

METRECHT

E-Rechnung ab 01.01.2025 im Geschäftsverkehr verpflichtend

Zum 01.01.2025 tritt die mit dem Wachstumschancengesetz vom 27.03.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 108) beschlossene Einführung der E-Rechnung in Kraft. Die Verpflichtung zur Ausstellung, zur Übermittlung, zum Empfang und zur Verarbeitung von E-Rechnungen im Geschäftsverkehr dient der Vorbereitung der Einführung eines europäischen Meldesystems zur Umsatzsteuer, welches aus den Daten der E-Rechnungen gespeist werden soll. Aus diesem Grund müssen zukünftig E-Rechnungen einem vorgegebenen strukturierten elektronischen Daten-Format im Sinne der europäischen Normenreihe EN 16931 entsprechen.

Ab dem 01.01.2025 unterscheidet § 14 (1) des Umsatzsteuergesetzes nur noch zwischen zwei Rechnungsarten – der elektronischen Rechnung und der sonstigen Rechnung.

Die Maschinenlesbarkeit ist die wesentliche Eigenschaft einer E-Rechnung, sie wird ausschließlich für die elektronische Verarbeitung erstellt und ist ohne gesonderte Hilfsmittel oder textliche Konvertierung für Menschen nicht lesbar. Wie sie ausgestaltet wird, ist damit vorrangig eine technische Frage, die von den Software- und Systemanbietern gelöst werden muss. Da verschiedene Daten-Formate vorbehaltlich ihrer Kompatibilität mit den technischen Vorgaben der europäischen Norm zulässig sind, wird dieses zwischen Rechnungsaussteller und Rechnungsempfänger zu vereinbaren sein, ebenso wie der Übermittlungsweg. Es wird auch möglich sein, E-Rechnungen zweiteilig (hybrid) zu erstellen, sodass sie sowohl von Maschinen als auch von Menschen lesbar sind.

Als sonstige Rechnungen werden zukünftig alle Rechnungen bezeichnet, die hinsichtlich ihres Datei-Formats nicht der EU-Norm entsprechen oder auf Papier übermittelt werden.

Die E-Rechnung wird verpflichtend für den Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen für steuerbare Lieferungen und Leistungen bei Bruttorechnungsbeträgen über 250,00 EUR. Umsätze an private Endverbraucher oder grenzüberschreitende Umsätze sind jedoch ausgenommen. Kleinunternehmer sind vorerst ebenfalls von der Verpflichtung zur Ausstellung einer E-Rechnung befreit.

Für die Verpflichtung zum Ausstellen und Übermitteln einer E-Rechnung sieht das Gesetz Übergangsfristen vor. Für Umsätze bis 31.12.2026 können noch andere Rechnungsformate verwendet werden. Darüberhinausgehende Übergangszeiten sind vom Unternehmensumsatz und der Zustimmung des Rechnungsempfängers abhängig. Ab 2028 sind die Anforderungen an die E-Rechnungen zwingend von allen inländischen Unternehmen einzuhalten. Für den Empfang von E-Rechnungen gibt es

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Mietrecht**
E-Rechnungen ab 01.01.2025 im Geschäftsverkehr verpflichtend
- 2 Fernwärmerecht**
Neues Fernwärmerecht aufgeschoben
- 3 Arbeitsrecht**
Arbeitsrechtliche Änderungen ab 01.01.2025
- 4 WEG-Recht**
Prüfungs- und Mitwirkungspflichten bei Veräußerungszustimmungen nach § 12 WEG
- 5 Mietrecht**
Alle Jahre wieder – Zulässige Weihnachtsdekoration aus mietrechtlicher Sicht

keine Übergangsfrist. Daher müssen inländische Unternehmer ab Januar zum Empfang von E-Rechnungen in der Lage sein. Dies schließt allerdings auch ein, dass Vorkehrungen für die Verarbeitung und Archivierung von E-Rechnungen getroffen sein müssen. Mit der Bereithaltung eines E-Mail-Postfaches zum Empfang ist es daher nicht getan. Zu beachten ist, dass die E-Rechnung in ihrer ursprünglichen Struktur unveränderbar zu archivieren ist. Ein Ausdrucken und Aufbewahren in Papierform entspricht daher nicht mehr der gesetzlichen Archivierungspflicht.

