



02|17

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Februar 2017

Von wegen Abwarten und Tee trinken



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, gleich zweimal ist einem Vermieter seine **Untätigkeit** vor Gericht zum Verhängnis geworden.

Wer also nach dem Motto „Abwarten und Tee trinken“ handelt, zieht am

Ende häufig den Kürzeren.

So z. B., wenn Sie geduldig auf die Eigentümerabrechnung warten und in der Zwischenzeit die Abrechnungsfrist für Ihre Betriebskostenabrechnung abläuft. Wenn Sie das damit entschuldigen wollen, dass Ihr **Verwalter** zu spät abgerechnet hat, müssen Sie dem Gericht beweisen, was **Sie** unternommen haben, damit der Verwalter so schnell wie möglich abrechnet.

Erst dann kann die verspätete Verwalterabrechnung als **Entschuldigung** für eine verspätete Betriebskostenabrechnung „herhalten“. Das hat gerade der Bundesgerichtshof so entschieden.

Ähnlich ergeht es Ihnen, wenn Sie einen **Besichtigungstermin** beim Mieter wollen. Reagiert er nicht, sollten Sie die Angelegenheit nicht schleifen lassen. Die Gerichte gehen sonst davon aus, dass Ihnen die Sache doch nicht so wichtig war.

Besser: Haken Sie nach. Und, wenn Ihr Mieter immer noch nicht reagiert und damit Ihren Besichtigungstermin vereitelt, **mahnen** Sie ihn wegen diesem vertragswidrigen Verhalten ab. Damit bewahren Sie sich die Chance, dass Sie schlimmstenfalls dem Mieter wegen dieses Vertragsverstoßes irgendwann **kündigen** können.

Erst, wenn Sie das gemacht haben, können Sie sich zurücklehnen und in Ruhe eine Tasse Tee genießen.

Am besten Beruhigungstee, wenn der BGH mal wieder ein Urteil fällt, was Vermietern nicht so schmeckt.

Ein müheloses „Betriebskosten abrechnen“ wünscht Ihnen

Ihre

Verwalter rechnet zu spät ab: Verspätete WEG-Abrechnung rechtfertigt keine verspätete Betriebskostenabrechnung

„Zu spät!“, meinte eine Mieterin aus Schwetzingen als ihr der Vermieter am 7.12.2013 die Betriebskostenabrechnung für 2010 und 2011 präsentierte. Tatsächlich ist es nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB so, dass Sie als Vermieter **innerhalb eines Jahres** nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abrechnen müssen. Das gilt auch, wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten und Sie erst abrechnen können, wenn Sie die Eigentümerabrechnung vom Verwalter haben.

Die Betriebskostenabrechnung des Schwetzingener Vermieters für 2010 hätte eigentlich bis zum 31.12.2011 und die Betriebskostenabrechnung für 2011 bis zum 31.12.2012 beim Mieter sein müssen und nicht erst am 7.12.2013.

Der Vermieter hatte allerdings für seine verspätete Betriebskostenabrechnung eine vermeintlich gute Entschuldigung pa-

rat: Wegen eines **Verwalterwechsels** hatte die Wohnungseigentümergeinschaft erst kürzlich den Beschluss über die Jahresabrechnungen nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst. Deswegen konnte er auch erst jetzt seine Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 erstellen.

Ein mangelndes Verschulden rettet Sie vor einer verspäteten Betriebskostenabrechnung

Nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB können Sie als Vermieter trotz abgelaufener Abrechnungsfrist doch noch Betriebskosten vom Mieter **nachfordern**, wenn Sie die verspätete Abrechnung **nicht** zu vertreten haben.

Der Schwetzingener Vermieter konnte die Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 **nicht** früher abrechnen, weil ihm die damalige und Ende 2012 abberufene WEG-Hausverwaltung für

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | Verwalter rechnet zu spät ab:

Verspätete WEG-Abrechnung rechtfertigt keine verspätete Betriebskostenabrechnung

2 | Raucher-Streit:

Darf mein Mieter auf dem Balkon kiffen?

4 | „Beschissenes“ Grundstück gekauft:

Wenn der Käufer Geld zurück will

5 | Wuchernder Bergahorn auf Balkon:

Darf der da stehen bleiben?

6 | Wenn Ihr Mieter sagt:

„Ich will ne Parabolantenne!“

6 | Besichtigungstermin vereitelt:

Wann Sie dem Mieter deswegen kündigen dürfen

7 | Funk-Rauchwarnmelder:

Mieter müssen Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern dulden

! | Service & more:

Ihr neues Passwort ab März: Fruehling
www.meineimmobilie.de/vermieterbrief_archiv.html

diese Zeiträume noch **keine** ordnungsgemäße Abrechnung erstellt hatte.

