

4 | Zwei Namen, aber nur eine Unterschrift:

Wer jetzt Ihr Mietvertragspartner ist

5 | Checkliste:

Mietvertragsabschluss:
Worauf Sie achten sollten

6 | Geräuschvoller Gartenhelfer:

Wenn Ihr Rasenroboter den Nachbarn stört

6 | Willkommensschild an der Tür:

Darf der Mieter das?

7 | Ärger wegen Mozart:

Wann der Mieter deswegen kündigen kann

! | Service & more:

Ihr Vermieterbrief-Archiv finden Sie unter www.meineimmobilie.de/vermieterbrief_archiv.html
Ihr neues Passwort ab März: Osterhase

– struktureller Nichtvermietbarkeit beruhen.

Auch außergewöhnliche Ereignisse wie etwa ein Wohnungsbrand, Blitzschlag, Hochwasser oder ein Wasserschaden, die Ihr Haus zumindest zeitweise unvermietbar machen, berechtigen zu einem teilweisen Grundsteuererlass.

Was Sie dem Amt nachweisen müssen

Als Vermieter müssen Sie nachweisen, dass der Leerstand oder sonstige Mietausfälle **nicht** auf Ihr Konto gehen. Das geht so weit, dass selbst Pfändungsversuche bei einem zahlungsunfähigen Mieter erfolglos geblieben sind. Oder, dass Sie sich nachhaltig darum bemüht haben, neue Mieter zu finden.

Bei nicht vermieteten Wohnungen sind ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen erforderlich. Diese sollten Sie als Vermieter sorgfältig dokumentieren, beispielsweise, indem Sie einen Maklerauftrag, Vermietungsanzeigen in Zeitungen oder im Internet vorlegen.

Wie Sie Ihren Antrag formulieren können

Für den Antrag auf Grundsteuererlass müssen Sie keinen besonderen amtlichen Vordruck ausfüllen. Es reicht ein „ganz normaler Brief“ an das Steueramt Ihrer

Stadt oder Gemeinde, bzw. an das Finanzamt, sofern das Objekt in Bremen, Hamburg oder Berlin liegt. Ihr Schreiben könnte ungefähr so aussehen:

Arbeitshilfe:
Ihr fix und fertiger Antrag auf teilweisen Grundsteuererlass

An das
Steueramt/Finanzamt
Straße/Postfach
Postleitzahl und Ort
(Ort/Datum)

Antrag auf Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 GrStG für meine Mietwohnung in der Straße Nr.

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

hiermit beantrage ich nach § 33 Abs. 1 GrStG, mir die Grundsteuer 20..... für meine vermietete Eigentumswohnung im Gebäude in der Straße Nr. in teilweise zu erlassen. Der normale Rohertrag hat sich ohne mein Verschulden um mehr als 50 % gemindert.

Begründung:

Durch Kündigung des bisherigen Mieters wurde die Wohnung zum 1.4.20..... frei. Trotz aller Bemühungen konnte ich erst zum 1.12.20..... einen neuen Mieter finden.

Bereits Anfang Januar 20..... hatte ich in unserer Tageszeitung und im Internet inseriert. Bis Ende November hatte ich insgesamt 10 Vermietungsanzeigen veröffentlicht. Als Nachweis übersende ich Ihnen anbei die Kopien meiner Inserate.

Nachdem sich **kein** geeigneter Mieter gemeldet hatte, übergab ich die Sache dem ortsansässigen Maklerbüro Diesem gelang es schließlich, meine Wohnung zum 1.12.20..... neu zu vermieten.

Die Wohnung konnte ich bisher für 400 EUR monatlich vermieten. Von meinem neuen Mieter erhalte ich – siehe beigefügte Kopie des Mietvertrags – nur noch 350 EUR.

Durch den 8-monatigen Leerstand und die reduzierte Miete ab 1.12.20..... hatte ich 20..... nur 1.550 EUR Mieteinnahmen gegenüber 4.800 EUR bei ganzjähriger Vermietung zu den alten Mietbedingungen.

