



10|20

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Oktober 2020

Starten Sie mit Zuversicht in den Herbst!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

die **Corona**-Pandemie ist zwar noch nicht vorüber, aber wir kommen Schritt für Schritt aus der Krise heraus. Die neuesten Zahlen für den **Mietmarkt** zeigen eines: Die Mieten sind nach wie vor **konstant**, die Mieter kommen auch ihren Zahlungsverpflichtungen nach.

Was tut sich ansonsten für Ihren **Vermieter-Alltag**? Ein überraschendes Frühjahrs-Urteil aus Berlin haben wir für Sie analysiert. Es ging um einen **Räumungsprozess**. Der Vermieter kündigte wegen **Eigenbedarfs**, der Mieter ging gegen die Kündigung mit dem Argument vor: Ersatzwohnraum ist kaum zu finden und ein Umzug hat gesundheitliche Nachteile für ihn. Soweit so gut oder nicht?

Das Besondere daran: Die Gerichte verlangen trotz dieser Einwände von den Mietern, dass sie **intensiv** nach einer neuen Wohnung **suchen** – und das auch im Prozess **nachweisen**. Jetzt kommen die Richter aus Berlin daher und werfen diesen **Grundsatz** einfach über den Haufen: Der Mieter kann den Ausgang des Prozesses abwarten, bis die Wohnungssuche beginnt! Sie erfahren in der heutigen Ausgabe alles Wichtige zu diesem bemerkenswerten Richterspruch aus der Hauptstadt.

Und immer wieder ein heißes Eisen und Aufreger in der Hausgemeinschaft: Was darf **im Hausflur abgestellt** oder untergebracht werden? Es ist nicht unüblich, dass mancher Mieter seine Wohnfläche kurzerhand noch um den **Platz im Treppenhaus** „erweitert“.

Sie sind aber als Vermieter insbesondere für den **Brandschutz verantwortlich**. Seien Sie deshalb nicht zu großzügig mit solch einem Mietergebaren. In unserem Schwerpunktbeitrag zeigen wir Ihnen, was Sie **dulden** können und ab wann Sie **einschreiten** dürfen – oder sogar müssen!

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen und Erkenntnis mit diesem Herbst-VermieterBrief. Bleiben Sie optimistisch!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Das ist doch die „Härte“: Von der unendlichen Geschichte einer Wohnungssuche in Berlin

Das ist leider alltägliche Praxis für viele Vermieter: Sie brauchen die vermietete Wohnung dringend für sich selbst oder einen nahen Angehörigen und **kündigen** den Mietvertrag **wegen Eigenbedarfs**. Doch der Mieter zieht einfach nicht aus. Es bleibt also keine andere Wahl, als die **Räumung** durchzukämpfen.

Im Gerichtsverfahren verteidigt sich dann der Mieter mit dem Einwand:

- der örtliche **Wohnungsmarkt** ist sehr **angespannt** und ein **Ersatzwohnraum** kann nicht gefunden werden oder
- aus **gesundheitlichen Gründen** ist der Auszug unzumutbar.

### Wer sucht, der findet?

So lief es auch in dem **Räumungsprozess** in Berlin – mit der Besonderheit: Der Mieter hat nachweisbar bis zur mündlichen

Gerichtsverhandlung **keine** Mühe unternommen, überhaupt nach einer **Ersatzwohnung** zu **suchen**. Für die Juristen ist das Urteil bei einem derartigen Mieter-Verhalten normalerweise klar: Die Räumungsklage hat Erfolg und der Mieter muss raus aus der Wohnung.



Fundstelle:

LG Berlin, Beschluss v. 17.2.2020, 64 S 160/19

Nicht so beim Landgericht Berlin. Die Richter der 64. Zivilkammer überraschen den klagenden Vermieter und viele ihrer Juristen-Kollegen: Sie weisen die Räumungsklage ab. Und man fragt sich ungläubig: Was ist denn da los?

### Wann der Mieter widersprechen kann

Ob der Vermieter einen **Eigenbedarf** hat und wirksam kündigen kann, dabei be-

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Das ist doch die „Härte“:

Von der unendlichen Geschichte einer Wohnungssuche in Berlin

#### 3 | Wirksam kündigen ist nicht so einfach:

Wenn der Postmann gar nicht klingelt

#### 4 | Arbeitshilfe:

Kündigungsfristen 2021 für Wohn- & Gewerberaum

#### 5 | Immer wieder heiß – Brandschutz im Treppenhaus:

Was darf der Mieter abstellen?

#### 6 | Eine harzige Angelegenheit:

Wenn ein Baum das Mieterfahrzeug beschädigt

#### 7 | Ungeziefer-Alarm im Haus:

Was dann zu tun ist

#### 8 | Darf ich mal ein Foto machen?

Ohne Okay von Ihrem Mieter geht das nicht

#### ! | Service & more:

Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

rücksichtigen die Gerichte die **Mieterinteressen** eigentlich nur sehr **eingeschränkt**. Sie prüfen lediglich, ob dem Vermieter vernünftige, nachvollziehbare Gründe für seinen **Nutzungswunsch** zustehen.

