



## Alle unter einem Dach

### Tierhaltung – was geht in der Mietwohnung?

S 10

Neue Urteile zum Mietrecht S 6

Entwicklung der Mietpreise S 18

Mietrecht Spezial: Garten S 19

Ausflugstipp: Paretz S 22

- 2 Editorial
- 3 Aktuelle Kurznachrichten  
Meldungen im Überblick
- 4 Miete und Mietrecht  
Informationen per Funk  
Schiffe gehören dazu
- 5 Wer schweigt, stimmt nicht zu  
Knappe Auskunft  
Mit eigenen Augen?
- 6 Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben



**Titelthema –  
Tierhaltung**

- 10 Die Bremer Stadtmusikanten
- 16 Urteil und Kommentar  
des Mieterschutzbundes



- 18 Mietpreise  
Wohin steigen die Mieten?
- 19 Garten  
Die Idylle trägt
- 20 Leserbriefe  
Rücktritt  
Schimmel

- 21 Serviceseite
- 22 Ausflugstipp  
Paretz



- 23 Impressum

# Liebe Leserin, lieber Leser,

der Regierende Bürgermeister hat sich für die Senkung der Wasserpreise ausgesprochen! Eine erfreuliche Nachricht für alle Verbraucher in der Stadt, so auch für die vielen Mieter. Doch ob das Wasser günstiger wird, hängt nicht von bloßen Willenserklärungen ab, zumal Wowereit ein relativierendes „wenn dies möglich ist“ nachgeschoben hat. Und wann die Preise sinken, ob noch vor der Inbetriebnahme von BER oder erst lange danach, weiß keiner so genau. Näheres dazu in den aktuellen Kurznachrichten.

Haustiere sind oft enge Freunde von Menschen und leben mit ihnen in einer Wohnung zusammen. Den einen Mieter freut's, den anderen stören Gebell oder Gestank und der Vermieter weiß von alledem nichts. Tierhaltung in der Mietwohnung ist ein Thema, das auch in der Rechtsprechung kontrovers beurteilt wird. Grund genug für den Mieterschutz, sich damit detailliert auseinanderzusetzen.

Die Steigerung der Mietpreise in Berlin und der Verbraucherpreise driften immer weiter auseinander. Wie groß die Kluft inzwischen ist und was dagegen getan werden kann, auf Seite 18 erfahren Sie mehr dazu.

Im Sommer sitzen Menschen, deren Wohnung über einen Garten verfügt, gerne draußen – nicht immer zur Freude anderer. Auf Seite 19 lesen Sie einige kuriose Geschichten dazu.

Der Ausflugstipp führt Sie ins beschauliche Paretz – schauen Sie doch einfach mal vorbei!

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Stefan Brenner  
Redaktion Mieterschutz

**Müllabfuhr nur noch alle 14 Tage**

Die BSR plant, zukünftig in so genannten Siedlungsgebieten die Mülltonnen nur noch alle 14 Tage abzuholen. Betroffen sind vor allem Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Anwohner sollen laut BSR dazu gebracht werden, von einer 60-L-Tonne auf eine 120-L-Tonne umzustellen. Anstatt 64,08 Euro bei wöchentlicher Leerung kostet die 14-tägige Abfuhr dann nur noch 38,47 Euro pro Quartal – eine Ersparnis von rund hundert Euro im Jahr. Betroffene Mieter sollten also bei zukünftigen Betriebskostenabrechnungen genau aufpassen. In Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern bleibt es bei der wöchentlichen Leerung.

**Bezirk Pankow muss zahlen**

Bis zum Bundesgerichtshof stritt sich der Berliner Bezirk Pankow mit einer Seniorin, die auf einem maroden Gehweg stürzte und sich schwere Verletzungen zuzog. Die Geschädigte verklagte den Bezirk auf Schmerzensgeld, dieser argumentierte u.a., der Gehweg sei offenkundig in einem derart schlechten Zustand, dass die Passantin hätte ausweichen müssen. Der Bezirk hätte für Verkehrssicherheit sorgen müssen, urteilte der BGH und sprach der Seniorin Schadenersatz zu (BGH-Urteil III ZR 240/11 dazu auf S. 9).



**Bello-Dialog**

Im Sinne von mehr Demokratie ist der Berliner Senat bei der Überarbeitung des Hundegesetzes auf eine außergewöhnliche Idee gekommen: Die Bürger sollen an der Ausarbeitung des Gesetzes beteiligt werden. Auf der Seite [www.berlin.de/hundegesetzforum](http://www.berlin.de/hundegesetzforum) können sich alle Berliner zum Thema äußern und ihre Wünsche und Vorschläge einbringen. Eine Experten-Gruppe soll diese dann diskutieren; die Ausarbeitung des neuen Hundegesetzes bleibt jedoch Sache des Abgeordnetenhauses.

**Wowereit für Wasserpreissenkung**

Im Streit um die Tarife der Berliner Wasserbetriebe, die vom Bundeskartellamt wegen zu hoher Wasserpreise abgemahnt wurden, hat sich nun der Regierende Bürgermeister zu Wort gemeldet. Er hat eine Wasserpreissenkung in Aussicht gestellt, sollte die Abmahnung vor dem OLG Düsseldorf Bestand haben. Etwas anderes als eine Reduzierung der Tarife bleibt den Berliner Wasserbetrieben dann auch nicht übrig.

**Glühbirne ade**

Seit dem 1. September 2012 darf der Handel keine klassischen 40-Watt-Glühbirnen mehr anbieten. Das bedeutet nach dem Verkaufsverbot für 60- und 100-Watt-Birnen das endgültige Aus für die technisch und ökonomisch überalterten Leuchtmittel. Lediglich fünf Prozent der verbrauchten Energie setzen diese in Licht um, die restlichen 95 Prozent werden als Abwärme verschwendet. Moderne Energiesparlampen oder LEDs verbrauchen weniger Energie und setzen davon bis zu 70 Prozent in Licht um.

**Lange Leitungen**

Die Berliner Strom- und Gasleitungen könnten bald wieder unter der Kontrolle des Landes stehen. Mit dem Jahr 2013 läuft der Vertrag über den Betrieb des Gasnetzes mit der Gasag aus, Ende 2014 endet der Vertrag mit Vattenfall über das Stromnetz. Bis dahin muss der Berliner Senat entscheiden, ob die Netze danach vom Land weiter betrieben werden oder ob erneut Netzbetreiber (die bisherigen hätten die besten Chancen) gesucht werden. Unter den Parteien im Abgeordnetenhaus herrscht dazu Unstimmigkeit, eine Mehrheit im rot-schwarzen Senat dürfte für die Netzbetreiber-Option stimmen.

**Abwrackprämie für alte Heizungen?**

Die Bundesregierung denkt laut über eine Abwrackprämie für Heizungen nach. Ähnlich wie 2009 bei den Altautos könnte nach den Vorstellungen von Bundesumweltminister Peter Altmaier ein finanzieller Anreiz für Eigentümer geschaffen werden, auf neue, energieeffiziente Heizungen umzustellen. Offen bleibt bei den skizzenhaften Überlegungen, wie die Prämie finanziert werden soll. Geschieht dies über die Gas- und Ölpreise, würden die Verbraucher – folglich auch die Mieter – zur Kasse gebeten werden.

**WICHTIG!!!  
AN DIE KUNDEN DER BERLINER BANK!**

Die Berliner Bank hat bereits im Juni 2011 sämtliche Kontonummern geändert. Wir bitten daher nochmals alle Kunden der Berliner Bank, die dem Mieterschutzbund Einzugsermächtigung erteilt haben, uns umgehend Ihre neue Kontonummer mitzuteilen. Vielen Dank!



## Informationen per Funk

Mieter wollte ferngesteuerte Datenablesung verhindern

BGH, Aktenzeichen  
VIII ZR 326/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

**Die moderne Technik macht es möglich, mit geringem Aufwand den Wasser- und Wärmeverbrauch in Wohnungen zu ermitteln. So kann zum Beispiel ein Eigentümer Messgeräte einbauen lassen, die eine Fernablesung per Funk erlauben. Doch was geschieht, wenn ein Mieter damit nicht einverstanden ist?**

Als in einem Mehrfamilienhaus ohnehin der Austausch der Heizkostenverteiler anstand, entschied sich der

Eigentümer, auf neue Technologien zu setzen. Er wolle Messgeräte einbauen lassen, die man über Funk ablesen kann, teilte er den Parteien in einem Rundschreiben mit. Der große Vorteil dieser Lösung: Es wäre in Zukunft nicht mehr nötig, die Wohnungen zu betreten. Doch eine Mieterin verweigerte den Handwerkern den Zutritt. Sie wolle in ihrer Wohnung kein mit Funkwellen arbeitendes System haben, entgegnete sie. Außerdem reichten ihr die im Rundschreiben mitge-

teilten Informationen nicht aus. Am Ende musste der BGH darüber urteilen, nach dem sich bereits Amts- und Landgericht Heidelberg mit dem Fall befasst hatten. Der BGH fand nichts Bedenkliches an der Datenerfassung via Funk. Die Mieterin müsse den Einbau der neuen Zähler dulden. Ernst zu nehmende Gründe, dass durch die drahtlose Datenübermittlung der Bewohnerin irgendein gesundheitlicher Schaden entstehen könne, erkannte der BGH nicht. 

## Schiffe gehören dazu

Wer am Fluss wohnt, kann sich nicht darüber beschweren

Amtsgericht Köln,  
Aktenzeichen 223 C 26/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

**Wenn man sich als Mieter für eine bestimmte Wohngegend entscheidet, dann muss man auch damit verbundene Nachteile akzeptieren. Spätere Beschwerden und Forderungen nach Mietminderung werden von den Gerichten regelmäßig zurückgewiesen, wenn die geltend gemachten Störungen von vornherein absehbar waren.**

So erging es einer Mieterin, die sich am Rhein vom Schiffsverkehr belästigt fühlte. Sie war in die Nähe des Kölner Rheinauhafens gezogen und empfand die Umgebung als entschieden

zu laut. Sie bemängelte, dass an der mehrere Kilometer langen Kaimauer vor allem nachts und an den Wochenenden Binnenschiffe anlegten und die Dieselmotoren laufen ließen. Außerdem seien Bauarbeiten in der unmittelbaren Nähe ihrer Wohnung wegen der Lärm- und Staubemissionen überaus lästig. Aus diesen Gründen kürzte sie die Miete für einen Zeitraum von sieben Monaten um rund 3.700 Euro. Der Eigentümer war damit nicht einverstanden, es kam zu einem Zivilprozess. Die Mieterin hatte mit ihrer Forderung keine Chance. Das Amtsgericht Köln entschied, ihr sei „der

Umstand der anlegenden Schiffe samt Emissionen“ bekannt gewesen. In der Urteilsbegründung hieß es: „Wer eine unmittelbar am Rhein gelegene Wohnung besichtigt und anmietet, muss damit rechnen, dass es dort zu Emissionen von Frachtschiffen kommt, auch wenn vielleicht beim Besichtigungstermin keine Schiffe vor Anker lagen.“ Selbst jemand, der hier nicht aufgewachsen sei, müsse das wissen. Schließlich, so der zuständige Richter, würde auch niemand, der sich an einer Straße mit Taxistand niederlasse, später wegen der Geräusche an- und abfahrender Taxen beschweren. 



# Wer schweigt, stimmt nicht zu

Eigentümer hatte höhere Miete abgezogen, ohne zu fragen

**In der Sprache der Juristen kennt man ein so genanntes „konkludentes Handeln“. Damit ist gemeint, dass ein Vertragspartner seinen Willen nicht immer zwingend schriftlich oder mündlich zu erkennen geben muss. Er kann auch durch sein Verhalten seine Zustimmung ausdrücken: Zum Beispiel, indem er einfach schweigt.**

So dachte es sich der Eigentümer einer Wohnung, der gegenüber dem Mieter

eine Mieterhöhung angekündigt hatte. Der äußerte sich nicht dazu, worauf der Eigentümer schlichtweg den zusätzlichen Betrag im Lastschriftverfahren vom Konto des Vertragspartners abbuchte. Das funktionierte über Monate hinweg so, bis der Mieter schließlich doch Widerspruch einlegte und das zu viel bezahlte Geld auf gerichtlichem Wege zurückforderte. Vor dem Landgericht Stuttgart hatte er damit auch Erfolg. Das widerspruchs-

lose Schweigen könne hier keinesfalls als Zustimmung gewertet werden, urteilten die Juristen. Es habe sich hier erschwerend um rechtlich unerfahrene, in der deutschen Sprache ungeübte Mieter gehandelt, bei denen man erst recht davon hätte ausgehen müssen, dass sie aus Angst um das Mietverhältnis und aus Unkenntnis nicht widersprechen. 

Landgericht Stuttgart,  
Aktenzeichen 13 S 41/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



# Knappe Auskunft

Eigenbedarf an Mietwohnung muss nicht ausführlich begründet werden.

