



06|23

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2023

In eine neue Heizung investieren, können Vermieter das stemmen?



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, großes Diskussions-  
thema ist nach wie vor das **Umstellen der Heizung** von **fossilen Brennstoffen** wie Öl und Gas auf **erneuerbare Energien**. Nach-

dem das Bundeskabinett die neue Fassung des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** beschlossen und der Bundesrat hierzu Stellung genommen hat, muss das Gesetz nun vom Bundestag verabschiedet werden.

Der Gesetzeskern ist das Heizen mit wenigstens **65%** erneuerbarer Energien ab dem **1.1.2024**. Dazu muss alles bis zur parlamentarischen Sommerpause Ende Juni entschieden sein. Wir haben Ihnen alles Wichtige **zum derzeitigen Stand** zusammengestellt – und bleiben weiterhin für Sie informiert!

Immer noch präsent ist der allgegenwärtige Wunsch des **Energieeinsparens**. So könnte sich manch ein Vermieter denken: „*Der Sommer steht ja vor der Tür, die Tages- und Nachttemperaturen steigen – da könnte ich doch mal das Warmwasser um ein paar Grad absenken.*“

Vor diesem Gedanken muss ich Sie jedoch warnen: Die Mietgerichte fordern die zur Verfügungstellung von heißem Wasser **rund um die Uhr** – somit auch in den warmen **Sommermonaten**. Ansonsten sind die Mieter zur **Mietminderung** berechtigt. Lesen Sie mehr hierzu im 2. Artikel Ihres VermieterBriefs.

**Sommerzeit = Gartenzeit.** Mieter sind erfreut, wenn sie den Garten am Haus mitbenutzen dürfen. In diesem Zusammenhang tauchen jedoch Fragen auf: Wer bezahlt die angeschafften **Gartengeräte**? Dürfen die Mieter ungefragt **neue Pflanzen** eingraben und den Garten „umgestalten“? Oder haben Sie als Vermieter überhaupt ein **Mitspracherecht** bei der Gartennutzung? Damit Sie den Überblick behalten, gibt Ihnen unser 5. Beitrag eine Hilfestellung.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß mit der neuen Juni-Ausgabe!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Weißer Rauch überm Bundestag? Die (voraussichtlichen) GEG-Änderungen und was auf Sie zukommt

In den Medien wurde in den vergangenen Wochen fast nur noch darüber berichtet: das neue Vorhaben der Regierung zum **Umstieg aufs Heizen mit erneuerbaren Energien**.

### Das ändert sich für Hauseigentümer

Bereits ein Jahr früher als ursprünglich geplant, sollen **ab 2024** neu installierte Heizungsanlagen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das Gesetz selbst gibt jedoch keine Vorgabe, wie dieser Anteil an erneuerbaren Energien erreicht werden muss.

Als Eigentümer und Bauherr können Sie dabei zwischen **verschiedenen technischen Lösungen** wählen, die dem neuen Standard entsprechen:

- Wärmepumpen,
- Fernwärme,
- Hybridheizung zur Unterstützung der Wärmepumpe,
- Stromdirektheizungen,
- Heizung auf Basis von Solarthermie und
- Wasserstoffheizungen.

Die gesetzliche Umrüstungsvorgabe gilt sowohl für Heizungen **in Neubauten** als auch **in Bestandsgebäuden**.

### Besonderheiten bei der Biomassenheizung

Bei **Bestandsgebäuden** können Sie beim Heizungstausch auch eine nachhaltige Biomassenheizung einsetzen. Bei **Neubauten** hingegen wird der Einbau einer Heizung auf Basis von Biomasse

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Weißer Rauch überm Bundestag?

Die (voraussichtlichen) GEG-Änderungen und was auf Sie zukommt

#### 3 | 24-Stunden-Warmwasserservice:

Heiß muss es aus der Mietleitung fließen

#### 4 | Sonnenbaden im Hof:

Nackter Vermieter ist kein Mietmangel!

#### 5 | Die Inflationsrate sinkt:

Geht dann auch Ihre Indexmiete runter?

#### 5 | Wenn Ihr Mieter zum grünen Hobbygärtner mutiert:

Darauf sollten Sie im Mietvertrag mit Gartennutzung achten

#### 7 | Arbeitshilfe:

So formulieren Sie den Gartengebrauch im Mietvertrag

#### 7 | Den Garten behindertengerecht umgebaut und gestaltet:

Das belastet nicht außergewöhnlich bei der Steuer

#### 8 | Aus der Praxis für die Praxis:

Sie fragen, wir antworten

#### ! | Redaktionsschluss:

24.5.2023

auf die Nutzung in einem Spitzenlastkessel im Zusammenspiel mit einer Wärmepumpe (Wärmepumpen-Hybridheizung) beschränkt, um die begrenzten Biomasse-Ressourcen zu schonen.

