P

Pacht ⇨ SCHREBERGARTEN

Im Gegensatz zur Miete, die dem Mieter nur ein Recht zum Gebrauch der gemieteten Sache gewährt, ist der Pächter berechtigt, aus der Verwertung der Pachtsache einen Ertrag zu ziehen **(BGH WuM 91, 335)**.

Ist z. B. ein landwirtschaftliches Grundstück oder ein Garten verpachtet, stehen dem Pächter die Feldfrüchte hieraus zu.

Wird im Vertrag das Vertragsverhältnis nicht ausdrücklich als Miete oder Pacht bezeichnet, kommt es darauf an, ob dem Vertragspartner nur das Recht zum Gebrauch der Sache (dann Miete) oder zusätzlich das Recht, Früchte aus der Sache zu ziehen (dann Pacht) übertragen wird. Für die Landpacht gibt es besondere gesetzliche Bestimmungen. Für andere Pachtverhältnisse sind die mietrechtlichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus den Sondervorschriften zur Pacht etwas anderes ergibt.

Parabolantenne ⇨ FERNSEHEMPFANG

Parkettboden

Einen mitvermieteten Fußbodenbelag aus Holz (Parkett), Laminat oder einem ähnlichen Material muss der Mieter sorgsam behandeln und angemessen pflegen.

Im Laufe der Zeit wird ein Parkettboden durch Gebrauchsspuren und Verfärbungen unansehnlich. Ein Bodenbelag aus Holz (Parkett) ist erfahrungsgemäß alle 15 bis 20 Jahre abzuschleifen und neu zu versiegeln (LG Wiesbaden WuM 91, 540); nach anderen Angaben alle 12 bis 15 Jahre (AG Köln WuM 84, 197). Das ist Aufgabe des Vermieters. Eine Formularklausel im Mietvertrag, die diese Arbeiten dem Mieter auferlegt, ist unwirksam (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin NJWE-MietR 96, 266; LG Köln WuM 94, 199; AG Münster WuM 2002, 451) ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Abschleifen und Versiegeln zählen auch nicht zu den ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN **(BGH WuM 2010, 85)**. Der Mieter hat also Anspruch darauf, dass der Vermieter diese Instandsetzungsarbeiten durchführt.

Eine ⇨ MIETMINDERUNG ist gerechtfertigt, wenn der Wohnwert durch einen unansehnlichen Parkettboden erheblich beeinträchtigt ist. Dabei

ist zu berücksichtigen, dass ein Holzparkett der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und damit dem Erscheinungsbild dieses Bodenbelags eine gesteigerte Bedeutung zukommt. Wasserschäden (AG Dortmund DWW 96, 282) oder im größeren Umfang vorgenommene farblich abweichende Ausbesserungen (AG Norderstedt WuM 89, 564) rechtfertigen eine Herabsetzung der Miete. Hat der Mieter den schlechten Zustand des Parketts aber bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorbehaltlos akzeptiert, ist die Mietminderung ausgeschlossen.

Beim Auszug des Mieters entsteht häufig Streit, wer für Druckstellen, Kratzer, Flecken oder Ähnliches verantwortlich ist. Für Schäden, die auf einer normalen Abnutzung beruhen, muss der Mieter nicht einstehen, weil ein Parkettboden im Laufe der Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig kleinere Beschädigungen davonträgt. Diese sind als übliche Gebrauchsspuren anzusehen. Bemängelt der Vermieter etwa, dass der Parkettboden kleinere Kratzer und Druckstellen hat, muss der Mieter dafür nicht haften. Besonders im Eingangsbereich der Wohnung entstehen oft erhebliche Abnutzungen, die der Vermieter nicht beanstanden kann (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621). Kommt es aber zu Kratzspuren durch Hunde, weil der Mieter zumutbare Schutzmaßnahmen unterlassen hat, ist er schadensersatzpflichtig (LG Koblenz NZM 2014, 608).

Für größere Beschädigungen kann der Vermieter generell Schadensersatz verlangen ⇨ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Hat der Mieter größere Dellen verursacht und zum Beispiel aus Unachtsamkeit einen schweren Gegenstand fallen lassen, ist das keine normale Abnutzung mehr. Bei der Berechnung des Schadens ist ein Abzug »neu für alt« vorzunehmen, vgl. ⇨ TEPPICHBODEN. Ist der Parkettboden ohnehin abgenutzt oder seit längerer Zeit (vgl. oben) nicht abgeschliffen worden, steht dem Vermieter womöglich überhaupt kein Schadensersatz zu (LG Frankenthal ZMR 2015, 552; LG Wiesbaden WuM 91, 540). Das AG Tempelhof-Kreuzberg geht von einer Mindestlebensdauer von rund 30 Jahren aus (ZMR 2019, 971). Muss der Parkettboden nach Ablauf der oben genannten Zeiträume ohnehin abgeschliffen und neu versiegelt werden, verringert sich der Anspruch auf Schadensersatz. Er entfällt womöglich ganz, wenn sich die Schäden bereits durch das Abschleifen beseitigen lassen.

Diese Grundsätze gelten entsprechend für einen Laminatboden. Kleine Einkerbungen sind gewöhnliche Abnutzungserscheinungen und stellen keinen ersatzfähigen Schaden dar. Die Lebensdauer eines solchen Bodenbelags einfacher Qualität beträgt nicht mehr als 14 Jahre (AG Wiesbaden 93 C 2206/18).

