



03|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2021

Der Frühling steht vor der Tür – es geht bergauf!



Liebe Vermieterin, lieber Vermieter, sind Sie nach der langen Lockdown-Zeit auch froh, dass mit dem **Frühling** und den Lockerungsmaßnahmen nicht nur Licht und Wärme, sondern wieder etwas „**Normalität**“ in unser Leben zurückkehren? Freuen wir uns gemeinsam auf **Zeiten ohne Beschränkung!**

Doch auch die März-Ausgabe Ihres *VermieterBriefs* kommt nicht um das **Corona**-Thema herum: Gerade die vielen Einzelhändler, Friseur, Gastronomen sind durch die lange Lockdown-Zeit finanziell ausgezehrt – **Mieten** wurden **gekürzt**. Zu Recht? Darauf hatten zwei Gerichte **konträre Antworten**: Während das OLG Karlsruhe eine Mietminderung zurückweist, spricht sie das OLG Dresden am selben Tag zu. Was dieser **Urteils-Wirrwarr** bedeutet, das lesen Sie in unserem Aufmacher auf Seite 1.

Eine ausgewiesene Steuerexpertin erklärt Ihnen dagegen, ob es sich für Sie als Vermieter lohnt, die seit Dezember 2020 verabschiedete „**Homeoffice-Pauschale**“ in Anspruch zu nehmen. Die Autorin Andrea Kutschera zeigt Ihnen, warum sie **keinen spürbaren Effekt** in Ihrer Vermieter-Steuererklärung haben wird.

Der Frühling lässt im März nicht nur sein blaues Band in den Lüften flattern, er zieht uns auch hinaus ins Grüne: Jetzt wird wieder **im Garten** angepackt. Da herrscht aber nicht immer eitel Sonnenschein: Mieter **streiten** mit Ihnen über die Umlage der **Baumfällaktion** und mit den Nachbarn gibt es Zoff wegen der **Äste**, die über die gemeinsame **Grundstücksgrenze** wachsen. Damit Sie keinen Zwist riskieren, achten Sie bei Ihren Gartenpflanzungen auf Ihre **Mieter und Nachbarn** und lesen Sie vorab unseren Beitrag auf Seite 5.

Ich wünsche Ihnen einen friedvollen Start in die erste Jahreszeit und viel Vergnügen mit dieser Ausgabe!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Halbe Miete in Zeiten von Corona? Eine Sache für den BGH!

Der Laden ist noch immer geschlossen, doch die Miete läuft weiter. Ob das gerecht ist, beurteilen gleich 2 Oberlandesgerichte sehr unterschiedlich: Am 24.2.2021 entschieden sie, ob eine Mieterin, die wegen Corona-Maßnahmen ihre gemieteten **Räume nicht mehr zum Verkauf nutzen** kann, dennoch die **volle Miete zahlen** muss. Beide Verfahren dürften jetzt in Karlsruhe vor dem BGH weitergehen.

### Dresdner und Karlsruher Richter im Clinch

Freude bei der Gewerberaum-Mieterin aus Dresden: Ihr Textilgeschäft der Kette „KiK“ im sächsischen Ortsteil Sehma musste im ersten Lockdown **aufgrund einer Allgemeinverfügung** des Landes **schließen**. Die **Miete für April 2020** zahlte die Textilkette **nicht**. Der Vermieter klagte dagegen und gewann in erster Instanz. Sein Glück war aber nur von kurzer Dauer: Auf die **Berufung** hin kassierte das OLG Dresden wieder den wohlmeinenden Richterspruch.



**Fundstelle:**

OLG Dresden, Urteil v. 24.2.2021, 5 U 1782/20

Der Grund dafür war der: Die **Geschäftsgrundlage** des Mietvertrags ist durch die Allgemeinverfügung des Landes Sachsen „**gestört**“ (§ 313 Abs. 1 BGB). Punktum.

Der **Gewerbe-Mietvertrag** muss also **angepasst** und die **Kaltmiete** für die Dauer der angeordneten Schließung auf die  **Hälfte reduziert** werden. Denn, so die OLG-Juristen in Dresden, keine der Parteien hat „eine **Ursache** für die **Störung der Geschäftsgrundlage** gesetzt oder sie vorhergesehen“. Daher ist es auch angemessen, die damit verbundene **Belastung** gleichmäßig auf beide Vertragsparteien zu **verteilen**.

### Selber Tag, anderer Ort: eine „KiK“-Filiale in Baden und die April-Miete

Im dortigen Verfahren hat der klagende Vermieter vorm Landgericht recht be-

### Aktuell in dieser Ausgabe

**1 | Halbe Miete in Zeiten von Corona?**  
Eine Sache für den BGH!

**2 | „Hilfe, ich hab meine Wohnung geschrumpft“:**  
Weniger Fläche, weniger Miete!

**4 | Die Homeoffice-Pauschale auch für Vermieter?**  
Das sollten Sie dazu wissen

**5 | Ein Fall für den BGH:**  
Musterfeststellungsklage jetzt auch im Mietrecht

**5 | Frühling lässt sein blaues Band ...:**  
Zeit für Ihre Grünflächen ums Haus

**7 | Verschonappause mit Nebenwirkungen:**  
1 Jahr Berliner Mietendeckel

**! | Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

kommen und das hat das OLG Karlsruhe jetzt auch bestätigt.