BGH: Eigentümer darf nicht erst abwarten, bis der Verwalter die Jahresabrechnung erstellt hat

Die neue Hausverwaltung hatte die Eigentümerabrechnung erst im November 2013 der Wohnungseigentümergeinschaft vorgelegt und die Wohnungseigentümergeinschaft hatte darüber beschlossen. Kaum war die Abrechnung beschlossene Sache, schickte der Vermieter dem Mieter seine Betriebskostenabrechnung zu.

„Zu spät!“, meinte auch der BGH und wies den Nachzahlungsanspruch des Vermieters ab.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 25.1.2017, VIII ZR 249/15

Der Vermieter einer Eigentumswohnung muss grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Betriebskosten abrechnen, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch **nicht** vorliegt.

Trotz Verwalter: Betriebskosten müssen zeitnah abgerechnet werden

Dass der Vermieter mit seiner Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter erst den Beschluss der Gemeinschaft abwarten muss, steht als (ungeschriebene) Voraussetzung **nirgendwo** im Gesetz und ergibt sich auch **nicht** aus den Gesetzesmaterialien oder der Gesetzessystematik. Sie wäre ohnehin nicht mit dem

Zweck der Vorschrift und der Abrechnungssicherheit für den Mieter vereinbar.

Trotz Eigentümergemeinschaft: Der Vermieter muss **zeitnah** über die Betriebskosten abrechnen, sodass sein Mieter schnell Klarheit und Rechtssicherheit über die entstandenen Betriebskosten bekommt.

Insofern kann es für Mieter von Eigentumswohnungen **nicht** sein, dass sie wegen der vorherigen Beschlussfassung der Eigentümer länger auf ihre Betriebskostenabrechnung warten müssen als Mieter von „ganz normalen Wohnungen“.

Wann der Verwalter schuld an der verspäteten Abrechnung ist

Geht es darum, **warum** der Mieter die Betriebskostenabrechnung zu spät bekommen hat, muss sich der Vermieter ein Verschulden des (früheren) Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft **nicht** zurechnen lassen.

Der Verwalter gilt laut BGH grundsätzlich **nicht** als Erfüllungsgehilfe des Vermieters der Eigentumswohnung, wenn es um das Erstellen der Betriebskostenabrechnung geht.

Von wegen Abwarten und Tee trinken: Vermieter müssen selbst tätig werden

Will der Vermieter seine verspätete Betriebskostenabrechnung mit der verspäteten Abrechnung des Wohnungseigentumsverwalters rechtfertigen, muss er vor Gericht darlegen, **was er selbst** getan hat, damit er so schnell wie möglich gegenüber dem Mieter über die Betriebskosten abrechnen kann.

Der BGH kreierte dem Vermieter an, dass er schon im Laufe des Jahres 2010 hätte absehen können, dass die bisherige Hausverwaltung die Wohngeldabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst erstellte Betriebskostenabrechnung benötigt, **nicht rechtzeitig** vorlegen würde bzw. die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass er sie **nicht** als Grundlage für seine Betriebskostenabrechnung nehmen konnte.

Weil der Vermieter aber eher nach dem Motto „Abwarten und Tee trinken“ handelte, verlor er deswegen seinen Nachzahlungsanspruch.



Mein Tipp

Merken Sie, dass es knapp wird mit der Abrechnungsfrist für Ihre Betriebskostenabrechnung, weil der Verwalter immer noch nicht die Eigentümerabrechnung erstellt hat, sollten Sie **handeln**: Üben Sie (nachweisbar!) Druck auf den **Verwalter** aus, indem Sie die Abrechnung anmahnen.

Erklären Sie gleichzeitig gegenüber dem Mieter, warum die Abrechnung noch auf sich warten lässt und dass Sie keinesfalls auf die Nachzahlung verzichten werden. Droht die Frist abzulaufen, sollten Sie vorsichtshalber eine vorläufige Teilabrechnung **unter Vorbehalt** erstellen: Denn schließlich können Sie ja zumindest schon mal die Grundsteuer in Ihre Abrechnung einstellen. Schreiben Sie unbedingt mit dazu, dass dies keine Endabrechnung ist und behalten Sie sich vor, noch eine vollständige Abrechnung zu erstellen.

Raucher-Streit: Darf mein Mieter auf dem Balkon kiffen?

Es qualmt und es riecht, was Ihr Mieter da auf seinem Balkon raucht. Am Ge-

ruch erkennen Sie sofort: Das sind **keine** „normalen“ Zigaretten, sondern Ihr

Mieter raucht Cannabis. Eigentlich könnte Ihnen das ja egal sein, wenn da

nicht die Mieter wären, die direkt **darüber** wohnen.