Der **normale Rohertrag** meiner Wohnung hat sich 20..... um 3.250 EUR bzw. 67,71 % gemindert. Daran trifft mich **kein** Verschulden. Damit sind die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 GrStG erfüllt.

Bitte überweisen Sie die Grundsteuererstattung auf mein Konto, von dem Sie auch die Grundsteuer abbuchen.

Sofern Sie noch weitere Unterlagen benötigen, bitte ich um Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen
.....
(Vermieter/in)

Mieter oder Vermieter? Wer die Wohnungseingangstür streichen muss

In dem kleinen Wörtchen „Schönheitsreparaturen“ steckt schon das drin, was viele Vermieter sich vom Mieter wünschen: „**Schön**“ muss es am Ende sein!

Doch dabei gehen die Geschmäcker bekanntlich gern einmal weit auseinander. Diese Erfahrung musste auch ein Vermie-

ter aus Münster machen, als er feststellte, dass sein farbenfroher Mieter die Wohnungseingangstür frisch gestrichen hatte. Wohlgermerkt **nicht** nur von innen, sondern auch von **außen!**

„Darf der das?“, fragte sich der Vermieter zu Recht. Und wenn „Ja“: In welcher Farbe?

Türfarbe: Deutliche Farbabweichungen sind nicht erlaubt

Dem Vermieter gefiel die neue Farbe nicht, zumal sie von der vorherigen Farbe und damit von allen anderen Türfarben im Haus deutlich **abwich**. Deswegen

sollte ihm sein Mieter die Kosten für einen neuen Türanstrich zahlen.

Das Gericht gestand dem Vermieter zwar einen Schadensersatzanspruch zu, allerdings nicht in der erhofften Höhe.

Streicht der Mieter die Wohnungseingangstür in einem **anderen Farbton** als dem Ursprünglichen, verletzt er damit seine Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Der Mieter darf die Wohnungstür nur von innen streichen

Der Mieter darf die Wohnungseingangstür nur von innen, nicht aber von außen streichen. Sein Gestaltungsrecht der Mietsache bezieht sich nur auf die **Innenräume** seiner Wohnung. Der Außenanstrich ist Vermietersache.

Kommt der Vermieter seiner Anstreichpflicht nicht nach und greift deswegen der Mieter im Wege der Ersatzvornahme zum Pinsel, darf er **keine** Farbe nehmen, die von der bisherigen Türfarbe **deutlich** abweicht.

Die Gestaltung des Gesamterscheinungsbildes im Haus obliegt dem Vermieter.

Schadensersatz: Die Mehrwertsteuer gibt's erst nach dem Streichen

Deswegen musste der streichwütige Mieter den vorherigen Zustand der Wohnungseingangstür wieder herstellen.

Die dafür notwendigen Anstrichkosten musste er dem Vermieter erstatten.

Jedenfalls bis auf die Mehrwertsteuer: Die kann der Vermieter erst verlangen, wenn er die Arbeiten tatsächlich ausgeführt hat.



Fundstelle:

AG Münster, Urteil v. 28.7.2015, 8 C 488/14

Abzug Neu für Alt schmälert den Ersatzanspruch

Das Gericht bezifferte den Schaden auf 275 EUR netto. So viel hatte der vom Gericht beauftragte Sachverständige für das Entfernen der alten Farbe sowie für einen Neuanstrich angesetzt.

Der Mieter musste jedoch nicht die vollen Kosten ersetzen, weil sich der Vermieter einen Abzug „Neu für Alt“ anrechnen lassen musste.

Abzug „Neu für Alt“ heißt: Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt, bekommt der Vermieter eigentlich mehr, als er vorher hatte.

So eine messbare Werterhöhung mindert die Ersatzpflicht des Mieters, sofern sie sich für den Geschädigten als wirtschaftlich günstiger auswirkt.