## Das Aus der fossilen Brennstoffe

Das Gesetz sieht ein **Enddatum** für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen vor: Zum **31.12.2044** ist wirklich Schluss! Das betrifft dann auch die als Hybridheizung genutzten Brennwertgeräte, wenn sie nicht mit grünen Biogas oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

## Verunsicherung bei Eigentümern mit Bestandsanlagen

Im Neubau gelten bereits seit längerer Zeit Standards für sog. „**Effizienzhäuser**“, an die vor allem die Möglichkeit der finanziellen Förderung geknüpft ist. Bei Besitzern bestehender Gebäude ist durch den Vorstoß der Bundesregierung jedoch die **Verunsicherung** groß: „Muss bereits ab Januar 2024 die bestehende Heizung ausgetauscht werden?“

Antwort: Nein! Solange Ihre Gas- oder Ölheizung noch funktioniert oder repariert werden kann, besteht **keine sofortige Austauschpflicht**. Wie auch bislang müssen solche Heizungen jedoch nach **30 Jahren** Inbetriebnahme ausgetauscht werden. Nur wenn sie ab 2024 eine neue Heizung einbauen lassen, entweder weil

- die 30-Jahres-Frist abgelaufen ist oder
- weil die Heizung nicht mehr repariert werden kann (Heizungshavarie), muss auf eine der oben beschriebenen Heizungstechnologien zurückgegriffen werden.

## Was für den Übergang gilt

Der Ausstieg von fossilen Brennstoffen erfolgt **stufenweise**, dadurch sollen Material- und Personalengpässe vermieden werden. Zuerst müssen daher die sehr

alten Heizungsanlagen ausgetauscht werden, schrittweise stets nach 30 Jahren der Ingebrauchnahme.

Wenn die Heizung bereits vor Ablauf der 30 Jahre **irreparabel kaputt** ist, greifen Übergangsvorschriften: **Bis zu 3 Jahren** nach Eintritt der Havarie können Sie (ggf. gebrauchte) fossil betriebene Heizungen einbauen, wenn anschließend eine Heizung eingebaut wird, die den neuen Vorgaben des GEG entspricht. Das Bundeswirtschaftsministerium geht davon aus, dass sich „ein Markt für kurzfristige **Mietmodelle** entwickeln wird“ ([https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/F/faq-gebaeudeenergiegesetz-geg.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=35](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/F/faq-gebaeudeenergiegesetz-geg.pdf?__blob=publicationFile&v=35)).

Bei **Gasetagenheizungen** gilt sogar eine Übergangsfrist von **bis zu 13 Jahren**, wenn sich die Eigentümer entscheiden, auf eine zentrale Heizungsanlage mit 65 % Erneuerbaren Energien umzustellen.

Ist ein Anschluss an ein **Wärmenetz** bereits geplant und haben Sie vertraglich schon die ersten Schritte zur Umsetzung vorgenommen, gelten Übergangsfristen von **bis zu 10 Jahren**.

## Altersbegünstigung ab 80 Jahren?

Der GEG-Entwurf sieht im Havariefall eine Ausnahme von der Heizungs-Umrüstungspflicht vor: bei Eigentümern, die über 80 Jahre alt sind und die ein Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen selbst bewohnen. Ihnen soll bei einem Ausfall der vorhandenen Heizung die Umrüstung auf eine Heizung mit erneuerbaren Energien erspart bleiben.

Das gilt auch beim Austausch von **Etagenheizungen** für **Wohnungseigentümer**, die 80 Jahre und älter sind und die Wohnung selbst bewohnen.

Der **Bundesrat** hat in seiner Sitzung vom 12. Mai diese Regelung kritisiert und fordert, dass entweder

- konkrete Sachgründe in die Ausnahmeregelung einbezogen werden, die auch soziale Kriterien berücksichtigen oder
- dass die Altersgrenze sachlich begründbar sein muss, wie z. B. auf das Absenken des Renteneintrittsalters.

## Die Milde der Härtefälle

Auch eine allgemeine **Härtefall-Regelung** sieht das Gesetz vor. Im Einzelfall ist zu berücksichtigen, ob die Investition in ein neues Heizungssystem im Verhältnis zum Wert der Immobilie oder zum Ertrag des Gebäudes (Mieteinnahmen) steht.

Da diese einzelnen Regelungen sehr allgemein formuliert sind, bleibt abzuwarten wie diese **Ausnahmen** tatsächlich **praktisch umgesetzt** werden.

## Der geplante Mieterschutz

Da die Wahl der Heizungsmethode Auswirkungen auf den Geldbeutel des Mieters hat, bedarf es laut des Bundeswirtschaftsministeriums entsprechender Regelungen zum Schutz des Mieters. Vermieter dürfen solche Brennstoffkosten nicht auf ihre Mieter umlegen, die den Betrag übersteigen, der zur Erzeugung dergleichen Menge mit einer hinreichend effizienten Wärmepumpe anfiel. Dies soll auch bei allen biogenen Brennstoffen, insbesondere auch bei Pellets/fester Biomasse gelten.