Damit der Mieter aber nicht vollkommen schutzlos ist, gesteht ihm das Gesetz ein **Widerspruchsrecht** zu. Das ist in § 574 Abs. 1 BGB verankert, der bestimmt:

„Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die ... nicht zu rechtfertigen ist.“

Einen **Härtegrund** hat der Gesetzgeber für so wichtig gehalten, dass er ihn in § 574 Abs. 2 BGB ausdrücklich als **Beispiel** für eine „soziale“ Härte erwähnt. Danach liegt nämlich eine Härte vor, wenn

„angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.“

### Nur mit ernsthafter Suchabsicht

Bisher galt: Mieter, die nicht wussten, wo sie nach Ablauf der Kündigungsfrist unterkommen sollten, durften sich bei der Lektüre des § 574 Abs. 2 BGB allerdings nicht zu früh freuen. Ein Widerspruchsrecht, wenn Ersatzwohnraum fehlt, besteht nur bei **besonderen Voraussetzungen**. Denn vom Gesetz nicht formuliert, aber bislang unbestritten ist nämlich, dass der Mieter alle ihm **mögli-**

**chen** und persönlich als auch wirtschaftlich **zumutbaren** Bemühungen unternommen hat, um angemessenen Ersatzwohnraum zu finden.



#### Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 22.6.1999, 64 S 32/99

Die Tatsache allein, dass dem Mieter kein anderweitiger Wohnraum zur Verfügung steht, lässt noch keine Härte vorliegen. Welche **Bemühungen** der Mieter **konkret** vornehmen muss, hängt dann aber von den „Umständen des Einzelfalls“ ab.

### Die 180-Grad-Wende

Von den eigenen **Grundsätzen** vollkommen – und für viele überraschend – **abgerückt**: Zwar sieht das Landgericht die Notwendigkeit, dass der Mieter **sofort** nach Zugang einer Kündigungserklärung **mit der Suche** nach geeignetem Ersatzwohnraum **beginnen** muss, um sich auf den Härtegrund berufen zu können. Das geht allerdings dann nicht,

- wenn sich der Mieter nicht nur auf einen Mangel an verfügbarem Ersatzwohnraum beruft,
- sondern aus anderen Gründen auf den Erfolg seines Widerspruchs vertrauen darf.

### Der Gesundheit wegen

Der Berliner Mieter hat seinen Widerspruch nicht nur mit **mangelndem Ersatzwohnraum** begründet, sondern auch damit, dass ihn der Auszug aus der Wohnung gesundheitlich sehr beeinträchtigt und für ihn große Nachteile hat. Ein **Sachverständiger** bestätigte in der Beweisaufnahme für den Fall des Umzugs die **gesundheitlichen Gefahren**.

Das hat ausgereicht – was die eigentliche **Überraschung** ist. Der Mieter hatte sich nach Erhalt der Kündigung und während

des gesamten Gerichtsverfahrens **zu keinem Zeitpunkt** um eine Ersatzwohnung **bemüht**.

Kein Problem für die Berliner Richter – sie argumentieren so: Einem Mieter, der sich **guten Glaubens** und mit „**schlüssiger Begründung**“ gegen einen Räumungsanspruch verteidigt, ist es schlichtweg **unzumutbar**, sich noch **vor einer Klärung** seiner wesentlichen Einwände schon um Ersatzwohnraum zu bemühen, den er schließlich im Erfolgsfall sofort anmieten müsste“. Vielmehr sehen sie es als gerechtfertigt an, dass „die **Suche** nach Ersatzwohnraum jedenfalls so lange **zurückzustellen** ist, als der Mieter an den Erfolgsaussichten seiner Argumente vor Gericht nicht ernsthaft zweifeln muss“.

### Hoffentlich macht das nicht Schule!

Für Vermieter ist zu hoffen, dass diese Berliner Rechtsprechung nur ein **Einzelurteil** ist und nicht Schule macht. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb sein Mieter nicht zumindest auf die Suche nach einer Ersatzwohnung gehen und Besichtigungen durchführen muss, wenn er von seinem Vermieter eine Eigenbedarfskündigung erhalten hat.



#### Mein Tipp

### Was nach wie vor zu beweisen ist

Lassen Sie sich durch dieses Urteil des LG Berlin nicht verunsichern. Wenn Sie wirksam Ihren Eigenbedarf geltend machen und daher den Mietvertrag kündigen, muss Ihr Mieter in einem Rechtsstreit nachweisen, dass er sich ernsthaft um Ersatzwohnraum bemüht hat.

## Wirksam kündigen ist nicht so einfach: Wenn der Postmann gar nicht klingelt

Wenn Sie als Vermieter die Entscheidung getroffen haben, das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter zu kündigen, beginnen für Sie die **Herausforderungen**:

- Sie müssen die Kündigungsfrist prüfen und
- eine Rechtfertigung für den Kündigungsgrund formulieren.
- Das Kündigungsschreiben fertigen Sie aus und unterschreiben es.