100-Prozent-Abzug, weil ein neuer Anstrich längst fällig war

Der neue Farbanstrich an der Tür in der richtigen Farbe wirkt nach Ansicht des Gerichts werterhöhend: Der Vermieter hätte normalerweise die Tür sowieso alle 12 bis 15 Jahre streichen müssen.

Diese Frist war jedoch bei der Tür längst verstrichen, sodass der Vermieter sie längst hätte streichen müssen.

Abzug „Neu für Alt“ kann auch bedeuten, dass Sie gar nichts bekommen!

Wie hoch der Abzug „Neu für Alt“ ist, bemisst sich normalerweise nach der Relation der **Nutzungsdauer** des alten zum neuen Gegenstand. Den Abzug setzte das Gericht bei 100 Prozent an, weil die Nutzungsdauer bereits abgelaufen war.

Im Klartext heißt das: Eigentlich hätte der Vermieter gar nichts bekommen. Allerdings wird beim **Abzug „Neu für Alt“** dem Vermieter kein schadensbedingter Mehraufwand abgezogen.

Das bedeutet: Den **Mehraufwand**, den der Vermieter hat, weil er den Mieteranstrich entfernen muss, bekommt der Vermieter auf jeden Fall. Diesen Mehraufwand setzte der Sachverständige mit 88,35 EUR netto an.

Farbe gut, alles gut

Nur so viel musste der Mieter seinem Vermieter für den falschen Türanstrich ersetzen.

Außerdem muss der Mieter dem Vermieter den Neuanstrich der Tür ermöglichen und die dazu erforderlichen Malerarbeiten dulden.



Mein Tipp

Beim Berechnen Ihres Schadensersatzanspruchs wird immer von der **durchschnittlichen** Lebens- bzw. Nutzungsdauer des beschädigten Gegenstands ausgegangen.

Eine Tür muss beispielsweise alle 12 Jahre gestrichen werden. Müssen Sie nach 6 Jahren die Tür streichen lassen, weil die Kinder des Mieters sie zerkratzt haben, muss Ihnen Ihr Mieter allenfalls noch 50% der Kosten für einen Neuanstrich bezahlen.

Ist bei Ihrer Tür die durchschnittliche Lebensdauer sogar schon **überschritten**, gehen Sie leer aus: Der Mieter muss sich gar nicht am Neuanstrich beteiligen, es sei denn, seine „Vorarbeiten“ erfordern einen Mehraufwand. Dann muss der Mieter den Mehraufwand ersetzen.

**Checkliste****Mieterauszug: Welche Farben erlaubt sind**

Farbe	Zulässig	Fundstelle
Blau	Nein	KG Berlin, Urteil v. 9.6.2005, 8 U 211/04, NZM 2005 S. 663; BGH, Urteil v. 6.11.2013, VIII ZR 416/12
Bordüre	Nein	LG Berlin Urteil v.21.08.2001 – 64 S 135/01
Braun	Nein	KG Berlin, Urteil v. 9.6.2005, 8 U 211/04, NZM 2005 S. 663
Elfenbeinfarbige statt weiß lackierte Fenster und Türen	Ja	AG Weißenburg i. Bayern, Urteil v. 30.5.2001, 2 C 0114/00, WuM 2003 S. 355.
Gelb	Nein	KG Berlin, Urteil v. 9.6.2005, 8 U 211/04, NZM 2005 S. 663; BGH, Urteil v. 6.11.2013, VIII ZR 416/12-
Grau statt weiß lackierte Rollladenkästen	Ja	LG Aachen, Urteil v. 17.10.1996, 6 S 90796, WuM 1998 S. 596
Hellblau	Nein	BGH, Urteil v. 18.6.2008, VIII ZR 224/07
Hellblau marmorierten Flurtapete	Ja	LG Lübeck, Urteil v. 21.11.2000, 14 S 221/00, WuM 2001 S. 261
Lasurtechnik	Ja	LG Mannheim, Urteil v. 27.11.2002, 4 S 216/01, GE 2003 S. 1157
Lila	Nein	LG Berlin, Urteil v. 29.11.1994, 64 S 213/94, GE 1994 S. 249
Lindgrün	Nein	LG Berlin Urteil v. 1.8.2001,64 S 135/01; BGH 18.6.2008, VIII ZR 224/07
Moosgrün	Nein	KG Berlin, Urteil v. 9.6.2005, 8 U 211/04, NZM 2005 S. 663
Neutrale, deckende, helle Farben	Ja	BGH, Urteil v. 18.6.2008, VIII ZR 224/07
Pastellfarben, wie z. B. hellblau	Ja	KG Berlin, Urteil v. 9.6.2005, 8 U 211/04, NZM 2005 S. 663.
Rauhputz statt Tapete	Nein	AG Münster, Urteil v. 9.10.2000, 49 C 910/00, WuM 2000 S. 693; AG Kerpen, Urteil v. 28.6.1989, 3 C 199/89, WuM 1990 S. 198.
Rot	Nein	KG Berlin, Urteil v. 9.6.2005, 8 U 211/04, NZM 2005 S. 663; BGH, Urteil v. 6.11.2013, VIII ZR 416/12
Rot-, Orange- und Gelbtöne („Indian Summer“)	Nein	LG Essen, Urteil v. 17.2.2011, 10 S 344/10.
Schwarz	Nein	LG Berlin, Urteil v. 29.11.1994, 64 S 213/94, GE 1994 S. 249
Türkis	Nein	LG Berlin, Urteil v. 29.11.1994, 64 S 213/94, GE 1994 S. 249

