



01|24

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2024

Das neue Jahr wird uns alle fordern!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

ich wünsche Ihnen für 2024 alles Gute und uns allen, dass es in diesem Jahr Frieden – in der Ukraine und in Nahost – geben wird.

Aus **Rheinland-Pfalz** sind zwei Beschlüsse des Finanzgerichts bekannt geworden, die noch zu einer großen Überraschung bei der Umsetzung der **Grundsteuerreform** führen können. Die Finanzrichter in Neustadt an der Weinstraße finden unter anderem, dass die gesetzlichen Vorgaben zur **Grundstücksbewertung verfassungswidrig** sind. Die Verfahren werden vermutlich bis zum obersten deutschen Finanzgericht – dem **Bundesfinanzhof** – getragen werden. In Sachen Grundsteuer ist **das letzte Wort** also noch lange nicht gesprochen. Es wird spannend bleiben! Wir werden Sie laufend über den Stand informieren.

Haben Sie eine **Garage**, einen **Stellplatz** oder ein **Carport** zusammen mit Ihrer Wohnung vermietet? Dann könnten auch Sie überrascht sein, wenn Sie gelegentlich die **tatsächliche Nutzung** durch Ihren Mieter checken. Nicht selten stapeln sich dort **Gerümpel, alte Möbel, Öl- und Benzinkanister**. Am Ende hat das Auto gar keinen Platz mehr in der Garage und wird kurzerhand davor abgestellt. Wie Ihr Mieter seine Garage tatsächlich nutzen darf, zeigen wir Ihnen ab Seite 2.

Wir haben noch viele weitere aktuelle Themen und Gerichtsurteile für Sie aufbereitet – damit haben Sie wie jedes Jahr einen **Wissensvorsprung!**

Ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Start in das noch junge Jahr 2024 und weiterhin nützliches Lesevergnügen mit Ihrem bewährten *VermieterBrief!*

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## „So geht das nicht!“:

## Das sagen Finanzrichter zur neuen Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer beschäftigt die Gerichte bundesweit. Ganz Grundsätzliches hat jetzt das **rheinland-pfälzische Finanzgericht** dazu entschieden. Zwei **Eilanträge** gegen die gesetzlich vorgesehenen Grundstücksbewertungen waren überraschend erfolgreich. Die Richter äußern ernsthafte Zweifel daran, ob die von den Finanzämtern erlassenen **Grundsteuerwertbescheide** rechtmäßig sind und das **Bundesmodell** zum Berechnen der Grundsteuer **auf Basis der Bodenrichtwerte** verfassungskonform ist.



### Fundstelle:

FG Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 23.11.2023,  
4 V 1295/23 u. 4 V 1429/23

### Der Grundsteuerwert entscheidet

Die Grundlage zum Ermitteln der Grundsteuer, die die Gemeinden ab 2025 erheben werden, wird wesentlich durch die Feststellung des **Grundsteuerwerts** auf den **Stichtag 1.1.2022** bestimmt. Jetzt

hat das FG Rheinland-Pfalz die **Eilverfahren** in zwei Fällen **ausgesetzt**.

Darum geht es im ersten Beschluss: ein **1880** erbautes **1-Familien-Haus mit 72 qm Wohnfläche**. Das Finanzamt setzte hier den Grundsteuerwert nach dem gesetzlich festgelegten **Mietwert pro Quadratmeter** an.

Für die Grundeigentümerin war der ermittelte Wert aber zu hoch: Das Haus ist seit Jahrzehnten nicht renoviert worden und noch mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet.

Der zweite Fall betrifft ein **1977** errichtetes **1-Familien-Haus (Wohnfläche 178 qm)**, bei dem die Grundeigentümer einen **Abschlag von 30%** auf den Bodenwert verlangen. Sie begründen das damit, dass das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar ist, weil es an einem Hang liegt und nur durch einen Privatweg erschlossen ist.

Die Finanzbehörden haben die Einwände der Eigentümer nicht berücksichtigt.

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | „So geht das nicht!“:

Das sagen Finanzrichter zur neuen Grundsteuer

#### 2 | „Garage oder Stellplatz zu vermieten“:

Was ist Ihrem Mieter erlaubt?

#### 5 | Gegen die Mietpreisbremse verstoßen?

Inkassokosten trägt der Vermieter

#### 5 | Wenn Nachbars Baum Probleme macht:

Wann gibt es Geld bei Wurzelschäden?

#### 6 | Haftpflichtversicherung ein Mieter-Muss:

Dürfen Sie den Abschluss einfordern?

#### ! | Redaktionsschluss:

11.12.2023

## Auf wackligen Füßen

Die Finanzrichter gehen mit ihren **Zweifeln** so weit, dass sie die einzelnen **Bescheide** für nicht rechtmäßig und die zugrunde liegenden **Bewertungsregeln** für nicht verfassungsgemäß halten. Sie kritisieren die in die Bewertung eingeflossenen **Bodenrichtwerte** sogar als ungeeignet und nicht rechtmäßig zustande gekommen.