## Finanzielle Hilfen soll's auch geben

Das Bundeskabinett sieht für den Umstieg von einer Heizung mit fossilen Brennstoffen auf eine mit erneuerbaren Energien **finanzielle Unterstützungen** vor. Auch die Bundesregierung hat sich auf ein „Förderkonzept erneuerbares Heizen“ geeinigt.

Verortet sind die finanziellen Hilfen in der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG):

- **Grundförderung** für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen
- **Klimaboni** zur beschleunigten Dekarbonisierung
- **Kreditförderung** und
- **Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.**

Dem Förderkonzept liegt folgende Struktur zugrunde: Ausgangspunkt ist eine Grundförderung von 30 % der Investitionskosten. Zusätzlich sollen **Zuschläge** in Form von „**Klimaboni**“ von 10 bis 20 % hinzukommen, außerdem ist eine **sozial gestaffelte Förderung** geplant.

### Die Pläne sind umstritten

Geltendes Recht ist das neue Gebäudeenergiegesetz noch lange nicht. Die **parlamentarischen Beratungen** stehen am Anfang. Der Bundestag debattiert jetzt erst einmal darüber. Die Fraktionen der Opposition haben bereits angekündigt, für erhebliche Änderungen zu sorgen, damit Immobilieneigentümer wegen der gesetzlichen Umrüstungspflichten in keine finanzielle Notlage hineinrutschen. Unsere Redaktion wird das Gesetzgebungsverfahren aufmerksam begleiten und Sie weiterhin unterrichten!

### Mein Tipp

Auch wenn die Bundestags-Fraktionen noch erhebliche Änderungen in den neuen „GEG-Gesetzentwurf“ einbringen, sollten Sie das Umrüsten Ihrer fossilen Heizungsanlage perspektivisch ins Auge fassen. Das Ziel des Gesetzes zum Austausch von fossilen Bestandsheizungen in Anlagen mit erneuerbarer Energie wird im Gesetzgebungsverfahren wohl kaum kassiert werden – auch schon im Hinblick auf die Klimaschutzziele.

## 24-Stunden-Warmwasserservice: Heiß muss es aus der Mietleitung fließen

Das Thema „**Energieeinsparung**“ ist auch beim Vermieten nicht mehr wegzudenken. Die funktionierende Heizung und die Warmwasserversorgung sind aber wichtige Voraussetzungen eines „guten Wohnens“ – und eine Verpflichtung für den Vermieter.

Da nun der Sommer mit hohen Temperaturen vor der Tür steht, fragt man sich als Vermieter vielleicht: „Wie heiß muss das Warmwasser denn sein? Gibt es einen Unterschied zwischen Winter und Sommer?“

Die Gerichte sind sich einig, dass es keinen Unterschied zwischen den Jahreszeiten geben darf. Sie haben als Vermieter dafür zu sorgen, dass Ihr Mieter jederzeit Warmwasser mit ausreichender Temperatur innerhalb kurzer Zeit zur Verfügung hat.

### Eine DIN-Norm für alle Fälle

Für die Temperatur von Warmwasser gilt für **Neubauten** die DIN-Norm 1988-200. Danach muss das Warmwasser **40 °C** aufweisen und nach 15 Sekunden **55 °C** – spätestens jedoch nach 30 Sekunden!

Bei **Bestandsimmobilien** gilt die **DIN-Norm nicht** unmittelbar, wird aber von den Gerichten im Streitfall zur Orientierung herangezogen.

### Wann liegt ein Mietmangel vor?

Ist das warme Wasser nicht ausreichend heiß, liegt ein **Mangel** vor. Dieser berechtigt den Mieter dazu, seine **Miete zu kürzen**. Als Richtwert: Gerichte erkennen Mietminderungen zwischen **3,5 und 10 %** an – es kommt für die **Quote** – wie immer – auf den Einzelfall an. Wassertemperaturen von unter 40 °C stellen immer einen Mietmangel dar, welchen der Vermieter beheben muss.

### Wie schnell muss warmes Wasser fließen?

Die Gerichte gehen davon aus, dass dem Mieter fließendes Warmwasser in der **Küche** und im **Badezimmer** nach spätestens **10 Sekunden** zur Verfügung stehen muss. Dabei dürfen höchstens 5 Liter Wasser durchgelaufen sein. Die notwendige Temperatur nach dem Vorlauf: **45 °C**. Muss der Mieter allerdings **5 Minuten** warten bis das Wasser 40 °C warm

ist, sprechen die Gerichte bereits eine Minderungsquote um die 10 % zu.

Wird die Wassertemperatur von 55 °C erst nach **65 Sekunden** und dem Durchlauf von 15 Litern erreicht, kann die Miete um 5 % reduziert werden. So urteilte ein Berliner Amtsrichter.