**Fundstelle:**

OLG Karlsruhe, Urteil v. 24.2.2021, 7 U 109/20

**Corona-Schließung = Mangel?**

Dass die Behörde das Schließen von Gewerberäumen anordnet, darin liegt **kein Sachmangel**: Denn der Zustand der Mietsache **erlaubt** weiterhin die **Nutzung** als Verkaufs- und Lagerräume.

Nur dann ist es dem Gewerbe-Mieter – wie es im Juristendeutsch heißt – wegen „**Wegfalls der Geschäftsgrundlage**“ **unzumutbar**, seine Miete vollständig zu zahlen, wenn dadurch seine **Existenz vernichtet** oder sein **wirtschaftliches Fortkommen** zumindest schwerwiegend **beeinträchtigt** wird.

Die badischen OLG-Richter wollen dafür die **Umstände** in jedem Einzelfall prüfen, so u. a.:

- den Rückgang der **Umsätze**,
- mögliche **Kompensationen** durch Online-Handel oder durch öffentliche Leistungen,
- ersparte **Aufwendungen**, z. B. durch Kurzarbeit, sowie
- fortbestehende **Vermögenswerte** durch weiterhin verkaufbare Ware.

Solche besonderen Umstände hat die Mieterin „KIK“ in dem Karlsruher Verfahren nicht ausreichend vor Gericht „dargelegt“. Damit ging die Vermieter-Klage erfolgreich aus.

**Neue Gesetzeslage greift**

Jetzt sorgt der Gesetzgeber für **Erleichterung** – jedenfalls aus Mietersicht. Die **neue Vorschrift** im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**EGBGB**) gilt seit 31.12.2020 und lautet:

Art. 240 § 7 EGBGB Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

...

Können gemietete Räumlichkeiten wegen Corona-Maßnahmen nicht genutzt werden, kann es also nicht einfach weitergehen wie bisher.

**Die „gestörte Geschäftsgrundlage“: Was macht der BGH daraus?**

Besonders umstritten für die Frage der **Zumutbarkeit** nach der neuen Rechts-

lage ist das: Die Inanspruchnahme **staatlicher Hilfen**. Wer Staatsgelder bekommt, soll nicht mindern – so der Gedanke aus dem Urteil des OLG Karlsruhe. Sogar **Kurzarbeitergeld** soll dazu zählen, obwohl das mit der Verwendbarkeit der Räume offensichtlich nichts zu tun hat. Das Einzige, was die Richter in den Blick nehmen können, sind **Überbrückungshilfen**, die unmittelbar zum Ausgleich der laufenden Mietkosten ausgezahlt wurden.

Der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Senat des BGH bekommt jetzt die Gelegenheit, für Ordnung in dem Urteilschaos zu sorgen. Wir werden Sie über den Verfahrensgang hier im *VermieterBrief* weiter informieren.

**Mein Tipp****Das Karlsruher Urteil als Stütze**

Bis der BGH tatsächlich über die Frage entscheidet, ob der Gewerberaum-Mieter zahlen muss, obwohl ihn die Corona-Verordnung zum Schließen zwingt, können Sie sich als Vermieter auf das vermietetfreundliche Urteil des OLG Karlsruhe stützen, um weiterhin Ihre Miete zu verlangen. Aber sollte ihm eine Existenzkrise wegen der coronabedingten Zwangsschließung drohen, dann regeln Sie aktiv und einvernehmlich mit Ihrem Mieter die Möglichkeit einer Stundung oder einer teilweisen Reduzierung der Miete.

## „Hilfe, ich hab meine Wohnung geschrumpft“: Weniger Fläche, weniger Miete!

Über viele Jahre hinweg beschäftigte die Gerichte immer wieder Mietrechts-Streitigkeiten, die vom Zaun gebrochen wurden, weil die vertraglich **zugesicherten** Wohnflächen von den **tatsächlichen**

**Maßen** abwichen. Die betroffenen Mieter verlangten für diesen „**Mangel**“ der Wohnung, die Miete zu kürzen oder gar für zurückliegende Zeiträume ihren Schaden zu ersetzen.

