

# Plötzlich sind Blumentöpfe verboten

Diese Folgen hat es für Vermieter, wenn die Eigentümergemeinschaft die Hausordnung ändert

Ich bin Wohnungseigentümer und habe seit 20 Jahren meine Wohnung an eine Dame vermietet. Die stellt seit langem auf die gekiesten Freiflächen im Garten Blumentöpfe mit Kräutern und Blumen drin. Nun wurde die größte Wohnung im Haus verkauft. Die neuen Eigentümer haben in der Eigentümerversammlung durchgesetzt, dass es nun per Hausordnung verboten ist, etwas auf Freiflächen zu stellen. Das war aber früher nicht so, und die alte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrags, den ich mit meiner Mieterin geschlossen habe. Muss ich ihr nun die Blumentöpfe verbieten und kann ich das überhaupt?

DANIEL G., MÜNCHEN

Grundsätzlich gilt, dass der Eigentümer seinem Mieter nie mehr erlauben darf, als er selbst darf, erklärt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund. Die häufigsten Fälle sind Tierhaltung, Parabolantennen, Grillen auf dem Balkon und teilgewerbliche Nutzung der Wohnung. Der Eigentümer/Vermieter muss die Hausordnung beachten. Der Mieter aber kann darauf bestehen, dass er das laut seinem Mietvertrag darf – entweder, weil es in der dem Mietvertrag als Bestandteil zugeordneten Hausord-



Rudolf Stürzer

Foto: dpa/HuG

nung ausdrücklich erlaubt ist, oder wegen langjähriger Praxis, wenn zu Blumentöpfen auf Freiflächen früher nichts in der Hausordnung stand.

„Der Vermieter hat hier ein Problem, denn er kann der Mieterin generell nichts nachträglich verbieten, was ihr zuvor erlaubt war. Das wäre eine Änderung des Mietvertrags, die er nicht einseitig durchsetzen kann“, sagt Stürzer. Aber im vorliegenden Fall gebe es höchstwahrscheinlich nur einen Anspruch aus langjähriger Praxis, denn wahrscheinlich ist es in der alten Hausordnung nicht ausdrücklich erlaubt. Nun kann also die Eigentümergemein-

schaft gegen die Mieterin wegen Unterlassung vorgehen. Die Mieterin könnte dann ihren Vermieter in Regress nehmen. Weitreichende Konsequenzen hat so etwas im Fall einer Büronutzung, da Schadensersatz und Mietminderung als massive Ansprüche im Raum stehen. Im vorliegenden Fall ist allerhöchstens eine kleine Mietminderung drin.

Die Grundbesitzervereinigung Haus und Grund empfiehlt deshalb, dass Mietverträge einen Änderungsvorbehalt enthalten. Stürzer: „Der Vermieter weiß ja nie, was der Wohnungseigentümergeinschaft so alles einfällt und kann sonst in Teufels Küche kommen. Da gibt es gewaltige Streitigkeiten und diese sehr häufig.“

svs