**Wenn jemand seine Eigentumswohnung oder sein Haus vermietet, dann geht er damit auch rechtliche Verpflichtungen ein. So kann er die Immobilie während der Vertragslaufzeit nicht einfach wieder für sich zurückfordern – es sei denn, er meldet Eigenbedarf für sich oder einen nahen Angehörigen an.**

In diesem Fall reicht eine knappe Auskunft darüber, welche konkrete Person den Eigenbedarf in Anspruch nehmen will und warum ein berechtigtes Interesse besteht. Ein Ehepaar kündigte seiner Mieterin deren Einzimmerwohnung – und zwar mit der Begründung, dass

die momentan noch in Neuseeland studierende Tochter nach Deutschland zurückkehre und hier einen eigenen Hausstand gründen wolle. In ihr ehemaliges Kinderzimmer könne sie nicht zurück, weil das inzwischen von der eigenen Schwester belegt sei. Damit glaubten die Eigentümer der Wohnung ihrer Pflicht Genüge getan zu haben. Die Mieterin sah das anders. Sie monierte, die Gründe für die Eigenbedarfskündigung seien nicht ausführlich genug dargelegt worden. Es fehle insbesondere an konkreten Angaben zur derzeitigen Wohnsituation der Tochter und zur jetzigen Verwendung des ehemaligen Kinderzimmers. So genau

wollten allerdings die Eigentümer nicht argumentieren. Der BGH entschied, dass die Eigenbedarfskündigung des Ehepaars für seine Tochter ausreichend gewesen sei und nicht nachgebessert bzw. neu formuliert werden müsse. Die Mieterin musste ihre Wohnung tatsächlich räumen. Mehr als die Benennung des Verwandtschaftsgrades und der Ursache für den neu entstandenen Bedarf sei nicht nötig gewesen. Der Zweck einer Eigenbedarfskündigung sei es nämlich in erster Linie, dass der Betroffene den speziellen Grund erkennen und von anderen unterscheiden könne. Dazu bedürfe es nicht ausführlichster Erläuterungen. 

BGH, Aktenzeichen  
VIII ZR 317/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



# Mit eigenen Augen?

Mieter hat keinen Anspruch auf persönliche Kontrolle des Wasserzählers

**Ein Mieter muss dem Wohnungseigentümer bei der Nebenkostenabrechnung nicht alles glauben. Ganz im Gegenteil: Er hat zahlreiche Möglichkeiten, die Angaben zu prüfen, wenn er darauf besteht. Doch wie weit reichen diese Rechte?**

Der Eigentümer einer Wohnung und sein Mieter stritten um die Abrechnung des Wasserverbrauchs. Der

Mieter wollte die Angelegenheit selbst kontrollieren und forderte, er müsse einen Zugang zu dem Wasserzähler erhalten. Dieses Messgerät befand sich allerdings in einem Raum, der nicht zur Mietsache gehörte. Der Eigentümer vertrat die Meinung, so weit gingen die Rechte seines Vertragspartners nicht, dass er zu dem Zweck einen fremden Raum betreten dürfe. Das Amtsgericht Kehl erfüllte

dem Mieter seinen Wunsch nach dem persönlichen Augenschein nicht. In der schriftlichen Urteilsbegründung hieß es: „Der Mieter ist hinreichend dadurch geschützt, dass der Vermieter die Darlegungs- und Beweispflicht für die Richtigkeit der Messwerte trägt.“ Dazu reiche in aller Regel die Einsicht in die üblichen Abrechnungsunterlagen aus. 

Amtsgericht Kehl,  
Aktenzeichen 3 C 20/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



## Studentenwohnheim; Kündigungsschutz

**Leitsatz:**  
**Zum Begriff des Studentenwohnheims im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB.**

BGH, Urteil vom 13. Juni 2012 – VIII ZR 92/11

Anmerkungen: Der Kläger nimmt den beklagten Mieter auf Räumung eines möblierten Wohnheimzimmers in Anspruch. Die Parteien streiten darüber, ob es sich dabei um Wohnraum in einem Studentenwohnheim im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB handelt und deshalb der soziale Kündigungsschutz (§ 573 BGB) keine Anwendung findet. Das Anwesen des Klägers, in dem der Beklagte ein Zimmer bewohnt, verfügt über 67 Zimmer, von denen mindestens vier nicht an Studenten vermietet sind. Die Baugenehmigung wurde 1972 für ein Studentenwohnheim erteilt. 63 Zimmer wurden aus Landesmitteln zur Förderung von Studentenwohnheimen öffentlich gefördert; die Preisbindung ist inzwischen entfallen. Die vermieteten Zimmer sind etwa 12 m<sup>2</sup> groß, Küche, Sanitäranlagen und Waschräume sind als Gemeinschaftsräume

ausgeführt. Die mit den Mietern abgeschlossenen Verträge sind regelmäßig auf ein Jahr befristet und verlängern sich jeweils um ein Semester, wenn nicht drei Monate vor Semesterende eine Kündigung erfolgt. Viele Mieter bleiben nur ein bis zwei Semester in dem Wohnheim des Klägers, einige – wie der Beklagte – auch viele Jahre. Am 27. Dezember 2008 kündigte der Kläger dem Beklagten schriftlich unter Hinweis auf „Hetzereien und Reibereien gegenüber uns und Dritten“ zum 31. März 2009. Das Amtsgericht hat den Beklagten auf Räumung und Herausgabe verurteilt, das Berufungsgericht hat das erstinstanzliche Urteil aufgehoben. Die Revision des Beklagten beim BGH war erfolglos. Das Berufungsgericht hat die Kündigung zu Recht für unwirksam gehalten. Denn das Anwesen, in dem sich das an den Beklagten vermietete Zimmer befindet, ist nicht als Studentenwohnheim im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB zu qualifizieren; eine Kündigung ist deshalb nur möglich, wenn der Vermieter ein – hier vom Kläger nicht dargelegtes – berechtigtes Interesse an der Beendigung

des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 BGB).

Gemäß § 549 Abs. 3 BGB gilt die Kündigungsschutzvorschrift des § 573 BGB nicht für Wohnraum in einem Studentenwohnheim. Bei derartigem Wohnraum kann der Vermieter das Mietverhältnis mithin durch eine ordentliche Kündigung beenden, ohne dass es auf ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ankommt. Das Gesetz führt nicht näher aus, unter welchen Voraussetzungen ein Wohngebäude als Studentenwohnheim im Sinne dieser Vorschrift anzusehen ist. Aus der Entstehungsgeschichte des § 549 Abs. 3 BGB ergibt sich, dass der Gesetzgeber die Einschränkung des Sozialen Mieterschutzes nur vor dem Hintergrund des als höher gewichteten Ziels für gerechtfertigt gehalten hat, möglichst vielen Studierenden das Wohnen in einem Studentenwohnheim zu ermöglichen und dabei alle Bewerber gleich zu behandeln; diese Zielrichtung muss sich, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, in einem entsprechenden Belegungskonzept niederschlagen.

Der vom Gesetzgeber gewollte zügige Bewohnerwechsel bei gleicher Behandlung der Interessenten kann nur erreicht werden, wenn der Vermieter in dem Wohnheim ein Belegungskonzept praktiziert, das an studentischen Belangen ausgerichtet ist und im Interesse der Versorgung vieler Studenten mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen

Kriterien praktiziert. Die Dauer des Mietverhältnisses muss dazu im Regelfall zeitlich begrenzt sein und darf nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des Vermieters überlassen bleiben. § 549 Abs. 3 BGB dient nicht dazu, dem Vermieter eine im Einzelfall gewollte Vertragsbeendigung mit ihm nicht genehmen Mietern zu ermöglichen. Die für Studentenheime vorgesehene Ausnahme vom sozialen Kündigungsschutz dient allein dem sozialen Zweck, eine Fluktuation zu ermöglichen und den frei werdenden Wohnraum wiederum anderen Studenten unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zur Verfügung zu stellen. Gemessen an den vorgenannten Voraussetzungen handelt es sich bei dem klägerischen Anwesen nicht um ein Studentenwohnheim im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB. Denn es ist nicht ersichtlich, dass in dem vom Kläger betriebenen Wohnheim ein abstrakt-generellen Kriterien folgendes soziales Rotationssystem praktiziert worden wäre. Die in den Mietverträgen enthaltene Befristung auf ein Jahr mit Verlängerungsoption für jeweils ein Semester stellt entgegen der Auffassung der Revision noch kein „soziales Rotationssystem“ dar. Denn es ist nicht ersichtlich, dass die vertragliche Verlängerungsoption vom Kläger zumindest im Rahmen einer beständigen Praxis nach einem bestimmten, auf die gleichmäßige Berücksichtigung aller Studenten gerichteten Fluktuationsmodus ausgeübt worden wäre.

## Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.

## Schönheitsreparatur- klausel; Abgeltungsbetrag

**Leitsatz:**  
Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturklauseln, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB.

BGH, Urteil vom 20 Juni 2012 – VIII ZR 12/12

Anmerkungen: Der Kläger war bis August 2007 Mieter einer Wohnung der beklagten Genossenschaft. Der im Mietvertrag enthaltene Fristenplan zur Durchführung von Schönheitsreparaturen regelt unter anderem, dass das Mitglied nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Die Beklagte untersagte dem Kläger wegen anstehender Modernisierungsarbeiten die Durchführung von Schönheitsreparaturen und forderte stattdessen einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.310,- Euro, den der Kläger bezahlte. Zwei Jahre später forderte der Kläger erfolglos die Rückerstattung dieses Betrages ein, eine entsprechende Klage wies das Amtsgericht ab, das Landgericht hat dieser in Höhe von 5.534,92 Euro stattgegeben. Die Revision der Beklagten beim BGH war erfolgreich. Der vom Kläger geltend gemachte Rückforderungsanspruch ist gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjährt. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass die im Mietvertrag bestimmte Regelung über die Ausführung von Schönheitsreparaturen den Mieter

unangemessen benachteiligt, weil sie dem Mieter auch während des Bestehens des Mietverhältnisses eine bestimmte Ausführungsart vorschreibt. Damit bestand für die vom Kläger geleistete Zahlung kein Rechtsgrund. Sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, unterliegen der kurzen Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 2 BGB (sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, Anm. d. Red.), mithin auch ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Es macht dabei keinen Unterschied, ob der Mieter – jeweils in Verkennung der Unwirksamkeit der Renovierungsklausel – die Schönheitsreparaturen selbst durchführt bzw. durchführen lässt und vom Vermieter anschließend den hierfür aufgewendeten Betrag fordert, oder ob der Mieter an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen zahlt. Die Auffassung, die Verjährung sei je nach Fallgestaltung unterschiedlich zu betrachten, trifft nicht zu. Auch der Bereicherungsanspruch nach rechtsgrundlos durchgeführter Renovierung durch den Mieter selbst ist dem Grunde nach von dem Zustand der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig. Sowohl die geldwerte Sachleistung als auch der Abgeltungsbetrag dienen der Verbesserung der Mietsache und sind deshalb als Aufwendungen auf die Mietsache im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB anzusehen. Über den Ersatz solcher Aufwendungen soll nach § 548 Abs. 2 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit herrschen.

## Modernisierung; Einbauten des Mieters

**Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.**

BGH, Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 110/11

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Wohnung verfügt über eine von der Vormieterin mit Zustimmung des früheren Vermieters und Rechtsvorgängers der Klägerin eingebaute Gasetagenheizung, für die die Beklagten der Vormieterin eine Ablösesumme gezahlt haben. Zuvor war die Wohnung mit Kohleöfen beheizt worden. Die Klägerin kündigte eine Modernisierungsmaßnahme mit Anschluss der Wohnung der Beklagten an die im Haus vorhandene Gaszentralheizung an. Die entstandenen Kosten sollten zu 19,66 Euro/Monat auf die Beklagten umgelegt werden, der neu zu zahlende Heizkostenvorschuss belief sich auf 113,52 Euro/Monat. Die Beklagten stimmten der Maßnahme nicht zu. Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung gerichtete Klage der Klägerin abgewiesen, das Landgericht hat die Beklagten zur Zustimmung verurteilt. Die Revision der Beklagten beim BGH war erfolgreich. Bei der Frage, ob die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme eine Verbes-

serung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung abzustellen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen. Es ist nicht gerechtfertigt, bei der Frage, ob eine vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme zu einer Verbesserung der Mietsache führt, auf einen fiktiven Zustand unter Außerachtlassung genehmigter Mieterinvestitionen abzustellen. Vielmehr verhielte sich der Vermieter widersprüchlich, wenn er einerseits dem Mieter erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, und andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom Mieter geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte. Erst recht gilt dies, wenn – wie hier – eine Verbesserung in Form des Einbaus einer Gasetagenheizung durch einen früheren Mieter durchgeführt und somit bei Beginn des aktuellen Mietverhältnisses schon vorhanden war. Die Ersetzung einer älteren Gasetagenheizung durch eine moderne Gaszentralheizung wird häufig (jedenfalls) eine Maßnahme zur Energieeinsparung sein. Dies kann jedoch nicht losgelöst von den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden. Das Berufungsgericht hat folgerichtig keine Feststellungen dazu getroffen, ob der Vortrag der Klägerin zutrifft, die moderne Gaszentralheizung, an die alle Wohnungen des Hauses mit Ausnahme derjenigen der Beklagten angeschlossen seien, sei erheblich energiesparender als die in der Wohnung der Beklagten vorhandene Gasetagenheizung.

... noch die Positionen Wasser, N  
Höhe von insgesamt (403,24 € ...