Was für ein Rundumschlag! Das Finanzgericht stellt ernstlich in Frage, dass

- die rheinland-pfälzischen **Gutachterausschüsse unabhängig** sind. Nach der Gutachterausschussverordnung des Landes ist nicht ausgeschlossen, auf sie Einfluss nehmen zu können;
- die **Bodenrichtwerte** aus einer ausreichenden **Datengrundlage** ermittelt werden;
- es für die Steuerpflichtigen möglich ist, im Einzelfall eine **Abweichung** ihres Grundstücks vom Grundsteuerwert auf dem Papier **nachzuweisen**.

## Bewertungsregeln bezweifelt

Der **allgemeine Gleichheitssatz** (Art. 3 Abs. 1 GG) begründet für das Bewertungsrecht ein **Gebot** der Realität und relationsgerechten Grundstücksbewertung. Die Richter finden es unklar, wie überprüft werden kann, ob die durch das Bewertungssystem erreichten Bewer-

tungsergebnisse „relationsgerecht“ sind, also **tatsächlich bestehende Wertunterschiede angemessen abbilden** können.

Sie setzen sogar noch eins drauf: Sie zweifeln ernsthaft daran, dass die **Regelungen des Bewertungsgesetzes** überhaupt **geeignet** sind, eine realitäts- und relationsgerechte Grundstücksbewertung zu erreichen. Damit wackelt die gesamte rechtliche Bewertungsgrundlage für die neuen Grundstücksbewertungen und der danach erfolgenden Festsetzung der neuen Grundsteuer.

## Finanzrechtsweg für alle eröffnet

Auch in Bezug auf die Rechtsschutzmöglichkeiten in einem gerichtlichen Verfahren hat das FG Rheinland-Pfalz den Steuerpflichtigen den Rücken gestärkt. Die Finanzämter sind bislang davon ausgegangen, dass der **Rechtsschutz für die Bodenrichtwerte** ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich der **Verwaltungsgerichte** fällt. Die Finanzrichter gehen aber von einem umfassenden **Finanzrechtsweg** aus und haben die Möglichkeit **eröffnet**, diesen zu beschreiten. Das hat für die Steuerpflichtigen den Vorteil, dass sie sich den Aufwand für eine zweifache Rechtsverfolgung in verschiedenen Gerichtszweigen ersparen können.

## So geht es weiter

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen ist die **Beschwerde** zum **Bundesfinanzhof** als oberstes Finanzgericht zugelassen.

Auch beim FG Berlin-Brandenburg sind **Klagen** gegen das **Bewertungsmodell des Bundes** zur Neuberechnung der Grundsteuerwerte anhängig. Wir haben darüber in der *VermieterBrief*-Ausgabe 12/23 im Dezember berichtet.



### Fundstelle:

FG Berlin-Brandenburg, 3 K 3026/23, 3 K 3170/22 u. 3 K 3018/23

Das letzte Wort zur Verfassungsmäßigkeit der Bewertungsregeln hat jetzt der BFH.



### Mein Tipp

Wenn Sie Zweifel an den Feststellungen der Grundsteuerwertbescheide für Ihr Grundstück und die Immobilie haben, lassen Sie sich von Experten beraten. Diese checken, ob Sie die gegen Sie gerichteten Bescheide anfechten sollten oder ob es ausreicht, die grundlegenden Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zur Verfassungsmäßigkeit der entsprechenden Gesetze und Verordnungen abzuwarten.

# „Garage oder Stellplatz zu vermieten“: Was ist Ihrem Mieter erlaubt?

Im Laufe eines Mieterlebens sammelt sich so Einiges an. Und ist in der Wohnung, im Speicher oder Kellerraum kein Platz mehr, dann erinnert man sich gerne an die Garage, die mitgemietet wurde. Die bietet meist noch Platz und Ihr Mieter entscheidet sich dann dafür, in dem „Abstellraum“ die unterschiedlichsten Dinge aufzubewahren – neben oder anstatt seines Fahrzeugs. Das ist allerdings nur in engen Grenzen erlaubt!

## Strafe muss sein

Wird eine Garage **zweckentfremdet** oder zum **Einlagern sperriger oder gefährlicher Substanzen** genutzt, drohen Konsequenzen:

- Kommunen verhängen immer häufiger **Bußgelder**, wenn bei ihnen Beschwerden über die Zweckentfremdung einer Garage eingehen.

- Vermieter haben in einem solchen Fall das Recht, das Mietverhältnis zu **kündigen**.