**Die 10%-Grenze der Erheblichkeit**

Dazu hat der BGH schon in vielen Urteilen etwas gesagt und die **Erheblichkeits-**

**schwelle** für ein Abweichen der tatsächlichen Fläche bei 10 % festgelegt. Was sowohl für die Wohnraum- als auch für die Geschäftsraummiete gilt. Das heißt: Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die **mehr als 10 %** unter der im Mietvertrag angegebenen liegt, ist das grundsätzlich ein **Mangel** der Mietsache i. S. d. § 536 Abs. 1 BGB.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 24.3.2004, VIII ZR 295/03

Die Erheblichkeitsschwelle gilt auch dann, wenn im Mietvertrag die vereinbarte Fläche mit einer „**ca.-Angabe**“ versehen ist.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 10.3.2010, VIII ZR 144/10

### Wenn ein Umbau die Mietfläche schrumpft

Wie ist allerdings damit umzugehen, wenn infolge von Umbauarbeiten die Mietfläche reduziert wird? Im aktuellen Fall betrieb eine Gewerbieterin seit 2015 in den angemieteten Räumen eine **Ballettschule**. Im Mietvertrag stand die Größe der Mietfläche mit „**ca. 300 qm**“ drin. Nach **Umbaumaßnahmen** im Jahr 2016 verkleinerte sich die Mietfläche um **ca. 10 qm**. Daraus leitete sich die Mieterin ein Recht zum Miete mindern ab.

Im Prozess gab sie an, sie hätte auf den fehlenden 10 qm **4 zusätzliche Schüler** unterrichten können. Mit der Klage sollte schließlich festgestellt werden: Die monatliche Bruttomiete darf um 10 % gekürzt werden.

Ein Urteil „für“ die Mieterin führt also nicht nur dazu, dass die Miete an sich weniger wird, auch die **Betriebskosten** können dann um 10 % reduziert werden. Denn hier gilt ebenfalls: Umgelegt und abgerechnet werden die Betriebskosten nach der **tatsächlichen Wohnfläche**.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17

### Nein, sagen unisono LG, OLG und BGH

Sowohl das Landgericht München I als auch das Oberlandesgericht München wiesen die Mieter-Klage ab. Der Grund: Sie sehen hier kein Recht, die Miete zu mindern. Zwar liegt wegen der verringerten Mietfläche ein **Mangel** der Mietsache durchaus vor; da die **Flächendifferenz** aber **weniger als 10 %** beträgt, ist eine Mietkürzung nicht ohne Weiteres möglich. Das bewog die Mieterin, sich auf den Weg nach Karlsruhe zu machen.

Doch auch der Bundesgerichtshof **bestätigt** die Entscheidungen der **Vorinstanzen** und **verneint** ein Mietminderungsrecht. Der XII. Zivilsenat erkennt zwar in der Flächenabweichung einen Mietmangel nach § 536 Abs. 1 BGB, was aber hier das Kürzen der Miete nicht rechtfertigt.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 25.11.2020, XII ZR 40/19

Klar ist: Auch nach Umbauarbeiten ist das Verkleinern der überlassenen Mietfläche ein Mangel. Die BGH-Richter verweisen insoweit auf ihre bisherigen Urteile.

Danach steht fest, dass die Reduzierung der Mietfläche durch eine Umbaumaßnahme dem Abweichen der Mietfläche von vornherein gleichgestellt ist.

### Die 10%-Richtlinie bleibt

Doch auch im aktuellen Urteil zeigt sich, dass eine Flächenabweichung von über 10 % tatsächlich zu einer Mietminderung führen kann.

Das Besondere in diesem Fall war aber: Die Flächenreduzierung lag bei ca. 10 qm. Das entspricht 3,3 % der gemieteten Gesamtfläche. Bei einer abweichenden Fläche **unter 10 %** oder **gleich 10 %** wird **nicht automatisch** angenommen,

dass die „Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch“ erheblich gemindert ist.

Das müssen Sie dazu wissen: Bei einer Flächenabweichung unter 10 % muss der Mieter im Einzelfall konkret **darlegen** und auch **beweisen**, dass der **vertragsgemäße Gebrauch** der Mietsache **beeinträchtigt** ist.

### Fakten, Fakten, Fakten

Ihre sog. **Darlegungslast** hat die Mieterin allerdings in diesem Fall nicht erfüllt. Sie hat lediglich **abstrakt behauptet**: Durch die Flächenabweichung sind ihr mögliche Einnahmen entgangen. Ohne hellseherische Fähigkeiten ist es einem Gericht nicht möglich zu beurteilen, inwieweit die Mieterin durch die geringere Nutzfläche **konkret** im Gebrauch der Mietsache **beeinträchtigt** wird.

Das Ende der Geschichte: Die Klage hatte auch in Karlsruhe keine Aussicht auf Erfolg.

### Mein Tipp

#### Suchen Sie vorab das Gespräch

Wenn sich die Mietfläche durch Umbaumaßnahmen verkleinert, sollten Sie bereits vor dem Durchführen der Arbeiten Kontakt mit Ihrem Mieter aufnehmen und ihn auf die Änderung hinweisen. Schriftlich kann der Mieter sehr wohl auf ein mögliches Mietminderungsrecht ausdrücklich verzichten – gerade wenn die Umbaumaßnahmen in seinem eigenen Mieter-Sinn erfolgen.