## Betriebskostenabrechnung; Wirtschaftseinheit

 **Leitsatz d. Red.:**  
 **Bezieht sich eine Betriebskostenabrechnung auf eine Wirtschaftseinheit, müssen die darin berücksichtigten Gebäude nicht gesondert ausgewiesen werden. Das Fehlen des Vorwegabzugs für Gewerbeeinheiten führt nicht zu einer materiellen Unrichtigkeit der Betriebskostenabrechnung für eine Wirtschaftseinheit, wenn die Wasserkosten nach dem durch Zähler ermittelten Verbrauch abgerechnet werden.**

BGH, Beschluss vom 14. Februar 2012 – VIII ZR 207/11

Anmerkungen: Die Mieter verweigerten die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung mit der Begründung, diese sei formell unwirksam, weil die zur Wirtschaftseinheit gehörenden Gebäude nicht explizit ausgewiesen waren. Des Weiteren sei die Betriebskostenabrechnung materiell unwirksam, weil ein Vorwegabzug für Gewerbeeinheiten fehle. Die Vermieterin klagte auf Zahlung, die Klage wurde vom Amtsgericht abgewiesen; das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagten zur Zahlung verurteilt.

Die dagegen gerichtete Revision wurde vom BGH mangels Erfolgsaussichten zurückgewiesen. Entgegen der Auffassung der Revision sind die Abrechnungen nicht wegen unzureichender Angaben zur Zusammensetzung der Abrechnungseinheiten aus formellen Gründen unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung

der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit zum Verständnis erforderlich – die Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Zu diesen Mindestanforderungen gehören Informationen, aus welchen Gebäuden die der Abrechnung zugrunde gelegte Abrechnungseinheit besteht, nicht. Auch ohne diese zusätzlichen Informationen kann der Mieter anhand der aus der Abrechnung ersichtlichen Gesamtkosten, der angesetzten Gesamtfläche sowie der in die Abrechnung eingestellten eigenen Wohnfläche gedanklich und rechnerisch nachvollziehen, wie der ihm in Rechnung gestellte Kostenanteil ermittelt worden ist.

Entgegen der Auffassung der Revision sind die Abrechnungen der Klägerin auch nicht wegen eines unterbliebenen Vorwegabzugs für die Gewerbeeinheiten (Frisör, Gaststätte, Atelier) materiell unrichtig. Es sei dahingestellt, ob die Gewerbeeinheiten pro Quadratmeter Fläche deutlich mehr Wasser verbrauchen als die Wohneinheiten, denn die Klägerin rechnet die Wasserkosten nach dem durch Zähler ermittelten Verbrauch ab. Dadurch wird ein etwaiger höherer Verbrauch der Gewerbeeinheiten bereits auf diese Weise berücksichtigt und für einen Vorwegabzug ist kein Raum.

## Kautions; Verrechnung

 **Leitsatz:**  
 **Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhandcharakter der Mietkaution ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann der Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung auch dann nicht aufrechnen, wenn die Kautionsrückzahlung am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird.**

BGH, Urteil vom 11. Juli 2012 – VIII ZR 36/12

Anmerkungen: Die Parteien streiten um die Rückzahlung einer Mietkaution. Die Kläger waren Mieter einer Wohnung der Beklagten, für die sie eine Kautionsrückzahlung in Höhe von 1.020 Euro erbracht hatten. Sie forderten die Beklagte vergeblich zur Rückzahlung der Kautionsrückzahlung auf. Diese verwies auf (behauptete) Gegenansprüche aus einem früheren Mietverhältnis der Kläger über eine andere Wohnung, die der frühere Vermieter der Kläger an sie abgetreten habe. Das Amtsgericht hat der Klage auf Zahlung stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Die Revision der Beklagten beim BGH war erfolglos. Den Klägern steht ein Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution zu. Die von der Beklagten erklärte Verrechnung geht ins Leere, weil ihr eine Aufrechnung mit Forderungen, die nicht aus dem Mietverhältnis der

Parteien herrühren, verwehrt ist. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der mietrechtlichen Literatur werden zu der Frage, ob der Vermieter zumindest dann mit mietfremden Ansprüchen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Kautionsrückzahlung aufrechnen kann, wenn das Mietverhältnis beendet ist und hieraus keine Ansprüche des Vermieters mehr offen sind, allerdings unterschiedliche Auffassungen vertreten. Einerseits entfällt die Zweckbindung der Kautionsrückzahlung, sodass aufgerechnet werden kann, andererseits stelle die in der Vereinbarung der Kautionsrückzahlung enthaltene stillschweigende Sicherungsabrede ein Aufrechnungsverbot dar. In der Rechtsprechung des BGH ist anerkannt, dass die Aufrechnung aufgrund einer konkludenten Vereinbarung oder nach Treu und Glauben ausgeschlossen ist, wenn die Eigenart des Schuldverhältnisses oder der Sinn und Zweck der geschuldeten Leistung die Aufrechnung als nicht mit Treu und Glauben vereinbar erscheinen lässt. Deshalb ist bei einem Anspruch aus einem Treuhandverhältnis regelmäßig eine Aufrechnung mit damit nicht in Verbindung stehenden Gegenforderungen ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Mietkaution, welche – sofern nicht anders vereinbart – ausschließlich der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis dient. Die darin liegende Zweckbindung endet nicht schon dann, wenn die Kautionsrückzahlung am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird, sondern erst mit der Rückgewähr an den Mieter.

## Tagespflegestelle; Eigentumswohnung

**Leitsatz d. Red.:**  
**Gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten in einer Eigentumswohnung können nur mit Zustimmung des Verwalters oder einer Dreiviertelmehrheit der Eigentümerversammlung ausgeübt werden.**

BGH, Urteil vom 13. Juli 2012 – V ZR 204/11

Anmerkungen: Die Beklagten sind Wohnungseigentümer, deren Mieterin in der Wohnung eine Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder betreibt. Die Eigentümerin der darunter liegenden Wohnung klagte auf Unterlassung der Pflegetätigkeit. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung nur mit Zustimmung des Verwalters bzw. mittels einer Entscheidung der Eigentümergemeinschaft (Dreiviertelmehrheit) zulässig ist. Wegen damit einhergehender Lärmbelästigung stimmte die Verwalterin nicht zu, in einer anschließenden Eigentümerversammlung wurde die erforderliche Mehrheit nicht erreicht. Die Mieterin setzte die Kinderbetreuung dennoch fort. Nach dem das Amtsgericht die Klage auf Unterlassung der Kinderbetreuung in der Wohnung abgewiesen hatte, entschied das Landgericht anders und gab der Klage statt. Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten wurde vom BGH zurückgewiesen. Der Klägerin steht gegen die Beklagten gemäß § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 2 WEG ein Anspruch darauf zu, dass die Mieterin der Beklagten die gegenwärtige Nutzung der Wohnung als Kindertagespfle-

gestelle unterlässt. Die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder stellt die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung im Sinne der Teilungserklärung dar und bedarf daher der Zustimmung des Verwalters oder einer Dreiviertelmehrheit der hierüber abstimmenden Wohnungseigentümer. Aus der Zweckbestimmung von Räumen als Wohnungseigentum oder Wohnung folgt, dass das Wohneigentum zum Wohnen bestimmt ist und sich seine ordnungsgemäße Nutzung nach diesem Zweck richtet. Hierzu gehört in erster Linie die Nutzung der Wohnung als Lebensmittelpunkt. Hiervon zu unterscheiden ist die Nutzung der Wohnung zur (werk-)täglichen Erbringung von Betreuungsdienstleistungen in Form einer Pflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder, bei der der Erwerbscharakter im Vordergrund steht. Eine solche teilgewerbliche Nutzung der Wohnung wird vom Wohnzweck nicht mehr getragen und ist als Ausübung eines Gewerbes oder Berufes im Sinne der Teilungserklärung zu qualifizieren. Dabei steht die Frage, ob die Verwalterin die Zustimmung zu Recht verweigert hat, nicht im Fokus. Der Klägerin steht ein Anspruch darauf zu, dass die Mieterin der Beklagten die Nutzung der Wohnung als Kindertagesstätte unterlässt. Ein Unterlassungsanspruch folgt bereits daraus, dass den Beklagten die weitere Ausübung der Tagesmuttertätigkeit ihrer Mieterin durch einen in der Eigentümerversammlung gefassten, nicht angefochtenen Beschluss untersagt wurde.

## Verkehrssicherungspflicht; Schadensersatz

**Leitsatz:**  
**Zur Amtshaftung des Landes Berlin wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht für einen seit Jahren in einem desolaten Zustand befindlichen Gehweg.**  
BGH, Urteil vom 5. Juli 2012 – III ZR 240/11

Anmerkungen: Die Klägerin verlangt vom Beklagten (Bezirk Pankow von Berlin) materiellen Schadensersatz und Schmerzensgeld wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten. Sie stürzte auf einem von ihr seit etlichen Jahren benutzen Überweg des Mittelstreifens an einer Kreuzung in Berlin. Die Betonplatten des Überweges sind stark verwittert und weisen keine ebene Fläche mehr auf. Die Klägerin blieb mit einem Fuß in einem Loch hängen, fiel zu Boden und zog sich Verletzungen im Gesicht, im Arm- und Brustbereich sowie am Handgelenk zu. Das Landgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben, das Kammergericht wies die Berufung des Beklagten zurück. Die Revision beim BGH war erfolglos. Nach § 6 Abs. 6 Satz 1 des Berliner Straßengesetzes wird unter anderem die Überwachung der Verkehrssicherheit der öffentlichen Straßen vom Land Berlin als eine Pflicht des öffentlichen Rechts wahrgenommen. Dazu gehört die Sorge dafür, dass die öffentlichen Straßen den im Berliner Straßengesetz formulierten Anforderungen entsprechen. Im Falle eines nicht verkehrssicheren Zustands ist zu veranlassen, dass eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist und für eine alsbaldige Wiederherstellung des verkehrssicheren Zustandes der Straße zu sorgen. Unter den Begriff

der öffentlichen Straße fallen auch Gehwege. Zu Unrecht beruft sich der Beklagte darauf, dass eine Pflichtverletzung angesichts der Erkennbarkeit der Gefahrenlage ausscheide. Hierauf kommt es nach der konkreten landesrechtlichen Regelung nicht an. Ob es einer Warnung der Verkehrsteilnehmer nicht bedurfte, weil sich der Überweg quasi in einem vor sich selbst warnenden Zustand befand, kann dahinstehen. Der Beklagte hat gegen die ihm auferlegte Verpflichtung verstoßen, für eine alsbaldige Wiederherstellung der Verkehrssicherheit des Gehweges zu sorgen. Der desolate Zustand des Gehweges bestand bereits seit Jahren, ohne dass Abhilfe geschaffen wurde. Die Erkennbarkeit einer Gefahrenquelle enthebt den Beklagten nicht von der Notwendigkeit der alsbaldigen Wiederherstellung der Verkehrssicherheit. Ohne Erfolg bleibt auch der Einwand des Beklagten, dass die Klägerin anstelle des schadhaften Überweges auch die daneben gelegene Grünfläche hätte benutzen können. Der Verkehrssicherungspflichtige kann Verkehrsteilnehmern grundsätzlich nicht entgegenhalten, sie hätten gefährliche Stellen meiden müssen. Damit würde er die ihn treffende Verantwortung unzulässig auf den Verkehrsteilnehmer abwälzen. Der Hinweis des Beklagten auf seine beengten finanziellen Verhältnisse geht fehl. Ebenso ist sein Einwand, dass Fußgänger bei der Benutzung des Überweges auf dem Mittelstreifen ihre Aufmerksamkeit auch bereits dem Fahrzeugverkehr auf der zu überquerenden zweiten Richtungsfahrbahn zuwendeten und insoweit abgelenkt seien, unbegründet.



## Die Bremer Stadtmusikanten

Hund, Katze, Maus – was geht in der Mietwohnung

**Des Menschen bester Freund ist oftmals ein Haustier. Gerade in der Mietwohnung ist die Tierhaltung jedoch nicht immer unproblematisch. Selbst so genannte Kleintiere können, wenn sie in großen Mengen gehalten werden, zu Auseinandersetzungen führen. Ganz zu schweigen von Hunden, Katzen oder giftigen Tieren. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber keine Regelungen zur Tierhaltung in der Mietwohnung erlassen hat.**

Umso mehr muss die Rechtsprechung beim Thema Tierhaltung in der Mietwohnung zu Rate gezogen werden, wenn der Mietvertrag dazu unwirksame Klauseln enthält oder die Vertragsparteien über die Auslegung der Klauseln unterschiedlicher Auffassung sind.



### Kleintierhaltung

Es gibt eine Reihe von Tieren, die ein Mieter unabhängig von den Regelungen im Mietvertrag in

der Mietwohnung halten kann – ohne das Einverständnis bzw. die Interessenabwägung des Vermieters. Dazu zählen die so genannten Kleintiere, nämlich Hamster, Meerschweinchen, Kanarienvögel bzw. Ziervögel, Fische, Zwergkaninchen und Schildkröten. Entscheidungen einzelner Amtsgerichte zufolge zählen zu den Kleintieren auch ungefährliche Schlangen in einem Terrarium, Minischweine oder Chinchillas. Zu beachten gilt, dass es sich hierbei um Einzelfallentscheidungen handelt, die keinen allgemeingültigen Charakter haben. Wenn ein Amtsgericht Chinchillas zu den Kleintieren zählt, kann ein anderes Amtsgericht diese Frage grundlegend anders beurteilen.