## Zweckentfremdung

Der **Zweck** einer Garage ist es, **Fahrzeuge** darin **unterzustellen**, um sie vor Witterungseinflüssen und Diebstahl zu schützen. Wer also sein Fahrzeug auf der

Straße abstellt, um den Platz der Garage als Abstellfläche, Werkstatt oder sogar als Schlafgelegenheit zu nutzen, handelt rechtswidrig.

Das gilt für eigene Garagen auf dem privaten Grundstück ebenso wie für Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Garagenhöfe.

Die meisten Bundesländer haben **Garagen-Verordnungen**, deren Vorschriften aber nur den **Bau** und den **Betrieb** von Garagen und Stellplätzen regeln. Dabei geht es um

- verschiedene Garagengrößen (klein, mittel, groß),
- Zu- und Abfahrten,
- Rampen,
- Maße von Wänden und Decken,
- Mindestlänge und -breite von Stellplätzen,
- Anteil von Frauenparkplätzen sowie
- Brandschutzeigenschaften.

| Land              | Verordnung  | Gesetzeskürzel |
|-------------------|---|----------------|
| Baden-Württemberg | VO des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze                               | GaVO           |
| Bayern            | VO über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze   | GaStellV       |
| Berlin            | VO über den Betrieb von baulichen Anlagen (ab § 18)                                       | GaVOBe-trVO    |
| Brandenburg       | Brandenburgische VO über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen | BbgGStV        |
| Bremen            | Bremische VO über den Bau und Betrieb von Garagen   | Brem-GarVO     |
| Hamburg           | VO über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen                          | GarVO          |
| Hessen            | VO über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen                                  | GaV            |

| Land                   | Verordnung  | Gesetzeskürzel     |
|------------------------|---|--------------------|
| Mecklenburg-Vorpommern | VO über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen                      | GarVO M-V          |
| Niedersachsen          | VO über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen                      | GaStplVO           |
| Nordrhein-Westfalen    | VO über Bau und Betrieb von Sonderbauten (ab § 121)                           | GarVOS-BauVO       |
| Rheinland-Pfalz        | LandesVO über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplatzanlagen           | Gar-StellVO        |
| Saarland               | Dritte VO zur Landesbauordnung  | GarVO              |
| Sachsen                | VO des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Garagen und Stellplätze | SächsGar-StellplVO |
| Sachsen-Anhalt         | GaragenVO   | GaVO               |
| Schleswig-Holstein     | LandesVO über den Bau und Betrieb von Garagen                                 | GarVO              |
| Thüringen              | Thüringer VO über den Bau und Betrieb von Garagen                             | Thür-GarVO         |

Zur Frage, welche **Nutzung** der Garage rechtmäßig ist, **schweigen** sich die meisten Regelwerke aus.

Hier gilt die **Faustformel**: Hat ein Auto nicht mehr genügend Platz in der Garage, ist das zulässige Höchstmaß für das Einlagern von Gegenständen überschritten. Damit wird das Ziel verfolgt, die Straßen zu entlasten und der in vielen Regionen herrschenden Parkplatznot entgegenzuwirken.

**Garage als Lager: Das ist erlaubt**

Neben **Autos** und **Motorrädern** dürfen in einer Garage z. B. auch **Ersatzreifen** und **Reparaturwerkzeuge** dauerhaft untergebracht werden. Es ist in Ordnung, **Pflege- und Putzmittel** für das Fahrzeug in der Garage aufzubewahren und auch **Fahrräder** darin unterzustellen.

Sollten für eine ordentliche Lagerung **Regale** und **Regalbretter** nötig sein, darf der Mieter diese montieren.

Außerdem ist es unproblematisch, **Kfz-Ersatzteile**, die aktuell nicht benötigt werden, in der Garage unterzubringen.

Das gilt allerdings nur für **geschlossene** Garagen. **Offene** Stellplätze dürfen nicht ohne Weiteres zur Einlagerung solcher Gegenstände genutzt werden.

**Garage als Lager: Das ist verboten**

Der Mieter einer Wohnung hatte einen offenen Kfz-**Einstellplatz** in einer **Tiefgarage** angemietet. Er nutzte die Fläche, um **Getränkekisten** zu lagern. Das hielt die Vermieterin für unzulässig, mahnte das Mieter-Verhalten ab und wollte das schließlich durch eine Unterlassungsklage beenden.



Der Stuttgarter Amtsrichter stoppte das vertragswidrige Gebaren und gab der Vermieterin Recht: Eine **Lagerstätte** für Getränkekisten **geht nicht**. Solche Dinge gehören nicht in eine Garage oder auf einen Parkplatz, sondern in „von allen Seiten abgeschlossene Räume“.

Es gibt eine Vielzahl an **Gegenständen**, die in einer Garage **nichts zu suchen haben**. Dazu gehören z. B. auch sperrige Sachen wie **Gartenmöbel** oder kaputte **Haushaltsgegenstände** wie Waschmaschinen, Trockner etc. Diese dürfen weder kurzfristig dort eingelagert noch dauerhaft untergebracht werden.