Am besten ist das: Sie achten bei der Planung der Wohnungs- oder Gewerberaummodernisierung penibel darauf, dass Architekt und/oder Handwerker bei den Bauarbeiten die ursprüngliche Mietfläche einhalten.

# Die Homeoffice-Pauschale auch für Vermieter?

## Das sollten Sie dazu wissen

Lange wurde sie diskutiert, im Dezember 2020 endlich verabschiedet: Die Homeoffice-Pauschale. Einen spürbaren Effekt wird sie jedoch kaum haben.

### Warum es eine Homeoffice-Pauschale gibt

In der Corona-Krise setzen viele Firmen verstärkt auf die **Arbeit von zu Hause** aus. Die steuerpflichtigen Arbeitnehmer haben sich dazu z. B. eine Arbeitsecke im Wohnzimmer eingerichtet oder erledigen ihre Arbeit am Esstisch.

Solche Arbeitsplätze erfüllen aber nicht die strengen Voraussetzungen eines „echten“ **häuslichen Arbeitszimmers**, sodass eigentlich keine Kosten steuerlich abzugsfähig sind.

Hier springt nun die **Homeoffice-Pauschale** ein. Sie soll die **Mehrkosten abdecken**, die durch die Arbeit in den eigenen 4 Wänden entsteht, insbesondere durch einen höheren Verbrauch von Strom, Wasser, Heizung usw.

### So hoch ist die Homeoffice-Pauschale

Sie beträgt **5 EUR pro Tag**. Das setzt voraus: Der Steuerpflichtige übt seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit an diesen Tagen ausschließlich in der häuslichen Wohnung aus und sucht keine außerhalb der häuslichen Wohnung liegende Betätigungsstätte auf.

Pro Jahr gibt es **maximal 600 EUR** – das entspricht 120 Arbeitstagen im Homeoffice. Die Pauschale gibt es in den Jahren 2020 und 2021.



#### Fundstelle:

§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 4 EStG

### Für wen die Homeoffice-Pauschale gedacht ist

Vorgesehen ist sie für Steuerpflichtige, die aufgrund der Corona-Pandemie ihre berufliche bzw. betriebliche Tätigkeit **vorübergehend nicht im Büro bzw. Betrieb ausüben** können, wollen oder dürfen, sondern stattdessen **zu Hause arbeiten** und kein anerkanntes häusliches Arbeitszimmer vorweisen oder einrichten können und in Küche oder Wohnzimmer am Laptop sitzen. Das trifft vor allem auf Arbeitnehmer zu, die zu Hause arbeiten, um die Ansteckungsgefahr im Büro zu verringern.

### Auch was für Vermieter?

Da könnte mancher Vermieter doch auf die Idee kommen: „Die Homeoffice-Pauschale ist auch was für mich!“ Ein **steuerlich anerkanntes Arbeitszimmer** werden Vermieter in den wenigsten Fällen vorweisen können. Und zu Hause arbeitet ein Vermieter schließlich auch: Nebenkostenabrechnungen vorbereiten, Telefonate mit Mietern und Handwerkern führen und einiges mehr wird dort erledigt.

### Aber können Vermieter dann auch die Homeoffice-Pauschale in Anspruch nehmen?

Vermieter standen bei der Homeoffice-Pauschale **nicht wirklich im Fokus** des Gesetzgebers. Denn: Durch Corona hat sich an deren Arbeitssituation ja eigentlich nichts geändert.

Aber der Gesetzgeber sagt auch: „Die *Regelung soll einfach anwendbar sein.*“ Deshalb könnte es durchaus sein, dass die Finanzämter großzügig sind und auch ein Vermieter die Homeoffice-Pauschale anerkannt bekommt. Darauf ver-

lassen sollte er sich bei seiner nächsten Steuererklärung allerdings nicht.



#### Fundstelle:

Beschlussempfehlung zum Jahressteuergesetz 2020, Drucks. 19/25160, S. 186-187

### Lohnt sich die Homeoffice-Pauschale überhaupt?

Und selbst wenn ein Vermieter die Homeoffice-Pauschale ansetzen dürfte: Die **steuerliche Auswirkung** wäre doch äußerst **überschaubar**. Wer einmal im Jahr eine Nebenkostenabrechnung erstellt und 2- bis 3-mal im Jahr mit dem Mieter oder mit Handwerkern telefoniert, käme gerade mal auf sehr bescheidene 15 bis 20 EUR.

Zudem werden vor allem private Vermieter Probleme haben, **ganze Tage** der Vermietertätigkeit **glaubhaft** zu machen. Das könnte allenfalls für die zeitintensive Nebenkostenabrechnung klappen, nicht aber für kurze Telefonate.