Zwei Namen, aber nur eine Unterschrift: Wer jetzt Ihr Mietvertragspartner ist

Beim Ausfüllen eines Mietvertrags ist äußerste **Sorgfalt** geboten – und zwar bis zuletzt. Besonders ärgerlich ist es, wenn Sie oben im **Mietvertragskopf** alles richtig gemacht haben, dann aber beim wichtigsten Punkt, der Unterschrift, patzen.

So ging es einem Vermieter aus Saarbrücken. Er wollte mit der Mutter und ihrem erwachsenen Sohn einen Mietvertrag abschließen.

Dazu trug er den Namen der Mutter und des Sohnes handschriftlich in den Mietvertragskopf als Mieter ein. Doch **nur die Mutter** hatte den Mietvertrag auf der

Mieterseite unterschrieben. Die Unterschrift des Sohnes **fehlte**.

Bloße Mitbewohner sind noch keine Mieter

Mutter und Sohn wohnten zwar zusammen in der Wohnung. Jedoch wird man durch das bloße Mitwohnen in der Mietwohnung **nicht** automatisch auch gleich zum Mieter der Wohnung.

Die **fehlende** Unterschrift des Sohnes bemerkte der Vermieter jedoch erst, als es Ärger gab und er Ansprüche an die Mutter und den Sohn stellte. Dabei ging

es um knapp 3.200 EUR wegen rückständiger Miete, offener Nebenkosten, Kosten für eine notwendige Entrümpelung, Anwaltskosten sowie Schadensersatz für eine beschädigte Wohnungstür und Glasscheibe, die der Vermieter vom Sohn forderte.

Prompt schrieb ihm der Sohn zurück, dass er **nicht** Mieter sei, weil er den Mietvertrag nicht unterschrieben hätte.

Tatsächlich fehlte die eigenhändige Unterschrift des Sohnes und damit der eindeutige Beweis, dass auch der Sohn Mieter geworden war.

Fehlt ein Vertretungszusatz, gibt es auch keine Vertretung

Allenfalls ein Zusatz, dass die Mutter den Mietvertrag **in Vertretung** ihres Sohnes unterschrieben hatte, hätte den Vermieter noch retten können. Doch einen solchen Vertretungszusatz der Mutter wie „i. V.“ neben ihrer Unterschrift gab es nicht.

Der Vermieter konnte auch nicht mit einem Zeugen oder durch die Vorlage weiterer Schriftstücke nachweisen, dass die Mutter beim Mietvertragsabschluss **auch** für den Sohn gehandelt hatte. Tatsächlich sprach mehr dafür, dass der Vermieter schlicht **vergessen** hatte, zusätzlich auch die Unterschrift des Sohnes einzuholen.