Die haben sich bereits mehrfach über den süßlichen Geruch, der in ihr Schlafzimmer zieht, beschwert. Das bedeutet für Sie als Vermieter: Sie müssen tätig werden!

Was für „normales Rauchen“ in der Mietwohnung gilt

Grundsätzlich ist es mit dem Rauchen so: **In** der Wohnung darf Ihr Mieter rauchen. Egal was und wie viel.

Allerdings: Wird ein anderer Mieter durch sogenannte Immissionen – sprich den Geruch von Nikotin – in seinem Besitz gestört, steht ihm ein **Unterlassungsanspruch** zu. Zu den Immissionen zählen Belästigungen durch Lärm, Gerüche, Ruß oder eben auch Tabakrauch.

Dieses Recht kann ein Mieter gegenüber einem anderen Mieter im Haus geltend machen. Dabei spielt es **keine** Rolle, dass Rauchen in der Mietwohnung im Verhältnis zum Vermieter grundsätzlich noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zählt.

Der gestörte Mitbewohner hat nur einen Abwehranspruch, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen **wesentlich** sind. Das trifft auf den nach oben ziehenden Tabakqualm jedoch erst zu, wenn ein verständiger, durchschnittlicher Mensch ihn auch als **wesentliche** Beeinträchtigung empfinden würde.

Der eine muss rauchen, der andere lüften können

Außerdem gilt zwischen den Mietern das **Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**. In einem „normalen Raucherstreit“ sieht das so aus, dass der Mieter von oben seinen Balkon zeitweise uneinträchtig von jeglichen Rauchbelästigungen durch den unten wohnenden Mieter nutzen kann. Dazu gehört, dass er seine Fenster öffnen kann, um seine

Wohnung zu lüften, ohne dass Qualm in seine vier Wände zieht.

Auf der anderen Seite müssen Sie jedoch auch dem rauchenden Mieter Zeiten einräumen, innerhalb denen er auf seinem Balkon rauchen darf. Wie oft und wie lange diese „rauchfreien Zeiten“ dauern, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Vereinbaren Sie feste Rauchzeiten mit den Mietern

Das hört sich in der Theorie gut an, solche „Rauchzeiten“ werden Sie jedoch nur gegenüber einsichtigen Mietern in der Praxis durchsetzen können. Das bedeutet: Der eine Mieter muss ungestört auf seinem Balkon rauchen dürfen und der andere – während der Rauchzeiten – eben seine Fenster und Türen geschlossen halten.

Kiffender Mieter: Der Besitz von Cannabis kann strafbar sein

Sie sehen also: Schon beim „normalen Rauchen“ müssen Sie als Vermieter vermitteln. Bei einem „kiffenden Mieter“ kommt hinzu, dass ein Verstoß gegen das Betäubungsmittelgesetz (BtMG) und damit eine Straftat vorliegen könnte. Jedenfalls, wenn Ihr Mieter eine „nicht geringe Menge“ Cannabis besitzt. Dann sieht das BtMG auch schon mal mindestens ein Jahr Freiheitsstrafe vor.

Was jedoch bereits eine nicht **geringe** Menge ist, wird von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich geregelt und liegt bei Cannabis zwischen 6 g (z. B. Bremen, Brandenburg, Bayern, Niedersachsen) und 10 g (Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz). Schon der **Besitz** einer geringen Menge Cannabis ist zwar strafbar, allerdings kann nach §§ 29 Abs. 5, 31a BtMG von einer strafrechtlichen Verfolgung **abgesehen** werden.

Weitere Voraussetzung für ein Absehen von der Strafverfolgung ist, dass das Cannabis nur zum Eigenverbrauch bestimmt ist. Der **Verbrauch** von Betäubungsmit-

teln wurde bewusst **straffrei** gelassen, denn im Prinzip schädigt sich der Konsument ja nur selbst.

Sie können das Betäubungsmittelgesetz als Druckmittel benutzen

Was bedeutet das für Sie als Vermieter? Sie können Ihren Mieter lediglich damit unter Druck setzen, dass Sie mit einer Anzeige wegen Verstoßes gegen das Betäubungsmittelgesetz **drohen**, falls er weiterhin Cannabis auf dem Balkon konsumiert.

Falls Sie einer **Mietminderung** Ihres sich gestört fühlenden Mieters aus dem Weg gehen wollen, können Sie den rauchenden Mieter bitten, statt auf dem Balkon **in** seiner Wohnung zu rauchen – mit den bekannten Folgen einer erhöhten Abnutzung der Wohnung!

