

Pressemitteilung

München, 18.11.2008

Blinkende Weihnachtsdeko, brennender Adventskranz & fristgerechte Betriebskostenabrechnung: Was Vermieter und Hauseigentümer in der Vorweihnachtszeit beachten sollten

Weihnachtszeit – schöne Zeit: Am Küchenfenster blinkt fröhlich ein Schneemann vor sich hin. Das Balkongeländer ziert eine bunte Lichterkette und die Haustür hat der Mieter aus dem Erdgeschoss liebevoll mit einem pink glitzernden Kranz inklusive lila Plastik-Schleife dekoriert. Für den Vermieter heißt es dann „Augen zu und durch“ – nicht unbedingt: Es gibt durchaus Möglichkeiten, sich gegen hässliche Weihnachtsdeko in bzw. am Mietobjekt zu wehren.

Rechtlich verhält sich die Sache folgendermaßen: In seiner Wohnung darf der Mieter dekorieren, wie und was er will. Außen gilt das allerdings nicht, denn das Gestaltungsrecht des Mieters endet an der Außenfassade. So darf ein Mieter keinesfalls ungefragt Löcher in die Hauswand bohren, um z.B. seinen elektrischen Plastik-Weihnachtsmann zu befestigen.

Andererseits haftet der Hauseigentümer im eventuellen Schadensfall. Er muss andere vor Gefahren, die von seinem Grundstück ausgehen könnten, bewahren. Es gehört demnach zu seiner Verkehrssicherungspflicht, dass sämtliche Außendekorationen am Mietobjekt sturmsicher befestigt sind. Fallen also Weihnachtsmann oder blinkende Rentierherde bei Wind und Wetter herunter und verletzen dabei Passanten, so haftet der Vermieter dafür. Jedoch kann der Hauseigentümer von seinem Mieter die Entfernung der Weihnachtdeko verlangen, falls sie nicht richtig gesichert ist.

Die Balkonaußenbrüstung gehört noch zur Hausfassade. Daher darf sie der Mieter nur behutsam und im üblichen Rahmen dekorieren. Dagegen muss der Vermieter beim Geländer etwas toleranter sein: Schließlich ist die Störung ja nur zeitlich begrenzt! Übliche Weihnachtsdekorationen wie Tannengirlanden oder Lichterketten sind hier erlaubt: In solchen Fällen muss der Mieter vorher nicht extra seinen Vermieter um Erlaubnis fragen.

Allerdings dürfen sie optisch nicht mehr stören als beispielsweise eine Parabolantenne und ein am Geländer hängender Blumenkasten.

Fühlt sich ein Nachbar oder ein Mitmieter im Haus vom blinkenden Schneemann am Küchenfenster belästigt, hat er schlechte Chancen, sich erfolgreich gegen die weihnachtliche Lichterpracht zu wehren. Lediglich, wenn Nachbarn oder Mitmieter durch den Lichteinfall so gestört werden, dass sie um ihren nächtlichen Schlaf gebracht werden, können sie auf Unterlassung pochen. Ein geplagter Mieter kann dann zudem die Miete mindern.

Prinzipiell gilt: Jahreszeitliche Dekorationen an Fenstern oder auch an der Wohnungseingangstür muss der Vermieter hinnehmen, da sie nur vorübergehender Natur sind. Andererseits gelten auch für den Hauseigentümer gewisse Regeln: Will der Vermieter um die Weihnachtszeit modernisieren, muss er Rücksicht auf die Mieter nehmen. Schmutz, Dreck und Lärm zwischen dem 12.12. und dem 22.12. muss der Mieter nicht dulden, entschied das Amtsgericht Köln (215 C 293/93). Deswegen musste ein Kölner Vermieter den Einbau seiner neuen Gas-Etagenheizung verschieben. Handwerker und Baudreck – das ist dem Mieter in der besinnlichen Vorweihnachtszeit nicht zuzumuten.