#### Mein Tipp

### Pauschbetrag „frisst“ Pauschale

Auch Arbeitnehmer sollten sich nicht zu viel von der Homeoffice-Pauschale versprechen. Steuerliche Auswirkungen ergeben sich nämlich erst, wenn der Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 1.000 EUR überschritten ist – die Homeoffice-Pauschale zählt damit rein, es gibt sie nicht extra. Sie bräuchten also mehr als 400 EUR weitere berufliche Kosten – die bei ausschließlicher Arbeit zu Hause nur schwer erreicht werden dürften. Für viele wird die Homeoffice-Pauschale deshalb eher zur Enttäuschung werden.

## Ein Fall für den BGH: Musterfeststellungsklage jetzt auch im Mietrecht

Die erste Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht wird ein Fall für den Bundesgerichtshof. Die Richter in Karlsruhe befassen sich im Rahmen einer mündlichen Verhandlung mit einer **Klage des Mietervereins München** gegen drastische Mieterhöhungen.



### Fundstelle:

BGH, Verhandlungstermin am 18.3.2021, VIII ZR 305/19

### Für Verbraucher ohne Risiko

Die Möglichkeit einer **Musterfeststellungsklage** gibt es in Deutschland erst seit November 2018. Seither kann ein **Verband** stellvertretend für **Verbraucher**, z.B. gegen ein Unternehmen vor Gericht ziehen. Die Verbraucherklage soll es ihnen leichter machen, an Schadensersatz zu kommen. Das **Risiko** übernimmt der klagende Verband. Bundesweit bekannt wurde das Musterfeststellungsverfahren insbesondere wegen der sog. **Diesel-Affäre** gegen den VW-Konzern.

### Tatort: Hohenzollernkarree, Schwabing

Die Eigentümerin der „Hohenzollernkarree“ genannten Wohnanlage in Schwabing hatte ihre drastische Mieterhöhung für mehr als 130 Mieter mit einer Modernisierung begründet, die kurz **vor Jahresende 2018 angekündigt** wurde, aber erst 2 Jahre **später umgesetzt** werden sollte.

Doch seit 1.1.2019 gilt **neues Recht**: Danach darf nur noch ein geringerer Teil der Modernisierungskosten auf Mieter umgelegt werden – statt 11% ist die **Quote auf 8%** jährlich **gekürzt**. Nach Ansicht des Münchener Mietervereins geht es dem Immobilien-Unternehmen darum, noch in den „Genuss“ der alten Regelungen zu kommen.

Darum hatte der Verein eine Musterfeststellungsklage eingereicht und zwischenzeitlich vor Gericht recht bekommen. Die **Spanne** zwischen dem Ankündigen der Modernisierung und der tatsächlichen Durchführung ist **zu lang**, sagten die

OLG-Richter im Oktober 2019. Dagegen hat das Immobilien-Unternehmen Revision eingelegt.



### Fundstelle:

Vorinstanz OLG München, Urteil v. 15.10.2019, MK 1/19

Ob nun neues oder altes Recht angewendet wird, macht einen großen Unterschied. **Beispielrechnungen** im laufenden Verfahren zeigten, dass ein betroffenes Ehepaar nach altem Recht 729 EUR mehr an Miete pro Monat bezahlen muss! Nach neuem Recht erhöht sich ihre Miete um maximal rund 230 EUR im Monat.

### Die Stunde der Wahrheit am 18. März

Es wird sich bei der **mündlichen Verhandlung** zeigen, in welche Richtung die BGH-Richter in diesem besonderen Musterfeststellungsverfahren votieren. Wir informieren Sie in den nächsten Ausgaben Ihres *VermieterBriefs* über den Fortgang des Musterverfahrens.

## Frühling lässt sein blaues Band .... Zeit für Ihre Grünflächen ums Haus

Nicht immer geht es zwischen Nachbarn friedlich zu. Für Streit sorgen mitunter Bäume, Sträucher und Hecken auf oder nahe der **Grundstücksgrenze**. Dann stellt sich die Frage: Was ist erlaubt?

Manches **Gehölz** steht direkt auf der Grundstücksgrenze. Die **Früchte** und das **Holz**, sofern die Bäume gefällt werden, gehören den Nachbarn zu gleichen Teilen. Das gilt natürlich auch für **Sträucher**. Um einen echten sog. **Grenzbaum** handelt es sich, wenn der Stamm am

Boden austritt und von der Grundstücksgrenze durchschnitten wird (§ 923 BGB). Solange der Baum steht, gehört jedem Eigentümer der Teil des Baumes, der auf seinem Grundstück steht.

### Ja, du darfst

Jeder Eigentümer hat grundsätzlich das Recht, den **Grenzbaum fällen** zu lassen. Allerdings muss der Nachbar dazu ja sagen. Seine **Zustimmung** darf er nicht ohne Grund verweigern. Fällt der eine

Eigentümer den Grenzbaum, ohne dafür grünes Licht vom Nachbarn erhalten zu haben, macht er sich grundsätzlich Schadensersatzpflichtig.