Cannabiskonsum: Wann Sie deswegen kündigen dürfen

Als Vermieter können Sie einem Mieter bei einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens nach § 543 Abs. 1 BGB **fristlos** kündigen. Eine solche Kündigung ist dann gerechtfertigt, wenn Ihr Mieter **innerhalb** Ihrer Mieträume eine Straftat begeht. So z. B., wenn er andere Bewohner im Haus beleidigt oder tätlich angreift. Doch auch Handlungen **unterhalb** der Strafbarkeitsgrenze können bereits eine Kündigung rechtfertigen. Beispielsweise, wenn es wegen ihm oder eines Mitbewohners innerhalb kurzer Zeit zu **mehreren** Polizeieinsätzen in der Wohnung kommt.

Oder aber, wenn Ihr Mieter Cannabispflanzen auf dem Balkon der Mietwohnung anbaut, aus denen sich nicht nur geringe THC-Mengen i. S. d. Betäubungsmittelgesetzes gewinnen lassen. Ein Urteil, wonach einem „kiffenden Mieter“ allein wegen seines **Cannabiskonsums** gekündigt werden kann, gibt es nicht. Denn im Grunde handelt es sich meist nur um eine **straflose** Selbstgefährdung.

 **Mein Tipp**

Ein professioneller Anbau von Marihuanapflanzen rechtfertigt eine fristlose Kündigung. Ein Kölner Mieter bekam so eine wegen 17 Marihuana-

pflanzen auf dem Balkon. Weitere 43 Blumentöpfe waren bereits so abgeräumt, dass nur noch Rest-Stängel zu sehen waren (AG Köln, Urteil v. 25.3.2008, 219 C 554/07, WuM 2008, S. 595).

Ähnlich erging es einem Ravensburger Mieter. Der hatte zwar „nur“ 14 Töpfe angepflanzt, aber das reichte dem Gericht für eine fristlose Kündigung (LG Ravensburg, Urteil v. 6.9.2001, 4 S 127/01, WuM 2001 S. 608).

„Beschissenes“ Grundstück gekauft: Wenn der Käufer Geld zurück will

Wer im Winter ein verschneites Haus mit Garten kauft, kann ganz schön beschissen werden. Nicht nur beim Preis, sondern auch, wenn es um den Zustand des Gartens geht. So ging es einem Münchner, der sich eine Eigentumswohnung mit einem Gartenanteil kaufte. Kaum war der Schnee im Garten weggeschmolzen, sah er, dass seine Wiese mit 19 Hundehaufen übersät war.

Der **Verkäufer** hatte einen Hund. Weil er seine Wohnung samt Garten sowieso verkaufen wollte, hatte er wohl in der letzten Zeit weniger darauf geachtet, **wo** sein Hund sein Geschäft verrichtet. Ein teures Geschäft übrigens, denn der Käufer wollte vom Hundebesitzer 3.500 EUR Schadensersatz dafür haben.

Hundehaufen im gekauften Garten können Sachmangel sein

Sind Hundehaufen im gekauften Garten ein **Sachmangel** und damit ein Grund, den Kaufpreis nachträglich zu mindern? Eigentlich schon.

Allerdings: An dem kleinen Wörtchen „eigentlich“ merken Sie, dass dies nicht immer gilt. So war es auch bei dem Käufer aus München, der einfach zu lange damit wartete, etwas gegen die Hundehaufen in seinem Garten zu unternehmen. Er hatte die Eigentumswohnung mit Gartenanteil am 12.11.2014 gekauft. Nach Ziffer 5.2 des Kaufvertrags wurde das Objekt „wie genau besichtigt“ verkauft und am 29.12.2014 auch an den neuen Eigentümer übergeben.

Hundehaufen wurden erst nach Schneeschmelze sichtbar

Der Verkäufer hatte einen Hund. Der richtete zumindest gelegentlich im Garten sein „großes Geschäft“. Bei der Übergabe war der Garten mit 19 Hundehaufen übersät. Das hatte der Käufer jedoch zuerst nicht bemerkt, weil im Garten **Schnee** lag.

Erst Mitte Januar und nach Einsetzen des Tauwetters fielen dem Käufer und seiner Lebensgefährtin die Hundehaufen im Garten auf. Trotzdem kümmerten sie sich erst am 10.3.2015 darum, dass die Verunreinigung weg sollte. Der Käufer holte dafür extra ein Angebot von einer Gartenbaufirma ein, die den Unrat beseitigen sollte. Das Ganze sollte ihn 3.500 EUR kosten. Geld, das er natürlich vom Verkäufer ersetzt haben wollte.