Sind die Lichter angezündet

Weihnachtszeit – Brandzeit! Wen wundert's, bei all den brennenden Kerzen. Rutscht eine Kerze vom Ständer, der auf dem Tisch im gefliesten Wohnzimmer stand, kann sich der Geschädigte an die Versicherung halten: Grobe Fahrlässigkeit ist dem Wohnungsinhaber selbst dann nicht vorzuwerfen, wenn er das Wohnzimmer für eine viertel Stunde verlassen hat.

Etwas anders gestaltet sich die Rechtslage, wenn durch eine herabbrennende Kerze der Weihnachtsbaum oder der Adventskranz in Brand gesetzt wurde (LG Hof, Urteil v. 17.02.2000, 13 O 471/99). Grundsätzlich darf ein Christbaum zwar mit Wachskerzen geschmückt werden. Zündet sein Besitzer sie jedoch an, darf er den Baum keine 15 Minuten unbeaufsichtigt lassen, ansonsten handelt er grob fahrlässig. Die Versicherung freut sich über eine solche Nachlässigkeit, denn dann muss sie für den Brandschaden nicht aufkommen (AG Neunkirchen, Urteil v. 06.02.1998, 3 U 22/97).

Fristen für die Betriebskostenabrechnung einhalten

Trotz allem Weihnachtsstress sollten Vermieter eines nichts vergessen: die Betriebskostenabrechnung! Die Abrechnung für 2007 muss nämlich bis spätestens 31.12.2008 beim Mieter vorliegen. Wer seine Abrechnung erst am Silvesterabend beim Mieter in den Briefkasten wirft, erlebt eine unschöne Überraschung: Fällt Silvester nicht zufällig auf einen Sonntag, verliert der Vermieter seinen Nachzahlungsanspruch. Der Grund ist ganz einfach: Zu spät abgerechnet (AG Ribnitz-Damgarten, Urteil vom 11.12.2006, 1 C 324/06, WM 2007, S. 18).

Mehr Informationen zu Außendekorationen am Mietobjekt, Brandschäden und zu den Fristen für die Betriebskostenabrechnung finden Sie unter <http://www.meineimmobilie.de>.

Zeichen: 4.855

Kontakt

Rudolf Haufe Verlag

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Tanja Eckenstein
Hindenburgstr. 64
79102 Freiburg
Telefon: 0761/3683-940 oder -464
Telefax: 0761/36 83 900
E-Mail: pressestelle@haufe.de

Redaktion meineimmobilie

WRS Verlag GmbH & Co. KG
Fraunhoferstr. 5
D- 82152 Planegg / München
Telefon: 089/89517-0
Telefax: 089/89517-570
E-Mail: presse@meineimmobilie.de

Unternehmensprofil

Wer heute im Wettbewerb bestehen will, braucht qualitativ hochwertige Informationen und Praxislösungen. Dafür steht der WRS Verlag mit seiner starken Marke redmark. redmark/WRS gehört als Tochterunternehmen zur renommierten Haufe Mediengruppe (Sitz in Freiburg), die unter den deutschen Fachverlagen einen der vorderen Ränge einnimmt.

Bei redmark können Sie aus der gesamten Medienvielfalt Ihre maßgeschneiderte Lösung auswählen: vom Print-Produkt über Software bis hin zu Online-Angeboten.

meineimmobilie.de ist das neue Immobilienportal für Immobilienbesitzer und Vermieter von redmark.

Themenvielfalt und Aktualität kennzeichnen unsere Produkte. Unsere Autoren sind oft die ersten, die die Brisanz einer Thematik erkennen und in eine für die Praxis hilfreiche, gut verständliche Form bringen. Viele redmark Ratgeber haben sich zu "Klassikern" entwickelt, die sowohl von Fachleuten als auch von einem breiteren Publikum vertrauensvoll zur Hand genommen werden. Dieses Kundenvertrauen ist für uns Verpflichtung. Daher verbessern wir ständig unsere Produkte und Services. Unser Ziel ist es dabei, unsere Kunden nicht nur zufrieden zu stellen, sondern sie langfristig zu begeistern.