



04|24

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2024

Frühlingszeit – Heizungstausch:  
Es gibt wieder Förderprogramme!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

lassen Sie sich vom ewigen Streit der Politik nicht kirre machen. Auch wenn Sie das nicht mehr hören können, sollten Sie dennoch genau prüfen, ob Sie Ihre **alte Öl- oder Gasheizung** gegen eine neue **austauschen** – und gleich dazu vielleicht auch planen, Ihr Haus energetisch zu sanieren.

Warum? Weil der Bund **neue Förderprogramme** über die **KfW-Bank** anbietet, die sich im Einzelfall wirklich lohnen können. Denn die Energiepreise werden weiter steigen. Und für diesen Fall sollten Sie **gerüstet** sein. Lesen Sie alles Wichtige zu den neuen Förderprogrammen gleich auf der ersten Seite.

Haben Sie sich eigentlich schon mal gefragt, ob Sie die **Telefonnummer** Ihres Mieters so mir nichts dir nichts dem Handwerker oder Mitarbeiter des Stromlieferanten geben dürfen, damit die mit Ihrem Mieter direkt einen Termin absprechen können? Der **Datenschutz** in Deutschland ist **strenge** – er basiert auf der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). In dieser Ausgabe Ihres **VermieterBriefs** haben wir für Sie alles Wissenswerte zur Weitergabe von **Mieter-Daten an Dritte** zusammengestellt. Das lesen Sie auf Seite 8.

Streiten sich in Ihrem Haus auch die Mieter darüber, wer wie das **gemeinsame Treppenhaus** nutzt? Die einen trocknen ihre nasen **Schuhe** nach der Sonntagswanderung dort, andere möblieren großzügig den Hausflur mit einem **Schuhregal** oder **Wandschrank** vor der Wohnungstür oder der Mieter aus dem 1. OG stellt sein teures **E-Bike** einfach im Treppenhaus ab.

Sie fragen sich als Vermieter natürlich, ob Sie dem Treiben **tatenlos** zusehen müssen. Was Ihrem Mieter erlaubt ist oder wann Sie ernsthaft einschreiten sollten, das erfahren Sie in Ihrem **April-VermieterBrief**. Und das ist kein Scherz!

Ein wahres Lesevergnügen wünscht Ihnen  
Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Heizungstausch 2024: Die 1. Förderung jetzt schon beantragen!

Das **Gebäudeenergiegesetz** (kurz GEG oder auch „Heizungsgesetz“ genannt) schließt seit dem 1.1.2024 auch die neue Förderrichtlinie zur **Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen** (BEG EM) mit ein. Ziel ist es, dass alte Öl- und Gaskessel gegen Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien ausgetauscht werden. Das ist jetzt beim **Umstieg** verpflichtend. Und es gelten neue **Regeln** für Zuschüsse und Boni.

### Wann kann ich den Förderantrag stellen?

Wenn Sie einen Austausch der Heizungsanlage planen, können Sie bereits **jetzt** die Förderung für Ihr **selbst bewohntes Einfamilienhaus** bei der KfW-Bank beantragen. Ab **Mai 2024** ist vorgesehen, dass Anträge auch für **Mehrfamilienhäuser** sowie für das **Gemeinschaftseigentum** in **WEG-Anlagen** gestellt werden können.

Anträge von Eigentümern **vermieteter Einfamilienhäuser** und von Wohnungseigentümern für Maßnahmen am **Sondereigentum** sind ab **August 2024** möglich.

Für **Sanierungsvorhaben**, die spätestens bis Ende August 2024 **begonnen** werden, können Sie den Antrag auf eine Heizungsförderung bis **Ende November 2024 nachholen**. Damit ist sichergestellt, dass Sie als Vermieter und Wohnungseigentümer bereits Maßnahmen durchführen und die Förderung nachträglich beantragen können, sobald die Antragstellung freigeschaltet ist.

### Die Grundförderung

Sie beträgt **30% der Kosten**, wenn eine alte, fossile Heizung gegen eine klimafreundliche Heizung auf Basis erneuerbarer Energien ausgetauscht wird. Gefördert werden hier **Investitionen** für

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1   Heizungstausch 2024:</b><br/>Die 1. Förderung jetzt schon beantragen!</p> <p><b>2   Noch ist nicht Sommer:</b><br/>Wie lange läuft eigentlich die Heizperiode?</p> <p><b>3   Arbeitshilfe:</b><br/>Angemessene Minderungsquote bei Heizungsausfall</p> <p><b>4   Wenn Sie Betriebskosten abrechnen:</b><br/>Belege bitte geordnet vorlegen!</p> | <p><b>5   Fußmatten, Kinderwagen, Schuhe &amp; Co.:</b><br/>Ist das Abstellen im Treppenhaus erlaubt?</p> <p><b>7   Nein zu Drohnenflug über Wohngrundstück:</b><br/>Datenerhebung ist nicht erlaubt</p> <p><b>8   Achtung Mieter-Datenschutz!</b><br/>Weitergabe der Telefonnummer an Handwerker</p> <p><b>!   Redaktionsschluss:</b><br/>5.4.2024</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Wärmepumpen,
- solarthermische Anlagen oder
- Biomasseheizungen.