Doch damit allein ist es nicht getan: Für die Kündigung eines Mietverhältnisses gilt **Schriftform** (§ 568 Abs. 1 BGB). Das heißt: Sie müssen den Brief **eigenhändig unterschreiben** – also mit Stift auf Papier. Namenskürzel, Stempel oder Scans genügen ebenso wenig wie eine Kopie des unterzeichneten Schreibens oder eine Übersendung per Fax, E-Mail oder WhatsApp oder eine mündliche Erklärung.

Und sofern ein Vertreter kündigt, muss er die **Vollmacht** von Ihnen **im Original** beifügen.

### Ohne Zugang geht nix

Eine **Kündigung** muss dem Mieter wirksam zugehen. Denn sie ist eine sog. **einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung** des Vermieters und wird erst wirksam, sobald sie dem Empfänger zugeht. Unabhängig vom Datum, das auf dem Kündigungsschreiben steht, beginnen die maßgeblichen **Fristen** im Zusammenhang mit der Kündigung erst mit diesem Zugang zu **laufen**. Abhängig von der Kündigungsfrist kann ein verspäteter **Zugang** zu erheblichen Mehrkosten führen.

2 **Anforderungen** sind zu erfüllen:

- Die Kündigungserklärung muss in verkehrüblicher Weise in die tatsächliche **Verfügungsgewalt** des Empfängers gelangen.

■ Der muss unter gewöhnlichen Umständen die Möglichkeit haben, von dem Inhalt **Kenntnis** zu nehmen.

### Der „Machtbereich“ des Mieters

Um das Kündigungsschreiben im ersten Schritt in den sog. **Machtbereich** des Mieters zu bringen, haben Sie als Vermieter mehrere Möglichkeiten.

1. Am einfachsten für Sie ist die **persönliche Übergabe** des nicht kuvertierten Kündigungsbriefs an den Mieter.
2. Zudem können Sie den Mieter auffordern, den **Empfang** des Schreibens zu **quittieren**.
3. Die Übergabe sollten Sie am besten mit **Zeugen** vornehmen.
4. Verweigert Ihr Mieter das Quittieren und will die Kündigung nicht annehmen, liegt eine **Zugangsvereitelung** vor und der Zugang kann **fingiert** werden – vorausgesetzt, der Mieter hat die Möglichkeit, das Schreiben mitzunehmen. Es reicht nicht aus, ihm die Kündigung nur kurz hinzuhalten und dann wieder einzustecken.

### „Habe ich nie bekommen“

Oftmals ist eine persönliche Übergabe praktisch nicht möglich, z.B. weil Sie räumlich getrennt von der Mietwohnung leben oder der Mieter schlicht und ergreifend nicht die Wohnung öffnet, wenn Sie klingeln. **Wichtig:** Beim Zustellen der Kündigung unter Abwesenheit des Empfängers sollten Sie auf eine **saubere Dokumentation** achten.

Keinesfalls darf das Kündigungsschreiben mit der **normalen Briefpost** zugestellt werden. In diesem Fall können Sie die Behauptung des Mieters, den Brief nie erhalten zu haben, schon wegen des tatsächlich existierenden **Verlustrisikos auf dem Postweg** nicht widerlegen.

Auch ein **Übergabe-Einschreiben** birgt Risiken. Denn wenn der Zusteller den Empfänger nicht antrifft, wirft er lediglich eine **Benachrichtigungskarte** in den Briefkasten ein. Holt der Mieter das Schreiben nicht ab, scheitert die Zustellung der Kündigung regelmäßig.

Der Nachweis, dass der Mieter durch das Nichtabholen in der Postfiliale den **Zugang vereitelt** hat, gelingt in der Praxis kaum. Denn nur, wenn er sicher mit einer Kündigung rechnen muss und der Vermieter nach dem Postrücklauf eine erneute Zustellung veranlasst, besteht die Möglichkeit, den **Zugang** zum Zeitpunkt des ersten Zustellversuchs zu **fingieren**.

Beim **Einwurf-Einschreiben** stellt der **Zustellungsbeleg** im Räumungsprozess keinen unerschütterlichen **Beweis** dar. Einzelne Zusteller lassen sich kaum ermitteln und können im Übrigen höchstens den Einwurf, nicht aber den Briefinhalt bezeugen.

### Selfie vom Moment des Einwurfs

Ziehen Sie daher das Überbringen der Kündigung durch einen **Boten** vor und lassen Sie sich von dem Boten auf einem vorgefertigten **Protokoll** mehrere Aussagen quittieren:

1. Dass der Bote im Beisein weiterer benannter Personen das an den Empfänger adressierte Kündigungsschreiben gelesen hat.
2. Dass dieses Schreiben vor den Augen des Boten in das Kuvert gelegt und verschlossen wurde.
3. Zu welcher Uhrzeit der Bote das Kuvert in den namentlich beschrifteten Briefkasten des Empfängers eingeworfen hat.