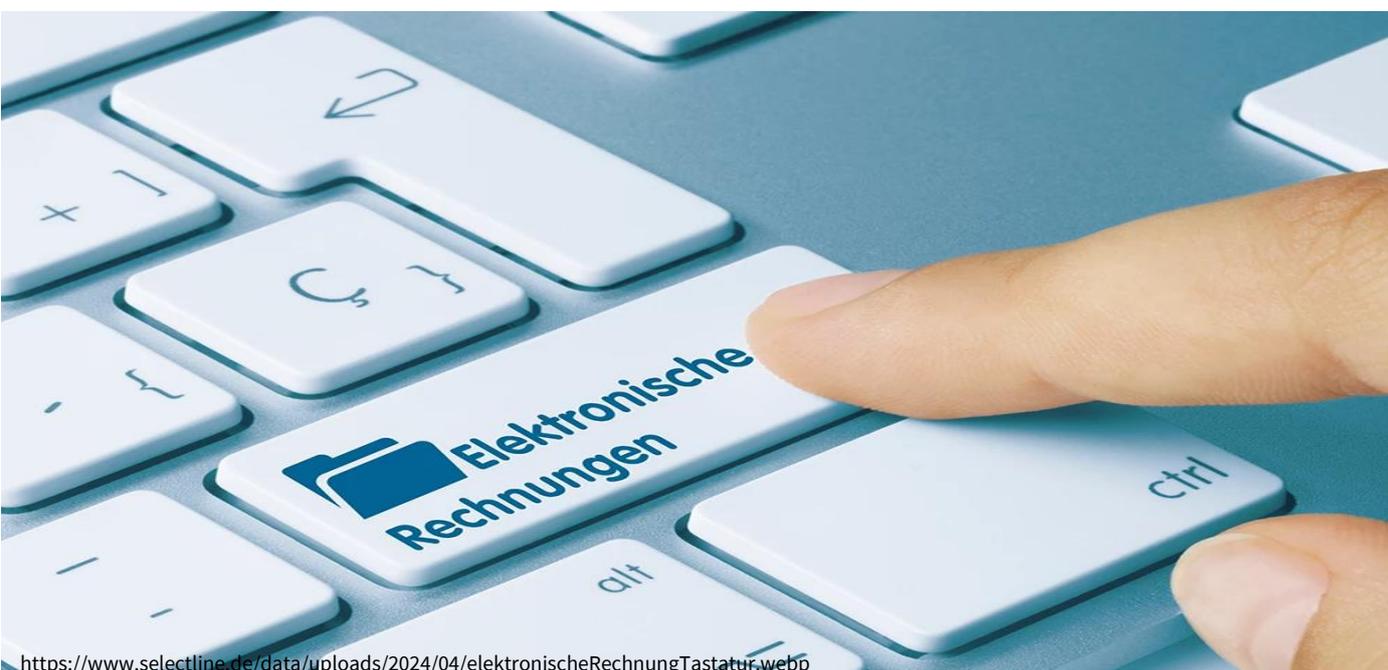
Immobilienverwalter, Vermieter und auch Wohnungseigentümergeinschaften (in Teilbereichen) sind Unternehmer im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz und unterfallen damit den Verpflichtungen der neuen gesetzlichen Regelungen. Dies betrifft bezüglich des Empfangs von E-Rechnungen auch die Unternehmen, die ausschließlich steuerfreie Umsätze tätigen und keine Möglichkeit zur Umsatzsteueroption haben. Die Verarbeitung, insbesondere die Herstellung der Lesbarkeit für Menschen wird sowohl im Vermietungs- als auch im Verwaltungsbereich der Wohnungsunternehmen unabdingbar eingerichtet sein müssen, um den Mietern oder den Eigentümern die gesetzlich fixierten Belegeinsichten z. B. bei Betriebskostenabrechnungen oder Kostenumlage bei Modernisierungsmieterhöhungen ermöglichen zu können.