### Der Effizienzbonus

Für **Wärmepumpen**, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, sind weitere **5 %** drin.

Bei **Biomasseheizungen** kann bei bestimmten Grenzwerten ein **Zuschlag von 2.500 EUR** dazukommen.

### Der „Speed-Bonus“

Wenn Sie Ihre alte Heizung **bis Ende 2028** austauschen, erhalten Sie einen **Klimageschwindigkeits-Bonus**, den sog. Speed-Bonus. Das sind zusätzlich **20 %** als Anreiz für die frühzeitige Umrüstung. Ab 2029 schrumpft der Bonus alle 2 Jahre um 3 Prozentpunkte, bis er dann ab 1.1.2037 komplett entfällt.

**Antragsberechtigt** sind selbstnutzende Wohnungseigentümer,

- deren Gasheizung bei Antragstellung mindestens 20 Jahre alt ist oder

- die eine Öl-, Kohle-, Gas- oder Nachtspeicherheizung haben.

### Boni-Kombi erlaubt

Grundförderung und Boni können bis zu einem **Höchstsatz von 70 %** kombiniert werden. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch liegen bei 30.000 EUR für ein **Einfamilienhaus** oder die **1. Wohneinheit** in einem Mehrparteienhaus. Der maximale **Zuschuss** beträgt damit **21.000 EUR**.

In einem **Mehrfamilienhaus** erhöhen sich die förderfähigen Kosten um jeweils 15.000 EUR für die 2. bis 6. und mindestens 8.000 EUR ab der 7. Wohneinheit.

### Zusätzlich gefördert: Effizienzmaßnahmen

Zusätzlich zur Förderung des Heizungswechsels können Sie auch weiterhin **Zuschüsse** für Effizienzmaßnahmen beantragen, so etwa für eine **energetische Sanierung** des Gebäudes.

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungstausch und für

die Effizienzmaßnahmen können miteinander verbunden werden. Dann gilt in der **Summe** eine **Höchstgrenze von 90.000 EUR** pro Kalenderjahr. Dazu muss aber ein **Sanierungsfahrplan** vorhanden sein.



### Mein Tipp

Nicht nur die Investitionskostenzuschüsse werden von der bundeseigenen Förderbank KfW ausgezahlt. Zusätzlich können Sie auch weiterhin zinsvergünstigte Kredite mit Tilgungszuschuss für Komplettsanierungen beantragen.

Einen zinsverbilligten Kredit von bis zu 120.000 EUR pro Wohneinheit erhalten private Selbstnutzer von Wohngebäuden mit einem zu versteuern den jährlichen Haushaltseinkommen von bis zu 90.000 EUR für Heizungstausch und Effizienzmaßnahmen.

Weitere wichtige Hinweise und Informationen sind auf der Internetseite des BMWK unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de) verfügbar.

## Noch ist nicht Sommer: Wie lange läuft eigentlich die Heizperiode?

Als **Heizperiode** wird der Zeitraum bezeichnet, in dem die Heizungsanlage eingeschaltet werden muss, damit eine angenehme Raumtemperatur erreicht werden kann. Es kommt dabei maßgeblich auf die **Außentemperaturen** an. Ist es draußen so kalt, dass nicht mehr ohne Weiteres eine **Wohlfühltemperatur in Räumen** vorherrscht, muss die Heizung funktionieren. Dabei ist das menschliche Kälteempfinden durchaus unterschiedlich.

Eine wichtige Rolle spielt die **Heizgrenze**, die in Deutschland bei **15 °C** (Grad

Celsius) liegt. Sie bezeichnet einen Temperaturgrenzwert der gemessenen **mittleren Außentemperatur**. Wird der unterschritten, muss die Heizanlage eingeschaltet werden, damit der Wunschwert der Innentemperatur gehalten werden kann.

### Wann beginnt die Heizperiode?

Auch wenn es keinen gesetzlich festgelegten Zeitraum für das Heizen in Deutschland gibt, hat sich mittlerweile eine Heizperiode **vom 1.10. bis zum 30.4.** etabliert. Solch ein bestimmter

Zeitraum – aber auch mögliche andere – können Sie in Ihrem **Mietvertrag regeln** und so im Mietverhältnis fest verankern.

Dem **Mieter** muss innerhalb dieser Zeitspanne eine funktionierende Heizung zur Verfügung stehen, damit er die „**Behaglichkeits**“-Temperatur in seiner Wohnung **selbst regulieren** kann.

Unterschreitet die Außentemperatur an mehreren aufeinanderfolgenden Tagen 12 bis 15 °C, kann das ebenfalls ein **Indikator** für den Beginn der **Heizperiode** sein. Das kann auch deutlich außerhalb

des sonst geltenden Zeitraums auftreten, wenn die Raumtemperatur für voraussichtlich 2 oder mehr Tage auf unter 18 °C absinkt. Sorgen Sie als Vermieter daher stets dafür, dass die **Heizung** schnell und zuverlässig **einsatzbereit** ist!