 **Fundstelle:**  
AG Berlin-Mitte, Urteil v. 25.4.2018, 7 C 82/17

### 24-Stunden-Warmwasserservice

Der Mindeststandard ist eine **24-stündige Versorgung** mit Warmwasser bei einer Wassertemperatur von mindestens **40 °C**.

Im Streitfall vor dem Amtsgericht in Leonberg ging es darum, dass die Vermieterin eine **Nachtabenkung** an der Heizung einstellte. Die Absenkung führte dazu, dass abends ab etwa 22 Uhr die Wassertemperatur abnahm und morgens um 6.30 Uhr das Wasser nur lauwarm war.

So eigenmächtig geht das aber nicht, entschied das Amtsgericht Leonberg.

Auch während der **Nachtzeit** muss das Leitungswasser mindestens so erwärmt werden, dass eine Wassertemperatur von **40 °C** erreicht wird. Der Mieterin muss es möglich sein, auch nachts duschen oder baden zu können.

**Fundstelle:**  
AG Leonberg, Urteil v. 27.12.2018, 2 C 231/18

### Warmwasserversorgung rund um die Uhr

Auch das Amtsgericht Brandenburg a. d. Havel ist in einem aktuellen Urteil zu dem Ergebnis gekommen, dass der Vermieter eine Warmwasserversorgung rund um die Uhr schuldet. Ist das nicht ausreichend gewährleistet, kann der Mieter sein Geld einbehalten.

Ein **Sachverständiger** hatte Folgendes **festgestellt**: Das warme Wasser erreichte

- nach dem Vorlauf von ca. 23,3 Litern nach 50 Sekunden eine Temperatur von 40 °C,
- nach dem Vorlauf von 28 Litern nach etwa 60 Sekunden eine Temperatur von 42 °C und
- erst nach 230 Sekunden eine Temperatur von 50,6 °C,
- jedoch im Übrigen keine 55 °C.

### Das kostet 5% der Bruttomiete

Die vom Sachverständigen festgestellten **Messwerte** rechtfertigen eine Mietminderung der Bruttomiete um 5 %. Denn eine **Warmwasserversorgung rund um die Uhr** gehört regelmäßig zur **Ge-**

**brauchstauglichkeit** einer Mietwohnung.

**Fundstelle:**  
AG Brandenburg a. d. Havel, Urteil v. 13.2.2023, 31 C 210/21

### Mein Tipp

Auch wenn die sommerlichen Temperaturen das Wärmethermometer steigen lassen, müssen Sie als Vermieter dennoch für eine 24-stündige Warmwasserversorgung in der Mietwohnung sorgen. Das umfasst vor allem auch das Erreichen einer Wassertemperatur von 55 °C. Sonst könnte Ihr Mieter die Miete kürzen!

## Sonnenbaden im Hof: Nackter Vermieter ist kein Mietmangel!

Ein seltsamer Rechtsfall in Hessen hat es bis zum Oberlandesgericht nach Frankfurt a.M. geschafft: Die Richter mussten sich in einem Berufungsverfahren u.a. mit der Frage auseinandersetzen, ob ein Vermieter, der sich nackt im Hof sonnt, einen „**Mangel an der Mietsache**“ darstellt und der Mieter aus diesem Grund seine Miete mindern darf. Das Urteil hat bundesweit für Schlagzeilen gesorgt, schließlich kommt ein solcher Fall nicht alle Tage vors OLG!

### Die nackten Tatsachen

Die Mieter hatten aus verschiedenen Gründen ihre Miete gekürzt – u.a. auch wegen der **Sonnenbäder**, die ihr Vermieter **nackt im Hinterhof** nahm. Daraufhin hatte der Vermieter auf Zahlung der rückständigen Mieten geklagt.

Im Wesentlichen bekam er vom OLG Recht, nachdem er bereits am Landgericht erfolgreich war.

**Fundstelle:**  
OLG Frankfurt a. M., Urteil v. 18.4.2023, 2 U 43/22

### Das ist nicht grob ungehörig

Das Haus, in welchem die Mieter eine Wohnung mieteten, liegt in einem sehr gehobenen Wohngebiet im Westend der Metropole. Ein **nackter**, sonnenbadender Vermieter im Hof ist aber **kein Grund**, die Miete einfach so zu kürzen. Dadurch wird die **Gebrauchstauglichkeit** der Mieträume **nicht beeinträchtigt**. Es spielt weder das **ästhetische Empfinden** des Mieters eine Rolle, noch liegt eine „**grob ungehörige Handlung**“ vor. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass die Sonnenliege des Vermieters nur dann einzusehen ist, wenn sich der Mieter weit aus dem Fenster hinausbeugt. Das steht der Annahme einer „unzulässigen, gezielt sittenwidrigen Einwirkung auf das Grundstück“ entgegen – urteilten die hessischen OLG-Richter.