Fundstelle:

LG Saarbrücken, Urteil v. 11.12.2015, 10 S 112/15

Einer für alle: Das gilt nicht einmal unter Ehepartnern so einfach

Manche Gerichte gehen bei Mietverträgen davon aus, dass der eine Ehegatte **automatisch** den anderen vertritt, auch wenn nur ein Partner den Mietvertrag auf der Mieterseite unterschrieben hat.

Aber selbst darauf können Sie sich als Vermieter **nicht** verlassen, denn selbst unter Ehegatten ist eine solche Vertretungsmacht **umstritten**. Zudem handelte es sich im vorliegenden Fall **nicht** um Ehegatten, sondern um ein **Mutter-**

Sohn-Verhältnis. Deswegen blieb es dabei, dass nur die Mutter Mieterin geworden war, nicht aber der Sohn.



Mein Tipp

Vergleichen Sie immer den Mietvertragskopf mit der/den Unterschrift/en unter dem Mietvertrag. Gerade, wenn es um **mehrere Mieter** geht!

Die Namen **aller** Mieter müssen vollständig im Mietvertragskopf stehen und alle Mieter müssen auf derselben Vertragsurkunde unterschrieben haben. Nur so werden Mitbewohner – mit Ausnahme von Ehepartnern – auch zu Mietern!



Checkliste

Mietvertragsabschluss: Worauf Sie achten sollten

- ✓ Tragen Sie den Namen **aller Mieter** (nicht Mitbewohner) exakt in den Mietvertragskopf ein. Bei Firmen zusätzlich die Gesellschaftsform und die Vertretungsberechtigten. Am besten machen Sie sich eine **Kopie** des Personalausweises bzw. verlangen von einem Geschäftsraummieter einen Auszug aus dem Handelsregister.
- ✓ Bevor Sie Ihre Wunschiemiete eintragen: Informieren Sie sich, ob für das Gebiet, in dem Ihre Mietwohnung liegt, eine **Mietpreisbremse** gilt.
- ✓ Prüfen Sie, ob alle **Lücken** im Mietvertrag (Miete, Vorauszahlungen, Kautions, Mietbeginn, Mietvertragspartner, Unterschriften usw.) korrekt ausgefüllt wurden.
- ✓ Falls es Ankreuz-Alternativen im Mietvertrag gibt: Kreuzen Sie an, was gelten soll, und streichen Sie, was **nicht** gelten soll.
- ✓ Streichen Sie bitte **keine** Betriebskostenpositionen aus dem Betriebskostenkatalog! Sie müssen die Kosten ja nicht fordern. Sie sollten sich Ihr Forderungsrecht aber zumindest erhalten.
- ✓ Fertigen Sie ein **Übergabeprotokoll** an und heften Sie es mit der Hausordnung an den Mietvertrag.
- ✓ Bei einem **Kündungsverzicht** gilt: Maximal für 4 Jahre, beginnend mit der Mietvertragsunterzeichnung!
- ✓ Kombinieren Sie einen **Zeitmietvertrag** mit einer Staffelmiete, müssen Sie wissen: Wegen der Staffelmiete kann Ihr Mieter den Mietvertrag zum Ablauf von 4 Jahren mit der 3-Monats-Frist kündigen – auch wenn Ihr Zeitmietvertrag eigentlich länger laufen soll!
- ✓ Prüfen Sie, ob auch tatsächlich alle, die im Mietvertragskopf stehen, den Mietvertrag **unterschrieben** haben.
- ✓ Lassen Sie sich die **Kautions** aushändigen und quittieren Sie den Erhalt.
- ✓ Schließen Sie den Mietvertrag **nicht** in der Mieterwohnung oder gleich nach der Wohnungsbesichtigung in den besichtigten Mieträumen ab, sonst kann Ihr Mieter den Vertrag nach den Regeln über Haustürgeschäfte **widerrufen**. Besser: Lassen Sie sich den ausgefüllten, aber noch **nicht** von Ihnen unterschriebenen Mietvertrag zuschicken und bewahren Sie den Umschlag als Beweis, dass kein Haustürgeschäft vorlag, auf.
- ✓ Unterschreiben Sie den Mietvertrag immer erst **nach** Ihrem Mieter. Sonst kann der Mieter nachträglich noch Streichungen oder Ergänzungen vornehmen – und Sie müssen im Ernstfall nachweisen, dass dies eigenmächtig **nach** Ihrer Vertragsunterzeichnung geschah. Gelingt Ihnen das nicht, gilt das, was im Mietvertrag steht.
- ✓ Schickt Ihnen Ihr Mieter den unterschriebenen Mietvertrag zu, lassen Sie ihn nicht zu lange in Ihrer Schublade liegen. Signalisieren Sie Ihrem Mieter nämlich nicht **innerhalb von 3 Tagen** Ihr O.K., gilt Ihre verspätete Antwort als Ablehnung (BGH, Urteil v. 22.2.1999, ZR 99/98, GE 1999 S. 503).