Wer also aus einer Garage einen **zweiten Keller** macht, um Abstellfläche zu gewinnen, zweckentfremdet das Gebäude. Dazu gehört auch, die Garage einfach in eine **Werkstatt** oder einen **Hobbyraum** zu verwandeln. Und erst recht gilt das Gesagte, wenn die Garage nur Teil des

Mietobjekts ist und einem nicht selbst gehört.

Tabu ist aus Sicherheitsgründen auch das Lagern eines **Gasgrills**, von **Gasflaschen** sowie von gefährlichen **explosiven und brennbaren Stoffen**.

### Wie steht es mit Kraftstoffen?

Die Bayerische GaStellV schreibt beispielsweise vor, dass in Mittel- und Großgaragen **brennbare Stoffe** außerhalb von Kraftfahrzeugen nur **in unerheblichen Mengen** aufbewahrt werden dürfen. In Kleingaragen (das sind Garagen bis 100 qm) dürfen bis zu **20 Liter Benzin** in dicht verschlossenen, bruchsicheren Behältern gelagert werden.

### Das wird sanktioniert

Immer mehr Kommunen gehen dazu über, Strafen für ein Zweckentfremden der Garage zu verhängen. Sie führen zwar bisher **keine** unangekündigten **Kontrollen** durch, reagieren aber zeitnah auf **Beschwerden** von Nachbarn und Vermietern.

Bei einer Beschwerde rückt die Bauaufsicht an und verhängt bei Verstößen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften mitunter empfindliche **Geldstrafen**. So können für eine Zweckentfremdung der Garage **bis zu 500 EUR** fällig werden. Zudem werden die Betroffenen dazu verpflichtet, ihre **Garage** umgehend von allen verbotenen Gegenständen zu **räumen**.

### Garage zweckentfremdet: Kündigung droht

Gebraucht Ihr Mieter seine mitgemietete Garage zu anderen Zwecken als erlaubt, können Sie ihm eine Kündigung aussprechen. Das gilt zumindest für den Fall, dass Sie **klare Regelungen** zur Garagennutzung **im Mietvertrag** festgelegt haben und Ihr Mieter sie missachtet. Sie haben als Vermieter beispielsweise das Recht,

im Mietvertrag zu **verbieten**, dass in der Garage **Autos oder Fahrräder repariert** werden.

**Gut zu wissen:** Eine solche Kündigung kann nicht nur die Garage betreffen, sondern auch die gesamte Mietwohnung, wenn Sie die Garage zusammen mit der Wohnung in einem einheitlichen Mietvertrag vermietet haben.

### So regeln Sie die Garagen/Stellplatz-Vermietung

Grundsätzlich haben Sie die Möglichkeit, die Garage/den Stellplatz zusammen mit der Wohnung oder unabhängig voneinander mit separatem Vertrag zu vermieten.

### Nur ein einheitlicher Vertrag

Wenn die Garage/der Stellplatz und die Wohnung zwei Bestandteile eines **einheitlichen Mietvertrags** sind, kann weder die Parkfläche teilgekündigt noch die Garagenmiete isoliert erhöht werden. Das bedeutet: Wohnung und Garage/Stellplatz sind in diesem Fall **nur gemeinsam kündbar**. Zudem gilt derselbe **Kündigungsschutz** wie für Wohnraum: Sie brauchen als Vermieter also einen gesetzlichen Kündigungsgrund wie z. B. Eigenbedarf.

Für Mieter ist es somit i. d. R. vorteilhafter, die Wohnung und die Stellfläche zusammen zu mieten und beide in einem Mietvertrag zu erfassen.

### Zwei selbstständige Verträge

Ein eigenständiger Garagen- oder Stellplatz-Mietvertrag unterliegt dagegen nicht den strengen Vorschriften des Wohnraummietrechts. Das heißt: Wenn die gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglichen Vereinbarungen für Mieter und Vermieter beachtet werden, ist **jetzt** eine **Kündigung** der Garage/des Stellplatzes möglich – ohne Angabe von Gründen.

Ebenfalls kann die Garagen- oder Stellplatzmiete bei einem eigenständigen Mietvertrag immer angehoben werden. Dazu ist von Vermieterseite eine **Änderungskündigung** ausreichend: Der Vertrag wird gekündigt und dem Mieter ein neuer Vertrag zu geänderten Konditionen angeboten – meistens mit **erhöhter Miete**. Dem Mieter bleibt dann nur, zuzustimmen oder abzulehnen. Anders als bei Wohnraum-Mietverträgen gibt es bei separaten Garagen-Mietverträgen keinen gesonderten Mieterschutz!