### Darüber wurde auch noch gestritten

Kann die Miete gemindert werden, wenn Mitbewohner im EG Gerümpel abstellen? Die Richter führen aus, dass nur in Ausnahmefällen das Abstellen von Sachen im Flur eine Beeinträchtigung darstellt – nämlich wenn sie über das sozialadäquate hinzunehmende Maß hinausgeht. Hier wurde ein Mangel verneint.

### Mein Tipp

Auch wenn der Vermieter in diesem besonderen Fall vor Gericht Erfolg hatte, sollten Sie auf Ihrem Hausgrundstück von einem Nacktbaden in der Sonne Abstand nehmen, wenn kein besonderer Sichtschutz vorhanden ist. Ansonsten könnte eine Ordnungswidrigkeit angenommen und gleichzeitig die Miete gekürzt werden.

## Die Inflationsrate sinkt: Geht dann auch Ihre Indexmiete runter?

Sie ist weiterhin ein präsent Thema: die Indexmiete. Wir haben Sie im *Vermieter-Brief* bereits mehrfach über den Indexmietvertrag informiert und Ihnen Tipps mit dessen Umgang gegeben. Bei allen Kontroversen sind sich die Experten in einem Aspekt der **Indexmiete** einig: Mit Hilfe einer Indexmietklausel im Vertrag können Sie die Miete um die jeweilige **Inflationsrate anpassen**.

### Wenn die Inflationsrate fällt ...

Die Wirtschaftspresse berichtet seit kurzem davon, dass die **Teuerungsrate** – und somit die Inflation – schrittweise **zurückgeht**. Sie ist zwar weiterhin auf einem relativ hohen Niveau, aber mit einem weiteren Absinken in den nächsten Monaten ist zu rechnen.

### ... fällt die Indexmiete mit?

Die **Bindung an den Verbraucherpreisindex** (VPI) hat zur Folge, dass Mieter theoretisch auch das **Herabsetzen der Indexmiete** fordern können. Das ist möglich, wenn die generellen Lebenshaltungskosten sinken.

### In der Praxis wohl nicht

Diese Möglichkeit, die Miethöhe abzusenken, bleibt Theorie und wird praktisch

nicht erfolgen. Im Rahmen der Mietanpassung mithilfe einer Indexmiete (nach § 557b BGB) **orientieren** Sie sich am **Wert** zum maßgeblichen Zeitpunkt **ab Vertragsbeginn** oder dem Eintreten der letzten Mietänderung und betrachten die **Veränderung** zur Gegenwart.

In diesem Zusammenhang wurde aktuell der Wert vom Januar 2020 als **Ausgangswert** (Basisjahr 2020 = 100) bestimmt. Im Januar 2023 lag der VPI-Wert bei 114,3.

Das folgende **Beispiel** verdeutlicht Ihnen das: Die Möglichkeit zur Mietänderung ergibt sich aus dem Verhältnis des aktuellen Indexwerts (also z. B. 114,3) und des Bezugspunkts in der Vergangenheit. Bei einem Zeitpunkt vor dem Jahr 2020 liegt der Bezugspunkt unter 100 und bei einem Zeitpunkt nach Januar 2020 über 100.

Soweit sich die Preissteigerung in diesem oder im kommenden Jahr abkühlt, führt das eigentlich nur dazu, dass der Bezugswert zu 2020, Ende 2024 nicht bei 125, sondern möglicherweise bei 120 liegt. Wenn Sie die Entwicklung der Preise im mietrechtlich maßgebenden Zeitraum dann betrachten, liegt der Wert meist im positiven Bereich (also über 100), sodass eine Mieterhöhung möglich wird.

Wenn sich die Inflationsrate in den nächsten Jahren bei 2 oder 3 % einpendelt, führt das somit nur dazu, dass in diesem Zeitraum der Index weniger stark steigt – ein Sinken ist aber unmöglich.

### Nur bei einer Deflation denkbar

Mieter könnten im Rahmen einer Indexvereinbarung lediglich dann verlangen, die Miethöhe herabzusetzen, wenn sich für den relevanten Betrachtungszeitraum tatsächlich eine **Preissenkung** ergibt und die Inflationsrate unter 0 % fällt. Das wird auch „**Deflation**“ genannt. Die gab es in Deutschland zuletzt zwischen den Jahren 1929 und 1932.

**Indexmietverträge** sind für Sie als Vermieter somit nur dann **nachteilig**, wenn

- die Lebenshaltungskosten sinken oder
- die ortsüblichen Mieten so stark steigen, dass Sie ohne Indexklausel die Miete deutlich erhöhen könnten.



### Mein Tipp

Beim Gegenüberstellen der Vor- und Nachteile überwiegen weiterhin die Vorteile der Indexklausel im Mietvertrag, sodass Sie auf diese Vereinbarung auch bei sich abschwächender Inflation nicht verzichten sollten.