Oft greifen Boten sogar zu **Fotodokumentationen** in Form eines „**Selfies**“ im

Moment des Einwurfs. Einige Vermieter lassen mittlerweile ganze **Videos** vom Zustellvorgang drehen.

**Wichtig:** Stellen Sie sicher, dass eine **lückenlose Beweiskette** vom Ausfertigen der Kündigung bis zu deren Zustellung geschaffen wird.

Empfehlenswert ist beim Überbringen durch einen Boten der Einwurf in den **eindeutig beschrifteten Briefkasten**. Nur wenn eine solche Empfangsvorrichtung unbeschriftet, abmontiert, zugeklebt oder gar nicht erst vorhanden ist, sollte versucht werden, eine **persönliche Übergabe** zu bewirken. Dabei ist aber nicht ausgeschlossen, dass das Schreiben mangels **Identitätsfeststellung** der falschen Person übergeben wird oder der Empfänger das zumindest behauptet.

### Wann leert der Durchschnittsbürger seinen Briefkasten?

Ist das Schreiben nachweisbar in den Briefkasten eingeworfen, folgt daraus aber nicht automatisch der sofortige Zugang. Der Mieter muss z. B. nicht mit Post in den **Abendstunden**, am **Sonntag** oder an einem **Feiertag** rechnen, sodass der Zugang in diesen Fällen erst am darauffolgenden **Werktag** erfolgt.

Aber selbst mit einem Einwurf um die **Mittagszeit** sind Sie als Vermieter nicht zwangsläufig auf der sicheren Seite. Es kommt nach Sicht vieler Gerichte nicht auf eine abstrakt festgelegte Uhrzeit an, sondern darauf, wann nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten **Briefkastenleerung zu rechnen** ist. Um das festzustellen, sind sowohl die konkreten **Gepflogenheiten** hinsichtlich der Leerung eines Briefkastens am **Zustellungs-ort** zu beachten als auch die allgemeinen **örtlichen Postzustellungszeiten**.

**Arbeitshilfe: Kündigungsfristen 2021 für Wohn- & Gewerberaum**

Zugang der Kündigung bis zum	Kündigungsfrist für Mieter	Kündigungsfrist für Vermieter bei Wohndauer bis zu 5 Jahren	Kündigungsfrist für Vermieter bei Wohndauer von mehr als 5 Jahren	Kündigungsfrist für Vermieter bei Wohndauer von mehr als 8 Jahren	Kündigungsfrist bei Gewerberaummiete
05.01.2021	31.03.2021	31.03.2021	30.06.2021	30.09.2021	30.06.2021
03.02.2021	30.04.2021	30.04.2021	31.07.2021	31.10.2021	30.09.2021
03.03.2021	31.05.2021	31.05.2021	31.08.2021	30.11.2021	30.09.2021
06.04.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.09.2021	31.12.2021	30.09.2021
05.05.2021	31.07.2021	31.07.2021	31.10.2021	31.01.2022	31.12.2021
03./04.06.2021*	31.08.2021	31.08.2021	30.11.2021	28.02.2022	31.12.2021
05.07.2021	30.09.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
04.08.2021	31.10.2021	31.10.2021	31.01.2022	30.04.2022	31.03.2022
03.09.2021	30.11.2021	30.11.2021	28.02.2022	31.05.2022	31.03.2022
04.10.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	31.03.2022
03./04.11.2021**	31.01.2022	31.01.2022	30.04.2022	31.07.2022	30.06.2022
03.12.2021	28.02.2022	28.02.2022	31.05.2022	31.08.2022	30.06.2022

\*04.06. in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland  
 \*\*04.11. in Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland

**Wichtig:** Der **Samstag** zählt beim Berechnen der Kündigungsfrist – anders als beim Berechnen der Mietzahlungsfrist – als **Werktag**. Auch dann, wenn der 3. Werktag auf einen Samstag fällt. Er wird bei der Fristberechnung mitgerechnet (BGH, Urteil v. 17.02.2005, III ZR 172/04). Fällt der letzte Tag der Kündigungsfrist auf einen Samstag, zählt der nächste Werktag (LG Berlin, Urteil v. 22.02.2017, 65 S 395/16).

Sie sind als Vermieter aufgrund dieser rechtlichen Unsicherheiten gut beraten, Kündigungsschreiben nicht erst **am letztmöglichen Tag** zur Wahrung der Kündigungsfrist zuzustellen. Wenn sich das aber – wie die Praxis oft zeigt – nicht vermeiden lässt, gilt: Je **früher am Tag** der Einwurf in den Briefkasten erfolgt, umso besser. Dagegen müssen Sie bei einer Zustellung **nach 20 Uhr** regelmäßig von einem Zugang erst am Folgetag ausgehen.

Einig ist sich die Rechtsprechung darin: Es kommt nicht auf die individuellen Verhältnisse des Empfängers an. Deshalb scheidet der Zugang auch nicht daran, dass der Mieter wegen **Urlaubs oder Krankheit**

keine Kenntnis von dem Kündigungsschreiben in seinem Briefkasten genommen hat. In diesen Fällen muss der Empfänger selbst **Vorkehrungen** für eine tatsächliche **Kenntnisnahme** treffen.