### So sehen es die Gerichte

Eine einheitliche, vor allem höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH fehlt. Zur Frage, welcher Zeitraum fürs Beheizen üblich ist, sagt z. B. das LG Wiesbaden: **Mitte September bis Mitte Mai**. Andere Gerichte wiederum haben als Heizperiode den **1.10. bis 30.4.** im Folgejahr bestimmt.

**Fundstelle:**  
 § LG Berlin, Urteil v. 26.5.1998, 64 S 266/97;  
 LG Wiesbaden, Beschluss v. 29.9.1989,  
 8 S 135/89

### Regionale Unterschiede

Je nach **Witterung** und allgemeinen **klimatischen Bedingungen** kann sich die Heizperiode regional unterscheiden. Wird es in einer Gegend früher kalt als anderswo, beginnt häufig auch der Heizzeitraum früher als in anderen Regionen. Dabei kann die **örtliche Durchschnittstemperatur** einen guten Anhaltspunkt darüber geben, ob am **Standort** Ihrer Immobilie der deutschlandweite Durchschnitt zutrifft oder über- bzw. unterschritten wird. Anhand dessen können Sie dann mietvertraglich die Heizperiode festschreiben.

Der **Durchschnitt** im Jahr 2020 betrug **10,4 °C**. Generell lässt sich feststellen, dass die jährliche Temperatur seit Jahren fast kontinuierlich steigt.

### Mindesttemperatur in der Mietwohnung

Damit der Mieter in seinen vier Wänden **behagliche** Temperaturen vorfindet, müssen bestimmte Mindesttemperaturen erreicht werden. **Tagsüber** gilt, dass

### Arbeitshilfe: Angemessene Minderungsquoten bei Heizungsausfall

Mangel	Quote in %	Gerichtsentcheidung
Beheizbarkeit der Räume im November bis Februar ist nur bis rund 16-18 °C möglich	30	AG Görlitz, Urteil v. 3.11.1997, 1 C 1320/96
Heizung, Ausfall Gasversorgung von Oktober bis April	85	AG Nürnberg, Urteil v. 22.3.2017, 16 C 127/16
Heizung, Ausfall im Winter	60	LG Berlin, Urteil v. 24.6.2014, 63 S 373/13
Heizung, keine Inbetriebnahme in kühlen Sommermonaten (Juli/August) trotz unter 18 °C	15	AG Schöneberg, Urteil v. 4.2.1998, 5 C 375/97
Heizung, Totalausfall an 4 besonders kalten Tagen Ende Januar/Anfang Februar	0	AG Erkelenz, Urteil v. 27.7.1998, 8 C 243/98
Heizung, Totalausfall in Wintermonaten	mindestens 50	LG Bonn, Urteil v. 2.11.1981, 6 S 396/81
Heizung, Totalausfall von Februar bis April	20	KG Berlin, Urteil v. 22.2.2010, 20 U 80/08
Heizung, Totalausfall von September bis Februar (Gewerberaum)	100	LG Hamburg, Urteil v. 15.5.1975, 7 O 80/74
Heizleistung ermöglicht nur Temperatur von 19 °C während Januar bis April, Heizung ist nur zentral regulierbar, Einzelregulierung in einzelnen Zimmern ist nicht möglich	20 (Januar, Februar) 10 (März, April)	AG Köln, Urteil v. 13.4.2012, 201 C 481/10
Innentemperatur im November und Dezember nur 16-18 °C	50	KG Berlin, Urteil v. 28.4.2008, 8 U 209/07
Küche, fehlende Heizmöglichkeit	0	LG Berlin, Beschluss v. 5.6.1989, 61 S 189/89
Schlafzimmer, keine Beheizbarkeit bei extrem kaltem Winterwetter im Februar	20	LG Hannover, Urteil v. 19.12.1979, 11 S 296/79

mindestens 20 bis 22 °C in den Haupträumen und 18 bis 20 °C in den Nebenzimmern erreicht werden; **nachts** beträgt die Mindesttemperatur 18 °C.

Die Zeit zwischen **6.00 und 23.00 Uhr** zählt dabei als tagsüber, nur in der Zwischenzeit ab 23 Uhr darf die erreichbare Mindesttemperatur auf 18 °C absinken. Das **nächtliche Absenken** der Heizleistung dient u. a. dazu, den Energieverbrauch zu reduzieren.

**Fundstelle:**  
 § AG Köln, Urteil v. 13.4.2012, 201 C 481/10;  
 LG Berlin, Urteil v. 26.5.1998, 64 S 266/97

**Klauseln** in Ihrem Mietvertrag, die eine **niedrigere Raumtemperatur** vorsehen, sind **unwirksam**, da Sie Ihren Mietern eine angemessen warme Wohnung nicht verwehren dürfen und die

sog. **Behaglichkeitstemperatur** in den Mieträumen erreicht werden muss. Ganz wichtig: Die **Warmwasser-Temperatur** darf auch in der Nacht nicht abgesenkt werden! Ihrem Mieter muss warmes Wasser rund um die Uhr zur Verfügung stehen.