## Wenn Ihr Mieter zum grünen Hobbygärtner mutiert: Darauf sollten Sie im Mietvertrag mit Gartennutzung achten

Vor allem in der warmen Jahreszeit möchte der Mieter die sonnigen Tage im hauseigenen Garten verbringen und das Wetter genießen. Doch dabei kann er nicht tun und lassen, was er will.

**Regeln** Sie die **Gartennutzung** durch Ihren Mieter unbedingt vertraglich – entweder im Mietvertrag, in der Hausordnung oder in einer gesonderten Vereinbarung zwischen Ihnen und Ihrem Mieter.

### Auf die Formulierung kommt es an!

Dem Mieter sollte in einer Vereinbarung klar aufgezeigt werden, welchen Bereich des Gartens er wie nutzen darf.

Wenn ein Mieter vertraglich die Pflicht übernimmt, „*sich um den Garten zu kümmern und Gartenarbeiten zu übernehmen*“, kommt damit nicht automatisch ein **Bestimmungs-** oder ein besonderes **Nutzungsrecht** am Garten einher. Allerdings birgt eine derart offene Formulierung auch genügend Potenzial zum Streiten.

## Alles hat seine Grenzen

Der Mieter kann **nicht per se frei** über den Garten **verfügen** und die Gartenflächen nach seinem Belieben umgestalten. Ist ihm die Nutzung des Gartens erlaubt, bedeutet das nicht ohne Weiteres, dass er einen Nutzgarten (z. B. Gemüsegarten) in eine Rasenfläche umgestalten kann oder umgekehrt. Denn **grundsätzlich** sind die Gartenflächen so zu belassen, wie sie bei Mietbeginn von ihm übernommen wurden.

### Mein Tipp

Das Ändern der vorgefundenen Garten-Situation bzw. das Umgestalten sollten Sie schriftlich und ausdrücklich von Ihrem vorherigen Vermieter-Ja abhängig machen.

## Das geht auch ohne explizite Vereinbarung

Wenn Sie im Mietvertrag die Gartennutzung nicht ausdrücklich ausgestaltet haben, sind Sie als Vermieter verpflichtet, die Nutzung zum „**bestimmungsgemäßen Gebrauch**“ zu gewähren.

Ohne Bestimmungen oder Einschränkungen im Mietvertrag oder der Hausordnung sind u. a. folgende Szenarien möglich:

- Ihr Mieter darf Gartenmöbel aufstellen.
- Die Kinder des Mieters dürfen im Garten spielen.
- Feste dürfen gefeiert werden, solange Nachbarn oder andere Mitmieter dadurch nicht gestört werden.

## Der Garten beim Mehrfamilienhaus

Meist handelt es sich bei dem Garten eines Mehrfamilienhauses um einen **Gemeinschaftsgarten**, der von allen Mietern genutzt werden darf.

Sollte den Mietern die Nutzung des Gartens jeweils erlaubt sein, können Sie durch eine klare Regelung dafür sorgen, dass kein Streit aufkommt. Aber: Die reibungslose Nutzung des Gartens bedingt auch eine **Abstimmung und Einigung** der Mieter **untereinander**.

**Gemeinschaftlich nutzen** bedeutet also gerade nicht, dass jeder Mieter einzelne Bereiche im Garten für sich abgrenzen und diesen Teil für sich beanspruchen kann.

## Das gemeinschaftliche Abstimmen

Mieter müssen sich auch darüber verständigen, dass sie einander **nicht** durch Spielgeräte, Gartenmöbel oder besonderen Anpflanzungen im Gemeinschaftsgarten **stören**.

Wenn mehreren Mietern im Mehrfamilienhaus die Gartennutzung erlaubt ist, sollten Sie als Vermieter auf feste Grundsätze zur gemeinschaftlichen Nutzung bestehen, bevor Sie in die Gartennutzung einwilligen. Am besten legen Sie diese Grundsätze für jeden Mieter schriftlich fest.

## Die Mieter-Sondernutzung

Oftmals kommt es vor, dass der Vermieter den Mietern bestimmter Wohnungen (meist die Wohnung im Erdgeschoss), das **alleinige Nutzungsrecht** am Garten erlaubt.

## Die Gartenpflege durch den Hobby-Gärtner

Wenn Sie im Mietvertrag Ihren Mieter verpflichtet haben, die Gartenpflege zu übernehmen, gilt der **Grundsatz**, dass

er den Garten „**in einem gepflegten Allgemeinzustand**“ zu erhalten hat.

Ihr Mieter muss dann nur **einfache Gartenarbeiten** erledigen, die er ohne besondere Kenntnisse oder Gerätschaften ausführen kann wie:

- Rasenmähen,
- Laub harken,
- Unkraut jäten.