Wegen Kontaminierung von Hundekot: Käufer wollte vom Verkäufer 3.500 EUR zurück

Mittlerweile sei der Kot der 19 Hundehaufen ins Erdreich eingesickert und der Oberboden kontaminiert. Der Kot von „fleischlastigen Fressern“ wie Hunden sei **besonders gefährlich**, weil er äußerst widerstandsfähige Krankheitserreger und Parasiten enthalte.

Deswegen müsste der Oberboden abgetragen und alles **neu bepflanzt** werden. An den Stellen, an denen sich der Kot


befunden habe, wachse auch kein Gras mehr, sondern nur noch Moos.

Der Verkäufer behauptete, dass der Kot **nicht** von seinem Hund stamme und außerdem wegen den paar Hundehaufen nicht gleich der ganze Boden erneuert werden müsse.

Schadensersatz gibt's erst, wenn der Käufer eine Nachfrist gesetzt hat

Tatsächlich stellt die Existenz einer Vielzahl von Hundehaufen nach Ansicht des Gerichts einen **Sachmangel** dar.

Allerdings: Der Käufer hätte den Verkäufer erst einmal auffordern müssen, die Hundehaufen innerhalb einer bestimmten Frist zu entfernen. Der Käufer kann erst dann **Schadensersatz** vom Verkäufer verlangen, wenn er ihn vorher zur Nacherfüllung und Beseitigung aufgefordert hat.

 **Fundstelle:**
AG München, Urteil v. 13.4.2016, 171 C 15877/15

Außerdem ging das Gericht davon aus, dass der **Käufer** die Kontamination des Bodens maßgeblich **selbst** verursacht hat, weil er den Kot **zu spät** hat beseitigen lassen: Er hätte quasi in aller Ruhe zugesehen, wie der Kot nach und nach in das Erdreich eingesickert ist. Deswegen müsste er auch selbst den Folgeschaden tragen.

**Mein Tipp**

In Kaufverträgen über bestehende Immobilien ist i. d. R. ein Gewährleistungsausschluss vereinbart. Typisch dafür ist folgende, sinngemäße For-

mulierung: „Gekauft wie gesehen“ oder „eine Gewährleistung für Mängel wird nicht übernommen“. Das bedeutet: Selbst wenn ein Mangel schon bei der Übergabe des Hauses bestand, schuldet der Verkäufer weder Nach-

besserung noch Schadensersatz. Zeigen sich dann Schäden, stellt sich die schwierige Frage der Haftung. Der besteht i. d. R. nur dann, wenn der Verkäufer einen Mangel **arglistig** verschwiegen hat.

Wuchernder Bergahorn auf Balkon: Darf der da stehen bleiben?

Ein Münchner Mieter begrünzte seine Loggia in der Innenstadt mit einem kleinen Bergahorn. Der stand zunächst in einem Topf. Was der Mieter **nicht** bedacht hatte: So ein Bäumchen wächst.

Was tun, wenn die Balkonbepflanzung Ihres Mieters zu üppig wird?

Genau genommen kann ein Bergahorn bis zu 40 m hoch werden. Tatsächlich wuchs der Bergahorn des Münchners Mieters so stark, dass ihn der Mieter in einen **Holzkasten** umtopfen musste. Die Baumkrone des Baumes ragte irgendwann sogar **über** das Dach des Hauses hinaus. Mittlerweile betrug der Stammumfang stattliche 2 m.

Die Holzkiste, in der der Bergahorn stand, sprengte es, sodass der Baum irgendwann mit der Erde **direkt** auf dem Boden der Loggia stand.

Damit der Baum nicht umfiel, hatte ihn der Mieter mit Ketten an der Hauswand befestigt.

2 m Stammumfang: Der Baum muss runter vom Balkon

Das alles war dem Vermieter ein Dorn im Auge: Der Baum sollte weg. Doch der Mieter berief sich auf den **Umwelt-**

schutz, der Verfassungsrang genießt (Art. 20a Grundgesetz). Allerdings **ohne** Erfolg!

Der Mieter musste den Baum von seiner Loggia entfernen, denn ein Baum von der Größe und dem Umfang zählt **nicht** mehr zum vertragsmäßigen Gebrauch.

**Fundstelle:**

LG München I, Beschluss v. 8.11.2016, 31 S 12371/16

Dazu kommt, dass ein Bergahorn ein Tiefwurzler und schon deswegen als Balkonbepflanzung **ungeeignet** ist.

Balkonbepflanzung darf optisches Erscheinungsbild nicht verändern

Zudem verändere der Baum in **unzulässiger** Weise das optische Erscheinungsbild des Gebäudes. Das gehört noch mit zum Eigentumsrecht des Vermieters. So eine optische Veränderung des Fassadenbildes ist nur gestattet, wenn es dafür auf der Mieterseite überwiegende berechnete Interessen gibt.