Will der Mieter selbst Parkett verlegen, benötigt er die Zustimmung des Vermieters nur, wenn es fest verklebt werden soll (AG Köln WuM 87, 51). Die meisten Parkettböden werden heute jedoch schwimmend verlegt und sind problemlos wieder zu entfernen. Die Verlegung muss fachgerecht erfolgen. Auf ausreichende Trittschalldämmung ist zu achten. Der Mieter darf für die Verlegung keine Änderungen in der Wohnung vornehmen, die sich nicht ohne weiteres rückgängig machen lassen, z. B. die Türen unten abschleifen. Es ist in jedem Fall empfehlenswert, die Verlegung mit dem Vermieter abzustimmen und eine Vereinbarung zur ⇨ MIETERMODERNISIERUNG zu treffen. Andernfalls kann es passieren, dass der Mieter das Parkett beim Auszug wieder entfernen muss, wenn der Vermieter darauf besteht. Ohne Vereinbarung steht dem Mieter grundsätzlich auch kein Ausgleich für seine Investitionen zu.

Preisbindung ⇨ FÖRDERZUSAGE, ⇨ SOZIALMIETEN, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Prostitution

Die Ausübung der Prostitution in einer Mietwohnung ist unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten problematisch. Es handelt sich hierbei nicht mehr um eine Wohnnutzung. Daher liegt in Gebieten mit Zweckentfremdungsverordnung jedenfalls beim Betrieb eines Bordells ein Verstoß gegen das Verbot der ⇨ ZWECKENTFREMDUNG von Wohnraum vor. Zur Tatsachenfeststellung kann die zuständige Behörde die Räume betreten und besichtigen (OVG Hamburg WuM 97, 204).

Für andere Mieter im Haus kommt eine Mietminderung in Betracht. Dies gilt nicht erst, wenn es zu konkreten Belästigungen kommt. Bereits die Möglichkeit von Belästigungen wird als Grund für eine Mietminderung anerkannt (LG Berlin MM 95, 354, AG Tempelhof-Kreuzberg MM 2015, Nr. 11, 30; AG Regensburg WuM 1990, 386). Auch können die Mieter fristlos kündigen (LG Kassel WuM 1987, 122; AG Osnabrück WuM 2008, 84; AG Köln WuM 2003, 145).

Der Vermieter kann einem Mieter, der in der Mietwohnung die Prostitution ausübt oder dies ermöglicht, in der Regel fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen (LG Lübeck NJW-RR 93, 525). Ein Mietvertrag über eine Wohnung zum Betrieb eines Bordells ist wegen Sittenwidrigkeit nichtig, wenn ein überhöhter Mietzins vereinbart wird, der nur durch wirtschaftliche Ausbeutung der Prostituierten erwirtschaftet werden kann (OLG Karlsruhe WuM 90, 286).

Prozesskostenhilfe ⇨ BERATUNGSHILFE, ⇨ RECHTSSCHUTZ

Der Staat gewährt Bürgern, die die Kosten der Prozessführung oder eines Mahnverfahrens nicht, nur zum Teil oder nur in Raten aufbringen können, Prozesskostenhilfe (PKH). PKH wird nicht für aussichtslose Prozesse gewährt. Daher muss die beabsichtigte Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg bieten **(BGH WuM 2020, 738)** und darf nicht mutwillig sein **(BGH – VII ZB 48/16)**. Bei Aussichtslosigkeit der Verteidigung gegen eine Räumung kann aber zumindest für die Prüfung der Gewährung einer Räumungsfrist PKH bewilligt werden **(AG Ludwigslust WuM 2013, 608)**.

Der Antrag auf PKH muss mittels eines Formulars oder zu Protokoll der Geschäftsstelle (»Rechtsantragsstelle«) beim zuständigen Gericht (in Mietsachen AG des Wohnorts) gestellt werden. PKH muss in jeder Instanz und für die Zwangsvollstreckung beim jeweils zuständigen Gericht neu beantragt werden.

Vorhandenes Vermögen und Einkommen muss mit Ausnahme von Freibeträgen, die jährlich in der »Prozesskostenhilfebekanntmachung« (PKHB) veröffentlicht werden, eingesetzt werden. Daher ist es zwingend erforderlich, zur Prüfung die »Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse« mit entsprechenden Belegen dem Antrag beizufügen. Wird das hierfür vorgeschriebene Formular nicht benutzt, kann der Antrag abgelehnt werden **(BGH WuM 2013, 61)**; Gleiches gilt, wenn Angaben oder Belege unvollständig sind **(BGH NJW 2017, 735)**. Je nach Höhe des einzusetzenden Vermögens und Einkommens erhält der Bürger in vollem Umfang PKH, oder er muss die erhaltenen Leistungen in max. 48 Monatsraten, deren Höhe vom Einkommen abhängig ist, zurückzahlen. Werden im Antrag falsche Angaben gemacht, kann allein deshalb die Bewilligung aufgehoben werden, selbst wenn PKH auch bei korrekten Angaben bewilligt worden wäre **(BGH WuM 2012, 698)**. Die Angaben in der Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sind vom Richter vertraulich zu behandeln und dürfen insbesondere nicht dem Prozessgegner bekanntgemacht werden (AG Hamburg-Barmbek WuM 2019, 463).

Achtung: PKH umfasst nur die Gerichtskosten sowie die Kosten des eigenen Anwalts. Die gegnerischen Kosten werden von der PKH nicht umfasst. Wer den Prozess verliert, muss die Kosten des gegnerischen Rechtsanwalts uneingeschränkt selbst aufbringen. Dies sind in der Regel über ein Drittel der gesamten Prozesskosten.