Wenn Sie im Mietvertrag die Gartennutzung durch den Mieter festlegen, sollten Sie nicht zu sehr **ins Detail** gehen. Rechtlich können Sie nicht wirksam festlegen, in welchen zeitlichen Abständen das Laub beseitigt oder die Rasenfläche gemäht werden muss.

## Die Grundpflege ist ein Muss

Das gilt auf alle Fälle: **Verwildern** lassen, darf der Mieter den Garten nicht. Eine Rasenfläche sollte sich nicht wegen unterlassener pflegerischer Tätigkeiten in ein Feuchtbiotop verwandeln oder von Unkraut übersät sein.

## Das ist Sache des Vermieters – mit einer Ausnahme

Als Vermieter übernehmen Sie die übrige Gartenpflege. Die Arbeiten sind meist von längerer Dauer und mit einem größeren Aufwand verbunden:

- Bäume fällen und schneiden,
- Hecken schneiden,
- Rasen und Grünflächen düngen und vertikutieren,
- Beete und Gartenflächen neu anlegen.

Hat sich Ihr Mieter jedoch im Mietvertrag verpflichtet, auch solche „anspruchsvolleren“ **Pflegearbeiten zu übernehmen**, ist er an diese Vereinbarung gebunden.

**Aber Vorsicht:** Zum einen müssen die Verpflichtungen im Mietvertrag **klar formuliert** sein und das Maß der **Zumutbarkeit** darf im Einzelfall nicht überschritten werden. Ansonsten droht der Vertragsklausel das Aus.

## Das gilt für die Kosten der Gartenpflege

Wenn Sie als Vermieter die Arbeiten im Garten durch ein **Fachunternehmen** oder einen **Gärtner** erledigen lassen, sind die **Gartenpflegekosten umlagefähig**, z. B.:

- das Schneiden von Bäumen oder
- die Pflege von Rasenflächen, Spielplätzen und Zufahrten.

In der Betriebskostenverordnung sind die Gartenpflegekosten ausdrücklich in § 2 Nr. 10 genannt.

**Wichtig:** Die Umlage der Kosten ist nur mit einer eindeutigen Regelung im Mietvertrag möglich.

### Wer zahlt für Gartengeräte und Werkzeug?

Es kommt darauf an, wer die Verpflichtung der Gartenpflege übernommen hat: Wenn sich Ihr **Mieter** vertraglich verpflichtet hat, die Gartenarbeiten zu übernehmen, so muss er auch auf **eigene Kosten** die notwendigen Gartengeräte, wie z. B. einen Rasenmäher, anschaffen und unterhalten. Wenn Sie als **Vermieter**



### Arbeitshilfe: So formulieren Sie den Gartengebrauch im Mietvertrag

Einzelne Klauseln können im Mietvertrag z. B. wie folgt lauten:

„Der Mieter ist berechtigt, den Garten/-anteil auf eigene Kosten als

- Ziergarten
- Nutzgarten
- nach gärtnerischen Grundsätzen zu nutzen.“

oder:

„Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Garten/-anteil weder verwildert noch sonst verkommt; jeglicher Wildwuchs ist zu vermeiden. Gartenabfälle jedweder Art hat der Mieter auf eigene Kosten zu entsorgen. Möchte der Mieter einen Naturgarten anlegen, bedarf dies der Zustimmung des Vermieters.“

hingegen die Gartenpflege übernehmen, haben Sie auch die Kosten für Werkzeug und Geräte zu tragen.

### Was ist beim Auszug des Mieters wichtig?

Grundsätzlich gilt: Ihr Mieter hat den Garten möglichst in dem Zustand zurückzugeben, in welchem er ihn beim Einzug vorgefunden hat. Es kann auch sein, dass der Vermieter mit der Gartengestaltung des Mieters einverstanden ist und auf einen „Rückbau“ verzichtet. Dann kommt es vor, dass der Mieter für seine Garten-Investitionen entschädigt wird.

Hinterlässt der Mieter aber **Schäden** am Garten, können Sie als Vermieter von ihm den Schaden **ersetzt** verlangen – sofern Sie die Schäden **nachweisen** können.



### Mein Tipp

Die Gartennutzung sollten Sie vertraglich mit Ihrem Mieter regeln, um Streitigkeiten bei einer eigenwilligen Veränderung des Gartens durch ihn entgegenzuwirken. So können Sie bei Rückgabe der Mietsache auch Ihre Vermieterrechte sichern.

## Den Garten behindertengerecht umgebaut und gestaltet: Das belastet nicht außergewöhnlich bei der Steuer

Arbeiten in Haus und Garten können Sie auf verschiedene Weise steuerlich als Eigentümer geltend machen. Zum einen haben Sie die Möglichkeit, die **Handwerkerleistungen** in Ihrer Steuererklärung abzusetzen. Der Betrag ist auf **1.200 EUR** im Jahr beschränkt. Darüber hinaus können Sie auch die finanziellen Ausgaben als sog. **außergewöhnliche Belastungen** in Abzug bringen.