### Mein Tipp

### Satzungen und Schnittzeiten beachten

Achten Sie auf die Baumschutzsatzungen oder -verordnungen in Ihrer Ge-

meinde. Ein Rückschnitt in der Wachstumsperiode, also in der Zeit zwischen dem 1.3. und 30.9., ist nicht zulässig.

## Gemeinsam geht's besser: die Pflege des Grenzbaums

Auch das **Fällen** gesunder Bäume ab einem gewissen **Stammumfang** und **Höhe** kann verboten sein. Dabei sind die Grundstücksnachbarn generell gemeinsam für die **Pflege** von Grenzbaumen und ihre **Verkehrssicherheit** verantwortlich. Dazu gehört auch, dass die Standfestigkeit der Bäume und die Baumkronen auf morsche Äste überprüft werden.

Wenn **morsche Äste** wetterbedingt herunterfallen oder gar der gesamte Baum umstürzt und dabei Nachbarhäuser, Zäune oder Fahrzeuge beschädigt oder Menschen verletzt, können die Nachbarn gemeinsam zur **Haftung** herangezogen werden – vorausgesetzt, sie haben ihre **Verkehrssicherungspflicht** schuldhaft verletzt.

## Bis zum ... bitte abschneiden

Anders dagegen ist die Rechtslage, wenn Bäume und Sträucher nicht auf der Grundstücksgrenze stehen, sondern eindeutig **einem** Grundstück **zuzuordnen** sind. Das Gehölz steht dann im Eigentum des Nachbarn, auf dessen Grundstück es wächst. Doch **Äste, Wurzeln, Pflanzen** oder **Pflanzenteile**, die die Grundstücksgrenze überragen (sog. **Überhang**), dürfen grundsätzlich abgeschnitten werden.

Im **ersten Schritt** muss der beeinträchtigte Nachbar den Eigentümer dazu **auffordern**, die überragenden Teile selbst zu entfernen. Dazu setzen Sie ihm eine **Frist** zum Beseitigen (§ 910 Abs. 1 BGB). Hier reichen **2 Wochen** außerhalb der Wachstumsphase aus.

## Radikalschnitt nicht erlaubt

Lässt der Garteneigentümer die Frist verstreichen und tut nichts, kann der ge-

störte Nachbar **selbst die Astschere anlegen** und die Pflanzenteile beseitigen. Das muss er allerdings **fachgerecht** ausführen. Denn geht das Gehölz aufgrund seiner Beschneidungsaktion ein, muss der Nachbar den **Schaden** ersetzen. Dessen genaue **Höhe** hängt dann von Art und Höhe der Pflanzen ab.

Grundsätzlich darf der **Rückschnitt** nur bis zur **Grundstücksgrenze** erfolgen. Ein weitergehender Rückschnitt, der bis auf das Grundstück des Nachbarn reicht, ist vom **Selbsthilferecht** nicht mehr gedeckt. Das ist in § 910 BGB geregelt.

## Beschädigung nicht dulden

Beschädigen etwa herüberragende Äste das Nachbarhaus, kann dessen Eigentümer aufs Beseitigen bestehen. Dabei geht es nicht nur um die **Beseitigung** der Äste, sondern auch um die **Reparatur** des Gebäudes.

## Licht und Schatten

Nicht hinzunehmen ist der **Lichtentzug** durch über die Grundstücksgrenze wachsende Äste aus dem Nachbargarten.

Im Unterschied dazu müssen Nachbarn die Beschattung ihres eigenen Grundstücks durch Bäume und Sträucher regelmäßig **dulden**. Bei einer solchen **Ver-schattung** handelt es sich um eine „rechtmäßige Beeinträchtigung“. Das gilt vor allem, wenn die **Abstände** zwischen Baum und Grundstücksgrenze, die sich aus dem jeweiligen Landesnachbarrecht ergeben, **eingehalten** sind.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 8/17

## Die Abstand-Regeln

Und wie viel Abstand zur Grundstücksgrenze muss ein Baum haben? Das ist in den Landesnachbarrechtsgesetzen geregelt. In vielen Bundesländern hängt es von der **Art des Gewächses** ab, welcher

**Mindestabstand** zum Nachbarn einzuhalten ist. So wird entweder danach differenziert, welche Strauch- und Baumart wie nah am Zaun stehen darf oder wie weit Pflanzen einer bestimmten Höhe von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind.

In **Berlin** etwa dürfen Bäume mit starkwachsenden Stämmen bis zu 3 m an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, andere Bäume sogar bis 1,50 m.

In **Baden-Württemberg** sind z.B. folgende **Grenzabstände** für Gehölze festgelegt:

- großwüchsige **Bäume** (z.B. Ahorne, Buchen, Eichen, Eschen, Kastanien, Linden, Nadelbäume, Pappeln, Platanen) 8 m
- mittelgroße und schmale Bäume 4 m
- **Sträucher** über 1,80 m Höhe 2 m
- Sträucher bis 1,80 m Höhe 0,50 m
- **Hecken** bis 1,80 m Höhe 0,50 m

**Bayern** dagegen hat eine einfache Regelung: Mit allen Bäumen, Sträuchern und Hecken bis 2 m Höhe ist ein Grenzabstand von 0,5 m und über 2 m Höhe Wuchs von 2 m einzuhalten.