Geräuschvoller Gartenhelfer: Wenn Ihr Rasenroboter den Nachbarn stört

Nie mehr Rasenmähen und dennoch einen perfekten Wimbledonrasen vor der Tür. Wie das geht? Mit einem Rasenroboter.

Während Sie im Büro saßen, machte der Roboter seine Arbeit – sehr zum Leidwesen Ihres **Nachbarn**, denn den störte der ständige Lärm des mähenden Roboters.

Der mähte an jedem Werktag selbstständig von 7 Uhr morgens bis 20 Uhr abends den Rasen. Lediglich von 13 Uhr bis 15 Uhr legte der Roboter eine Mähpause ein. Außerdem musste der Roboter mehrmals täglich bis zu einer Stunde die Lade-Station anfahren.

Solange alle Grenzwerte eingehalten werden, liegt kein erheblicher Lärm vor

Wegen des **ständigen Lärms** sah der Nachbar seine Gesundheit gefährdet. Er verlangte von seinem Nachbarn, die „Arbeitszeit“ des automatischen Rasenmähers auf höchstens 5 Stunden am Tag zu begrenzen.

Der Rasenbesitzer wollte das nicht einsehen. Sein Roboter sei ausgesprochen **leise** und halte zudem auch die Grenzwerte der TA Lärm ein.

Das Amtsgerichts Siegburg sah es ebenso: Der Roboter darf wie bisher weitermähen, weil die Lärmbelastigung **unerheblich** sei. Eine solche nicht gravierende Belästigung muss im Nachbarschaftsverhältnis als sozialadäquat hingenommen werden.

 **Fundstelle:**
AG Siegburg, Urteil v. 19.2.2015, 118 C 97/13

Ein Rasenroboter ist selbst im reinen Wohngebiet erlaubt

Der Roboter hielt alle gesetzlichen Grenz- und Richtwerte ein. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) lässt für Wohngebiete tagsüber eine Lärmobergrenze von 50 dB(A) zu. Ein Sachverständiger stellte fest, dass der Rasenroboter diesen Lärmwert sogar **erheblich unterschritt**.

Außerdem hielt sich der Roboter sogar an die von der Gemeinde festgelegte Mittagspause von 13 Uhr bis 15 Uhr.

Selbst die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sprach **für** den Rasenroboter. Danach darf ein Rasenmäher in einem reinen Wohngebiet an Werktagen nur in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr betrieben werden.

Mein Tipp

Die jetzt geltende Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung gilt nicht nur für den Rasenmäher, sondern für viele weitere motorbetriebene Gartengeräte wie

- Gras- und Rasentrimmer,
- Gras- und Rasenkantenschneider,
- Kettensägen,
- Heckenscheren,
- Vertikutierer,
- Häcksler,
- Motorhacken,
- Laubbläser und
- Laubsammler.