### Investitionskosten im Garten steuerlich erklärt

In einem Steuerverfahren vor dem Bundesfinanzhof machte die mit 70 %

schwerbehinderte Eigentümerin diese sog. **außergewöhnliche Belastung** geltend. Sie bewohnt mit ihrem Ehemann ein Einfamilienhaus. Um die Gartenbeete weiter pflegen zu können, ließ sie den **Garten** entsprechend **rollstuhlgerecht ausbauen**: Es wurden Hochbeete angelegt und Wege gepflastert.

Die **investierten Gesamtkosten** in Höhe von 7.000 EUR setzte sie als **außergewöhnliche Belastung** an und wollte einen entsprechenden Steuerabzug für den behindertengerechten Gartenumbau bewirken. Allerdings, ohne die Rechnung mit dem Wirt zu machen: We-

der das Finanzamt noch das Finanzgericht und auch jetzt nicht der Bundesfinanzhof erkannten den Abzug der Kosten als außergewöhnliche Belastung an.



**Fundstelle:**  
BFH, Urteil v. 26.10.2022, VI R 25/20

### Umbaukosten als Freizeitvergnügen

Der BFH lehnte das Ansinnen ab: Die Aufwendungen für die behindertengerechte Gartenumgestaltung sind nicht **„zwangsläufig für den existenznot-**

wendigen Wohn- bzw. Grundbedarf entstanden". Sie sind in erster Linie Folge eines freien Konsumverhaltens und nicht primär wegen ihrer Behinderung angefallen. Im Zentrum stand das „frei gewählte Freizeitverhalten“.

Die steuerlich für die Eigentümerin deutlich weniger attraktiven und hilfsweise geltend gemachten Handwerkerleistungen wurden hingegen akzeptiert.

### Existenznotwendig und außergewöhnlich

Mit „außergewöhnlichen Belastungen“ werden zwangsläufig Aufwendungen für den existenznotwendigen **Grundbedarf** erfasst. Diese Aufwendungen müssen außergewöhnlich sein, weil übliche Aufwendungen bereits über den **Grundfreibetrag** abgegolten sind. Das sahen die BFH-Richter hier allerdings nicht gegeben.

### Mein Tipp

Sofern Sie bauliche Maßnahmen planen und dafür entsprechende Kosten als außergewöhnliche Belastungen steuerlich ansetzen wollen, sollten Sie sich vorher durch einen Steuerfachmann beraten lassen.

## Aus der Praxis für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

In der Mai-Ausgabe Ihres *VermieterBriefs* hatten wir Sie über alles Wichtige zum „Mieter-Umbau“ informiert. Dazu erhielten wir noch eine Anfrage, auf die wir selbstverständlich eingehen wollen – sicherlich ist sie für viele Vermieter von Interesse.

**Ihre Frage:** Muss sich der Vermieter bei Einbauten des Mieters um deren Instandhaltung oder die Instandsetzung kümmern oder ist dies Sache des Mieters selbst?

**Unsere Antwort:** Den Vermieter trifft bei Einbauten des Mieters keine Instandsetzungspflicht. Vom Mieter selbst vorgenommene Einbauten und Einrichtungen gehören **nicht** zum **Leistungsbereich** des Vermieters. Es trifft also alleine den Mieter die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung. Nur wenn

die Parteien **im Mietvertrag** eine andere Regelung **vorgesehen** haben, geht die vertragliche vor. Das hat auch das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg klar gestellt.

 **Fundstelle:**  
AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 17.1.2023, 206 C 256/22

In den Jahren 1994 und 1995 hatte ein Mieter umfangreiche Umbauarbeiten in seiner Berliner Mietwohnung durchgeführt. Der Vermieter stimmte vorab diesen Modernisierungsmaßnahmen ausdrücklich zu. Es wurde das Badezimmer vergrößert und im ehemaligen Flurbereich eine Dusche vom Mieter installiert. Von dieser ausgehend kam es im Dezember 2019 zu einem Wasserschaden.

Der Mieter verlangte nun von seinem Vermieter, dass er den Schaden reguliert. Der weigerte sich und die Sache ging vor Gericht – aber ohne Erfolg für den Mieter. Die Berliner Richter haben seine Schadensersatzklage abgewiesen. Den Vermieter trifft keine Instandsetzungspflicht.

### Mein Tipp

Wenn Sie den Umbaumaßnahmen Ihres Mieters zustimmen, dann stellen Sie in einem Nachtrag zum gemeinsamen Mietvertrag klar, dass Sie als Vermieter keine Instandhaltung und Instandsetzung der Mietereinbauten übernehmen. Außerdem sollten Sie jegliche Haftung in diesem Zusammenhang ausschließen.

#### IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2023  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Miriam Kluge (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:  
Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle,  
Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies

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