### Die Küche bleibt kalt – ein Mietmangel?

Grundsätzlich gilt erst einmal: Die Heizung muss funktionieren, wenn die Temperatur in der Wohnung an 2 aufeinanderfolgenden Tagen unter 18 °C liegt. Stellen Sie dann nicht sicher, dass die Heizung läuft und Ihr Mieter die **Mindesttemperatur** erreichen kann, zahlt er unter Umständen weniger Miete an Sie. Denn mit dem Unterschreiten der Mindesttemperatur ist der **Zustand** der Wohnung **nicht mehr vertragsgemäß**.

Neben der Möglichkeit, die Miete zu mindern für die Zeit, in der die Raumtemperatur unterschritten ist, kann Ihr Mieter zudem **selbst aktiv** werden, wenn die Heizung nicht mehr oder nicht richtig funktioniert. Zunächst muss er Sie aber **umgehend** auf den Mangel hinweisen (§ 536c BGB). Reagieren Sie dann nicht zeitnah, darf er den **Notdienst** kontaktieren. Die dadurch entstehenden Kosten tragen Sie als Vermieter!

### Ausfall außerhalb der Heizperiode

Stellt sich natürlich noch die Frage, ob ein „Mangel“ auch dann vorliegt, wenn die Heizung **außerhalb der Heizperiode** ausfällt. Nein, das ist grundsätzlich **kein Mangel**. Der Mieter kann daraus also keine Rechte herleiten.

**Fundstelle:**  
LG Wiesbaden, Beschluss v. 29.9.1989,  
8 S 135/89

Eine **Ausnahme** gibt es nur dann, wenn der Mieter genau **nachweist**, an welchen Tagen es so kalt gewesen ist, dass ein Beheizen der Räume notwendig war. Das wird etwa dann angenommen, wenn die Temperatur in der Wohnung unter 16 °C oder länger als zwei Tage unter 18 °C sinkt.

Das AG Uelzen orientiert sich dagegen an der **Außentemperatur**. Beträgt diese drei Tage lang unter 12 °C, muss der Vermieter die Heizung einschalten.

**Fundstelle:**  
AG Uelzen, Urteil v. 9.4.1986, 4a C 272/86

### Kein Stillstand

Auch wenn die allgemeine Heizperiode vorüber ist, sollte die Heizungsanlage in Betrieb bleiben. Das garantiert Ihnen, dass Ihre Mieter bei einem **plötzlichen Temperaturabfall** ihre Wohnung schnell beheizen können. Insbesondere, wenn das Wasser über die Heizungsanlage er-

wärmt wird, darf diese auf gar keinen Fall oder nur in absehbaren Ausnahmefällen – etwa, wenn die Mieter über einen längeren Zeitraum nicht zu Hause sind – abgestellt werden. Dass beim **Warmwasser** eine **Mindesttemperatur** von rund **60 °C** erreicht werden muss, sorgt dafür, dass sich keine Bakterien in Form von **Legionellen** verbreiten können. Diese können beim Duschen unter Umständen zu schweren Erkrankungen führen.

### Mein Tipp

Trotz fehlender gesetzlich festgeschriebener Heizperiode hat sich der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende April durchgesetzt. Während es für den Mieter keine Heizpflicht gibt, müssen Sie als Vermieter sicherstellen, dass während der Heizspanne bestimmte Temperaturen in Innenräumen erreicht werden können und die Heizungsanlage einwandfrei funktioniert.

## Wenn Sie Betriebskosten abrechnen: Belege bitte geordnet vorlegen!

Als Vermieter sind Sie beim Abrechnen der **Betriebskosten** verpflichtet, Ihrem Mieter die **Belege** dazu vorzulegen (§ 259 Abs. 1 BGB). Damit wird Folgendes bezweckt: Mit der **Einsicht** in die Belege kann Ihr Mieter Ihren jährlichen **Kassensturz** besser überprüfen. Ohne die Belege ist er lediglich in der Lage, die **Schlüssigkeit** der Abrechnung selbst und die Zulässigkeit bestimmter **Kostenansätze** zu klären. Ob die Kosten in der angegebenen Höhe auch **tatsächlich** entstanden sind, lässt sich aber nur dadurch feststellen, dass Ihr Mieter ein Auge darauf werfen kann.

Daneben ist die Einsichtnahme in die Rechnungen und Belege auch für die **Einwendungsausschlussfrist** nach § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB wichtig: Denn

Einwendungen gegen Ihre Abrechnung muss Ihnen der Mieter **spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats** nach dem Zugang mitteilen. Danach ist er mit seinen Einwendungen ausgeschlossen.

### Fotokopien statt Belegeinsicht?

Als Vermieter können und dürfen Sie darauf bestehen, dass der Mieter die Belege in Ihren **Räumen** oder die Ihres Hauswalters **einsieht**. Für den Mieter komfortabler ist es natürlich, wenn er sich die Abrechnungsbelege in **Kopie zusenden** lässt und sie bei sich zu Hause prüfen kann. Einen Rechtsanspruch auf Übersendung von Belegkopien haben Mieter außerhalb des **sozialen Wohnungsbaus** jedoch grundsätzlich nicht, wie auch der BGH schon vor einiger Zeit entschied.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 8.3.2006, VIII ZR 78/05

### Belegordnung ist das halbe Leben

Allerdings müssen Sie die Belege in **geordneter Form** vorlegen. Es ist nicht Aufgabe des Mieters, die Belege selbstständig zu ordnen.