In der Geschäftsraummiete wird der Vermieter jedenfalls nach Auslaufen der Übergangsfristen als umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer auch zur Ausstellung von E-Rechnungen verpflichtet sein.

Die Wohnungsunternehmen werden gut beraten sein, ohne Zögern die technischen Voraussetzungen für den Empfang und die Verarbeitung von E-Rechnungen zu schaffen, auch wenn es möglicherweise wegen der gewährten Übergangsfristen noch längere Anlaufzeiten geben wird, bis die Rechnungsaussteller ausschließlich E-Rechnungen versenden werden.

Zu beachten ist auch, dass der Empfang einer E-Rechnung ab 2025 nicht mehr abgelehnt werden kann, die Erzwingung einer Rechnungsstellung in einem anderen Format ist dann nicht mehr möglich. Geschäftsabläufe könnten somit empfindlich beeinträchtigt werden, wenn die entsprechenden technischen Voraussetzungen nicht vorhanden sind.

Angela Glöckner
Diplom-Juristin



<https://www.selectline.de/data/uploads/2024/04/elektronischeRechnungTastatur.webp>

FERNWÄRMERECHT

Neues Fernwärmerecht aufgeschoben

Die Energie- und Wärmewende setzt im Gebäudebereich auf den verstärkten Einsatz von Fernwärme, was aber voraussetzt, dass dafür gesetzliche Rahmenbedingungen existieren, die den rechtssicheren Umstieg auf Wärmelieferung ermöglichen. Zugleich müssen die Rahmenbedingungen für den Abschluss rechtssicherer Lieferverträge vorhanden sein, wobei die rechtlichen Vorgaben sowohl die Interessen der Versorger als auch der Kunden ausreichenden berücksichtigen und ausgleichen sollten.

Letzteres war Gegenstand der beabsichtigten Änderung der AVBFernwärmeverordnung. Im August 2024 war dazu ein Referentenentwurf veröffentlicht und eine Verbändeanhörung durchgeführt worden. Im Ergebnis der Anhörung hatte das Bundeswirtschafts- und Klimaministerium einen überarbeiteten Referentenentwurf Ende November 2024 herausgegeben, der jedoch insbesondere auf Seite der Wärmelieferanten auf Kritik gestoßen ist.

Im Ergebnis wurde nun Mitte Dezember 2024 bekannt, dass eine Änderung der AVBFernwärmeV wohl in der aktuellen Legislaturperiode nicht mehr erfolgen wird.

Es ist zwar richtig, dass gerade das Spannungsfeld hoher Investitionen und daraus resultierender möglichst langfristiger Vertragsbeziehungen auf der einen Seite und der Komplexität von ausgewogenen Preisänderungsregelungen nicht im Eilverfahren gelöst werden sollte. Andererseits führt der aktuelle Rechtsrahmen insbesondere bei der Frage von Anschlusswerteänderungen und Preisänderungen immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten, die bei der Entscheidung zur Umsetzung neuer Fernwärmeprojekte nicht förderlich sind.

Nach der aktuell gültigen Fassung der AVBFernwärmeV können Kunden sehr umfassend einseitig die Anschlusswerte in bestehenden

Wärmelieferungsverträgen ändern, was häufig zur Absenkung der Grundpreise und damit zur Änderung einer wichtigen Kalkulationsgröße der Wärmelieferanten führt. Wärmelieferanten versuchen daher, die entsprechenden Rechte bei der Anpassung oder dem Neuabschluss von Lieferverträgen auszuschließen. Hier braucht es aber einen Ausgleichmechanismus, der die Interessen beider Vertragsseiten berücksichtigt und der derzeit jedenfalls nicht vom Gesetzgeber bereitgestellt wird.