**Mein Tipp**

### Per Post oder Boten

Sorgen Sie für einen gut dokumentierten Zugang des Kündigungsschreibens – am besten durch einen Boten. Sollte das nicht möglich sein, bewährt sich in der Praxis in vielen Fällen, die Kündigung als „Einwurf-Einschreiben“ per Post zu übermitteln.



# Immer wieder heiß – Brandschutz im Treppenhaus: Was darf der Mieter abstellen?

Ob Schuhe, Kinderwagen, Fahrrad oder Blumenkübel. Immer wieder gibt es in Mehrfamilienhäusern Ärger, weil der Nachbar das **Treppenhaus** nutzt, um dort **persönliche Sachen abzustellen**. Was ist in Treppenhäusern erlaubt, was darf verboten werden? Allgemein gilt, der Bewohner, egal ob Mieter oder Eigentümer, ist zum Gebrauch der Mietsache bzw. des Gemeinschaftseigentums berechtigt. Hierzu gehört auch der Gebrauch des Treppenhauses.

Daneben gibt es den **Grundsatz**, dass das Treppenhaus **verkehrssicher** sein muss. Hausflure sind **Flucht- und Rettungswege**, die freibleiben müssen, um den Einsatz von Sanitätern, Notärzten oder der Feuerwehr nicht unnötig zu erschweren.

## Treppenhaus: Für Sicherheit sorgen

Da der Vermieter für die **Sicherheit** im Treppenhaus **verantwortlich** ist, darf er grundsätzlich entscheiden, was erlaubt ist und was eben nicht. Das regelt er üblicherweise in der **Hausordnung** oder dem **Mietvertrag**. Sie dürfen aber nicht alles, was Ihnen nicht gefällt verbieten. Zu der Verantwortlichkeit des Vermieters gehört es auch, dass z. B. das **Treppengeländer** ordnungsgemäß befestigt ist und die **Beleuchtung** funktioniert. So wird sichergestellt, dass selbst im Brandfall mit einer hohen Rauchentwicklung keine überraschenden **Stolperfallen** zu finden sind.

## Schuhe, Schuhschrank, Schirmständer

**Schuhe** haben in einem Treppenhaus grundsätzlich nichts zu suchen. Eine **Ausnahme** gibt es: Sie dürfen nur dann **vorübergehend auf dem Abstreifer** abgestellt werden, wenn es draußen regnet oder schneit. Das Abstellen von Schuhen


generell zu verbieten, ist aber unzulässig. Denn das ist unverhältnismäßig.

Auch **Schuhschränke** und **Schirmständer** sollten nicht im Treppenhaus aufgestellt werden. Selbst wenn der **Fluchtweg** vom Mieter breiter gelassen wird, hat der Vermieter das Recht, das zu verbieten. Schließlich können Schränke und Schirmständer bei einem **Brandfall** und starker Rauchentwicklung zur schlecht sichtbaren Stolperfalle werden.


## Rollator, Rollstuhl, Gehhilfe

Gerade ältere Menschen können auf einen **Rollator** oder eine **Gehhilfe** angewiesen sein, um ihren Alltag zu meistern. Besitzt der Mieter einer Wohnung ein solches Gefährt und stellt es in den Hausflur, ist das für ihn sehr praktisch, da ein Rollator nur schwer von älteren Menschen die Treppe auf und ab getragen werden kann. Andererseits beengt die Gehhilfe den meist nicht großzügig geschnittenen Hausflur zusätzlich.

Grundsätzlich ist zu sagen: Ein Rollator oder eine Gehhilfe dürfen im Hausflur abgestellt werden. Dafür muss sogar in einem Mehrfamilienhaus ein **Abstellplatz** für Rollatoren ermöglicht werden. Allerdings darf der Vermieter verlangen, dass der Rollator **platzsparend zusammengeklappt** abgestellt wird.

 **Fundstelle:**  
LG Hannover, Urteil v. 17.10.2005, 20 S 39/05

Das Amtsgericht Recklinghausen unterstützt diese Ansicht: Ein gehbehinderter Mieter ist berechtigt, seinen **Rollator neben der Haustür** zu deponieren, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen entstehen. Der Vermieter ist in diesem Fall verpflichtet, das Abstellen zu dulden.

 **Fundstelle:**  
AG Recklinghausen, Urteil v. 27.1.2014, 56 C 98/13

## Kinderwagen

Kinderwägen dürfen im Treppenhaus abgestellt werden, wenn es den notwendigen Platz bietet und andere Bewohner **nicht** oder nur unwesentlich **behindert** werden. Wenn das Treppenhaus oder der Flur zu eng sind, dürfen Kinderwägen nur **kurzzeitig** dort hingestellt werden. Über Nacht oder längerfristig müssen sie dann an einem anderen Ort untergebracht sein.