### Wie sich die Miethöhe bestimmt

Es gibt für Garagen und Stellplätze **keine** festgelegten **Mietobergrenzen**. Die Preise bestimmen sich nur nach den klassischen Regeln des Marktes: Angebot und Nachfrage.

Bei einem **einheitlichen Mietverhältnis** kann die Miete für die Stellfläche nicht isoliert angehoben werden. Vielmehr wird sie beim Ermitteln der **ortsüblichen Vergleichsmieten** bei der Mieterhöhung für die Wohnung nach § 558 BGB berücksichtigt. Entweder enthält der maßgebliche **Mietspiegel** einen ausdrücklichen **Zuschlag** für Garage oder Stellplatz oder die Werterhöhung durchs Mitvermieten wird **gutachterlich** berechnet. Maßgeblich ist die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für das **gesamte Objekt**, bestehend aus Wohnung und Stellfläche.



#### Mein Tipp

Ihre Garage oder Ihren Stellplatz sollten Sie zusätzlich zur Wohnung als getrennte Mietobjekte mit separatem Mietvertrag vermieten, damit die Regeln für Wohnraum bei Mieterhöhung oder Kündigung nicht beachtet werden müssen. Sollte Ihr Mieter die Garage vermüllen oder zweckentfremden, handeln Sie sofort, bevor die zuständige Behörde Ordnungsgelder verhängt – und zwar gegen Sie als Eigentümer!

## Gegen die Mietpreisbremse verstoßen? Inkassokosten trägt der Vermieter

In 415 deutschen Städten und Gemeinden müssen sich Vermieter an die Mietpreisbremse halten. Das bedeutet: Bei **Neuvermietung** darf die Miete nur **10% über der ortsüblichen Miete** liegen. Sofern der Vermieter auf dieser Grundlage eine zu hohe Miete kassiert, ist die vereinbarte Miethöhe unwirksam.

Der Mieter kann das entsprechend **rügen** und muss zukünftig nur noch die zulässige Miete zahlen. Bei neueren Mietverträgen steht ihm zu, die **Rückzahlung** der gesamten Miete zu fordern, die er **seit Beginn** des Mietverhältnisses zu viel gezahlt hat (§ 556g Abs. 2 BGB).

Das gilt für alle Mietverträge, die seit 1.4.2020 geschlossen wurden. Der Mieter muss dazu nur den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb der ersten **30 Monate nach Mietbeginn** beanstanden.

### „Her mit meinen vorgerichtlichen Kosten“

Sofern sich der Vermieter weigert, die überhöhte Miete an seinen Mieter zurückzahlen, bieten einige Plattformen im **Internet** zwischenzeitlich auch **Inkassodienste** an. Für den Mieter treiben die Dienstleistungsportale als Inkassounternehmen die Rückforderungen an zu viel gezahlter Miete ein.

Streitig war bislang, ob sie auch **vorgerichtliche Kosten** einfordern können. Darüber hat sich aktuell der BGH Gedanken gemacht.

### Der Berliner Inkasso-Fall

Ein spezialisiertes Inkassounternehmen verklagte für zwei Mietermandanten eine Vermieterin auf Zahlung außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 795 EUR. Die Inkassofirma war engagiert worden, um Auskunfts- und Zahlungsansprüche wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse gegenüber der Vermieterin durchzusetzen.

Zuvor hatten die beiden Mieter bereits selbst ihre **Vermieterin angeschrieben** und danach den örtlichen **Mieterverein eingeschaltet** – ohne eine Reaktion von Vermieterseite zu erhalten. Erst auf **Druck des Inkassobüros** setzte die Vermieterin die Miete herunter. Sie weigerte sich aber, für die Inkassokosten aufzukommen.

### Unterschiedliche Berliner Ansichten

Nachdem der Dienstleister zunächst beim Amtsgericht Recht bekam, lehnte das dortige Landgericht die Erstattung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten ab. Die Berufungsrichter argumentierten: Um die Rechte der Mieter wahrzunehmen, ist der Auftrag an das Inkassounternehmen nicht erforderlich und zweckmäßig gewesen. Die Mieter hatten ja zuvor den Mieterverein beauftragt.

### BGH sieht es anders

Das ließen die Richter des BGH nicht gelten und stellten sich auf die Seite der Mieter.



**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 20.9.2023, VIII ZR 247/22

Der Mieter darf sich **vorgerichtlich** der **Hilfe** eines Rechtsdienstleisters bedienen, selbst wenn er zuvor den Mieterverein beauftragt hat. Das Argument, den Schaden gering halten zu müssen, zählt hier nicht: Die **ausbleibende Reaktion** der Vermieterin als Schuldnerin des Rückzahlungsanspruchs kann nicht dazu führen, dass **außergerichtliche Beitreibungsbemühungen** nicht als Erfolg versprechend **einzuschätzen** sind.