**Fundstelle:**  
AG Münster, Urteil v. 25.10.2023,  
38 C 1947/22

In Münster ereignete sich folgender Fall: Die Mieter einer Wohnung hatten die Belege zu den Betriebskostenabrechnungen aus den Jahren 2018 bis 2020 verlangt. Da ihnen die Vermieterin eine

„wilde“ Sammlung in ungeordneter Form übergeben hatte, verweigerten sie die Nachzahlungen. Die Belege waren weder **thematisch** noch **chronologisch sortiert**.

Die Vermieterin akzeptierte deren Zahlungsverweigerung nicht und brachte die Sache vor Gericht.

### So unordentlich geht es nicht

Es gab eine Klatsche für die klagende Vermieterin: Sie bekam keine Nachzahlungen zugesprochen, da ihren Mietern

ein „**Leistungsverweigerungsrecht**“ zusteht. Und das begründen die Richter in Münster so: Durch die **ungeordnete Vorlage der Belege** haben die Mieter keine umfassende Belegeinsicht erhalten.

Es bedarf vielmehr einer geordneten **Zusammenstellung** der Abrechnungsbelege (§ 259 Abs. 1 BGB). Das umfasst, dass die Abrechnungsposten **zweckmäßig** und **übersichtlich** gegliedert sind. Maßstab hierbei ist, dass sich damit auch ein juristisch und betriebswirtschaftlich ungeschulter Mieter ein Bild machen und sein Prüfrecht sinnvoll aus-

üben kann. Es ist schließlich **nicht** seine Aufgabe, die Belege **zu ordnen** oder **Zusammenhänge** in den Rechnungen fortlaufender Verträge **zu erkennen**.



### Mein Tipp

Wenn Ihr Mieter die Belege zur Betriebskostenabrechnung einsehen möchte, sollten Sie ihm diese in geordneter Form – am besten thematisch – vorlegen. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass er seine Nachzahlung erlaubterweise zurückhält.

## Fußmatten, Kinderwagen, Schuhe & Co.: Ist das Abstellen im Treppenhaus erlaubt?

Die Nutzung des Treppenhauses in Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen sorgt immer wieder für **Konflikte** unter den Bewohnern und mit dem Vermieter. Mangelnde Sauberkeit, **Müll** und **Sperrmüll**, **Lärm**, unangenehme **Gerüche** oder auch abgestellte **Fahrräder**, **Kinderwagen** und **Gehhilfen** erregen irgendwann selbst die friedliebendsten Gemüter. Es besteht kein Zweifel, dass ein Mieter den **Hausflur** bzw. das **Treppenhaus nutzen** darf. Das **OB** ist also geklärt. Allerdings ist die Frage: **WIE** darf er das?

- **Gegenstände** im Treppenhaus dürfen im Notfall nicht den **Fluchtweg** versperren.
- **Kinderwagen** dürfen im Hausflur abgestellt werden, wenn sie niemanden behindern.
- **Rollatoren** müssen i.d.R. geduldet werden, **Fahrräder** nicht unbedingt.

Das Treppenhaus wird von allen Mietern als **Gemeinschaftsfläche** genutzt und gehört nicht zur Wohnung. Dadurch ergeben sich besondere Umstände und Einschränkungen. Alle Mieter müssen Toleranz und Verständnis aufbringen, damit das **harmonische Miteinander** bewahrt

wird. Einige **Verhaltensweisen** können sogar **untersagt** werden.

### Gebrauchsanweisung für das Treppenhaus

Zu beachten ist der „**bestimmungsgemäße Gebrauch**“: Demnach dient das Treppenhaus als **Zu- und Ausgang** zur angemieteten Wohnung. Darüber hinaus ist es auch immer als **Fluchtweg** zu sehen. Deshalb dürfen keine Wege durch abgestellte Geräte oder gar Hausrat versperert werden. Auch dürfen dort keine brennbaren Stoffe gelagert werden. Sollte ein **Not- oder Brandfall** eintreten, muss Ärzten, Helfern oder Feuerwehrleuten ein schneller und ungehinderter Zugang möglich sein. Wie ein Fluchtweg bzw. Durchgang auszusehen hat, ist in den **Bauordnungen** der einzelnen Bundesländer festgelegt. In jedem Fall müssen die öffentlich-rechtlichen **Brand-schutzbestimmungen** eingehalten werden.

### Vermieter bestimmt das Wie

Grundsätzlich legt der Vermieter fest, was im Treppenhaus erlaubt und was

nicht erlaubt ist. Er hat die sog. **Verkehrssicherungspflicht**, d.h., er muss dafür sorgen, dass die **Sicherheit** im Gebäude gewährleistet ist und keine **Brandgefahr** besteht.