Ihre Grenzen findet die Kleintierhaltung in ihrem Umfang: Sobald die Grenzen der normalen Tierhaltung überschritten werden, ist auch die Kleintierhaltung in der Mietwohnung problematisch und kann untersagt werden. Gehen beispielsweise von den Kleintieren Verschmutzungen

oder Krankheiten aus, die andere Bewohner des Hauses gefährden oder die Mietsache in Mitleidenschaft ziehen, kann der Vermieter die Haltung dieser Kleintiere untersagen. Über die Haltung eines Zwergkaninchens wird sich wohl kaum ein anderer Mieter beschweren, so er denn überhaupt von der Tierhaltung Kenntnis hat, schließlich geben Kaninchen keinerlei Laute von sich. Kleintiere wie z.B. Schildkröten sind so leise, dass andere Mieter davon in der Regel nicht gestört werden können.

Geruchbelästigungen, die von Kleintieren ausgehen, können ebenfalls zu Störungen benachbarter Mieter führen. Auch deshalb gilt für die Haltung solcher Kleintiere, dass die Anzahl der Tiere sich im normalen Umfang bewegen soll. Bei einer Mietwohnung voller Hamster oder Schildkröten, die diese Wohnung unweigerlich verdrecken und dadurch eine immense Geruchsbelästigung verursachen, kann von normalem Umfang nicht mehr die Rede sein.

Sicherlich ist die Bewertung, wann es sich um einen normalen Umfang handelt, nicht von einer absoluten Zahl abhängig zu machen, doch in der Konsequenz ist klar, dass von den Kleintieren eben keinerlei Belastung der Mietsache oder Belästigung anderer Mieter ausgehen darf. Die Kleintierregelung ist also kein Freibrief dafür, mangels Regelung im Mietvertrag unbegrenzt Ziervögel und Meerschweinchen ohne Zustimmung des Vermieters anschaffen zu können. Eine Mietvertragsklausel, die die Haltung von Kleintieren grundsätzlich verbietet, ist jedoch unwirksam, zählt die Kleintierhaltung doch zum allgemeinen vertragsgemäßen Mietgebrauch.



### Hunde und Katzen

Viele Mieter besitzen in einer Großstadt wie Berlin einen Hund oder eine Katze. Doch so einfach wie die bei den Kleintieren – zu denen Hunde und Katzen in der Regel nicht zählen – ist deren Haltung in der Mietwohnung nicht. Es wundert daher nicht, dass die beliebtesten Haustiere oft zu Konfrontationen zwischen Mieter und Vermieter oder unter Nachbarn führen. Für die Haltung von Hunden und Katzen liegt keine einheitliche Regelung vor und die Frage, ob diese zum allgemeinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, lässt sich nicht allgemein beantworten – auch nicht abhängig von der Art des Tieres, das gehalten werden soll.

Vielmehr ist gemäß dem BGH-Urteil VIII ZR 340/06 (gekürzt abgedruckt auf Seite 16 dieses Heftes) eine Anzahl von Beurteilungskriterien vom Vermieter anzuwenden, um im Einzelfall zu entscheiden, ob Hund oder Katze gehalten werden dürfen. Sicherlich werden diese Kriterien bei Katzen eher zu einem positiven Ergebnis führen als bei Hunden oder anderen Tieren; Katzen sind in der Regel reinlich, leise, halten sich nur in der Wohnung auf und scheuen vor anderen Hausbewohnern und frem-

den Personen zurück. Aus diesem Grund sieht die Rechtsprechung das Halten von (Haus-)Katzen in städtischen Wohnungen überwiegend als zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehörend an (z.B. Kammergericht, 8 U 125/04).

Bei Hunden trifft dies nicht zu, ihre Haltung wird zumindest im städtischen Wohngebiet nicht als zum vertragsgemäßen Gebrauch gehörend angesehen. Eine Mietvertragsklausel, welche die Hundehaltung unter den Vorbehalt einer Erlaubnis stellt, sie ansonsten jedoch verbietet, ist zulässig. Hintergrund dafür ist, dass durch Gebell, Verschmutzungen oder aggressives Verhalten andere Mieter belästigt oder gefährdet werden können.

Bei der Entscheidung, ob die Haltung von Haustieren erlaubt werden soll oder nicht, spielen neben dem Haustier selbst die Wohnung, der Halter, die Nachbarschaft sowie die bisherige Handhabung bei der Tierhaltung im Mietshaus wesentliche Rollen.

Zunächst soll das Tier an sich beurteilt werden nach Größe, Verhalten und Art; die vom Mieter gewünschte Anzahl der Tiere fließt ebenfalls mit ein. Danach wird die Mietwohnung nach Größe, Zustand und Lage im Haus bewertet – ist diese also geeignet für die konkrete Tierhaltung oder nicht. Berücksichtigt werden sollen nach dem BGH-Urteil auch die persönlichen Verhältnisse des zukünftigen Tierhalters sowie sein Alter. Besondere Beachtung finden auch die persönlichen Bedürfnisse des Mieters, die unter Umständen die Tierhaltung ohne gesonderte Genehmigung des Vermieters erforderlich machen (z.B. Blindenhund). Ferner fließen die Interessen der Mitbewohner und Nachbarn in die Entscheidung mit ein: Halten diese vielleicht selbst Haustiere oder gab es in der Vergangenheit Beschwerden der Nachbarn aufgrund von Tierhaltung? Schließlich ist zu berücksichtigen, welche und wie viele Tiere im Haus bereits (mit Genehmigung des Vermieters) gehalten werden und wie deren Haltung im

Mietvertrag oder mit Einzelerlaubnis geregelt wurde.

Nach Abwägung all dieser Kriterien soll der Vermieter bzw. die von ihm beauftragte Hausverwaltung schließlich herausfinden, ob die Haltung des Tieres in der Mietwohnung erlaubt oder untersagt wird.



### Urbanes und ländliches Wohnumfeld

Bei der Haltung von Hunden in Mietwohnungen kann zwischen städtischem und ländlichem Umfeld unterschieden werden. Im städtischen Raum besteht Übereinstimmung darüber, dass die Haltung eines Hundes zumindest der Zustimmung des Vermieters bedarf und diese von einer Anzahl von Kriterien abhängig gemacht werden kann (s.o.). Außerhalb des städtischen Bereichs hingegen kann die Hundehaltung zum allgemeinen Mietgebrauch zählen. Im Mietvertrag ist hier eine Hundehalterlaubnis mit Verbotsvorbehalt möglich. Nach einem Amtsgerichtsurteil kann ein Mieter eines einsam gelegenen Wohnhauses einen Wachhund halten, solange dieser sich nur dort aufhält, wo andere Personen keinen Zutritt haben. Katzenhaltung in der Mietwohnung zählt außerhalb des urbanen Umfeldes zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, allerdings gilt hier auch wie bei jeder Tierhaltung, dass diese im normalen Umfang stattzufinden hat – es ist also kein Freibrief für einen Privat zoo in der Mietwohnung außerhalb der Stadt.



### Einfamilienhaus

Im Einfamilienhaus zählt die Haltung eines Hundes regelmäßig zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Vor allem, weil man davon ausgeht, dass ein Hund hier auch den Aspekt der Sicherung des Hauses erfüllt. Beeinträchtigungen anderer Mieter durch Gebell oder Gerüche stehen im

Einfamilienhaus in der Regel nicht zur Debatte.



### Giftige oder gefährliche Tiere

Definitiv zählt die Haltung von giftigen oder gefährlichen Tieren nicht zum allgemeinen vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Unter Kleintierhaltung fallen solche Tiere auch dann nicht, wenn sie, wie z.B. Vogelspinnen, nicht größer als Kleintiere sind. Ausschlaggebend ist die Gefahr für Mieter und Nachbarn, die von giftigen oder gefährlichen Tieren ausgeht. So zählt die Haltung von so genannten Kampfhunden gemäß der Rechtsprechung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch, auch nicht im angemieteten Einfamilienhaus. Hier sind den Urteilen zufolge Gefährdungen für Nachbarn zu befürchten, sodass der Vermieter das Halten von Kampfhunden ohne die Darlegung konkreter Gefährdungen untersagen kann. Das Thema ist allerdings umstritten und wird in der Rechtsprechung durchaus unterschiedlich bewertet.



### Sonderbedürfnis des Mieters

In Ausnahmefällen bedarf es auch bei der Haltung eines Hundes nicht der Zustimmung des Vermieters und es ist unerheblich, ob der Mietvertrag die Tierhaltung erlaubt oder verbietet. Wenn ein Mieter auf die Hilfe eines Tieres angewiesen ist, kann ihm dieses besondere Bedürfnis nicht aufgrund von Vertragslage oder Interessen des Vermieters verwehrt werden. Als Beispiel soll der Blindenhund dienen, ohne den ein blinder Mensch seinen Alltag zu meistern. Hier steht das besondere Interesse des Mieters aufgrund seines Handicaps über den Interessen von

Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses.

Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass ein Mieter während der Mietzeit eine solch massive körperliche Beeinträchtigung erfährt und die Anschaffung des Blindenhundes unabdinglich ist. Ebenso wenig steht die mangelnde Zustimmung des Vermieters dem Recht des Mieters auf einen Blindenhund entgegen. Ähnlich verhält es sich, wenn aus therapeutischen Gründen die Anschaffung eines Hundes oder einer Katze in der Mietwohnung notwendig wird.



### Was steht zur Tierhaltung im Mietvertrag?

Drei Varianten zur Regelung der Tierhaltung in Mietverträgen über Wohnraummietverhältnisse sind üblich, als vierte Variante sei hier der Fall angeführt, dass sich im Mietvertrag nichts zum Thema Tierhaltung findet:

#### 1. Tierhaltung ist generell verboten

Ein uneingeschränktes Verbot der Tierhaltung durch eine Klausel im Mietvertrag ist unwirksam, denn dadurch wäre auch die Kleintierhaltung (s.o.) untersagt, was im Widerspruch zu § 535 BGB (vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache) steht. Durch die unwirksame Klausel ist die Tierhaltung letztendlich mietvertraglich nicht geregelt, was nicht zu dem Schluss führt, dass nun grundsätzlich die Anschaffung von Haustieren erlaubt sei. Vielmehr findet jetzt die im BGH-Urteil VIII ZR 340/06 beschriebene Abwägung statt, ob im Einzelfall die Haltung eines bestimmten Tieres zum allgemeinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört oder nicht. Sieht die Mietvertragsklausel das Verbot der Tierhaltung ausschließlich für Hunde und Katzen vor und sind davon Kleintiere nicht betroffen, widerspricht die Klausel auch dann den Grundgedanken des BGH-Urteils, das die Abwägung im Einzelfall fordert, und führt zur Unwirksamkeit der Klausel.

#### 2. Tierhaltung ist verboten mit Erlaubnisvorbehalt

Ist im Mietvertrag geregelt, dass jegliche Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, so ist diese Klausel unwirksam, denn sie würde auch die erlaubnisfreie Kleintierhaltung unter den Erlaubnisvorbehalt der Vermieters stellen. Auch wenn einige Kleintiere von der Zustimmung des Vermieters ausgenommen sind, bleibt die Klausel unwirksam. Erst wenn die Haltung aller Kleintiere von der Zustimmung ausgenommen ist, behält die Klausel ihre Wirksamkeit: Möchte ein Mieter ein Tier anschaffen und bittet den Vermieter um Erlaubnis, kann dieser abwägen, ob er dem zustimmt oder in begründeten Fällen ablehnt. Begründete Fälle heißt, dass es sich grundsätzlich um ein Tier handelt, dessen Haltung zum allgemeinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung zählt (also keine giftigen oder gefährlichen Tiere und auch keine Tiere, die zur Haltung in einer Mietwohnung nicht geeignet sind), allerdings Argumente vorliegen, die dennoch gegen die Tierhaltung im konkreten Fall sprechen (Wohnung zu klein etc.).

#### 3. Tierhaltung ist erlaubt mit Verbotsvorbehalt

Beinhaltet der Mietvertrag eine Erlaubnisklausel mit Verbotsvorbehalt, kann der Mieter Haustiere halten, ohne dass es der Zustimmung des Vermieters bedarf. Voraussetzung ist, dass es sich um übliche Haustiere wie Katzen, Hunde oder Vögel handelt. Auch eine Klausel, die die Katzenhaltung grundsätzlich ohne gesonderte Zustimmung erlaubt und gleichzeitig dem Vermieter eine Verbotsmöglichkeit einräumt, ist wirksam, denn im Einzelfall können Argumente für ein Verbot der Tierhaltung sprechen. Die mietvertragliche Erlaubnis der Tierhaltung unter Verbotsvorbehalt stellt keine grundsätzliche Haltegenehmigung für Tiere aller Art dar. So können exotische, giftige oder gefährliche Tiere auch bei dieser Art der Klausel nicht in der Mietwohnung



gehalten werden und die Anzahl der Tiere, die unter die Erlaubnis fallen, ist auf einen normalen Umfang begrenzt. Drei Schäferhunde in einer 50-m<sup>2</sup>-Wohnung zählen in diesem Fall genauso wenig zum vertragsgemäßen Gebrauch.

#### 4. Tierhaltung wird im Mietvertrag nicht geregelt

Nicht nur, wenn der Mietvertrag tatsächlich keinerlei Regelung zur Tierhaltung in der Mietwohnung enthält, trifft dies zu, sondern auch in dem Fall, dass zwar eine vertragliche Regelung vorhanden ist, diese jedoch unwirksam ist. In beiden Fällen ist die entscheidende Frage zu stellen, ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört. Unbestritten fällt die Haltung von Kleintieren wie Hamster, Schildkröten, Zierfischen, Ziervögel, Meer-schweinchen oder Zwergkaninchen unter den allgemeinen vertragsgemäßen Mietgebrauch einer Mietwohnung – ohne Zustimmung des Vermieters (Näheres dazu im Kapitel Kleintierhaltung). Bei allen anderen Tieren muss der Vermieter wie bereits beschrieben abwägen, ob er zustimmt oder die Zustimmung verweigert. Die Verweigerung ist jedoch nur unter gravierenden Umständen möglich, weil der Mietvertrag die Tierhaltung nicht einschränkt.