So ein überragendes Interesse ergab sich für den Mieter jedenfalls **nicht** aus Art. 20a GG (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen als Staatsziel). Unabhängig davon, ob sich der Mieter darauf

überhaupt berufen kann, geht es darin um den Schutz künftiger Generationen, den natürlichen Lebensgrundlagen und der Tiere.

Dieser geschützte Bereich war mit dem Beseitigen eines einzelnen Baumes auf dem Balkon eines Mietshauses in einer Großstadt jedenfalls nach Ansicht des Gerichts noch nicht wesentlich betroffen!

**Mein Tipp**

Der Mieter darf seinen Balkon immer nur so bepflanzen, dass weder Ihr Eigentum **optisch** bzw. **gegenständlich** beeinträchtigt wird. Außerdem darf die Balkonbepflanzung Ihres Mieters weder die Nachbarn noch Mitmieter im Haus beeinträchtigen.

Einen Mieter, der gegen diese Regeln verstößt, können Sie wegen vertragswidriger Nutzung des Balkons **abmahn**en. Dann hat der Mieter die Wahl: Entweder er schneidet seine bestehende Balkonbepflanzung so weit zurück, dass sie nicht mehr über die Brüstung des Balkons hinauswächst oder – falls das nicht geht – muss er die Bepflanzung komplett beseitigen.

Wenn Ihr Mieter sagt: „Ich will ne Parabolantenne!“

Zugegeben: Parabolantennen verschönern nicht gerade ein Haus. Allerdings dürfen Sie zu einer Parabolantenne Ihres ausländischen Mieters nicht gleich kategorisch Nein sagen. Selbst wenn Sie Kabelanschluss im Haus haben.

Kann ein Mieter mit ausländischer Staatsangehörigkeit oder Muttersprache nicht eine ausreichende Anzahl von Heimatsendern über Kabel empfangen, gilt: Sie müssen das Informationsinteresse des Mieters erfüllen. Allerdings können Sie dafür laut den Gerichten auch eine „kleine“ **Gegenleistung** fordern:

- Der Mieter muss die „Schüssel“ von einer Fachfirma montieren lassen.
- Er muss Sie von allen Kosten freistellen.
- Er muss sich verpflichten, nach Mietvertragsende die Parabolantenne wieder abzuschrauben und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Außerdem ist die Entscheidung, ob und wo eine Parabolantenne hin darf, davon abhängig, wie stark dadurch das Anwesen **optisch** beeinträchtigt wird.

Führt die Montage nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung, müssen Sie als Vermieter die Montage der Antenne dulden.

Dagegen dürfen Sie trotz Kostenübernahme Ihre Erlaubnis verweigern, wenn die Antenne aus technischen oder sonstigen Gründen das Anwesen **erheblich** verunzieren würde.

Gerade, wenn Sie wegen der Schüssel einen Prozess mit der Denkmalschutzbehörde bekommen könnten. Auf dieses Risiko müssen Sie sich nicht einlassen.

Fundstelle:
AG Gelsenkirchen, Urteil v. 6.10.1993, 9 C 590/93, DWW 1993 S. 369

Wann eine erhebliche optische Beeinträchtigung vorliegt

So wird Ihr Anwesen dann **erheblich** optisch beeinträchtigt, wenn z.B. eine am Balkongeländer montierte Parabolantenne mit einem Durchmesser von 80 cm in den Luftraum **vor** dem Geländer hinaus ragt.

Damit hebt sie sich **deutlich** von der Fassade des Hauses ab und ist sogar vom gegenüberliegenden Gebäude und der Straße aus deutlich sichtbar.

Fundstelle:
LG Kaiserslautern, Urteil v. 11.5.2005, 3 S 28/05, NJW 2005 S. 2865

Die Sichtbarkeit entscheidet über Sein und Nichtsein

Anders sieht es aus, wenn die Antenne auf dem Balkon (hier: 5. Stock) aus der „Fußgängerperspektive“ **kaum sichtbar** und auch so befestigt ist, dass sie weder die Gebäudesubstanz beeinträchtigt, noch einen Schaden am Fenster oder der Balkontüre hinterlässt. Das hat der Mieter dadurch erreicht, dass er die Antenne mit einem sogenannten Flachkabel verkabelte, sodass er weder in die Wand, noch in das Fenster oder die Balkontüre bohren musste. In diesem Fall kommt dann dem Informationsinteresse Ihres Mieters ein höheres Gewicht zu als Ihrem Eigentumsrecht als Vermieter.