Damit sind praktisch alle lautstarken Gartengeräte erfasst, die Ihre Mittagsruhe stören könnten.

Die Gemeinden und Städte haben häufig auch noch ihre eigene Lärmschutzverordnung bzw. -satzung erlassen.

Gilt in Ihrer Umgebung die Maschinen- und Lärmschutzverordnung, heißt das: An Sonn- und Feiertagen gilt ein **absolutes Betriebsverbot**.

Willkommensschild an der Tür: Darf der Mieter das?

„Herzlich willkommen!“ Wer würde sich über so einen Empfang nicht freuen? Der Haken an der Sache: Die Mieterin hatte ihren Willkommensgruß in Form eines **Schildes** an ihre Wohnungstür gehängt.

Das gefiel ihrer Vermieterin gar nicht: Sie befürchtete Beschwerden anderer Mieter, weswegen sie von der Mieterin verlangte, das Schild wieder zu entfernen.

Die Vermieterin fürchtete außerdem einen sogenannten **Nachahmeffekt**.

Doch die bloße Angst genügte dem Gericht **nicht**, damit die Mieterin ihr Will-

kommensschild an der Wohnungseingangstür entfernen musste.

**Fundstelle:**

LG Hamburg, Urteil v. 7.5.2015, 333 S 11/15

Das Gericht bewertete das Interesse der Mieterin an der Dekoration **höher** als die Furcht der Vermieterin vor möglichen Beschwerden. Außerdem gehöre eine Türdekoration noch zum vertragsgemäßen Gebrauch des Treppenhauses.

Auch mit dem Argument, die Deko erhöhe die Brandgefahr, kam die Vermieterin **nicht** durch.

Ein Willkommensschild ist so üblich wie eine Fußmatte vor der Tür

Zwar gab das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek noch der Vermieterin Recht: Die hätte ein Interesse an einer **einheitlichen** Gestaltung des Treppenhauses. So

ließen sich etwaige Streitereien zwischen den Bewohnern des Hauses verhindern.

Gegen dieses Urteil legte die Mieterin Berufung ein – mit Erfolg!

Das Anbringen eines Willkommensschildes an der Wohnungseingangstür als reine Deko zähle noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Das sei noch eine **übliche Nutzung** des Treppenhauses genauso wie das Auslegen einer Fußmatte vor der Wohnungseingangstür.

Ein Oster- oder Weihnachtskranz gehört zur Tradition

Gerade in der Oster- und Weihnachtszeit gehöre eine Deko an der Wohnungseingangstür **traditionell** mit dazu. Ein neutral gestaltetes, unauffälliges Willkommensschild schränkt die eigentliche Funktion des Treppenhauses nicht ein: Es kann trotz Deko weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

Deswegen durfte das Willkommensschild bleiben.

**Mein Tipp**

Das Gestaltungsrecht Ihres Mieters endet normalerweise an der Wohnungseingangstür. **In** seiner Wohnung kann Ihr Mieter sich an die Wände hängen, was er will. Außen gilt das nicht!

Ihr Mieter darf **keine Bilder** im Treppenhause aufhängen oder Löcher in die Wohnungseingangstür bohren, um Dekorationsgegenstände an der Tür anzubringen.

Jahreszeitliche Dekorationen an Fenstern oder auch an der Wohnungseingangstür müssen Sie hinnehmen – zumindest wenn sie nur **vorübergehender** Natur sind.

Ärger wegen Mozart: Wann der Mieter deswegen kündigen kann

Wer sich eine Professorin an der Hochschule für Musik und Theater als Mieterin ins Haus holt, sollte wissen, was das bedeuten kann: Den ganzen Tag Klaviermusik!