Bei einem Unfall im Treppenhaus droht ihm eine **Haftung**. Deshalb tut er gut daran, neben einer funktionierenden **Beleuchtung** auch für ein gut befestigtes und gesichertes **Treppengeländer** zu sorgen.

### „Sondernutzung“ in Mietvertrag oder Hausordnung vereinbaren

Soll die Benutzung der Gemeinschaftsflächen im Hausflur/Treppenhaus über die allgemeine Mieternutzung hinausgehen, sollte das zwischen Vermieter und Mietpartei **schriftlich** vereinbart sein. Das kann über

- den Mietvertrag,
- die Hausordnung oder
- eine Nebenvereinbarung geschehen.

Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung erlauben die Gerichte Mietern z.B. das

Abstellen (aber nicht das Anketten) eines **Kinderwagens** oder eines **Rollstuhls** im Hausflur, wenn der Transport in die Wohnung unzumutbar ist und kein alternativer Abstellplatz zur Verfügung steht. **Klauseln** in der Hausordnung, die das grundsätzlich **verbieten**, sind nicht zulässig.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 15.9.2009, 63 S 487/08;  
BGH, Urteil v. 10.11.2006, V ZR 46/06;  
LG Hamburg, Urteil v. 6.8.1991, 316 S 110/91;  
AG Hanau, Urteil v. 19.1.1989, 34 C 1155/88

Dabei kommt es natürlich immer auf den **Einzelfall** an. Nicht jedes Gerichtsurteil ist grundsätzlich geeignet, ein **Verbot** im Treppenhaus zu begründen. So untersagte ein Berliner Amtsrichter das Aufstellen eines **hölzernen Schuhregals** samt darauf gelagerten Sneaker und Boots im Hausflur, und zwar aus Brandschutzgründen. Ebenso wurde aber auch schon entschieden, dass ein kleines **30 cm tiefes Schuhregal** in Ordnung geht und bei Regen und Schnee die **nassen Schuhe** zeitweilig im Flur auf der Fußmatte stehen dürfen.

**Fundstelle:**

AG Berlin-Köpenick, Urteil v. 6.10.2017, 4 C 143/17; AG Herne, Urteil v. 11.7.2013, 20 C 67/13; OLG Hamm, Beschluss v. 20.4.1988, 15 W 168 – 169/88

**Fahrräder, Schneeschieber, Schrubber, Schuhschränke** oder **Blumenkübel** haben dagegen auf dem Flur nichts verloren. Hier darf der Vermieter ein entsprechendes **Verbot** im Mietvertrag oder der Hausordnung regeln.

Verstößt ein Mieter wiederholt gegen ein solches Verbot, kann ihn der Vermieter **abmahnen**. Hört die Störung daraufhin nicht auf, ist er sogar berechtigt, eine **Kündigung** auszusprechen.

Entscheidend ist immer, dass andere Mitbewohner durch das Abstellen oder Ablegen einzelner Gegenstände nicht **gestört, behindert** oder **gefährdet** werden. Das gilt selbst für einen **Kinderwagen**, der grundsätzlich zur **üblichen**

Nutzung im Treppenhaus abgestellt werden darf. Die Mitmieter dürfen dadurch nicht im Hausflur **behindert** werden und der Kinderwagen muss sich von der Stelle **bewegen** lassen.

**Geduld mit Rollatoren**

Bei **Rollatoren** gilt sogar noch eine höhere Duldungspflicht als bei Kinderwagen, denn sie sind eine notwendige **Gehilfe**. Allerdings ist von seinen Nutzern darauf zu achten, dass auch sie beim Parken im Hausflur oder Treppenhaus andere nicht behindern. Ihre Besitzer müssen sich unter Umständen dazu verpflichten, sie bei Platzmangel nur **zusammengeklappt** abzustellen. Ein Rollator darf sogar neben der Haustür **unter den Briefkästen** stehen, solange diese für alle Hausbewohner noch zugänglich sind.

**Fundstelle:**

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

**Abgestellte Fahrräder**

Das Abstellen von Fahrrädern gehört nicht mehr zum sog. **normalen Gebrauch** der Mietsache, weil Fahrräder **Verkehrsmittel** sind. Der Vermieter kann also bestimmen, dass Fahrräder im dafür vorgesehenen **Kellerraum** oder auf dem **Hof** abgestellt werden müssen.

Das Abstellen im **Hausflur** muss er i. d. R. nicht akzeptieren. Wenn der Mieter auf **Abmahnungen** und **Unterlassungsaufforderungen** nicht reagiert, kann er dem „störenden“ Mieter aufgrund der unrechtmäßig abgestellten Gegenstände (hier seines Fahrrads) sogar **kündigen**.

**Fundstelle:**

LG Köln, Urteil v. 2.12.2016, 10 S 99/16

**Weitere Urteile**

Eltern als Mieter dürfen ihre **Kinderwagen** im Hausflur abstellen, wenn dieser breit genug ist und das Gefährt keine Fluchtwege versperrt.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 10.11.2006, V ZR 46/06

Das gilt sogar dann, wenn der Mietvertrag oder die Hausordnung ein **pauschales Verbot** enthalten. Solche Klauseln sind i. d. R. unwirksam.