## Nur Verzehr von Fall-Obst!

Für Streit unter Nachbarn sorgt häufig das Obst, das vom Baum des Nachbargrundstücks auf das eigene Grundstück fällt. Dabei gilt der **Grundsatz**: Das über die Gartenzaungrenze hängende **Obst** darf **nicht gepflückt** werden, solange es sich **am Baum** befindet. Ist es allerdings in den „fremden“ Garten runtergefallen, darf es verzehrt werden (§ 911 BGB).



### Mein Tipp

## Aber Achtung – Schütteln nicht erlaubt!

Es darf nicht durch das Schütteln des Astes nachgeholfen werden, damit das Obst herabfällt.

## Wenn Gartenpflege, dann Gerätehütte?

Eine Erdgeschoss-Mieterin in Baden-Württemberg war nach ihrem Mietvertrag verpflichtet, die Gartenpflege zu übernehmen. Da das Mietobjekt keine Möglichkeit hatte, Gartengeräte zu lagern, wollte sie eine etwa 1,90 m x 1,90 m x 1,70 m große Gerätehütte aus dem Baumarkt im Garten aufstellen. Die Vermieterin verweigerte ihre Zustimmung dazu, deshalb versuchte die Mieterin, sie einzuklagen.

### Friede der Gerätehütte

Und das gelang auch. Der Amtsrichter in Vaihingen an der Enz war voll auf der Seite der Mieterin: Ihr steht die **Zustimmung** zum Errichten der Gerätehütte zu. Das ist auch **notwendig**, da es keinen anderen geeigneten Ort zur Lagerung der Gartengeräte gibt. Nachdem sie mietvertraglich zur Pflege des Gartens verpflichtet ist, muss die Vermieterin ihr das **sachgerechte Lagern** der erforderlichen Geräte möglich machen.



#### Fundstelle:

AG Vaihingen a. d. Enz, Urteil v. 3.12.2009, 1 C 315/19

### Das ist keine bauliche Veränderung

Das Aufstellen einer Gerätehütte ist auch keine bauliche Veränderung der Mietsache und somit **nicht** nach dem Mietvertrag **genehmigungspflichtig**. Da die Hütte ohne großen Aufwand rückstandsfrei entfernt werden kann, liegt **kein Eingriff** in die Substanz der Mietsache vor.

## Der ewige Streit um die Kosten für Baumfällarbeiten

Über die Betriebskosten geraten Mieter und Vermieter immer wieder hintereinander. Doch die Frage, welche Kosten umlagefähig sind und welche nicht, ist auch bei Juristen umstritten. So gehören die **Kosten für Gartenpflege** zu den Nebenkosten, die auf die Mieter umgelegt werden können.

Aber: Dürfen Vermieter auch Ausgaben für das **Fällen** eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes und dessen **Entsorgung** umlegen? Ja, urteilt das Landgericht München I. Nach Ansicht der Richter sind diese Kosten als Betriebskosten umlagefähig.

### Das Abrechnen der Baumfällarbeiten

In dem verhandelten Fall rechnete der Vermieter die Kosten für das **Fällen** von 4 Bäumen, die **Totholzentfernung** sowie das **Entsorgen** des Schnittguts ab. Seine Mieter meinten, die Kosten hierfür nicht übernehmen zu müssen. Denn die Arbeiten zählen zur **Instandhaltung** und nicht zur Gartenpflege.

### Das natürliche Absterben von Bäumen

Anders sehen das die Münchener Richter: Die Kosten könnten sehr wohl auf die Mieter umgelegt werden. Zur **Gartenpflege** im Sinne der Betriebskostenverordnung gehört danach auch das **Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baums**. Die dafür erforderlichen Kosten sind daher im Mietverhältnis als Betriebskosten umlegbar.



#### Fundstelle:

LG München I, Urteil v. 19.11.2020, 31 S 3302/20

## Mit oder ohne Ersatzbepflanzung

Es kommt auch nicht darauf an, ob eine **Ersatzbepflanzung** erfolgt oder nicht. Selbst wenn **Baumfällkosten** im Regelfall erst **nach Jahrzehnten** entstehen, ist der Mieter hier nicht besonders schutzwürdig. Das **Absterben** von Bäumen stellt eine durchaus natürliche Entwicklung dar. Daher ist das **Fällen** eines morschen Baums eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche **notwendige Maßnahme**.

### Gerichte sind uneins

In einem ähnlichen Fall zuvor hatte ein Amtsrichter in Leipzig eine andere Ansicht vertreten. Er untersagte dem Vermieter, die Ausgaben für die Fällung zweier Bäume über die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Laut Gesetz sind nur **Betriebskosten** umlegbar, die dem Eigentümer **laufend entstehen**, entschied das Gericht.