Zunächst steht es ihm nicht frei, dies willkürlich und ohne Begründung zu tun, es bedarf triftiger Gründe für einen solchen Schritt. Kommt es aufgrund der Tierhaltung in der Mietwohnung zu Lärmbelästigungen oder zu unangenehmen Gerüchen im Mietshaus, sind dies Gründe für den Widerruf der Erlaubnis zur Tierhaltung. Gefährdet oder verletzt ein Tier Personen im Mietshaus, begründet diese Tatsache ebenfalls den Widerruf. Weitere Gründe sind z.B. das Eindringen eines Hundes in fremde Wohnungen, die Verunreinigung des Treppenhauses durch das Haustier oder stundenlanges Geschrei eines Papageis.

Hat der Vermieter hingegen Kenntnis von einer vertragswidrigen Tierhaltung und duldet er diese stillschweigend über mehrere Jahre hinweg, kann er sein Recht auf Unterlassung derselben verwirken.



#### Verstoß gegen Tierhaltungsverbot

Zu Auseinandersetzungen kommt es vor allem dann, wenn die Tierhaltung in der Mietwohnung gegen den Mietvertrag verstößt oder ein Halter sein(e) Tier(e) trotz Aufforderung und Abmahnung des Vermieters nicht abschafft.

Im ersten Fall ist zunächst zu klären, ob die Tierhaltung konkret nicht erlaubt ist oder der Mieter es unterlassen hat, eine Genehmigung vom Vermieter einzuholen. Letzteres kann nachgeholt werden und wenn keine anderen Gründe gegen die Tierhaltung sprechen, kann der Vermieter die Erlaubnis nachträglich erteilen –

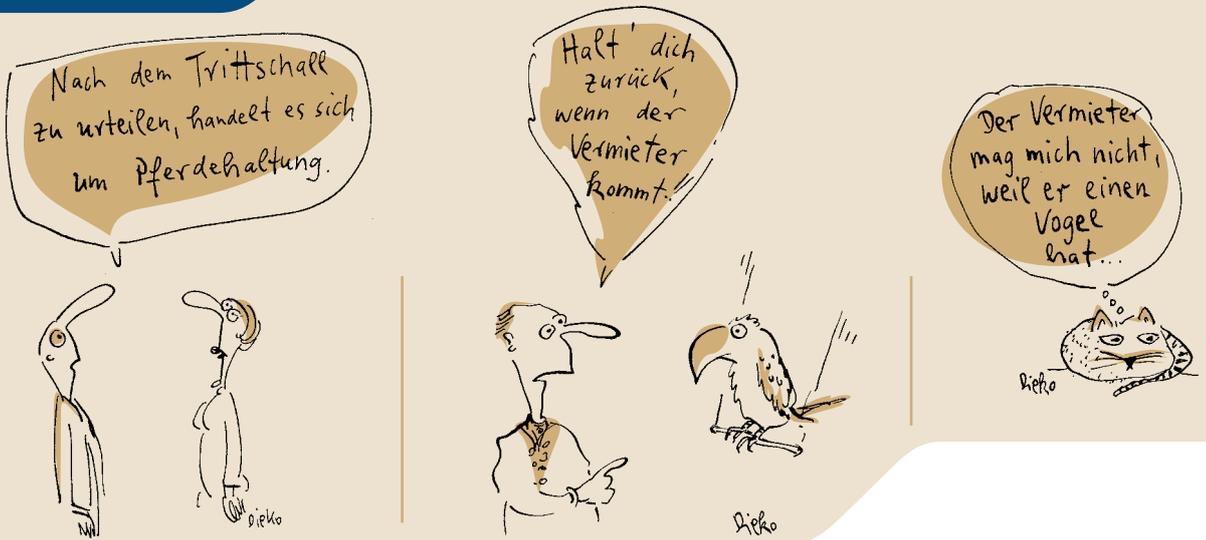
im günstigsten Fall für den Mieter. Es liegt jedoch im Ermessen des Vermieters, ob er dies tut, er muss es nicht. Je nach Vertragslage kann der Vermieter die Haltung untersagen – ausgenommen sind Kleintiere – und die Abschaffung des Tieres unter Fristsetzung fordern. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, kann der Vermieter nach vorangegangener Abmahnung gemäß § 541 BGB (Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch) auf Unterlassung bei vertragswidrigem Gebrauch klagen. Das Landgericht Berlin hat Folgendes entschieden: Beißt ein Hund, den ein Mieter vertragswidrig und ohne Zustimmung des Vermieters hält, einen anderen Mieter und schafft der Hundehalter das Tier trotz Abmahnung nicht ab, kann der Vermieter fristlos kündigen (LG Berlin, 63 S 276/92). Unerlaubt gehaltene Hunde, die einen Brand verursachten, rechtfertigten ebenfalls die fristlose Kündigung. Das Amtsgericht München sah die fristlose Kündigung des Mieters als angemessen, weil dieser trotz Abmahnung die Tierhaltung in unangemessener Zahl in der Mietwohnung nicht unterließ. Auch die Haltung von Großkatzen, giftigen Schlangen, Krokodilen, Kaimanen etc. kann eine fristlose Kündigung nach sich ziehen. Fristlose Kündigungen sind dann gerechtfertigt, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann oder die Mietsache erheblich gefährdet ist oder andere Bewohner des Hauses erheblich gestört oder gefährdet sind. Schafft ein Mieter ein unerlaubt gehaltenes Haustier entgegen einer Abmahnung des Vermieters nicht ab und stellt dieses Haustier jedoch keinerlei Gefahr für die Mietsache oder andere Bewohner dar, kann dies eine fristgemäße Kündigung nach sich ziehen. Hingegen berechtigt die Haltung eines Kampfhundes trotz Abmahnung nicht grundsätzlich zur Kündigung, vor allem, wenn das Tier über Jahre hinweg keinerlei Störungen



#### Vermieter widerruft Zustimmung

Eine erteilte Zustimmung zur Tierhaltung kann der Vermieter unter bestimmten Umständen wieder zurückziehen.





verursachte. Der Vermieter hat im konkreten Fall lediglich die Abschaffung des Tieres erstritten (LG Berlin, 64 S 503/04).

Tierhaltungsverbote oder die vom Vermieter erstrittene Abschaffung eines Tieres können nicht dadurch umgangen werden, dass der Mieter das Tier zwar an einen anderen Halter abgibt, anschließend das Tier dennoch in der Mietwohnung in Pflege nimmt oder der neue Halter mitsamt Tier den Mieter ständig in seiner Wohnung besucht.



**Tod des Tieres**

Nicht selbstverständlich kann ein Mieter nach dem Ableben z.B. eines Hundes einen neues Tier anschaffen, im Vertrauen darauf, dass ihm die Hundehaltung vom Vermieter erlaubt wurde. Vielmehr stellt sich hier die Frage, ob es sich bei der Genehmigung um eine Einzelfallerlaubnis für ein individuelles Tier handelte, die nicht ohne Weiteres auf ein anderes Tier übertragen werden kann. Einen so genannten Bestandsschutz gibt es in diesem Fall nicht, der Mieter muss bei jedem neu anzuschaffenden Tier eine neue Erlaubnis des Vermieters einholen. Kann die Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung in der Mietwohnung hingegen als allgemein geltend ausgelegt werden, gilt diese auch über das Ablebens des Tieres hinaus und berechtigt nach dem Tod eines Tieres ohne weitere Zustimmung des Vermieters zur erneuten Anschaffung des gleichen Tieres.



**Tierhaltung in Gewerberäumen**

In Gewerbemietverhältnissen kann ebenfalls von der Fragestellung ausgegangen werden, ob die Tierhaltung zum allgemeinen Gebrauch der Mietsache zu zählen ist. Mit Ausnahme von beruflichen Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Tieren stehen wie etwa Tier- oder Tierbedarfshandlungen, Tierärzten, Hundefrisören etc., ist diese Frage tendenziell zu verneinen. Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis gehört es nicht zum allgemeinen Gebrauch eines Gewerbemietverhältnisses, dass darin Haustiere gehalten werden sollen. Gewerberäume bilden in der Regel nicht das Zentrum im Leben eines Mieters, Wohnräume hingegen schon. Daher ist der Gewerbemietvermieter von einem generellen Tierhaltungsverbot nicht in solch hohem Maße betroffen wie ein Mieter von Wohnraum. So kann eine Verbotsklausel bezüglich der Tierhaltung im Rahmen eines Gewerbemietvertrages durchaus wirksam sein.



**Beeinträchtigung anderer Mieter**

Des einen Freude kann des anderen Leid sein. Tierhalter besitzen meist eine deutlich höhere Toleranzschwelle dem eigenen Tier gegenüber als andere Bewohner im Haus – sowohl bei der Lautstärke als auch beim Geruch. Was der eine als normal oder gewöhnlich bezeichnet, stellt für den anderen bereits eine Unzumutbarkeit dar.

Bei der Lärmbelästigung durch Haustiere macht Hundegebell den Großteil aus. Gelegentliches Bellen außerhalb der Ruhezeiten wird allgemein als angemessen betrachtet. Vergleichen kann man dies mit anderen wohnungsspezifischen Geräuschen wie Schritten, Wasserspülung, Telefonklingeln, Waschmaschinen etc. Genauso ist auch das gelegentliche Kreischen eines Papageis als vertragsgemäß hinzunehmen.

Erst wenn das Hundegebell – oder die deutlich zu vernehmenden Äußerungen anderer Haustiere – ein bestimmtes Ausmaß annehmen, stellt dies einen Mangel dar, der auch zur Mietminderung führen kann. Bellt z.B. ein Hund regelmäßig laut und langanhaltend oder schlägt dieser bei sämtlichen Fremdgeräuschen im Haus an, geht dies weit über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinaus. Es darf kein unzumutbarer Lärm von einem Haustier ausgehen, erst recht nicht während der Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen.

Eine weitere Beeinträchtigung der Mietsache durch Haustiere stellt die Verunreinigung des Treppenhauses mit Exkrementen dar. Der Rechtsprechung zufolge wurden den betroffenen Mietern in Einzelfällen Minderungsansprüche gewährt. Schließlich kann es aufgrund von Tierhaltung auch zu Geruchsbelästigungen kommen, die ein anderer Mieter nicht ohne Weiteres hinnehmen muss.

Die genannten Fälle stellen einen Mangel der Mietsache gemäß § 536



BGB dar. Ob dem vom Mangel betroffenen Mieter auch ein Recht auf Mietminderung zusteht, hängt vom Einzelfall ab; für die Beseitigung eines solchen Mangels ist der Vermieter zuständig, der sodann den verursachenden Mieter zur Unterlassung auffordern muss.



### Allergien gegen Tierhaare

Störungen zwischen verschiedenen Mietern können nicht nur durch Lärm- oder Geruchsimmissionen aufgrund von Tierhaltung in Mietwohnungen hervorgerufen werden, sondern auch durch Tierhaarallergien. Allergiker können derart empfindlich sein, dass die Allergie bereits durch ein in der Nachbarwohnung gehaltenes Tier ausgelöst wird. Solche Fälle treten zwar nur selten auf, dennoch müssen auch sie aus mietrechtlicher Sicht geregelt werden. Der Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ohne Beeinträchtigungen genutzt werden kann.

Das Landgericht Mainz hat entschieden, dass ein Mieter fristlos kündigen kann, wenn die Benutzung der Mietsache mit dem Auftreten allergischer Reaktionen (aufgrund von Tierhaltung in der Nachbarwohnung) einhergeht, der Mieter zuvor den Vermieter unter Fristsetzung zur Beseitigung des allergieauslösenden Mangels aufgefordert hat und der verursachende Umstand leicht zu erkennen ist (LG Mainz, 3 T 102/97).

Ein solches Urteil ist jedoch umstritten, denn es gibt beim Thema Allergien keine klare Linie in der Rechtsprechung.