Ähnlich verhält es sich bei den Preisänderungsregelungen, die in der bisherigen Form insbesondere wegen der Energiepreisschwäche der letzten Jahre zu teilweise unangemessenen Preisanpassungen zu Lasten der Kunden geführt haben. Nach den Vorgaben in § 24 Abs.4 AVBFernwärmeV und der darauf aufbauenden Rechtsprechung des BGH ist klar, dass die Preisänderungsklauseln sowohl die Kostenentwicklung der tatsächlich eingesetzten Energieträger berücksichtigen muss, als auch die Preisentwicklung des gesamten Wärmemarktes. Wie dies genau zu geschehen hat, ist aber weiterhin weitgehend unklar, sodass es in vielen Vertragsverhältnissen zu Unklarheiten kommt.

Die Klärung dieser Probleme wäre daher tatsächlich ein großer Schritt für die Ausweitung der Fernwärme im Rahmen der Wärmewende.

Die Regierung der nächsten Legislaturperiode sollte daher möglichst schnell das Projekt einer Änderung der AVBFernwärmeV wieder aufgreifen und gleichzeitig dafür sorgen, dass auch die Regelungen des § 556c BGB in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Derzeit berücksichtigen diese Regelungen die rasanten Entwicklungen insbesondere beim CO₂-Preis und die erhöhten technischen und investiven Anforderungen der Wärmewende nicht und verhindern dabei sinnvolle und erforderliche Projekte.

Martin Alter
Rechtsanwalt



ARBEITSRECHT

Arbeitsrechtliche Änderungen ab 01.01.2025

Im Jahre 2025 gibt es einige wichtige Gesetzesänderungen im Arbeitsrecht, auf welche nachfolgend konkreter eingegangen werden soll.

1. Änderung des Nachweisgesetzes

Bisherige Regelung:

Die wesentlichen Vertragsbedingungen des Arbeitsverhältnisses sind innerhalb einer kurzen Frist schriftlich niederzulegen, die Niederschrift muss unterzeichnet werden und dem Arbeitnehmer ausgehändigt werden, § 2 Abs. 1 NachwG.

Der gesonderten Niederschrift bedarf es nicht, sofern die erforderlichen Mindestregelungen in einem schriftlichen Arbeitsvertrag enthalten sind und dieser dem Arbeitnehmer ausgehändigt worden ist, § 2 Abs. 5 NachwG.

Die elektronische Form (§ 126a BGB) ist ausdrücklich ausgeschlossen, § 2 Abs. 1 S.2 NachwG.

Neue Gesetzeslage ab dem 01. Januar 2025:

Die wesentlichen Vertragsbedingungen im Sinne des § 2 NachwG n.F. können in Textform (§ 126B BGB) abgefasst werden und elektronisch an den Arbeitnehmer übermittelt werden.

Das Dokument muss für den Arbeitnehmer zugänglich sein, gespeichert und ausgedruckt werden können.

Auf Verlangen des Arbeitnehmers ist die Niederschrift unter Hinweis auf den Geltungsbeginn der wesentlichen Vertragsbedingungen unverzüglich in schriftlicher Form zu erteilen.

Die Formerleichterung gilt nicht, wenn der Arbeitnehmer in einem Wirtschaftsbereich oder Wirtschaftszweig nach § 2a Abs.1 SchwArbG tätig ist.

Praxishinweise:

Der Abschluss des Arbeitsvertrages war auch bisher schon auf elektronischem Weg möglich. Nur bestand die (bußgeldbewehrte) Pflicht, die wesentlichen Vertragsbedingungen schriftlich (also „im Original“ und mit eigenhändiger Unterschrift) niederzulegen. Letzteres ist nun nicht mehr zwingend erforderlich.

Achtung: Für befristete Arbeitsverträge gilt weiterhin das Schriftformerfordernis der Befristungsabrede als solcher (§14 Abs. 4 TzBfG; die Befristungsabrede kann durch die elektronische Form des § 126 a BGB („qualifizierte elektronische Signatur“) ersetzt werden).

Achtung: Auch nachvertragliche Wettbewerbsverbote bedürfen nach § 74 HGB der Schriftform (auch hier ist § 126 a BGB anwendbar).