Es gilt der **Grundsatz**: Ein Kinderwagen im Treppenhaus darf den **Fluchtweg nicht verstellen** oder ihn **unbenutzbar** machen. Dennoch hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ein **generelles Verbot** nicht erlassen werden kann, da es Eltern nicht zuzumuten ist, den Kinderwagen mit in die Wohnung zu nehmen.

 **Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 15.9.2009, 63 S 487/08

Die Kinderwägen im Treppenhaus dürfen aber nicht abgeschlossen oder angeketet werden.

## Fahrräder

Das Abstellen von Fahrrädern ist nicht erlaubt, denn die gehören in den **Keller**. Aber das gilt nur, wenn es andere zumutbare Abstellmöglichkeiten im Haus gibt. Gibt es z. B. einen Fahrradkeller und ist in der **Hausordnung** geregelt, dass Fahrräder dort abzustellen sind, muss sich der Mieter auch daran halten.

Dann darf er sein Fahrrad i. d. R. nicht in der **Wohnung** abstellen. Ist kein geeigneter Raum vorhanden, darf das Fahrrad auch ohne Zustimmung mit in die Woh-

nung genommen werden. Handelt es sich um ein sehr **wertvolles** Fahrrad, kann es dem Mieter zum Schutz vor Diebstahl nicht zugemutet werden, sein Rad in den **Gemeinschaftsräumen** abzustellen, zu denen alle Mieter Zutritt haben.

### Pflanzen, Gemälde, Deko

Was viele nicht wissen: Sowohl **Pflanzen** als auch **Bilder** an den Wänden können Sie verbieten. Möchte der Mieter unbedingt eine kleine Pflanze aufstellen, darf er das dezent machen, wenn sie nicht zur Stolperfalle wird. Dezente und vorübergehende **Dekoration** zu besonderen Anlässen sind grundsätzlich erlaubt. Hierzu gehört z.B. **Weihnachts- und Osterschmuck**.

### Mülltonne oder -tüte

Mieter dürfen keine **Mülltonnen** im Treppenhaus aufstellen. Sie können ihm

sogar fristlos kündigen, sollte er **Mülltüten** über mehrere Tage im Hausflur ablegen. Das ist eine erhebliche **Störung** der anderen Hausbewohner und darüber hinaus brandschutztechnisch gefährlich, da sich der Müll schnell entzünden kann, falls es im Treppenhaus brennt.

Sie können im Eingangsbereich des Hauses einen **Abfalleimer** oder **Papierkörbe** aufstellen, etwa für unerwünschte Postwurfsendungen.

Die **Leerung** können Sie auf Mieter übertragen oder durch einen Dienstleister wie einen **Hausmeister** durchführen lassen – und über die Betriebskosten umlegen.

### Putzutensilien, Besen, Schneeschieber

Der **Wischmopp**, der **Kehrbesen** oder für den Winter der **Schneeschieber** kön-

nen grundsätzlich im Hausflur stehen, sofern Sie hier entsprechende Bereiche vorgesehen haben und die Gegenstände nicht den Fluchtweg versperrern.

Die **privaten Putzutensilien** für die eigene Wohnung des Mieters haben im Hausflur allerdings nichts verloren.



### Mein Tipp

#### Regeln und kontrollieren

Da Sie als Vermieter für den Brandschutz im Treppenhaus verantwortlich sind, sollten Sie in der Hausordnung oder im jeweiligen Mietvertrag festlegen, welche Gegenstände im Hausflur ab- oder untergestellt werden dürfen. Überprüfen Sie diese Vorgaben auch in zeitlichen Intervallen.

## Eine harzige Angelegenheit: Wenn ein Baum das Mieterfahrzeug beschädigt

Dass Bäume auch Schaden anrichten können, hat das Landgericht Coburg bemerkt. Das musste sich mit der Klage einer Mieterin gegen ihren Vermieter beschäftigen. Die hatte seit vielen Jahren eine Wohnung mit einem **Pkw-Stellplatz gemietet**, der unter dem **Streitbaum** gelegen war. Weil jetzt **Harz** von den Ästen des Baumes auf das Fahrzeug der Klägerin **tropfte**, verlangte sie von ihrem Vermieter, den Schaden zu ersetzen und den Baum zu beseitigen.



#### Fundstelle:

LG Coburg, Beschluss v. 25.2.2020, 33 S 1/20

### Harzender Baum ein allgemeines Risiko?

Die Mieterin argumentierte für ihre Ansprüche so: Wegen der über dem **Stellplatz** hängenden Äste und des herab-

tropfenden Harzes ist der Stellplatz nicht wie vorgesehen zu verwenden, nämlich zum Abstellen von Fahrzeugen, sondern **nur eingeschränkt** zu gebrauchen.

Der Vermieter dagegen meint, er schuldet seiner Mieterin lediglich das **Bereitstellen eines Stellplatzes**. Vertragliche oder sonstige Pflichten hat er nicht verletzt. Weil der Baum schon beim Anmieten des Stellplatzes vorhanden war, hat die Mieterin vorhersehen können, dass möglicherweise Baumharz auf ihr Fahrzeug tropfen könnte. Darin sieht er ein **allgemeines Lebensrisiko**. Einen Anspruch gegen ihn, gegen dieses Tropf-Risiko Vorkehrungen zu treffen, sieht er nicht.