Fundstelle:
AG München, Urteil v. 22.10.2015, 412 C 11331/15, ZMR 2016 S. 786

Mein Tipp

So lange Ihr Mieter seine „Schüssel“ **innen** am Balkon anbringen will oder jedenfalls so, dass sie von unten nicht sichtbar ist, müssen Sie diese dulden. Jedenfalls, wenn er alle anderen Auflagen, wie fachgerechte Montage erfüllt und auch die Wand, das Fenster oder die Balkontüre nicht beschädigt werden.

Besichtigungstermin vereitelt: Wann Sie dem Mieter deswegen kündigen dürfen

Sie wollen das Bad Ihres Mieters nach 20 Jahren Mietzeit **modernisieren**. Doch zuerst wollen Sie noch in das Bad, um den Umbau zu planen. Sie kündigen dem Mieter den Besuch an.

Eigentlich alles kein Problem: Ihr Mieter ist **nicht** berufstätig und hätte Zeit dafür. Doch auf Ihr Schreiben hören Sie erst einmal nichts. Erst **ein Jahr später**, schreiben Sie Ihren Mieter wegen der

Badbesichtigung nochmals an. Doch wieder hören Sie **nichts** vom Mieter.

Deswegen mahnen Sie Ihren Mieter Anfang Juli 2015 wegen seines vertragswid-

rigen Verhaltens ab. Gleichzeitig bitten Sie ihn, **selbst** einen Termin mit den Handwerkern zu vereinbaren.

Wer einen Besichtigungstermin will, muss sich auch darum kümmern

Trotz Abmahnung passiert nichts. Erst als Sie ihm am 28.8.2015 eine förmlich **Modernisierungsankündigung** schicken reagiert der Mieter: Er weist die Modernisierungsankündigung **zurück**.

Der Grund: Sie hätten in Ihrem Ankündigungsschreiben nicht richtig zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten unterschieden.

Für einen Vermieter aus Berlin war damit das Maß voll. Er **kündigte** seinem Mieter deswegen das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich wegen vertragswidrigen Verhaltens. Allerdings ohne Erfolg!



Fundstelle:

LG Berlin, Urteil vom 11.8.2016, 65 S 202/16

Sie müssen sich schon selbst um einen Termin mit dem Handwerker kümmern

Das Gericht nahm eine Interessenabwägung vor. Ihm fehlte es am Ende an einer **schwerwiegenden** Vertragsverletzung des Mieters. Der Mieter hatte zwar die Besichtigung **ohne** sachlichen Grund verweigert, allerdings kreierte das Gericht dem Vermieter an, dass er **über ein Jahr gewartet** hatte, bis er sich nochmals um einen Besichtigungstermin gekümmert hatte.

Außerdem hatte der Vermieter den Mieter anschließend **falsch abgemahnt**, indem er die Handwerkertermine selbst vereinbaren sollte.

Je länger das Mietverhältnis besteht, umso schwerwiegender muss die Vertragsverletzung sein

Dazu kommt das lange Mietverhältnis: Nach einer **fast 20-jährigen Mietdauer** hätte schon eine schwerwiegende Ver-

tragspflichtverletzung vorliegen müssen, um dem Mieter deswegen erfolgreich kündigen zu können.



Mein Tipp

Gibt es einen **berechtigten Anlass** für eine Besichtigung (z.B. Badrenovierung) muss der Mieter nach einer Vorankündigung Ihnen als Vermieter den Zutritt zur Wohnung gewähren.

Wer einen Besichtigungstermin ernsthaft will, darf sich mit seinem Verhalten **nicht** in Widerspruch dazu setzen. Reagiert Ihr Mieter **nicht** auf Ihre Besichtigungsanfragen, dürfen Sie **nicht** fast ein Jahr warten, bis Sie nochmals nachhaken.

Obwohl der Mieter sich vertragswidrig verhalten und sich geweigert hatte, dem Vermieter die Besichtigung zu ermöglichen, reichte es **nicht** zuletzt wegen der langen Mietzeit und der Untätigkeit des Vermieters für eine **Kündigung**.

Funk-Rauchwarnmelder: Mieter müssen Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern dulden

Funk-Rauchwarnmelder haben für Sie als Vermieter einen ganz entscheidenden Vorteil: Um sie zu warten, muss der Vermieter bzw. die von ihm beauftragte Firma nicht extra in die Mieterwohnung, sondern die Rauchwarnmelder können dank Funksystem auch **ferngewartet** werden.