Danach ist vor allem der **Grund** für die Nichtzahlung **im Dunkeln** geblieben, die Zuhilfenahme eines Anwalts sehen die Richter als zweckmäßig an. Diese Grundsätze gelten jedenfalls auch fürs Einschalten eines spezialisierten Inkassodienstleisters. Die Mieter haben davon ausgehen können, dass das Beauftragen des Inkassobüros zu einer Zahlung führen wird.



### Mein Tipp

Sollten Sie von Ihrem Mieter zur Auskunft über die Miethöhe aufgefordert werden oder sollte eine Rüge wegen einer zu hohen Miete erfolgen, müssen Sie sich damit auf jeden Fall auseinandersetzen, um nicht außergerichtliche Kosten des Mieters – für Inkassobüro oder Rechtsanwalt – zusätzlich tragen zu müssen. Wenn Sie Zweifel an der rechtmäßigen Höhe der Miete haben, lassen Sie sich anwaltlich beraten.

## Wenn Nachbars Baum Probleme macht: Wann gibt es Geld bei Wurzelschäden?

Wie ist eigentlich die Rechtslage, wenn die Wurzeln des nachbarlichen Baumes

auf das eigene Grundstück herüberwachsen und Schäden verursachen – etwa das

Pflaster der Garageneinfahrt hochdrücken? Können Sie dann selbst zur Repa-

ratur schreiten und von Ihrem Nachbarn den Schaden ersetzt verlangen?

### Ort des Streits: die Lausitz

Stein des Anstoßes war eine **Pappel**, die relativ nah an der Grundstücksgrenze stand. Ihre **Wurzeln wucherten** darunter hindurch und **trieben** auf dem Nachbargrundstück **aus**. Dadurch wurde das **Pflaster der Garageneinfahrt hochgedrückt**. Der Eigentümer des Pflasters verlangte von seinen Nachbarn, denen der Baum gehört, dass sie die **Pappel fällen** oder die auf sein Grundstück wachsenden **Wurzeln entfernen** und eine **Wurzelsperre installieren**.

Die Baum-Eigentümer verweigerten dies. Daraufhin zog ihr Nachbar vor Gericht und verlangte von ihnen die Zahlung von 240 EUR netto für die Reparatur seines Pflasters und 1.800 EUR netto für das Einbringen einer Wurzelsperre. Nach einem Streit quer durch die Instanzen landete der Fall beim BGH. Das Ende der Geschichte: Die Baum-Eigentümer haben gewonnen und müssen keinen Schadensersatz an ihren Nachbarn zahlen!

### Geld statt Beseitigung des Störfrieds

Der BGH sah zwar grundsätzlich schon, dass der Nachbar verpflichtet ist, die von

seiner Pappel ausgehenden **Störungen zu beseitigen** (§ 1004 Abs. 1 BGB). In diesem Rechtsstreit verlangt der Grundstückseigentümer aber nicht die Beseitigung des „störenden“ Baumes, sondern eine Zahlung vom Nachbarn.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 23.3.2023, V ZR 67/22

Die BGH-Richter suchten daher eine rechtliche Grundlage für die Geldzahlung. Die fanden sie in der sog. **Geschäftsführung ohne Auftrag**. Danach kann ein Eigentümer, der eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt hat, von dem an sich hierzu verpflichteten Nachbar-Störer Ersatz seiner **erforderlichen Aufwendungen** verlangen, weil er ein Geschäft des Störers besorgt hat.

Das setzt aber voraus, dass der geschädigte Eigentümer die **Arbeiten tatsächlich durchgeführt** hat. Daran fehlte es hier allerdings. Der Garagennachbar hatte nur einen **Kostenvoranschlag** vorgelegt und wollte seinen Schaden auf dieser Basis ersetzt haben. Die Leistungen hatte er nicht ausgeführt.

So gesehen würde auch nach der Zahlung des Schadens der Anspruch auf Beseitigung der Wurzeln sofort wieder neu

entstehen und bestehen bleiben, solange sie tatsächlich nicht entfernt werden. Jemanden zum Ersatz des Schadens zu verurteilen, obwohl er weiterhin zur Beseitigung verpflichtet bleibt, verbietet sich aber nach § 281 BGB. Davon sind die BGH-Richter überzeugt.

Der Geschädigte hätte hier also anders vorgehen und seine Nachbarn wegen **Unterlassen** der Störungsbeseitigung **verklagen** müssen. Alternativ hätte er zur **Selbstvornahme** greifen und die Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen können. Auch dann hätte er zwar keinen Schadensersatz verlangen können, wohl aber seine Kosten aufgrund der Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt bekommen.

### Mein Tipp

Wenn sich Wurzeln des Nachbarbaums über die Grundstücksgrenze auf Ihr Grundstück verirren und dort Schäden eintreten, steht Ihnen ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gegen den Nachbarn zu. Den machen Sie am besten schriftlich geltend und setzen eine Frist für die Erfüllung. Reagiert Ihr Nachbar darauf nicht, können Sie die Schäden beheben lassen und die Kosten ersetzt verlangen.