**Fundstelle:**

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

Das trifft vor allem dann zu, wenn Eltern keine **andere Abstellmöglichkeit** im Haus haben und es auch keinen **Fahrsstuhl** gibt. Allerdings muss der Kinderwagen an Tagen, an denen er **nicht gebraucht** wird und auch zur **Nachtzeit** entfernt und in der eigenen Wohnung oder dem Keller untergebracht werden. So erlaubt das OLG Hamm nur das „vorübergehende“ Abstellen in einer Wohnungseigentümergeinschaft.

**Fundstelle:**

OLG Hamm, Urteil v. 3.7.2001, 15 W 444/00

Eltern dürfen den **Kinderwagen** nicht im Flur – etwa am Geländer – anschließen.

**Fundstelle:**

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

Ältere gehbehinderte Hausbewohner dürfen ihren **Rollstuhl, Rollator** und andere **Gehhilfen** im Treppenhaus abstellen. Dies muss aber möglichst platzsparend, z. B. **zusammengeklappt**, geschehen. Die Gehhilfe darf andere Bewohner dabei nicht behindern, den Hausflur zu benutzen.

**Fundstelle:**

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

**Treppenhausreinigung: Das ist zu beachten**

Die Treppenhausreinigung gehört zu den **Pflichten** des **Vermieters**, damit ein **vertragsgemäßer Gebrauch** der Mietsache möglich ist (§ 535 BGB). Sie fällt zudem unter die **Kosten der Gebäude-**

reinigung und kann deshalb nach § 2 Nr. 9 BetrKV als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Kümmert sich der Vermieter nicht selbst um die Treppenhausreinigung, muss das indirekt im Mietvertrag festgehalten sein, damit die anfallenden Kosten auch auf die Mieter verteilt werden können. Durch wen oder wie Vermieter die Treppen reinigen lassen, bestimmen sie selbst. Es können **Reinigungskräfte beauftragt** oder diese **Aufgabe dem Hausmeister** übertragen werden.

Soll das Treppenhaus von den **Mietern** gereinigt werden, muss auch das explizit im **Mietvertrag** geregelt und dabei **eindeutig formuliert** werden. Die **Hausordnung** legt die „Kehrwoche“ fest, wer wann das Reinigen übernimmt.

### Umfang der Treppenhausreinigung

Zu den Mieter-Tätigkeiten gehören üblicherweise das **Durchkehren** und **Durchwischen**. Den genauen **Umfang** der Treppenhausreinigung sowie die **Aufteilung** können Vermieter in einem **Reinigungsplan** oder in der **Hausordnung** festlegen. Dabei darf aber nur bestimmt werden, was zu reinigen ist und wie oft. Neben dem Treppenhaus kann auch das Reinigen der **gemeinschaftlich** genutzten Räume wie **Waschküche, Kellergänge** oder **Dachböden** vereinbart werden.

### Betriebskostenumlage

Vermieter können die **üblichen** Kosten der Gebäudereinigung auf ihre Mieter umlegen, sofern das vertraglich **vereinbart** ist. Ist die Reinigungspflicht dem Mieter auferlegt, darf keine zusätzliche **Putzkraft**

abgerechnet werden. Ist der Mieter für die Treppenhausreinigung verantwortlich, muss er **Putzgeräte** und **Reinigungsmittel** selbst anschaffen und bezahlen.

Ist ein Mieter durch einen längeren **Urlaub** oder **Krankheit** an der Reinigung verhindert, muss er sich selbst um einen **Ersatz** bemühen. Ein **Tausch** mit anderen Mietern ist erlaubt und i.d.R. die beste Alternative.

#### Mein Tipp

Im Mietvertrag und in der Hausordnung sollten Sie die Nutzung des Treppenhauses bzw. des Hausflurs genau regeln und das Abstellen von Gerätschaften oder Möbeln untersagen. Reinigen die Mieter das Treppenhaus selbst, muss das im Mietvertrag oder der Hausordnung verankert sein.

## Nein zu Drohnenflug über Wohngrundstück: Datenerhebung ist nicht erlaubt

Das hatte sich die Stadt Neumarkt-St. Veit in Bayern zunächst gut ausgedacht: Sie plante für Oktober 2023 einen **Drohnenüberflug** verschiedener Wohngrundstücke, um die Geschossflächen der vorgefundenen Gebäude zu erheben. Mit den so erlangten Daten sollte der **Herstellungsbeitrag** berechnet werden, den die Gemeinde für den Anschluss von Grundstücken an die **Abwasserentsorgung** erhebt. Nachdem der Eigentümer eines Wohngrundstücks im Stadtgebiet von diesem Plan hörte, wandte er sich per **Eilantrag** dagegen und bekam vom VG München Recht. Doch die Stadt gab nicht klein bei und legte **Beschwerde** ein.

### Unerlaubter Eingriff in das Persönlichkeitsrecht

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies die Stadt deutlich in ihre **Schran-**

**ken**: Der Eigentümer kann einen **Drohnenüberflug** über sein Grundstück verbieten. Für die geplante Maßnahme fehlt es bereits an einer Rechtsgrundlage. Eine solche ergibt sich auch nicht aus dem **bayerischen Datenschutzgesetz**.