### Gut zu wissen

- Auch wenn im Mietvertrag die Haltung bestimmter Tiere verboten ist, kann ein Mieter Besuch empfangen, der seinen Hund mitbringt. Besuch ist es nur dann, wenn das Tier nicht dauerhaft in der Wohnung verbleibt. Dann nämlich kann der Vermieter dies untersagen, wenn nach Interessenabwägung Gründe dagegensprechen.
- Ein Tier darf kurzzeitig in Pflege genommen werden, wenn sich der Besitzer z.B. im Krankenhaus befindet, obwohl der Mietvertrag die Haltung eines solchen Tieres nicht erlaubt oder die Zustimmung des Vermieters verlangt.
- Hält ein Mieter seit Jahren einen Hund oder eine Katze und hat der Vermieter davon Kenntnis, kann er diese Tierhaltung auch bei anderslautender mietvertraglicher Vereinbarung nicht untersagen. Es sei denn, es liegen Argumente vor, die nicht im Vorhandensein des Tieres an sich begründet sind, wie z.B. Beschwerden anderer Bewohner im Haus etc.
- Ein Vermieter kann nicht willkürlich und ohne eine grundsätzliche Linie zu verfolgen, entscheiden, ob und welchem Mieter er die Erlaubnis zur Tierhaltung erteilt und

- wem nicht. Ist es gängige Praxis im Mietshaus, dass Hunde oder andere Haustiere mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden dürfen, kann dieser einem Mieter die Tierhaltung nicht verwehren oder vertraglich untersagen, wenn ansonsten im konkreten Fall nichts gegen die Tierhaltenehmigung spricht. Eine willkürliche Entscheidung des Vermieters würde gegen § 242 BGB (Treu und Glauben) verstoßen.
- Nicht nur die Haltung eines Tieres kann aus mietrechtlicher Sicht problematisch sein, sondern auch das Füttern wilder Tiere. Zieht ein Mieter durch das Streuen von Vogelfutter Tauben an, besteht die Gefahr, dass Krankheiten übertragen oder Verschmutzungen und Lärmbelästigungen verursacht werden. Gemäß dem Landgericht Berlin kann der Vermieter die Taubenfütterung untersagen, im Fall der Nichtbeachtung droht unter Umständen sogar die fristlose Kündigung.
- Nicht verwehrt ist einem Mieter das Aushängen von Futterglocken für Singvögel im Winter, ebenso das Aufstellen eines Vogelhäuschens auf dem Balkon. 

**S**ie wollen ein Haustier anschaffen, sind sich aber nicht sicher, ob bzw. was dazu im Mietvertrag steht und ob dies wirksam ist? Oder Sie haben Ärger mit einem benachbarten Mieter, von dessen Haustier(en) Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgehen und wissen nicht so recht, wie sie sich verhalten sollen?

Bei all diesen und weiteren Fragen zur Tierhaltung steht Ihnen der Mieterschutzbund gerne mit Rat und Tat zur Seite. Auch die Tierhaltung zählt zu den wichtigen und häufigen Beratungsthemen. Bevor es zu einer Auseinandersetzung zwischen Ihnen und dem Vermieter oder einem anderen Mieter kommt, informieren Sie sich in der mietrechtlichen Beratung über Ihre Rechte und Pflichten.

# Urteil des Bundesgerichtshofs zur Tierhaltung in der Mietwohnung

BGH-Urteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06 ◀

**Leitsatz (Auszug):**  
**Die Klausel in einem formularmäßigen Wohnungsmietvertrag „Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters.“ hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand. Die Beantwortung der Frage, ob die Haltung von Haustieren in dem Fall, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung fehlt, zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.**

Aus dem Tatbestand:  
 Der Kläger ist Mieter einer Dreizimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten. In § 8 Nr. 4 des von der Beklagten gestellten Mietvertragsformulars heißt es: „Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters.“  
 Der Kläger bat die Beklagte um deren Zustimmung zur Haltung von zwei Katzen, die die Beklagte verweigerte. Der auf Abgabe der Zustimmung gerichteten Klage gab das Amtsgericht statt, das Landgericht

wies auf die Berufung der Beklagten die Klage ab.

Aus den Entscheidungsgründen:  
 Die Revision des Klägers beim BGH war erfolgreich. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht einen Anspruch des Klägers gegen die Beklagte auf Zustimmung zur Haltung von zwei Katzen nach § 8 Nr. 4 des formularmäßigen Mietvertrages verneint. Diese Klausel, nach deren Satz 1 jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, da sie den Kläger entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Diese Benachteiligung ergibt sich daraus, dass eine Ausnahme von dem Zustimmungserfordernis nur für Ziervogel und Zierfische besteht, hingegen nicht für andere Kleintiere wie etwa Hamster und Schildkröten. Die Haltung solcher Kleintiere gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 BGB, weil davon in der Regel Beeinträchtigungen für der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können. Das ist auch bei Kleintieren der Fall, die ebenfalls in geschlossenen Behältnissen gehalten werden. Die Klausel in § 8 Nr. 4 des Mietvertrages bringt nicht eindeutig zum Ausdruck, dass die Zustimmung zur Haltung von anderen Kleintieren als Ziervögeln und Zierfischen nicht versagt werden darf, weil es hierfür keinen sachlichen Grund gibt. Deswegen besteht die Gefahr, dass der Mieter insoweit unter Hinweis auf die

Klauselgestaltung von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird. Dies stellt nach ständiger Rechtsprechung des BGH einen Verstoß gegen das Transparenzgebot dar. Fehlt es wie hier an einer wirksamen Regelung der Tierhaltung im Mietvertrag, ist allein die gesetzliche Regelung maßgebend. Insoweit ist in Rechtsprechung und Literatur streitig, ob – abgesehen von Kleintieren – die Haltung von Haustieren, namentlich von Hunden und Katzen, in Mietwohnungen zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört. Die Beantwortung der Frage, ob die Haltung von Haustieren in dem hier gegebenen Fall, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung fehlt, zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters.

# Kommentar zum Urteil

Das Thema Tierhaltung ist in der Praxis davon gekennzeichnet, dass hier unterschiedliche Lebenskonzepte aufeinandertreffen. Für die einen gehört die Haltung von Tieren zu ihrem Leben und sie können diesbezügliche Einschränkungen durch Dritte schwerlich akzeptieren. Für die anderen gehört die Tierhaltung, zumindest soweit sie auch außerhalb der Wohnung wahrnehmbar ist, zum gänzlich individuellen Rechtsbereich, die selbstverständlich ihre Grenze bei der Berührung ihrer eigenen Rechte, sei es durch Lärm, Geruch oder schlicht aufgrund eigener Ängste findet. Die Rechtsprechung zu diesem Thema hat sich in den vergangenen 30 Jahren wechselhaft entwickelt. Vor dem hier besprochenen Urteil hatte sogar das Bundesverfassungsgericht 1981 entschieden, dass gegen eine formularvertragliche Beschränkung der Tierhaltungserlaubnis auf Kleintiere verfassungsrechtlich keine Bedenken bestünden. Diesem Ansatz waren die Zivilgerichte gefolgt und ein Verbot der Hunde- und Katzenhaltung bei gleichzeitiger Erlaubnis der Kleintierhaltung für wirksam erachtet. Nunmehr hat das Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 2007 dem Vermieter die Möglichkeit dieses formularmäßigen Verbots der Hunde- und Katzenhaltung wieder genommen und festgestellt, dass es immer eine Frage des Einzelfalls bzw. eine Abwägung der Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn im Einzelfall ist. Es sind also die im Urteil aufgeführten Kriterien heranzuziehen und gegeneinander zu stellen. Die Vermieter haben in der Regel auf dieses Urteil reagiert und die

Klauseln entsprechend so angepasst, dass die Hunde- und Katzenhaltung einer Genehmigung bedarf. Dies heißt jedoch nicht, dass der Vermieter nunmehr frei und willkürlich entscheiden kann. Der Vermieter ist entsprechend den Vorgaben dieses Urteils verpflichtet, die geforderte Interessenabwägung vorzunehmen, auf dieser Grundlage zu entscheiden und nur bei gewichtigen Gründen die Genehmigung zu versagen. Somit ist bei dem Thema Tierhaltung aus juristischer Sicht abzustufen. Über allem steht jedoch das Kriterium des „vertragsgemäßen Gebrauchs“ durch die Tierhaltung. Jegliche Tierhaltung muss diesem Kriterium standhalten, so dass z.B. dem üblichen Umfang nach (z.B. Züchtung von Tieren, übermäßige Anzahl von Tieren im Verhältnis zur Größe der Wohnung) oder der üblichen Art nach (bestimmte exotische Tiere) überschreitende Tierhaltung nicht mehr als vertragsgemäßer Gebrauch anzusehen ist. Im Fall der klassischen Hunde- und Katzenhaltung in angemessenem Umfang bleibt nach dem hier besprochenen Urteil die jeweilige Entscheidung einer Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten. Im Fall von Kleintierhaltung darf diese formularmäßig im Mietvertrag nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Hier hat sich das Urteil klar zugunsten der Mieter verhalten und die in diesem Fall vorliegende Begrenzung auf „Ziervögel und Zierfische“ aufgrund der mangelnden Transparenz für unwirksam erklärt. Eine solche Begrenzung der Erlaubnis auf bestimmte Kleintierarten suggeriert



Andreas Braemer ist Rechtsanwalt mit den Tätigkeitsschwerpunkten Mietrecht, Bau- und Architektenrecht sowie Arbeitsrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 2008 als Berater tätig.

dem Mieter, er dürfe andere Kleintiere nicht ohne Genehmigung des Vermieters halten. Da dies aber nicht zutrifft, wird der Mieter durch die Klausel im Vertrag unangemessen benachteiligt. Für den Mieter, der die Genehmigung für die Haltung eines Hundes oder einer Katze begehrt, ist somit keine Rechtssicherheit durch das Urteil geschaffen. Es bleibt eine Entscheidung des Einzelfalls, bei welcher die Einzelumstände entscheiden, so dass nur angeraten werden kann, im Vorfeld an die Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages die Frage schriftlich mit dem Vermieter zu klären. Hierbei ist es ratsam, bereits vor Aufnahme der Verhandlungen sich mit den Kriterien der Rechtsprechung auseinanderzusetzen und zum Beispiel abzuklären, ob bereits andere Hunde und/oder Katzen im Mietobjekt gehalten werden.

Andreas Braemer

# Wohin steigen die Mieten?

Entwicklung von Verbraucherpreisen und Mieten geht weiter auseinander

**Von den Interessenvertretern der Vermieter hört man es immer wieder, insbesondere wenn ein neuer Mietspiegel erscheint: die Mieten steigen ja – wenn überhaupt – nur moderat. Aus Mietersicht gestaltet sich das ganz anders. Wir zeigen auf, wie sich der Mietpreis in Berlin seit 2007 im Vergleich zum Verbraucherpreis geändert hat.**

Drei ausgewählte Mietwohnungen, die jeweils unterschiedliche Baualterklassen, Wohnlagen und Wohnungsgrößen gemäß dem Berliner Mietspiegel darstellen und die eine Vielzahl Berliner Mietwohnungen repräsentieren, werden in ihrer Mietpreisentwicklung der jeweiligen Veränderung des Verbraucherpreises gegenübergestellt.

## Beispiel 1

Neubauwohnung, Baujahr ab 1991, 90 m<sup>2</sup> und größer in mittlerer Wohnlage, Mietspiegelfeld K 11. Hier weist der Mietspiegel 2007 einen Mittelwert von 6,55 Euro/m<sup>2</sup> auf, 2009 bleibt der Preis mit 6,54 Euro/m<sup>2</sup> stabil, während der Verbraucherpreis in der gleichen Zeitspanne um drei Prozent stieg. Im Mietspiegel 2011 liegt der mittlere Preis für eine solche Wohnung bereits bei 7,15 Euro/m<sup>2</sup> – eine Steigerung von 9,3 Prozent gegenüber 2009, der Verbraucherpreis legt im selben Zeitraum um 3,4 Prozent zu.

Der Mietpreis steigt gegenüber dem Verbraucherpreis um das 2,7-fache.

## Beispiel 2

Altbauwohnung, Baujahr 1919 – 1949, bis 40 m<sup>2</sup> Größe in einfacher Wohnlage, Mietspiegelfeld A 4. Zwischen 2007 und 2009 stieg der Mittelwert um 5 Prozent – von 5,15 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,40 Euro/m<sup>2</sup>, während der Verbraucherpreis im gleichen

Zeitraum lediglich um 3 Prozent zulegen. Der aktuelle Mietspiegel (2011) weist für die gleiche Wohnung bereits einen Mittelwert von 6,33 Euro/m<sup>2</sup> auf, gegenüber 2009 eine Steigerung um satte 17 Prozent, der Verbraucherpreis stieg indes um 3,4 Prozent. Hier wächst der Mietpreis gegenüber dem Verbraucherpreis schon um das 5-fache an.

## Beispiel 3

Altbauwohnung, Baujahr bis 1918, 40 – 60 m<sup>2</sup> groß in guter Wohnlage, Mietspiegelfeld F 1. Gemäß Berliner Mietspiegel 2007 lag der Durchschnittspreis bei 3,10 Euro/m<sup>2</sup>. Zwei Jahre später sogar unter diesem Niveau bei 2,85 Euro/m<sup>2</sup> – eine mieterfreundliche Entspannung, die im Berliner Mietspiegel ebenso selten wie kurz andauernd ist. Denn der Mietspiegel 2011 weist für das Mietspiegelfeld F 1 bereits einen Mittelwert von 4,37 Euro/m<sup>2</sup> aus. Das entspricht gegenüber 2009 einer Steigerung von unglaublichen 53 Prozent!

Das 15-fache des Verbraucherpreises, der im Vergleichszeitraum um 3,4 Prozent gestiegen ist.

## Berliner Trend

Auch wenn im bundesweiten Trend die Mietpreise gegenüber dem Verbraucherpreis nur moderat ansteigen, liegen Ballungsgebiete wie Berlin im Preisanstieg bei den Mieten deutlich weiter vorn.

## Wer ist von Mietpreissteigerungen betroffen?

Längst sind es nicht mehr nur Empfänger von Transferleistungen, die zum Umzug gezwungen sind. Inzwischen trifft es auch Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen. Insbesondere alleinstehende Mieter sowie Familien mit nur einem erwerbstätigen Famili-

enmitglied müssen vermehrt aus ihren angestammten Quartieren wegziehen.