2. Änderungen des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch

Bisherige Regelung:

Regelungen, die das Arbeitsverhältnis mit Erreichen des Renteneintrittsalters automatisch beenden (Regelrentenaltersbefristung“; § 41 SGB VI) müssen bislang nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts schriftlich oder in elektronischer Form (§126 a BGB) vereinbart werden; ansonsten ist die Befristung unwirksam.

Neue Gesetzeslage ab dem 01. Januar 2025:

Die Erleichterung des NachwG würde ohne Anpassung der Schriftform für Regelrentenaltersbefristungen zu keinem spürbaren Mehrwert führen, da praktisch die ganz überwiegende Mehrheit der Arbeitsverträge eine Regelaltersbefristung enthält.

Gemäß § 41 Abs. 2 SGB VI n. F. reicht künftig die Textform nach § 126 b BGB für eine wirksame Regelrentenbefristung aus.

Bei allen anderen Befristungen bleibt das strenge Schriftformerfordernis bestehen (§ 14 Abs. 4 TzBfG bleibt unverändert).

Praxishinweis:

Künftig können Arbeitsverträge, die abgesehen von der Regelaltersbefristung unbefristet ausgestaltet sind (und auch keine anderen Regelungen mit ausdrücklichem Schriftformerfordernis aufweisen), wirksam in Textform abgeschlossen werden.

Achtung: Die Vereinbarung weiterer auflösender Bedingungen (z. B. Bezug von Erwerbsminderungsrente vor dem Regelrenteneintritt liegende Altersgrenzen) bedürfen auch weiterhin der Schriftform bzw. der elektronischen Form nach § 14 Abs. 4 TzBfG. § 41 Abs. 2 SGB VI n. F. findet nur auf die Regelrentenaltersbefristung Anwendung.

1. Änderung der Gewerbeordnung

Bisherige Regelung:

Arbeitszeugnisse müssen bislang vom Arbeitgeber, dem Vorgesetzten oder der Führungskraft des Arbeitnehmers schriftlich erteilt werden (§ 109 Abs. 1 S. 1 GewO).

Die elektronische Form der Erteilung des Zeugnisses ist bislang ausgeschlossen, § 109 Abs. 3 GewO.

Neue Gesetzeslage ab dem 01. Januar 2025:

Die elektronische Form nach § 126 a BGB (also Verwendung einer qualifizierten Signatur) reicht künftig aus, wenn der Arbeitnehmer einwilligt (§ 109 Abs. GewO n. F.).

Praxishinweise:

Die Neuregelung kommt den praktischen Bedürfnissen im Arbeitsrecht nach und vereinfacht die Zeugniserteilung (bisher hat die Übersendung des Zeugnisses schriftlich, in ungeknickter, ungehefteter und ungelochter Form zu erfolgen).

René Illgen
Rechtsanwalt

WEG-RECHT

Prüfungs- und Mitwirkungspflichten bei Veräußerungszustimmungen nach § 12 WEG

Ist in einer Eigentümergeinschaft vereinbart, dass die Veräußerung von Wohneigentum die Zustimmung des Verwalters erfordert, darf diese Zustimmung nur aus sog. wichtigem Grund versagt werden.