 **Fundstelle:**  
BayVGH, Beschluss v. 15.2.2024,  
4 CE 23.2267

Der Einsatz der Drohne greift erheblich in das vom Grundgesetz geschützte **allgemeine Persönlichkeitsrecht** des Eigentümers ein. Auch wenn das Wohngebäude nur **von außen** aufgenommen wird, ist seine schützenswerte **Privatsphäre** betroffen, so die Argumente der bayerischen Richter.

Und weiter: Mit der Drohne können **Aufnahmen** von **Terrasse, Balkon**

oder **Gartenfläche** gemacht und die dort befindlichen **Personen** fotografiert werden. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass durch Glasflächen hindurch die **Innenräume** erfasst werden.

### Hier ist Schluss

Der Beschluss des Bayerischen VGH ist nicht mehr anfechtbar.

#### Mein Tipp

Sollten Sie von Drohnenflugplänen Ihrer Gemeinde erfahren, um Daten Ihres Grundstücks und Gebäudes zur Gebührenberechnung zu ermitteln, setzen Sie sich zur Wehr.

Die Argumentation des BayVGH gilt auch für andere Bundesländer!

# Achtung Mieter-Datenschutz!

## Weitergabe der Telefonnummer an Handwerker

Ihr Mieter meldet sich aufgeregt bei Ihnen und klagt: „Der Rollladengurt ist gerissen und die Dusche im Badezimmer ist undicht. Tun Sie was.“ In den wenigsten Fällen werden Sie solche **Mängel** in der Mietwohnung selbst beheben, sondern einen **fachkundigen Handwerker** mit der **Reparatur** beauftragen. Da der meist dann kommt, wenn der Mieter selbst bei der Arbeit und außer Haus ist, macht es oftmals Sinn, dass Mieter und Handwerker den **Termin** direkt miteinander **absprechen**.

Um das möglich zu machen, geben Sie die **Mieterdaten** an den Handwerker weiter. Zumeist ist das

- seine **Telefonnummer**,
- sein **Name** und
- ggf. die **Wohnungsadresse**.

Aber Vorsicht: Diese Kontaktdaten unterliegen dem **Datenschutz!**

Nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist es grundsätzlich verboten, **personenbezogene Daten** zu verarbeiten. **Telefonnummern** sind solche, da sie sich auf die Identifizierung und Erreichbarkeit einer **natürlichen Person** beziehen (Art. 4 Nr. 1 DSGVO).

Die Weitergabe der Telefonnummer Ihres Mieters ist eine „**Verarbeitung**“ nach Art. 4 Nr. 2 DSGVO, denn Sie übermitteln die Daten an den Handwerker und legen sie damit offen.

- Personenbezogene Daten dürfen nur **transparent** und **rechtmäßig** verarbeitet **weitergegeben** werden (Art. 5 Abs. 1a DSGVO). Das heißt zunächst: Sie müssen gegenüber Ihrem Mieter offenlegen, dass Sie seine Telefonnummer an einen Dritten, also den Handwerker weitergeben wollen.
- Darüber hinaus müssen Sie die sog. **Datenminimierung** beachten (Art. 5 Abs. 1c DSGVO): Sie dürfen also nur „**angemessene** und **notwendige**“ Informationen herausgeben. Das heißt neben der Telefonnummer dürfen Sie nicht auch noch die E-Mail-Adresse, Kontoverbindung oder sonstige Mieter-Daten mitteilen.

### Das Mieter-Ja

Die Datenweitergabe ist „ordnungsgemäß“, wenn Ihr Mieter **einwilligt**. Dass er damit einverstanden war, müssen Sie im Streitfall **nachweisen** (Art. 7 Abs. 1 DSGVO).

### Wenn die Einwilligung fehlt

Geben Sie die Telefonnummer heraus, ohne dass Ihr Mieter vorher zugestimmt hat, **haften** Sie unter Umständen für einen dadurch verursachten **Schaden** (Art. 82 Abs. 2 DSGVO).

### Im Mietvertrag regeln

Bereits in Ihrem **Mietvertrag** können Sie vorsehen, dass der Mieter der **Weitergabe** seiner **Kontaktdaten** grundsätzlich zustimmt, so etwa, wenn Mietmängel durch Handwerker beseitigt werden sollen. Diese **Einwilligungserklärung** im Mietvertrag gilt dann auch für die Weitergabe der Telefonnummer oder anderer erforderlicher Mieterinformationen an den Handwerker.



### Mein Tipp

Bevor Sie personenbezogene Daten Ihres Mieters an Dritte weitergeben, holen Sie auf jeden Fall seine Einwilligung ein. Das können Sie konkret bei ihm abfragen oder für Schadensfälle im Mietvertrag vorbehalten. Ohne eine solche Genehmigung laufen Sie Gefahr, sich schadensersatzpflichtig zu machen!

### IMPRESSUM

#### Der VermieterBrief

Copyright © 2024  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessor  
Gerald Amann (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