Damit genau das **nicht** passiert, einigten sich die Vermieterin und die Mieterin auf folgende **Klausel** im Mietvertrag:

„Die Mieter sind zur Musikausübung im Rahmen der in der Hausordnung genannten Zeiten berechtigt. Das Maß der Musikausübung soll i. d. R. **5 Stunden** täglich nicht überschreiten. Dem Vermieter ist bekannt, dass die Mieterin als Professorin an der Hochschule für Musik und Theater des Saarlandes auf eine ent-

sprechende Nutzung der Wohnung angewiesen ist. ...“

Nur gezielte Belästigungen rechtfertigen eine fristlose Kündigung

Fast 9 Jahre lang ging alles gut mit Mozart und Co. Dann zogen die Vermieterin und eine weitere Person mit ins Haus.

Die Mieterin fühlte sich seit dem Einzug der weiteren Person in ihrem Klavierspiel gestört: Die Bewohner der Vermieterwohnung würden ihr Musizieren **gezielt** und **systematisch** stören, indem sie ihrerseits laute Musik abspielten und geräuschvoll in der Wohnung herumliefen.

Die Mieterin mahnte wegen der Lärmstörungen die Vermieterin ab. Als die vermeintlichen Lärmbelästigungen aus der Vermieterwohnung dennoch nicht aufhörten, kündigte die Mieterin fristlos den Mietvertrag.

Ihre Kündigung war allerdings **unwirksam**!

**Fundstelle:**

LG Saarbrücken, Urteil v. 17.7.2015, 10 S 203/14

Nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist der Mieter unter anderem dann zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ihm „*der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsa-*

che ganz oder zum Teil ... entzogen wird."

Dies kann schon der Fall sein, wenn der Mieter in der **Ausübung** des vertragsgemäßen Gebrauchs **der Mietsache** erheblich gestört **wird**.

Wer Störungen behauptet, muss sie auch beweisen können

Dieser Kündigungstatbestand kann erfüllt sein, wenn der Vermieter (oder ein Dritter) „unter Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme **zielgerichtet Lärm** verursacht, der allein dem Zweck dient, (den Mieter) ... am Klavierspiel zu hindern."

Das konnte die Mieterin allerdings **nicht** beweisen. Das Gericht drehte vielmehr den Spieß herum: „Die Mieterin könne **nicht** die anderen Nutzer des Hauses in ihrem eigenem Wohnverhalten **beschränken**, nur damit sie möglichst ungestört Klavierspielen könne."

Mein Tipp

Am besten Sie **fragen** bereits beim Mietvertragsabschluss, ob Ihr Mieter oder seine Mitbewohner ein Musikinstrument spielen.

Musizieren gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und dies können Sie **nicht** – ähnlich wie die Tierhaltung – komplett verbieten.

Allerdings muss der Musizierende bei der Ausübung seiner Liebhaberei auf die Ruhebedürfnisse der Mitbewohner Rücksicht nehmen.

Vermieten Sie dagegen an einen professionellen Musiker und vereinbaren Sie, dass dieser an allen Tagen der Woche über einen erheblichen Zeitraum in der Wohnung musizieren darf, müssen Sie dafür sorgen, dass der Mieter sein Musizierrecht auch **ungestört ausüben** kann.

Das geht allerdings **nicht** so weit, dass andere Mitbewohner im Haus ihr Wohnverhalten dem Musizierenden anpassen müssen.

Verursachen jedoch Mitbewohner **absichtlich** Lärm, um den Musizierenden **gezielt** am Klavierspiel zu hindern, rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB aus wichtigem Grund wegen Hinderung am vertragsgemäßen Gebrauch.

Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

www.meineimmobilie.de/vermieterbrief_archiv.html

Das aktuelle Zugangspasswort ab März lautet: Osterhase

IMPRESSUM

Der Vermieter-Brief

Copyright © 2016
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Redaktion:
RAin Heidi Schnurr (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg
Telefon: 0761 / 8 98-0
Telefax: 0761 / 8 98-39 90

E-Mail:
info@haufe-lexware.com
Internet:
www.meineimmobilie.de

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Markus Dränert,
Jörg Frey, Birte Hackenjös,
Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe
USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Telefon: 0761 / 8 98-0
Telefax: 0761 / 8 98-34 34

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern
Druck:
Andlauer, 77966 Kappel-Grafenhausen