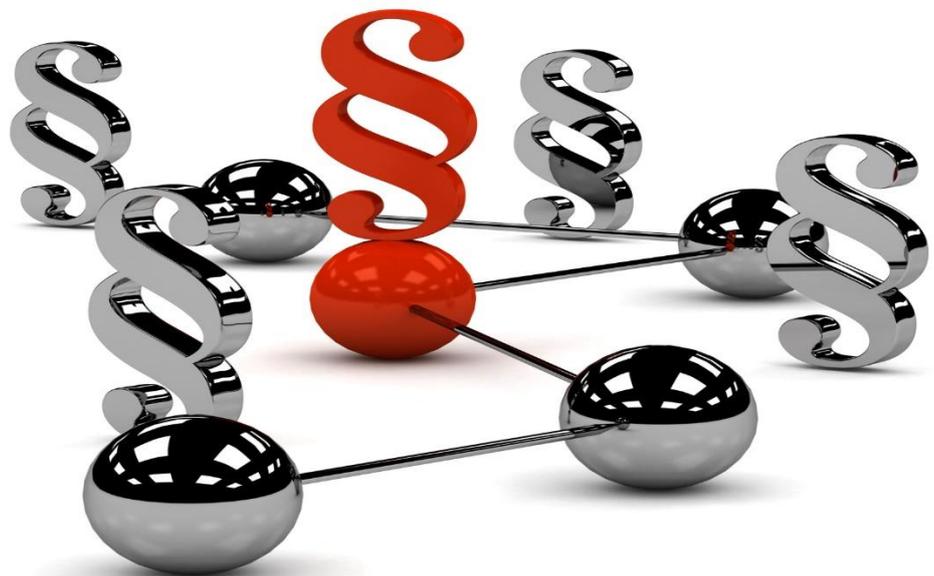
Der Prüfungsumfang bemisst sich wie im Mietrecht an der erforderlichen Bonität des Erwerbers zur Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft, aber auch an besonderen Regelungen, die in der Gemeinschaft gelten, z. B. Tierhaltungsbeschränkungen bei Erwerbsinteressenten mit Tierhaltungsabsicht.

Teils wird vertreten, eine Auskunftspflicht des Veräußerers gegenüber dem Zustimmungspflichtigen bestehe nur dann, wenn letzterer sich die Informationen nicht selbst beschaffen könne, vgl. Letzner, ZWE 2024, 149. Das widerspricht aber dem datenschutzrechtlichen Grundsatz der Direkterhebung. Auch das „Googeln“ oder Recherchen in sozialen Netzwerken wird datenschutzrechtlich beanstandet. Die herrschende Rechtsauffassung billigt dem zustimmungsberechtigten Verwalter deshalb einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Veräußerer – nicht gegenüber dem Erwerber – zu. Kosten der Auskunftserteilung muss der

Verwalter bzw. die Gemeinschaft weder dem Veräußerer noch dem Erwerber erstatten, ders. ebd.

Grundsätzlich obliegt also dem Verwalter keine eigene Recherchepflicht. Vielmehr ist es die Obliegenheit des veräußerungswilligen Eigentümers, die Informationen offen zu legen oder zu beschaffen, also zumeist den Erwerbsinteressenten rechtzeitig zu einer Selbstauskunft zu veranlassen, vgl. BeckOK WEG/Hogenschurz, 58. Ed. 18.10.2024, WEG § 12 Rn. 47. Der Veräußerer schuldet die Offenlegung bzw. Beschaffung der erforderlichen Informationen, vgl. MHdB WEG-R/Basty, 8. Aufl. 2023, § 39. Rn. 76, 77 (der eine Selbstauskunft aber nur bei anstehenden größeren Finanzausgaben als gerechtfertigt ansieht), Bärmann/Suilmann, WEG 15. Auflage 2023, § 12 Rn. 37 f. Wird die Selbstauskunft verweigert, lässt dies auf mangelnde Eignung schließen, so Hogenschurz a.a.O. Die Selbstauskunft unterliegt keiner Form, Hogenschurz a.a.O. Rn. 48, sie kann deshalb auch mündlich erteilt werden.

Insbesondere Namen, aktuelle Wohnanschrift und Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen, sind regelmäßig anzugeben, so BeckOK WEG/Hogenschurz WEG § 12 Rn. 48, streitig ist die Angabe zum Familienstand und zum Beruf, ebd., Letzner, ZWE 2024, 149, BGH NZM 2021, 41 Rn. 20.



<https://stock.adobe.com/de/images/paragraph-balls-red-chrome/58777817>

Angaben zur Einkommens- und Vermögenssituation des Erwerbsinteressenten, wie z. B. Angaben zu laufenden Insolvenz- oder Restschuldbefreiungsverfahren, die Abgabe der Vermögensauskunft in den letzten 2 Jahren, laufende Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Angaben zu konkreten Eigentumsverhältnissen oder auch dauerhaften Zahlungsverpflichtungen wie Darlehen, sind zentrales Anliegen der Prüfung, vgl. Letzner a.a.O. Die Angaben sind – wie beim Mieter auch - ggf. durch aussagekräftige Belege, bspw. Gehaltsnachweise, glaubhaft zu machen. Will eine GmbH Wohn- bzw. Teileigentum erwerben, kann ein Jahresabschluss verlangt werden, vgl. Letzner a.a.O. m. w. N.