Auch Gartenpflegekosten gehören dazu, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, nicht jedoch die Kosten für Baumfällungen. Zwar genügt ein **mehnjähriger Turnus**, damit Kosten als laufend gelten. Das aber ist bei Baumfällungen nicht der Fall.



#### Fundstelle:

AG Leipzig, Urteil v. 14.4.2020, 168 C 7340/19

# Verschonungspause mit Nebenwirkungen: 1 Jahr Berliner Mietendeckel

Seit 1 Jahr gilt in Berlin die **staatliche Mietobergrenze** für rund 1,5 Millionen vor 2014 erbaute Wohnungen. Das Gesetzeswerk ist politisch hoch umstritten.

Die einen sprechen von einer „historischen Dummheit“, während die Befür-

worter darin einen „Segen“ für viele Menschen sehen. Die **Zwischenbilanz** nach 1 Jahr fällt allerdings **gemischt** aus: Während das Regierungsbündnis in Berlin die Spirale immer höherer Mieten durchbrochen sieht, beklagt die Immobilienwirtschaft drastische Einnahmeverluste.

### Mietendeckel bis 2025 befristet

Mit Inkrafttreten des bundesweit bisher einmaligen Gesetzes, das zunächst **auf 5 Jahre** bis 2025 befristet ist, sind die **Mieten** für rund 1,5 Millionen Wohnungen auf dem Stand von Juni 2019 **eingefroren**. Sie dürfen erst **ab 2022** wieder **steigen**, nach jetzigem Stand höchstens um 1,3 % jährlich. Wird eine Wohnung wieder vermietet, muss sich der Vermieter an **Obergrenzen** halten, die sich an Alter, Ausstattung und Lage der Wohnung orientieren.

### Hohe Mieten verboten

Bundesweit gilt für ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eine **Mietpreisbremse** seit Juni 2015. Der **Berliner Mietendeckel** ist allerdings deutlich **schärfer**. Am 23.11.2020 zündete seine **zweite Stufe: Mieten**, die mehr als 20 % über den Obergrenzen liegen, sind seither gesetzlich verboten und müssen vom Vermieter **gesenkt** werden. Der Berliner Senat geht davon aus, dass diese zweite

Stufe 340.000 Wohnungen betrifft, das Hamburger Forschungsinstitut F+B allerdings 512.000 Wohnungen und einem monatlichen Senkungsvolumen von 21 Millionen EUR.

### Berliner Mieten sinken

Während die Mieten in fast allen großen Städten 2020 weiter anstiegen, sind sie in Berlin gesunken. Auch ein **Rückgang** der tatsächlich gezahlten Mieten **bei Neuvermietung** ist erkennbar.

Der Dachverband Zentraler Immobilien-Ausschuss (ZIA) bestätigt den Trend: Vermieter in der Hauptstadt verlangten in Mitte 5,7 % weniger als vor 1 Jahr, schreibt der Verband in seinem Herbstgutachten 2020.

**Ursache** ist aber nicht der Mietendeckel, denn untersucht worden sind die **Markter oder Schattenmieten**, die Anbieter in ihre Inserate schreiben. Außerdem hat die Entwicklung bereits 2018 begonnen, merken die Sachverständigen an.

### Weniger Wohnungen – weniger Investitionen

Nach Einschätzung des ZIA hat der Mietendeckel die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt dramatisch verstärkt. Die **Zahl** der zur Vermietung **angebotenen Wohnungen** hat sich innerhalb 1

Jahres halbiert. Rund 140 Interessenten kämen im Schnitt auf 1 Wohnung. Das ist bundesweit der höchste Wert.

Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), der private, genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen mit 440.000 Wohnungen in Berlin repräsentiert, sieht ausschließlich negative Folgen des Mietendeckels. Er beziffert die **Einnahmeverluste** seiner Mitglieder während der Geltungsdauer von 5 Jahren auf rund 900 Millionen EUR. Das **Minus bei Investitionen** in Neubau, Modernisierung und Klimaschutz schätzt der Verband auf 4,5 Milliarden EUR.

### Das BVerfG steht auf dem Plan

Vermieter, die Immobilienwirtschaft und Mieter blicken jetzt gespannt nach Karlsruhe. Nach diversen Klagen entscheidet das Bundesverfassungsgericht, ob das **Gesetz** aus Berlin juristisch **haltbar** ist. Der Verhandlungstermin ist noch offen. Im Kern müssen die Juristen **2 Fragen** klären:

- Ist ein solcher Eingriff in Eigentumsrechte erlaubt?
- Kann ein Bundesland das regeln oder ist allein der Bund für das Mietrecht zuständig?

Wir werden Sie auch darüber im *VermieterBrief* auf dem Laufenden halten.

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2021  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (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:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjös, Joachim Rotzinger,  
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