### Der Weg durch die Instanzen

Der Streit ging zunächst in der **ersten Instanz** zum Amtsgericht Coburg. Das

wies die Klage der Mieterin ab: **Kein Ersatz** des behaupteten Schadens am Lack des Fahrzeugs, **kein Entfernen** des Baum-Übeltäters. Eine mietvertragliche Verpflichtung des Vermieters, das Mieter-Fahrzeug vor dem Baumharz zu schützen, besteht nicht, weil die Parteien des Mietvertrags das **nicht gesondert vereinbart** haben. Und der Stellplatz ist **nicht** deshalb **mangelhaft**, weil durch das Baumharz der auf dem Stellplatz abgestellte Pkw beschädigt wird. Dem stimmte auch das Landgericht Coburg in der **zweiten Instanz** zu.

Der Baum stand bereits bei Abschluss des Mietvertrags. Das wusste auch die Mieterin. Dass aber **beim Parken unter einem Baum** mit **Laub- und Fruchtfall** oder eben auch mit dem **Absondern von Harz** gerechnet werden muss, ist nach Auffassung der Berufungsrichter allgemein bekannt.

## Die natürliche Reaktion eines Baumes

Auch eine **Verkehrssicherungspflicht** des Vermieters zum Schutz der abgestellten Fahrzeuge vor herabtropfendem Harz sahen die Juristen nicht. Zwar ist er grundsätzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sein Mieter die Sache nutzen

kann und dabei nicht ohne Grund geschädigt oder gestört wird.

Gewisse **Gefahren** allerdings, die nicht durch menschliches Handeln oder Unterlassen entstehen, sondern auf Gegebenheiten der **Natur** beruhen, müssen als unvermeidbar auf **eigenes Risiko** hingenommen werden.

Für das Abwenden von Gefahren aus **natürlichen Eigenschaften** (z. B. dem Herabfallen von Früchten) oder **Naturgewalten** besteht daher keine Sicherungspflicht. Anders als bei herabstürzenden Ästen ist das Absondern von Harz eine natürliche Reaktion eines Baumes, sodass die Klage der Mieterin erfolglos blieb.

## Ungeziefer-Alarm im Haus: Was dann zu tun ist

Tauben hinterlassen Dreck auf dem Fensterbrett, im Keller tummeln sich Kakerlaken, im Bad krabbeln Ameisen: Keine Frage, **Ungeziefer** am und im Haus **ist lästig**. Schlimmstenfalls drohen **Gefahren** für die **Gesundheit**. Sofern Ihr Mieter Sie über einen solchen Befall informiert, sollten Sie unverzüglich handeln.

### Die Kosten der Schädlingsbekämpfung

Es ist die Aufgabe des Vermieters, Schädlinge im Haus zu beseitigen. Diese **Aufgabe** folgt aus seiner Verpflichtung, die Mietsache in einem **gebrauchsfähigen Zustand** zu halten. Daher trägt er auch die Kosten der Schädlingsbekämpfung.

### Der Mangel und das Ungeziefer

Ungeziefer am oder im Haus ist ein **Mangel** an der Mietsache. Bis der beseitigt ist, kann der Mieter seine **Miete kürzen**.

### Aktiv gegen Ungeziefer

Ist etwa durch **Taubenkot** ein Balkon unbenutzbar, muss der Vermieter etwas tun, um die Vögel künftig fernzuhalten. Er kann z. B. **Taubenstacheln** am Balkon anbringen oder **Netze** spannen. Solche Bekämpfungsmaßnahmen hat der Mieter zu **dulden**.

### Der unzumutbare Befall

Einzelne **Ameisen**, **Silberfischchen** oder **Motten** in seiner Wohnung muss der Mieter hinnehmen. Er ist zudem verpflichtet, sie so sauber zu halten, dass sich Ungeziefer erst gar nicht verbreiten kann.

**Lebensmittel** sollten z. B. nicht offen herumstehen.

### Mieter erst mal selbst verantwortlich

Hat ein Mieter Fliegen, Motten, Käfer oder anderes Ungeziefer **in unerheblicher Anzahl** in seinen Räumen, muss er zunächst selbst versuchen, sie zu beseitigen. Dafür gibt es im Handel unterschiedliche Hilfsmittel wie **Insektenfallen**.

Hilft das nicht und nimmt der Schädlingsbefall das Ausmaß einer **Plage** an, muss der Mieter seinen Vermieter informieren.

Als Vermieter sind Sie dann dafür zuständig, dass die Plagegeister **beseitigt** werden.

Eine **Vertragsklausel**, wonach der Mieter seine Wohnung auf eigene Kosten **ungezieferfrei** halten muss, ist unwirksam.