## Wie kann man gegensteuern?

Diesen Tendenzen am Wohnungsmarkt muss wirksam begegnet werden. Instrumentarien stehen genügend zur Verfügung.

Zunächst sollten in den Mietspiegel nicht nur die Mieten der letzten vier Jahre einfließen, sondern sämtliche berücksichtigungsfähigen Bestandsmieten. Erst durch diese Maßnahme würde der reale Wohnungsmarkt in Berlin im Mietspiegel abgebildet werden. Gleichzeitig hätten die Bestandsmieten ausgleichenden Einfluss auf die Preissteigerungen.

Des Weiteren sollte die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von derzeit 20 Prozent alle drei Jahre auf zehn Prozent innerhalb von vier Jahren gesenkt werden.

Beim Abschluss von Neumietverträgen kann der Mietpreis frei verhandelt werden, Grenzen nach oben existieren nicht. Hier sollte entweder der Mietspiegel regulierend gelten oder eine Kappungsgrenze von zehn Prozent gegenüber der bisherigen Miethöhe verbindlich sein.

## Die Politik ist gefragt

Jeder einzelne Vorschlag würde für sich bereits eine Entspannung bei der Mietpreisentwicklung bewirken, zusammengenommen würden all diese Maßnahmen verhindern, dass die Mietpreise weiter explodieren. Letztendlich liegt es an der Politik, die entsprechenden Maßnahmen zu wollen und auch durchzusetzen. Eine Bundesratsinitiative der schwarz-roten Berliner Regierung aus dem Jahr 2011 bezüglich der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen war nur der Anfang eines langen Weges zu moderateren Mietpreisen. 

Quelle: Verbraucherpreise vom statistischen Bundesamt auf [www.destatis.de](http://www.destatis.de)



# Die Idylle trägt

## Urteile zu Garten-Streitigkeiten

**Wenn man endlich wieder zum Kaffeetrinken auf der Terrasse sitzen, auf dem Rasen im Vorgarten Fußball spielen und überhaupt das halbe Wochenende im Freien verbringen kann, dann empfinden das die meisten Menschen als angenehm. Der Haken daran: Viele dieser Freizeitaktivitäten sind mit Geräusch- oder Geruchsentwicklung verbunden und stoßen deswegen bei den Nachbarn auf Protest.**

### Bäume und Sträucher

Kosten für die Pflege von Bäumen, Sträuchern und Blumenrabatten liefern immer wieder Anlass zum Streit. Längst nicht alle Ausgaben kann der Eigentümer auf die Mieter umlegen. Ein Grundstücksbesitzer forderte von seinem Mieter, für das Fällen eines vom Sturm geschädigten Baumes aufzukommen. Das Landgericht Krefeld (2 S 56/09) lehnte das ab. Es habe sich hier um „ein singulär schweres Ereignis“ gehandelt, nämlich einen Jahrhundertsturm. Deswegen komme eine finanzielle Beteiligung des Mieters an den Fällkosten nicht in Frage. Das könne höchstens in anderen Regionen der Fall sein, in denen öfter mit schweren Naturkatastrophen zu rechnen sei.

### Außengeländer

Der äußerst ungepflegte Zustand einer Immobilie kann eine Minderung der monatlichen Mietzahlungen rechtfertigen. Das ist herrschende Rechtsmeinung. Dazu zählen unter Umständen auch vor sich hinrostende, für jedermann sichtbare Metallteile. Ein Kläger monierte vor dem Amtsgericht Köln (223 C 6/05), dass die Außengeländer vor den Fenstern und das Geländer der Terrasse in

Richtung Garten hin deutliche Rostspuren zeigten. Der zuständige Richter betrachtete das als „einen nicht unerheblichen optischen Mangel“.

### Gartennutzung

Etwas kompliziert ist die rechtliche Lage, wenn ein Grundstücksbesitzer den Mietern die bisher gestattete oder zumindest geduldete Nutzung eines Gartens plötzlich verbieten will. Das war in Berlin der Fall, wo letztlich das Amtsgericht Pankow-Weißensee (9 C 359/06) entscheiden musste. Die Justiz ging von einem vertraglichen Recht der Mieter aus, denn bereits das Vorhandensein solcher Anlagen sei ein Hinweis auf die Erlaubnis zur Benutzung. Eine wirksame Kündigung liege nicht vor. Es dränge sich hier der konkrete Verdacht auf, so hieß es im Urteil, dass neu zuziehende, besser zahlende Mieter den Garten für sich erhalten und die Alteingesessenen nur noch von ihren Fenstern aus zuschauen sollten.

Manche Menschen haben eine gewisse Neigung, sich über ihr eigenes Refugium hinaus auszubreiten – also einen Platz zu beanspruchen, der ihnen eigentlich nicht zusteht. So hatte eine Familie im Rheinland entlang eines Durchfahrtsweges mehrere Blumentöpfe, einen Tisch und Stühle aufgestellt, obwohl ihnen ausdrücklich kein Garten mitvermietet worden war. Die Betroffenen verfügten zwar über eine Terrasse, aber das reichte ihnen offensichtlich nicht. Das Amtsgericht Köln (10 S 9/11) betrachtete die „Belagerung“ des Weges mit Mobiliar als „einen vertragswidrigen Gebrauch“ der Mietsache und untersagte für die Zukunft derartige Aktionen. Die bereits herumstehenden Gegenstände mussten entfernt werden.

### Hundehaltung

Mehrere Deutsche Doggen sorgten auf einem Grundstück in einer rheinland-pfälzischen Gemeinde für Unruhe. Sie hatten sich aus dem Zwinger befreien können und liefen frei herum. Nachbarn alarmierten die Polizei, weil sich die Hunde mit den Vorderpfoten auf eine Begrenzungsmauer aufstützten und man befürchten musste, dass sie bald Reißaus nehmen würden. Die Polizeibeamten riefen nach ihrem Eintreffen die Tochter des Hundebesitzers, um die Tiere wieder in den Zwinger zurück zu bringen. Der Doggenzüchter erhielt anschließend eine Rechnung in Höhe von 141,25 Euro für den Polizeieinsatz. Das Verwaltungsgericht Neustadt (5 K 256/11. NW) entschied auf seine Beschwerde hin, dass er tatsächlich bezahlen müsse. Es hätten hier genügend Verdachtsmomente für ein Einschreiten der Beamten vorgelegen, etwa ein aggressives Verhalten der Hunde.

### Kaminofen

Weniger um den Augenschein als um den Geruchssinn ging es bei einem Disput unter Nachbarn. Der eine betrieb einen Kaminofen, dessen Rauch es dem anderen regelmäßig unmöglich machte, seinen Garten und seine Terrasse zu nutzen. Nicht einmal die Fenster konnte er öffnen. Das sei niemandem zuzumuten, entschied das Landgericht Dortmund (3 O 29/08). Dem Betreiber des Kaminofens wurde deswegen untersagt, an mehr als acht Tagen pro Monat für jeweils fünf Stunden einzuschüren. So lange das der Fall sei, könne man noch von einem erlaubten „gelegentlichen“ Betrieb des Ofens sprechen, darüber hinaus nicht mehr. 

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



# Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

## Rücktritt

„Ich habe eine Wohnung angemietet und mich zwei Tage nach Unterzeichnung des Mietvertrages dazu entschlossen, dass ich doch nicht in der Wohnung leben möchte. Auf meine Bitte, vom Vertrag wieder zurückzutreten, hat der Vermieter jedoch nicht so reagiert, wie ich mir das vorgestellt habe. Er sagte, ich könne ja kündigen, allerdings mit einer Frist von drei Monaten. Falls ich jemanden finde, der an meiner Stelle in den Mietvertrag eintritt, würde er mich auch schon früher daraus entlassen. Warum kann ich nicht einfach vom Mietvertrag zurücktreten?“  
D.O., Friedrichshain-Kreuzberg

>> Antwort der Redaktion:

**Rücktritt:** Entgegen der landläufigen Meinung gibt es keine gesetzliche Regelung, die besagt, dass man innerhalb eines festgesetzten Zeitraumes von einem geschlossenen Vertrag zurücktreten kann. Dies gilt auch für Mietverträge, man kann nach Unterzeichnung nicht davon zurücktreten. Aus diesem Grund ist es enorm wichtig, sich vor der Vertragsunterzeichnung wirklich zu hundert Prozent im Klaren darüber zu sein, ob man die Wohnung anmieten möchte oder nicht. Kommen einem erst zwei Tage nach Vertragsschluss Bedenken, bleibt letztlich nur die Kündigung, die in aller Regel drei Monate beträgt.

Manche Warenhäuser bieten ihren Kunden an, gekaufte Waren ohne Nennung von Gründen innerhalb einer bestimmten Zeit zurückzugeben und ihr Geld wiederzuerhalten – also den Kaufvertrag rückgängig zu machen. Daraus schließen viele, dass es sich dabei um ein einklagbares Recht handelt, was jedoch ein Fehlschluss ist. Die großzügigen Regelungen der Warenhäuser fußen nämlich ausschließlich auf Kulanz den Kunden gegenüber.

In Ihrem Fall ist es ratsam, sich nochmal mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen, denn er ist Ihnen bereits

entgegen-

gekommen. Sie könnten versuchen, sich mit ihm darauf zu einigen, dass Sie sich z.B. die ausstehenden drei Mieten teilen. Vielleicht geht er darauf ein, wenn Sie ihm die Beweggründe für Ihr Umdenken erläutern. Oder es gelingt Ihnen, einen Nachmieter zu finden und so aus dem Mietvertrag entlassen zu werden. Im ungünstigsten Fall kündigen Sie fristgerecht und zahlen die drei Monatsmieten. Vor der nächsten Vertragsunterzeichnung schlafen Sie noch eine Nacht über Ihre Entscheidung.

**Schimmel:** Grundsätzlich gilt, dass Feuchtigkeitsschäden ein Mangel der Mietsache sind, zu dessen Beseitigung der Vermieter verpflichtet ist. Schimmelbefall kann jedoch zwei Ursachen haben: Baumängel oder unzureichendes bzw. falsches Heizen und Lüften. Trifft letzteres zu, haben die Mieter den Schimmelbefall verursacht und sind für dessen Beseitigung auch verantwortlich.

Aus diesem Grund weisen Vermieter gerne die Verantwortung von sich und unterstellen, wie in Ihrem Fall, unzureichendes oder falsches Heizen und Lüften. Meistens ist dies jedoch nicht mehr als eine bloße Behauptung, denn zunächst trägt der Vermie-

## Schimmel

„Wir liegen mit dem Vermieter im Streit wegen Schimmel in unserer Wohnung. Der Vermieter behauptet, wir hätten nicht ausreichend geheizt und gelüftet. Dabei sind wir der Auffassung, dass darin die Ursache des Schimmels nicht liegt, denn wir stoßlüften morgens und abends und sorgen während der Heizperiode dafür, dass unsere Räume ausreichend beheizt werden. Wir glauben, dass der Schimmel aufgrund von Feuchtigkeit in den Wänden auftritt. Schimmelflecken treten stets an denselben Stellen auf, alles Außenwände, nicht aber in den Fensternischen. Wie sollen wir uns verhalten?“  
J.S., per E-Mail

ter die Beweislast dafür, dass die Ursache für den Schimmelbefall nicht Baumängel sind. Eine reine Behauptung reicht dafür nicht aus. Erst wenn der Beweis, dass kein Baumangel vorliegt, vom Vermieter angetreten wurde, ist es am Mieter, sich seinerseits zu entlasten und zu beweisen, dass sein Heizungs- und Lüftungsverhalten korrekt war und ihn keine Schuld trifft.

Wenn Sie sich sicher sind, dass Ihr Heizungs- und Lüftungsverhalten nicht zur Schimmelbildung beiträgt, gehen Sie anderen Anhaltspunkten nach, die darauf hinweisen könnten, dass die Ursache des Schimmels auf eindringende Feuchtigkeit zurückzuführen ist: Könnte ein Wasserrohr in der Wand oder in der Decke geplatzt sein? Tritt der Schimmelbefall nach Regenschauern auf? Wie sieht die Wand von außen aus, gibt es Risse? Haben Nachbarn eventuell das gleiche Problem an der gleichen Stelle? Gab es bereits einen Wasserschaden? Sobald Sie Hinweise auf eine bauliche Ursache für den Schimmelbefall finden, dokumentieren Sie diese, konfrontieren Sie den Vermieter damit und lassen Sie sich gleichzeitig von uns zum Thema Schimmel beraten. **R**

Haben auch Sie eine Frage, bei der Sie denken, dass sie auch andere interessieren könnte? Schreiben Sie uns!

### Unsere Postanschrift:

Redaktion Mieterschutz  
Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Müllerstraße 53, 13349 Berlin  
Fax: 030/45 29 09 35  
oder per E-Mail an:  
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Wir behalten uns Auswahl, anonyme Veröffentlichung, Kürzung von Leserzuschriften sowie deren Beantwortung vor. Ein Recht auf Veröffentlichung besteht nicht.

Hier beantworten wir mietrechtliche Fragen, die häufig in der Beratung gestellt werden.

**Kann ich die Zahlung der Betriebskostenposition Hausreinigung verweigern, wenn während des Abrechnungszeitraumes nicht richtig sauber gemacht wurde?**

Wenn Hausreinigung mietvertraglich vereinbart wurde und diese nicht regelmäßig oder nicht zufriedenstellend stattfindet, stellt dies einen Mangel dar, der dem Vermieter zur Kenntnis gebracht werden muss. Sodann ist der Vermieter in der Pflicht, den Mangel zu beseitigen. Tut er dies nicht, kann daraus gegebenenfalls ein Mietminderungsanspruch des Mieters entstehen. Dies alles muss erfolgen, wenn der Mangel auftritt und nicht erst mehr als ein Jahr später, beim Erhalt der entsprechenden Betriebskostenabrechnung.

