



Kuriose Gerichtsentscheidungen im Mietrecht

Christian Becker
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei Heinrich Göbel & Kollegen
Rauchstraße 5
34454 Bad Arolsen
www.ra-goebel.de



Zu viel Hitze in der Wohnung – Mietminderung ?



Grundsatz: Hitze kein Grund für Mietminderung – insbesondere in Dachgeschoßwohnung ist größere Wärmebelastung „normal“

anders AG Hamburg: 20 % Minderung wegen Überschreitung der sog. „Wohlbefindlichkeitsschwelle“ !

Hintergrund: Gebäude war neu, Stand der Technik bzgl. Dämmung war nicht berücksichtigt.

Fazit: Frage des Minderungsrechtes hängt vom konkreten Einzelfall ab...



Beleidigung = Störung des Hausfriedens –
Kündigung gerechtfertigt!



Der Fall : Der Lebensgefährte einer Mieterin beleidigt die Nachbarn („du Arschloch“)

Die Vermieter kündigen daraufhin mit der Begründung, der Hausfrieden sei nachhaltig gestört...

BGH VIII 59/20: Kündigung wirksam; Mieterin muss sich auch ohne eigenes Verschulden das Verhalten ihres Lebensgefährten zurechnen lassen...



Schnarchen rechtfertigt Eigenbedarfskündigung !



Der Fall: Ein Vermieter kündigt wegen Eigenbedarfs.

Begründung: Er sei chronischer Schnarcher, seine Frau sei deshalb auf das Sofa „umgezogen“. Er benötige deshalb die Wohnung des Mieters im gleichen Haus, um dort zu schlafen

AG Sinzig : Kündigung geht durch, Mieter muss ausziehen!

Fazit: vernünftige sachliche Gründe genügen grundsätzlich für Eigenbedarf...



Mieter haftet nicht für Schäden einer Haus-
durchsuchung !



Der Fall : Der Mieter wird verdächtigt, mit Drogen zu handeln. In diesem Zusammenhang wird durch die Polizei die Wohnungstür aufgebrochen und die Wohnung durchsucht. Man findet lediglich 26 Gramm Marihuana, vom Vorwurf des Drogenhandels wird der Mieter letztlich freigesprochen...

BGH VIII ZR 49/16 : Der Mieter haftet nicht auf Schadensersatz wegen der beschädigten Tür; er hat den Schaden nicht (selbst) verursacht.

Vermieter hätte Amtshaftungsansprüche gegen das Land geltend machen müssen / können...

ähnliche Fälle : Rettungsdienst ...



Alter allein schützt nicht vor Kündigung !



Der Fall : Der Vermieter kündigt wegen Eigenbedarfs seiner 90 jährigen Mieterin. Sie wollte ihre Wohnung selbst nutzen, wenn sie ihren Sohn besuche.

LG Berlin: in Anbetracht des hohen Alters der Mieterin greife hier der angemeldete sporadische Eigenbedarf nicht

anders BGH VIII ZR 68/19 : nur das hohe Alter allein könne der Eigenbedarfskündigung **nicht** erfolgreich entgegengehalten werden, für die Annahme eines möglichen Härtefalls müssten z.B. gesundheitliche Gebrechen o.ä. hinzukommen.



Pauschales Hunde- u. Katzenverbot im Mietvertrag unwirksam!



Die Klausel „Hunde und Katzenhaltung ist verboten“ im Mietvertrag ist unwirksam!

Der Fall: trotz der o.g. Klausel im MV nimmt der Mieter einen Hund in die Wohnung auf; die Vermieterin klagt auf Unterlassung/Entfernung des Hundes aus der Wohnung.

BGH VIII ZR 168/12: Klage hat keinen Erfolg! Klausel ist wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam, Hundehaltung nach allgemeinen Regeln deshalb erlaubt...

Fazit: Klauseln in H&G Mietvertragsformularen mit Erlaubnisvorbehalt sind wirksam, bei sachlichen Gründen kann Tierhaltung dann versagt werden.

alternative Möglichkeit: Individualvereinbarung bzgl. Verbot d. Tierhaltung



Vermieter dürfen **Mietkosten** für Rauchwarn-
melder **nicht** umlegen!



Urteil : Wenn der Vermieter die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder mietet, darf er die Kosten nicht als Betriebskostenposition an den Mieter weiterreichen!

Argumentation des BGH: Die Mietkosten seien als „verkappte Anschaffungskosten“ zu betrachten, die der Vermieter selbst tragen müsse! BGH VIII ZR 379/20

Anders: Wartungskosten grundsätzlich umlegbar als „sonstige Betriebskosten“ sofern im MV vereinbart.



Keine Schuhe im Treppenhaus !



Urteil: Das Abstellen von Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen eines Mehrfamilienhauses gehört **nicht** zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache! Das gilt auch für das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstür... (AG Frankfurt am Main 33 C 3648/17)

Folge: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch des Vermieters

Ggfls.. Recht zur ordentlichen Kündigung



Wäschetrocknen in der Wohnung kann grundsätzlich nicht untersagt werden!



Urteil LG Frankfurt a.M. : Die Klausel in einem Formularymietvertrag „Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet“ ist unwirksam!

Argument: die Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen, denn das Trocknen von z.B. schleudergetrockneter Wäsche innerhalb der Wohnung gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch und würde durch die Klausel miterfasst.

Fazit: nur in Ausnahmefällen (z.B. Schimmelbildung) kann dem Mieter das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ggfls. wirksam untersagt werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Noch Fragen ?

Christian Becker