### Auch bei eigener Ungezieferbekämpfung: Informationspflicht

Wenn der Mieter selbst tätig wird und dem Ungeziefer zu Leibe rückt, muss er trotzdem seinen **Vermieter** über den Befall **informieren**. Denn der muss einschätzen und bewerten können, ob er ebenfalls tätig werden muss, um die Immobilie instand zu halten.

Versäumt das der Mieter und vergrößert sich dadurch die **Plage** oder entstehen sogar **Schäden**, kann der Vermieter den Schaden ersetzt verlangen. Damit diese Verpflichtung dem Mieter ausdrücklich vor Augen geführt wird, sollte der Mietvertrag einen **Hinweis** beinhalten, dass bei Schädlingsbefall der Vermieter **unverzüglich zu informieren** ist. So stellen Sie sicher, dass Sie frühzeitig tätig werden können und nicht erst, wenn sich das Ungeziefer ausgebreitet hat.

### So reagieren Sie als Vermieter

Da bei der Ungezieferbekämpfung auch der **Umwelt- und Artenschutz** zu beachten sind, sollten Sie vor dem Kauf von „Kampfmitteln“ **Experten** um **Rat** fragen. Verbraucherschützer empfehlen, auf **Sprays** und **Vernebler** zu verzichten und auf unbedenkliche Mittel wie **Köderdosen**, **Gele** und **Fallen** zu setzen.

Bei unsachgemäßem Einsatz von Bekämpfungsmitteln droht sogar Schadensersatz. Ein Vermieter musste **Schmerzensgeld** an seine Mieter zahlen, weil er eine **gesundheitsschädliche Chemikalie** in deren Wohnung versprüht hatte. Das Gericht sah das als Körperverletzung an.

### Fachfirma hilft

In **schwierigen** Fällen sollten Sie Rat bei einer Fachfirma einholen, die auf die Bekämpfung von Ungeziefer **spezialisiert** ist. Die steht dann in der Pflicht, über nötige Sicherheitsvorkehrungen und

über mögliche Innenraumbelastung vorab zu informieren.

### Angelockte Tauben & Co.

Mieter müssen darauf achten, dass sie mit ihrem Verhalten „unerwünschte Mitbewohner“ nicht anziehen. Das **Füttern von Tauben** z.B. auf dem Balkon ist nicht erlaubt, da von Tauben Verschmutzungen, Geräusche und Ungeziefergefahren ausgehen.

Missachten Mieter dieses Verbot, kann es nach einer Abmahnung zu einer Kündigung kommen. Allerdings gilt auch, dass

das Aufhängen von **Futterglocken**, das Aufstellen eines **Vogelhäuschens** oder das Ausstreuen von Vogelfutter auf den Außenfensterbänken nicht beanstandet werden kann.



### Mein Tipp

#### Mit Rat und Tat

Wenn Ihr Mieter einen Ungezieferbefall in seiner Wohnung anzeigt, sollten Sie unverzüglich tätig werden und sich vor der direkten Bekämpfung auch fachlich dazu beraten lassen.

## Darf ich mal ein Foto machen? Ohne Okay von Ihrem Mieter geht das nicht

Ob in **Maklerexposees**, **Kauf-** oder **Mietanzeigen**: Fotos liefern den potenziellen Interessenten ein anschauliches Bild von Wohnung oder Haus. Das führt wiederum zum Konflikt mit dem Mieter, wenn der einen **Fototermin** schlichtweg ablehnt. Doch grundsätzlich gilt: **Gegen den Willen** Ihres Mieters geht nix und Sie dürfen als Vermieter bzw. Verkäufer in seiner Wohnung **nicht fotografieren!** Das haben einige Gerichte in Deutschland schon entschieden.



#### Fundstelle:

LG Frankenthal, Urteil v. 30.9.2009, 2 S 218/09

### Die private Sphäre ist heilig

**Ob, was** und **von wem** in der Wohnung fotografiert werden darf, das entscheidet nur und ausschließlich der Mieter.



#### Fundstelle:

BVerfG, Beschluss v. 16.1.2004, BvG 2285/03

Denn es ist beim Fotoshooting nicht auszuschließen, dass der Vermieter – gewollt oder ungewollt – bei seinen Bildern auch „Teile der **Lebensart** der Mieter, der **Einrichtung** ihrer Wohnung, ihres **Lebensstils** oder ihrer sonstigen **Intimsphäre** zuzurechnender Einzelheiten“ aufnimmt.

Das aber muss sich der Mieter nicht gefallen lassen – denn es greift erheblich in seine **grundrechtlich geschützte** Privatsphäre ein.

### Fotoshooting vorab klären

Wenn Sie wegen eines anstehenden Verkaufs oder einer Neuvermietung Fotos der Wohnung und des Hauses machen wollen, müssen Sie Ihren Mieter um eine Fotoerlaubnis bitten. Bei „unerlaubt“ angefertigten Aufnahmen laufen Sie Gefahr, dass Ihr Mieter gerichtlich gegen Sie vorgeht.

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2020

**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  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Dominik Hartmann,  
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