**Hat ein neuer Eigentümer nach der Umwandlung in Wohneigentum das Recht, dem Mieter aufgrund von Eigenbedarf zu kündigen?**

Der neue Eigentümer kann eine Wohnung für sich, einen nahen Familien- oder Haushaltsangehörigen benötigen; er kündigt dann aufgrund von Eigenbedarf. Nur nach der Umwandlung in Wohneigentum nach Überlassung an den Mieter kann der neue Eigentümer gemäß § 573 BGB erst drei Jahre nach der Veräußerung Eigenbedarf geltend machen. Das Land Berlin hat zusätzlich in einer Verordnung erlassen, dass die Frist für eine Eigenbedarfskündigung bei Umwandlung der Wohnung in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf sieben Jahre beträgt.

**Muss nach dem Verkauf der Mietwohnung ein neuer Mietvertrag geschlossen werden?**

Egal, ob die Mietwohnung in Eigentum umgewandelt und verkauft wurde oder das komplette Haus bzw. die Wirtschaftseinheit an eine andere Wohnungsgesellschaft veräußert wurde, es gilt: Kauf bricht nicht Miete! Der neue Eigentümer tritt mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag ein, der mit allen Vereinbarungen weiterhin gilt. Ein Mieter kann nicht zur Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages gezwungen werden.

**Braucht ein Mieter für den Anbau eines Innenrollos die Zustimmung des Vermieters?**

Der Einbau von Rollos, Vorhängen und Jalousien im Innenbereich der Mietwohnung ist nicht an eine Zustimmung des Vermieters geknüpft. Allerdings müssen dabei entstehende Schäden am Putz nach dem Rückbau entfernt werden, Fensterrahmen dürfen nicht angebohrt werden. Beim Anbau von Rollläden oder Jalousien im Außenbereich der Mietwohnung ist hingegen die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

**Wie wirken sich Dachschrägen auf die Wohnfläche aus?**

Es hängt von der Höhe des darunter befindlichen Raumes ab. Beträgt die Raumhöhe unter einer Dachschräge zwei Meter und mehr, wird die darunter liegende Fläche zu 100 Prozent berechnet. Liegt die Raumhöhe unter

der Dachschräge zwischen einem und zwei Meter, wird die darunter liegende Fläche nur zu 50% berechnet. Ist die Raumhöhe weniger als ein Meter, wird die darunter liegende Fläche nicht berechnet.

**Kann eine Wohnungsgesellschaft Gebühren verlangen für die Ausfertigung eines Mietvertrages?**

Die meisten Gerichte lehnen eine solche „Vertragsausfertigungsgebühr“ durch den Vermieter oder dessen Verwalter ab. Es ist daher ratsam, die Zahlung einer solchen Gebühr vor Unterzeichnung eines Vertrages nicht zu leisten, sondern die Wohnungsgesellschaft darauf anzusprechen. Schließlich zählt die Vertragsausfertigung zu den alltäglichen Aufgaben einer Verwaltung. Insbesondere ist von der Zahlung abzuraten, wenn die Gebühren mehr als 80,- Euro betragen sollen.

**Zu welchem Datum muss ein Mieter die Miete überweisen, zum Ersten oder zum Fünfzehnten eines Monats?**

Bei Mietverträgen, die ab dem 1.9.2001 geschlossen wurden, muss die Miete spätestens zum dritten Werktag eines Monats entrichtet werden (Zahlungseingang Vermieter). Bei älteren Verträgen ist die Miete zum Monatsende zu entrichten. Anderslautende mietvertragliche Regelungen sind möglich, sollten jedoch ausschließlich schriftlich vereinbart sein. 

## Kostenlose Kleinanzeigen

Ihre kostenlose Kleinanzeige rund ums Thema Mietwohnung können Sie bei der Redaktion Mieterschutz aufgeben.

**Kleine Wohnung gesucht!**

Ruhiger Mieter sucht 1-Zimmer-Wohnung, ca. 30 m<sup>2</sup>, gerne oberste Etage, im Raum Steglitz, Schöneberg, Wilmersdorf bis 360,- Euro Warmmiete ab Oktober 2012. Kontakt: 01520/6633780



## Luises liebste Sommerresidenz

Schloss Paretz im Havelland

**Vielleicht wäre Paretz heute nicht das, was es ist, wenn Friedrich Wilhelm III. sich in Oranienburg wohlfühlte. Ihm war nämlich das dortige Schloss zu groß geworden, und so erwarb er 1795 Gut Paretz westlich von Potsdam. Seine Gattin Luise genoss mit ihm auf der ruhigen Sommerresidenz schöne Tage ihres kurzen Lebens.**

Doch mit der Sommerresidenz war es nicht getan, der Baumeister David Gilly erhielt den Auftrag, das ganze Dorf im frühklassizistischen Stil umzubauen – eines der wenigen Projekte seiner Zeit, das nicht nur geplant, sondern auch umgesetzt wurde. Die Häuser der damaligen Bewohner wurden allesamt abgerissen und neu aufgebaut, sodass Paretz bis zum Jahr 1805 in einem einheitlichen, dem Schloss angeglichenen Baustil neu entstand. Ein Rundgang durch das Ensemble lohnt sich, es gibt viel zu entdecken.

### Schloss

Zwischen 1797 und 1805 wurde das Schloss als Som-

merresidenz für den Kronprinzen sowie dessen Gemahlin Luise erbaut. Seit der Renovierung im Jahr 2001 sind die ehemaligen königlichen Wohnräume der Residenz als Museum zugänglich. Neben Ankleide-, Schlaf- und Wohnzimmer der Königin Luise zählen dazu auch das Arbeitszimmer des Königs, diverse Säle und nicht zuletzt das Billardzimmer. Möbel, Gemälde und Grafiken zieren die herrschaftlichen Räume, berühmt sind die Paretzer Papiertapeten, die die Wände schmücken. Sogar aus dem fernen China kamen die Motive von Flora und Fauna, mit denen die Tapeten bedruckt sind. Berliner Manufakturen stellten neben den Tapeten auch Bordüren her, deren Motive Weinlaub oder Flieder zeigten. Wie diese kostbaren Papiertapeten und historischen Möbel restauriert wurden, erfährt man ebenfalls in den Räumlichkeiten des Schlosses.

### Schlossremise

Man sieht in Schloss Paretz nicht nur, wie die Königlichen in ihrer Sommerresidenz gelebt haben, nein, in der Remise kann man auch die Ausstellung „Kutschen, Schlitten und Sänften aus dem preußischen Königshaus“ besichtigen und herausfinden,

was auf Preußens Straßen damals los war. Das Spektrum reicht vom späten 17. bis zum ausgehenden 18. Jahrhundert, also bis zu den Lebzeiten des Regenten und seiner Gattin Luise. Neben den herrschaftlichen Gefährten finden sich im Museum auch reine Transport- und Hofwirtschaftsfahrzeuge.

### Dorfkirche

Zum Ensemble gehört auch die neogotische Dorfkirche Paretz, deren Grundmauern allerdings auf das 12. Jahrhundert datieren. Mit Einverständnis des Domkapitels zu Brandenburg gestaltete Gilly 1797 im Zuge seiner Arbeiten auch das Gotteshaus um. Somit handelt es sich um die wahrscheinlich älteste Dorfkirche der Neugotik in Brandenburg. Sehenswert ist insbesondere die Deckenausmalung.

### Park

Schloss, Kirche und Gotisches Haus begrenzen den Paretzer Park, der ebenfalls von David Gilly auf Geheiß des Preußenkönigs angelegt wurde. Genau genommen handelt es sich um mehrere Parks, der Schlossgarten befindet sich hinter dem Schloss, davor liegt der Kirchgarten, welcher mit sei-





o.: Schöner Panoramablick auf das Schloss Paretz, Nebengebäuden und Dorfkirche; l.u.: Detail Paretzer Tapete

nen leichten Hügeln einem englischen Park nachempfunden ist.

### Gotisches Haus

Als Kontrast zum vorherrschenden Frühklassizismus steht am Rande des Parks ein zumindest gotisch anmutendes Haus. Auch dieses Gebäude wurde im Zuge des kompletten Neubaus Anfang des 19. Jahrhunderts im historisierenden Stil errichtet und diente zunächst bis 1910 als Dorfschmiede, seither wird es als Gaststätte genutzt. Eine Möglichkeit, den Besuch in Paretz ein wenig abzurunden, im schattigen Biergarten wird bürgerliche Küche mit Zutaten aus der Region angeboten.

### Bockwindmühle

Nicht ganz so alt wie die restlichen Gebäude in Paretz ist die 1872 errichtete Bockwindmühle, die etwas abseits des Dorfmittelpunktes an der Straße nach Ketzin liegt. Vom Dorf führt ein Fußweg durch Wiesen vorbei am Eiskeller zur Mühle, die bis Mitte

des 20. Jahrhunderts noch in Betrieb war. Heute macht der Mühlenverein das Gebäude wieder zugänglich, jeweils am ersten Sonntag von April bis Oktober kann die in Handarbeit wieder aufgebaute Windmühle besichtigt werden.

### Eiskeller

Während der Öffnungszeiten des Schlosses kann auch der so genannte historische Eiskeller besichtigt werden, der sich gegenüber vom Kirchgarten befindet, auf dem Weg zur Bockwindmühle. Hier kann die Dauerausstellung „Eisernte und Eislagerung“ besichtigt werden, der Eintritt ist frei.

### Rundgang

Auf einem Rundgang durch das Dorf fallen noch weitere sehenswerte Gebäude ins Auge, z.B. das Landhaus Luise, am Rande des Kirchgartens in der Nähe des Gotischen Hauses, das früher Dorfgaststätte war und heute als Feriendomizil gemietet werden kann.

Ebenso interessant ist die Paretzer Scheune, die nach umfangreicher Restaurierung heute als kultureller Veranstaltungsort dient. Dorffeste, Konzerte und Theateraufführungen finden hier statt. Die Scheune wird von der Stiftung Paretz betrieben, deren Sitz sich im ebenfalls sehenswerten Stiftungshaus gegenüber dem Storchenhof befindet.

### Storchenhof

Nach Besichtigungen und Rundgängen bietet sich ein Besuch im Storchenhof an. Auf dem Erlebnis- und Kinderbauernhof finden Kinder ihren Spaß und können Ponys, Schafe, Enten, Katzen, Hunde und Hühner streicheln. Wie der Name bereits vermuten lässt, ist auch der Storch zu Gast in Paretz und kann vom Innenhof aus in seinem Nest besichtigt werden. Das Stallcafé – im Sommer draußen im Innenhof – wartet mit süddeutschen Spezialitäten und selbstgemachtem Kuchen auf. 

### Verkehrsverbindungen:

Mit Bahn/Fahrrad:

Stündlich ab Berlin

Hauptbahnhof mit dem Regionalexpress nach Wustermark, weiter mit dem Fahrrad über die L 204 bis Ketzin/Paretz. Fahrzeit ca. 1 h.

Mit dem Auto:

B 5 bis Wustermark, L 204 bis Ketzin/Paretz. Fahrzeit ca. 45 min.

### IMPRESSUM

Mieterschutz  
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:  
Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin  
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion: Stefan Brenner  
brenner@mieterschutzbund-berlin.de  
Redaktionelle Mitarbeiter:  
Stefanie Egner, Kati Selle, Andreas Braemer  
und Dr. Christian Koch

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenepp-Quittek  
vonhohenepp@mieterschutz-berlin.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
eilmes & staub Design und Visionen GmbH  
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis:  
©fotolia–Titel:wildworx,S.3:oooRENAooo,  
S.6–9: cygnusX, S.10: pressmaster,  
S.10–15: Franz Pfluegl, S.10–17:  
maksymowicz, S.13: Eric Issellée, S.15:  
Willee Cole, S.18: Dream-Emotion,  
auremar, S.19: styleunited, Jürgen  
Fälchle © Sebastian Wallroth – S.22/23  
© istockphotos – Rückseite: A. Reh,  
S.20: V. Melnikov © Jörg Frank – S.17

Druck:  
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.  
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag  
enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 27.08.2012

# Guter Rat rentiert sich.



MIETE  SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do 9 – 19<sup>00</sup>

Mi 9 – 20<sup>00</sup>

Fr 9 – 14<sup>00</sup>

Sa 10 – 13<sup>00</sup>

## Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo 9 – 17<sup>00</sup>

Di 9 – 20<sup>00</sup>

Mi 9 – 17<sup>00</sup>

Do 9 – 18<sup>00</sup>

Fr 9 – 13<sup>00</sup>

## Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo 9 – 17<sup>00</sup>

Di – Do 9 – 19<sup>00</sup>

Fr 9 – 14<sup>00</sup>

## Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin

 452 909 31, Fax 452 909 35

filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do 9 – 17<sup>00</sup>

Mi 9 – 19<sup>00</sup>

Fr 9 – 13<sup>00</sup>

## Die Telefon-Beratung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

**Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:**  
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer  
**030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19<sup>00</sup>, Mi 10 – 12<sup>00</sup>**

## Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer  
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14<sup>00</sup>**

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

## Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!