## Haftpflichtversicherung ein Mieter-Muss: Dürfen Sie den Abschluss einfordern?

Es ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, dass der Mieter nur dann einen Mietvertrag abschließen kann, wenn er eine Haftpflichtversicherung hat oder abschließt. Allerdings sollte er wissen, dass er **für die Schäden haftet**, die in der Mietwohnung durch den Mieter selbst, seine Besucher oder die eigenen Haustiere verursacht werden. Viele unterschätzen dabei die mögliche Schadenshöhe.

Vermieter wollen sich aber gern **absichern** und deshalb den Mieter dazu bewegen, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Von manchen Vermietern wird bereits **vor** Vertragsschluss deutlich gemacht, dass sie nur mit Bewerbern, die eine **Haftpflichtversicherung nachweisen** können, einen Mietvertrag schließen. Andere nehmen eine entsprechende **Klausel** in den Mietvertrag auf. Beide Vorgehensweisen können kritisch oder unwirksam sein.

### Haftpflichtversicherung vorausgesetzt?

Eher selten nehmen Vermieter lediglich eine Verpflichtung im Mietvertrag auf, wonach der Mieter nach Vertragsschluss eine Haftpflichtversicherung abzuschließen hat. Viel häufiger machen sie ihre **Bereitschaft** zum Abschluss des Mietvertrags davon **abhängig**, dass der Mieter bereits **vor** Vertragsschluss eine **Haft-**

**pflichtversicherung abschließt** und einen **Nachweis** durch Vorlage der Versicherungspolice erbringt.

Zu diesem Zeitpunkt ist der Mieter eigentlich gar nicht zum Abschluss einer Versicherung **verpflichtet**, da ja noch gar kein Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Vermieter besteht. Allerdings nutzt das dem Mieter wenig, wenn er davon ausgehen muss, dass sein möglicher zukünftiger Vermieter die Wohnung dann eben an einen anderen Mietinteressenten vergibt.

Es bleibt jedoch festzustellen, dass Sie als Vermieter den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung zur **Bedingung** für den Vertragsschluss machen können. Ohne **Versicherungsnachweis** müssen Sie dann keinen Mietvertrag abschließen.

### Formularklausel wirksam?

Davon zu unterscheiden ist die Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung **im Mietvertrag** über Wohnraum. Dies ist nach AGB-Recht unwirksam, denn das **benachteiligt** den Mieter und ist **unangemessen** (§ 307 Abs. 1 BGB): Er wäre verpflichtet, neben der Kautions eine weitere „Sicherheit“ für Mietschäden nachzuweisen.

Solch eine **Übersicherung** ist mit der Vorschrift des § 551 BGB nicht vereinbar. Denn dort ist eine **Höchstgrenze** festgelegt, die durch eine Versicherungspflicht überschritten wird.

**Fundstelle:**  
LG Berlin, Urteil v. 16.9.1992, 26 O 179/92

Folgende **Klauseln** sind daher unwirksam:

*„Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietzeit eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die Mietschäden beinhaltet.“*

*„Der Mieter ist verpflichtet, zu seinem eigenen Schutz für die Dauer des Miet-*

*verhältnisses eine Hausratversicherung zu ortsüblichen Bedingungen abzuschließen.“*

**Fundstelle:**  
AG Hamburg, Urteil v. 2.4.1998, 48 C 602/97

### Individuell ist vieles möglich

Dieses Verbot gilt bisher nur für Formularklauseln, d.h. eine Individualvereinbarung im Mietvertrag oder eine **Ab-sprache** vor dem Vertragsabschluss sind möglich.

Entscheidend ist dabei, dass auch wirklich eine solche individuelle Vereinbarung vorliegt:

- Es darf sich um **kein Formular** handeln,
- der Vertrag muss **einmalig** sein und
- von beiden Mietvertragsparteien **ausgehandelt** werden.

Nur dann besteht eine Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung auch bei einem Wohnraum-Mietvertrag.

Gerade bei bestimmten **Sachverhalten** macht eine Individualvereinbarung Sinn: Besitzt ein Mieter ein sehr großes **Aquarium**, so muss er i.d.R. ohnehin prüfen, ob das Gebäude das Gewicht aushält.

Hier kann der Vermieter individuell mit seinem Mieter vereinbaren, dass das Aquarium haftpflichtversichert wird. Das gilt insbesondere für die Fälle, in denen sehr **große Becken** auslaufen und einen massiven Wasserschaden verursachen können.

Bezüglich einer eventuellen **Tierhaltung** sollten Sie mit Ihrem Mieter individuell regeln, neben einer Haftpflichtversicherung eine Tierhalterhaftpflichtversicherung abzuschließen.