Allerdings will nicht jeder Mieter einen Funk-Rauchwarnmelder in seiner Wohnung haben. Ein Mieter aus Köln befürchtete, mittels der Ultraschallsensoren und der Infrarottechnologie könnten Bewegungsprofile von Personen erstellt werden, die sich in der Wohnung aufhalten.

Doch ist das tatsächlich ein Ablehnungsgrund? Ein Fall, mit dem sich letzten Endes das Bundesverfassungsgericht beschäftigen musste.



Fundstelle:

BVerfG, Beschluss v. 8.12.2015, 1 BvR 2921/15

Das Bundesverfassungsgericht hat die Verfassungsbeschwerde, mit der sich ein Mieter gegen den Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern in seiner Wohnung wehren wollte, gar nicht erst angenommen. Seine Begründung: Keine Aussicht auf Erfolg!

Rauchwarnmelder: Angst vor Manipulationen muss begründet sein

Ein Mieter aus Köln fürchtete, die funkgesteuerten Rauchwarnmelder könnten sein Leben ausspionieren. Rein technisch sei es sogar möglich, die in der Wohnung geführten Gespräche **aufzuzeichnen**.

Das sei eine Verletzung seines Grundrechts auf informationelle Selbstbestimmung.

Deswegen bot der Mieter dem Vermieter an, statt der funkgesteuerten Geräte **auf**

eigene Kosten einen einfacheren Rauchwarnmelder **ohne** Funktechnik in seiner Wohnung zu montieren. Der Vermieter lehnte dankend ab und klagte stattdessen darauf, dass der Mieter den Einbau der Funk-Rauchwarnmelder als Modernisierung **dulden** sollte – mit Erfolg über alle Instanzen!

Fernwartung ist ein Vorteil von Funk-Rauchwarnmeldern

Der Vermieter – eine Wohnungsbau-gesellschaft – war laut Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen verpflichtet, bis Ende 2016 seine Mietwohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Der Vermieter entschied sich für die Funk-Rauchwarnmelder, weil die sich aus der Ferne **warten** ließen. Dabei prüft das Gerät über Ultraschall, ob seine Umgebung unverstellt ist, und funkt einmal im Monat über einen Datensammler im Hausflur Informationen, etwa zum Batterie-stand.

Manipulationsgefahr bei Rauchwarnmelder muss der Mieter erst mal nachweisen

Allein die **Angst**, die Rauchwarnmelder könnten manipuliert werden, reichte dem Gericht allerdings nicht. Der Mieter hätte zumindest darauf eingehen müssen, worin sein konkreter **Nachteil** liege,

so die Verfassungsrichter. Außerdem noch, warum der Vermieter eine solche kriminelle Energie, gepaart mit technischem Sachverstand aufbringen sollte.

Sie als Vermieter dürfen die Rauchwarnmelder aussuchen

Für die Gerichte überwogen die Vorteile auf der Vermieterseite: Eine Fernwartung sei nicht nur für den Vermieter **vorteilhaft**, sondern auch für die anderen Mieter im Haus, weil diese nicht extra wegen der Wartung zu Hause bleiben müssten.

Außerdem darf der **Vermieter** die Marke und die Art der Rauchwarnmelder aussuchen, die er gern einbauen will. In einem Mehrfamilienhaus darf der Vermieter auf eine **einheitliche** Ausstattung mit Rauchwarnmeldern bestehen.

Außerdem lassen sie sich sehr einfach installieren, sind sofort betriebsbereit und Sie brauchen keine aufwendigen Verkabelungsarbeiten.

Achten Sie darauf, dass alle Ihre Geräte im Haus **miteinander kompatibel** sind: Idealerweise sollten sie alle vom gleichen Hersteller oder von der gleichen Produktlinie stammen. Wer später mal nachrüsten muss und keine Geräte mehr vom aktuellen Hersteller seiner Funkrauchmelder findet, sollte sich unbedingt direkt beim Hersteller informieren.

Damit schließen Sie Funktionsstörungen zwischen den einzelnen Geräten aus, sodass eine 100-prozentige Sicherheit gewährleistet bleibt.



Mein Tipp

Der **Vorteil** eines Funk-Rauchwarnmelders ist, dass diese untereinander meist zu einer Meldergruppe via Funknetzwerk verbunden sind. Brennt es irgendwo im Haus, lösen **alle** integrierten Rauchmelder per Funk innerhalb des Netzwerks Alarm aus, sodass innerhalb des Hauses Flucht- und Alarmierungsmaßnahmen schneller getroffen werden können.



Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

www.meineimmobilie.de/vermieterbrief_archiv.html

Das aktuelle Zugangspasswort ab März lautet: Frühling

IMPRESSUM

Der Vermieter-Brief

Copyright © 2017
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 Hackenjos,
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