Die Vorlage einer Bonitätsauskunft oder eines polizeilichen Führungszeugnisses kann zwar nach überwiegender Ansicht nicht beansprucht werden, vgl. Hogenschurz a.a.O. Wie im Mietrecht dürfen aber die Angaben des Interessenten auf Glaubhaftigkeit nachgeprüft werden. Dazu gehört wohl durchaus die Einholung einer Bonitätsauskunft durch die Zustimmungsberechtigten, wobei diese den Betroffenen vorher darüber informieren und dem Interessenten Gelegenheit geben müssen, dem Vorhaben aus überwiegendem berechtigtem Interesse zu widersprechen.

Die Bestimmungen der DSGVO zur Information und Belehrung über die Rechte sind wie bei der Vermietung im Eigenbestand zu beachten.

Ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung zu einer Veräußerung von nicht

Wohnungseigentum liegt nach Ansicht des BGH vor, wenn sich der Erwerber voraussichtlich nicht persönlich in die Gemeinschaft einordnet, die Pflichten also nicht erfüllen wird, sei es in Bezug auf Zahlungspflichten oder den Gemeinschaftsfrieden. Demnach komme es auf die Person des Erwerbers und auch die mit einziehenden Personen an, so der BGH im Urteil vom 25.9.2020 zu Az. V ZR 300/18. Legt man dies zugrunde, müsste aber nicht nur die Zahl, sondern auch die Identität der Personen, die mit einziehen offengelegt werden. Zur Erfüllung der neuen Verwalteraufgaben nach § 15 WEG n. F. ist dies später ohnehin erforderlich.

Die Vorlage des Kaufvertrages kann aber, weil dieser weitere nicht erforderliche Informationen beinhaltet, nicht verlangt werden, BGH a.a.O.

Die Zustimmung muss unverzüglich erteilt werden, wenn kein wichtiger Grund entgegensteht. In der Regel wird eine Zeitspanne von 14 Tagen als Höchstgrenze angesehen, vgl. Bärmann/Suilmann, WEG 15. Auflage 2023, § 12 Rn. 37 f. Wird die Zustimmung zu spät erteilt oder zu Unrecht verweigert, kann der veräußerungswillige Eigentümer ggf. Schadenersatz geltend machen. Die Zeitspanne ist also ausgesprochen kurz. Der Verwalter hat eine Verzögerung aber nicht zu vertreten, wenn ihm die erforderlichen Informationen und Belege nicht rechtzeitig zur Beurteilung vorliegen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

MIETRECHT

Alle Jahre wieder – Zulässige Weihnachtsdekoration aus mietrechtlicher Sicht

Kurz vor Weihnachten stellt sich für viele Vermieter und Mieter wieder die alljährliche Frage, welche Weihnachtsdekoration mietrechtlich erlaubt ist und welche nicht. Die nachfolgende Übersicht setzt sich mit den häufigsten Streitpunkten auseinander, um mögliches Konfliktpotenzial erkennen und rechtlich einordnen zu können.

Lichterketten am Balkon, im Fenster und in der Wohnung sind grundsätzlich vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckt, sofern sie das übliche Maß nicht überschreiten und den Gesamteindruck des Hauses nicht zu stark verändern (so AG Eschweiler, Urteil v. 01.08.2014, Aktenz. 26 C 43 / 14; LG Berlin, Urteil v. 01.06.2010, Aktenz. 65 S 390/09).