### Versicherungskosten umlegbar

Auch wenn es nicht möglich ist, eine Formularklausel im Mietvertrag zum Ab-

schluss einer Haftpflichtversicherung wirksam mit dem Mieter abzumachen, können Sie als Vermieter selbst entsprechende Versicherungen abschließen und die Kosten hierfür in bestimmten Fällen als Betriebskosten auf Ihren Mieter umlegen.

Welche Kosten das sind, regelt § 2 Nr. 13 BetrKV. Dazu gehören die „**Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**“:

- Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden,
- Glasversicherung,
- Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

### Schaden melden

Haben Sie als Vermieter eine Gebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter als Betriebskosten getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Schaden, trifft Sie als Vermieter – und nicht den Mieter – i. d. R. die mietvertragliche Pflicht, wegen des Schadens die Versicherung in Anspruch zu nehmen.

**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 19.11.2014, VIII ZR 191/13

### Nicht alles ist abgedeckt

Für Sie als Vermieter ist wichtig zu wissen, dass eine Haftpflichtversicherung des Mieters **keinen Rund-um-Schutz** gewährt. Sie deckt i. d. R. nur solche Schäden, die an den gemieteten **Wohnräumen** selbst entstehen. Schäden an **Gegenständen**, die dem Vermieter gehören, sind nur mitversichert, wenn sie **fest** mit dem Gebäude **verbunden** sind wie z. B. die Wohnzimmertür oder die Badezimmerfliesen.

Nicht vom Schutz erfasst ist dagegen das **Mobiliar**, was gerade bei der Vermietung einer möblierten Wohnung relevant ist.

## Unproblematisch bei Gewerbe- raumverträgen

In Gewerbe-raumverträgen sind formularvertragliche Vereinbarungen, mit denen dem Gewerbetrieber die **Pflicht** zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung auferlegt wird, grundsätzlich **zulässig**. Der hat dann den **Nachweis** über den Versicherungsabschluss zu erbringen. Folgende **Klausel** ist in einem Gewerbe-raummietvertrag wirksam:

„Der Mieter schließt für die Dauer dieses Mietverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichenden Deckungssummen ab. Auf Verlangen des Vermieters weist der Mieter den Abschluss einer entsprechenden Versicherung nach.“



### Fundstelle:

OLG Düsseldorf, Urteil v. 28.7.1994,  
10 U 219/93



### Mein Tipp

Da es für den Mieter keine generelle Pflicht gibt, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, sollten Sie entweder den Abschluss des Mietvertrags von einem solchen Nachweis abhängig machen oder mit ihm eine Individualvereinbarung über den Abschluss entsprechender Haftpflichtversicherungen treffen.

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

**Ihre Frage:** Unser Mieter hält einen Hund und lässt diesen auf dem Grundstück frei laufen. Wir wollen die genehmigte Hundehaltung widerrufen. Schließlich steht im Mietvertrag: „wir genehmigen Ihnen die Tierhaltung unter Beachtung der nachstehenden Auflagen und dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs, a) eine Katze oder einen Hund zu halten. Der Hund ist außerhalb der Wohnung und innerhalb unserer Garten- und Grünanlagen an der Leine zu führen ...“. Diese Regelung ist doch eindeutig. Oder?

**Unsere Antwort:** Die Regelung in Ihrem Mietvertrag ist wohl unwirksam. Sie verstößt gegen das mietvertragliche Leitbild

gem. §§ 535 Abs. 1, 538, 541 BGB, indem Sie die Tierhaltung von der jederzeit widerruflichen Zustimmung des Vermieters abhängig machen, ohne eine Einzelabwägung zu ermöglichen oder auf berechnete Vermieterinteressen abzustellen, wie etwa Beeinträchtigungen der Mietsache oder Störungen anderer Hausbewohner oder sonstiger Nachbarn. Somit dürfte die Regelung als unangemessene Benachteiligung des Mieters gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB einzustufen sein und ist deshalb unwirksam. Der BGH hat bereits 2013 entschieden, dass Formularymietverträge kein generelles Verbot zur Hunde- und Katzenhaltung enthalten dürfen.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 20.3.2013, VIII ZR 168/12

Aber das Urteil besagt nur, dass die Haltung nicht pauschal verboten werden kann. Unabhängig davon muss die Hunde- oder Katzenhaltung „zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung“ zählen. **Das bedeutet:** Vermieter haben das Recht, ihr Interesse an einer Hundehaltung gegen die Belange der anderen Mietvertragsparteien und Nachbarn abzuwägen. Sie müssen also auch die Interessen der anderen Mieter berücksichtigen. Ist beispielsweise der Hund zu groß für die Wohnung oder haben die Nachbarn Angst vor ihm, kann im Einzelfall ein Verbot gerechtfertigt sein.

### 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