

MIETRECHT UND WEG

TIERHALTUNG

Mops darf bleiben: Klausel im Mietvertrag „Tierhaltung nicht gestattet“ ist unwirksam

| Eine in einem Mietvertrag enthaltene Klausel, wonach „Tierhaltung nicht gestattet ist“, ist eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Vermieters, wenn sie von den Parteien nicht individuell ausgehandelt wurde. Sie ist nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. |

So entschied es das Amtsgericht Nürnberg. Im Mietvertrag war unter § 22 „Sonstige Vereinbarungen“ u. a. folgende handschriftliche Formulierung enthalten: „Tierhaltung ist nicht gestattet und auch die Anbringung von Außenantennen“. Bei Abschluss des Mietvertrags wurde der Mieter von den Vermietern darauf hingewiesen, dass das Halten von Hunden aufgrund einer Regelung in der Eigentumswohnanlage nicht erlaubt sei. Im Jahr 2015 schaffte sich der Mieter einen Mops-Rüden an und hielt ihn in der Mietwohnung. Die Vermieter verlangten von ihm, den Hund aus der Wohnung zu entfernen. Dieser Aufforderung kam der Mieter jedoch nicht nach.

Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Klausel nicht mit dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung vereinbar sei. Der Vermieter sei durch das Gesetz verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren. Die Frage, ob in diesem Rahmen das Halten von Tieren zulässig ist oder nicht, sei im Rahmen einer umfassenden Abwägung der beiderseitigen Interessen im Einzelfall zu klären. Dabei seien beispielsweise Art, Anzahl und Größe der Tiere ebenso zu berücksichtigen wie die Verhältnisse vor Ort – auch im Hinblick auf das Interesse von Mitbewohnern und Nachbarn.

Die Vermieter haben gegen das Urteil Berufung eingelegt, diese aber nach einem Hinweis des Landgerichts (LG) zurückgenommen. Das LG wies darauf hin, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat. Es teile die Auffassung des Amtsgerichts, wonach es sich bei der Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handle. Eine individuelle Vereinbarung setze mehr als Verhandeln, sondern vielmehr ein Aushandeln voraus. Das Verbot der Tierhaltung sei aber seitens der Vermieter auch vor dem Hintergrund eines existierenden WEG-Beschlusses, welcher die Haustierhaltung verbietet, nie zur Disposition gestanden.

QUELLE | Amtsgericht Nürnberg, Urteil vom 18.11.2016, 30 C 5357/16, Abruf-Nr. 194500 unter www.iww.de; LG Nürnberg-Fürth, Hinweisbeschluss vom 16.3.2017, 7 S 8871/16

KÜNDIGUNG

Vermieter muss Mieter nicht vorzeitig aus Vertrag entlassen

| In den Fällen, in denen der Mieter lediglich für die Dauer der Regelkündigungsfrist des § 573c Abs. 1 S. 1 BGB zur Fortzahlung des Mietzinses verpflichtet ist, handelt der Vermieter nicht treuwidrig, wenn er den Mieter nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt. |

Diese Klarstellung traf das Landgericht (LG) Berlin. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass das Verwendungsrisiko beim Mieter liegt.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 3.3.2016, 67 S 39/16, Abruf-Nr. 194441 unter www.iww.de.

RÄUMUNG

Einstweilige Verfügung auf Räumung ist Ultima Ratio

| Eine einstweilige Verfügung, gerichtet auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung, setzt nicht voraus, dass zugleich eine Räumungsklage in einem Hauptsacheverfahren anhängig ist oder anhängig gemacht wird. Der nötige Verfügungsgrund für eine solche Leistungsverfügung ist aber nur gegeben, wenn eine verbotene Eigenmacht oder eine konkrete Gefahr für Leib oder Leben vorliegt. |

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Amtsgericht Brandenburg. Der Vermieter wollte im gesamten Wohnhaus umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Er kündigte dem einzigen im Haus noch verbliebenen Altmietler fristlos, hilfsweise fristgemäß wegen vermeintlicher Verstöße gegen die Hausordnung. Sodann begehrte er im Wege der einstweiligen Verfügung die Räumung und Herausgabe. Die Gefahr für Leib und Leben begründete der Vermieter damit, dass

- angeblich mehrfach Schnaps- und Weinflaschen aus dem Fenster der Wohnung des Mieters geflogen waren und zu befürchten stand, dass Passanten oder Nachbarn hierdurch getroffen würden.
- Außerdem hätte der Mieter diverse Lebensmittel in den Abfluss gestopft, was zudem die Gefahr begründe, dass er sich eventuell auch noch an der Gasversorgung zu schaffen mache.

Das Amtsgericht hat den Antrag des Vermieters zurückgewiesen. Es ist davon ausgegangen, dass die Anforderungen an den Verfügungsgrund – angesichts der besonderen Bedeutung einer Wohnung und der bei einer Räumung eintretenden Vorwegnahme der Hauptsache – hoch anzusetzen sind.

Ausgehend hiervon hat es den Vortrag des Vermieters zur konkreten Gefahr durch herabfallende Flaschen als nicht hinreichend dargelegt bzw. glaubhaft gemacht angesehen. Die benannten Zeugen hätten nur bekunden können, dass leere Flaschen vor dem Haus lagen, aber nicht wie sie dort hingekommen waren. Die behauptete Verstopfung der Abwasserleitung begründet keine Gefahr für Leib oder Leben von Personen; das Eigentum wird durch eine einstweilige Verfügung gerade nicht geschützt.

QUELLE | Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 21.4.17, 31 C 37/17, Abruf-Nr. 194438 unter www.iww.de.

PROZESSRECHT

Für Ansprüche zwischen Mitmietern gilt der normale Gerichtsstand

| Zieht ein Mitmieter aus der gemeinsam gemieteten Wohnung aus, bleibt er formal Mitmieter. Er bleibt dann dem Vermieter gegenüber aus dem Mietverhältnis verpflichtet. Aber auch der verbleibende Mieter kann Ansprüche haben. |

Nimmt der in der Wohnung verbleibende Mitmieter den ausgezogenen Mitmieter auf Ausgleich von Mieten, Nebenkostennachzahlungen oder Schönheitsreparaturen in Anspruch, handelt es sich um einen Anspruch aus § 426 BGB. Dieser unterfällt nicht der ausschließlichen Zuständigkeit nach § 29a ZPO, weil dieser nur Primär- und Sekundäransprüche aus einem Mietvertragsabschluss erfasst.

QUELLE | Amtsgericht Bremen, Urteil vom 28.4.2017, 9 C 20/17, Abruf-Nr. 194440 unter www.iww.de.