Allerdings gilt auch bei der Weihnachtsdekoration das mietrechtliche Rücksichtnahmegebot, welches die Mieter zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet und eine unverhältnismäßige Störung der Nachbarn durch die Dekoration verbietet. Eine nicht mehr hinzunehmende Dekoration liegt bspw. vor, wenn die Weihnachtsbeleuchtung das Schlafzimmer des Nachbarn massiv ausleuchtet, sodass dieser an seinem Schlaf gehindert wird. In solchen Fällen müssen Lichter zum Schutz der Nachbarn gedimmt oder zu einer bestimmten Uhrzeit abgestellt werden. In der Regel ist eine Beleuchtung bis 22:00 Uhr jedoch zulässig. Im Einzelfall kann auch ein Entfernen der Beleuchtung notwendig werden. Im Sinne von § 536 BGB kann bei einer massiven Beeinträchtigung sogar eine Mietminderung zulässig sein, wobei hier stets auf den konkreten Fall abgestellt werden muss.

Dekoration an der Außenseite des Balkons oder an der Fassade müssen sicher befestigt werden, ohne das Eigentum des Vermieters zu beschädigen. Bauliche Veränderungen wie das Bohren in die Fassade dürfen stets nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters erfolgen. Das Anbringen von Weihnachtsdekorationen im Garten wie Lichterketten ist nur dann zulässig, wenn der Garten mitvermietet ist oder der Mieter vorab die Zustimmung des Vermieters eingeholt hat. Nach dem Urteil des LG Berlin, Urteil v. 01.06.2010, Aktenz. 65 S 390/09, soll eine Kündigung aufgrund der Geringfügigkeit der Pflichtverletzung jedoch nicht möglich sein. Da es auch bei dieser Frage auf den Einzelfall ankommt, ist durchaus auch eine andere Beurteilung möglich, insbesondere bei Wiederholungstaten.

Nach dem Beschluss des LG Düsseldorf v. 10.10.1989, Aktenz. 25 T 500/89 - sind Adventskränze an der Außenseite von Wohnungstüren in Mietshäusern ebenfalls vom üblichen Mietgebrauch gedeckt. Anders sieht es jedoch aus, wenn Mieter das gesamte Treppenhaus nach ihren Vorstellungen dekorieren. Das müssen Mieter und Vermieter nicht akzeptieren und können die Dekoration wieder entfernen (so AG Münster, Urteil v. 23.7.2008, Aktenz. 38 C 1858/08; AG Münster, Urteil v. 22.07.2003, Aktenz. 3 C 2122/03). Sofern die Dekoration die Benutzung des Treppenhauses als Fluchtweg behindert oder eine Brandgefahr darstellt, sind Vermieter sogar zum Tätigwerden verpflichtet.

In der Weihnachtszeit werden nicht nur optische Dekorationen verwendet. Für Viele ist Weihnachten auch die Zeit der Düfte. Ganz nach dem Motto „Des einen Freud, des andern Leid“ müssen Vermieter und Hausbewohner die Verwendung von Räucherkerzen oder Duftlampen in den Wohnungen allerdings selbst dann hinnehmen, wenn der Duft ins Treppenhaus oder sogar in die Nachbarwohnung zieht, solange das übliche Maß dabei nicht überschritten wird.



/stock.adobe.com/de/images/adventsbeleuchtung-auf-balkon/477729755

In jedem Fall müssen Mieter stets ihre mietrechtliche Sorgfaltspflicht beachten, insbesondere bei gefahrträchtigen Dekorationen und Gebräuchen, wie Kerzen oder offenes Feuer, um Schadenersatzansprüche oder Probleme mit dem Versicherungsschutz zu vermeiden. So sprach bspw. das LG Offenburg mit Urteil v. 17.10.2002, Aktenz. 2 O 197/02, dem Mieter grobe Fahrlässigkeit zu, nach dem dieser Wunderkerzen am Weihnachtsbaum entzündet und dadurch ein Feuer verursacht hatte.

Bei Beachtung der vorstehenden mietrechtlichen Vorgaben und Gebote dürfte einer friedvollen Weihnachtszeit nichts mehr im Wege stehen.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

*Wir wünschen Ihnen und Ihren
Mitarbeitern fröhliche Weihnachten
und einen guten Rutsch in ein neues
und erfolgreiches Jahr 2025.*

