T

Teilkündigung ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE, ⇨ KÜNDIGUNG

Normalerweise kann ein Mietvertrag nur insgesamt beendet werden. Der Vermieter hat z. B. nicht das Recht, einzelne Räume, die der Mieter zusammen mit der Wohnung angemietet hat, separat zu kündigen.

Der Vermieter kann auch nicht einzelne Zimmer einer Wohnung mit 17 Räumen wegen Eigenbedarfs kündigen **(BVerfG WuM 94, 127)**. Teilkündigungen sind grundsätzlich unzulässig **(OLG Karlsruhe RE WuM 97, 202)**. Eine Ausnahme hält der BGH allenfalls für denkbar, wenn Mieterinteressen durch die Vermieterkündigung nicht ernsthaft betroffen werden. Auch wenn Wohnung und ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE zusammen vermietet sind, kann die Garage nicht einzeln gekündigt werden **(BGH NJW 2012, 224**; AG Schwelm WuM 2017, 188: selbst dann nicht, wenn eine Formularklausel ein gesondertes Kündigungsrecht vorsieht).

Es gibt aber auch **gesetzliche Ausnahmen** von dem Verbot der Teilkündigung: Der Vermieter darf »nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume«, das sind beispielsweise mitvermietete Speicher- oder Kellerräume, Waschküchen, Abstellräume usw., oder Teile eines Grundstücks, z. B. Vorgärten und Stellplätze, einzeln kündigen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Nebenräume oder die Grundstücksteile dazu verwenden will, Mietwohnungen zu schaffen, etwa durch Dachgeschossausbau, oder die Nebenräume den anderen Mietern oder den neuen Mietern des Hauses anbieten will. Im Rahmen der Teilkündigung muss der Vermieter nachvollziehbar darlegen, dass eine konkrete Bauabsicht besteht und das beabsichtigte Bauvorhaben zulässig ist (LG Berlin NZM 98, 328). Die Teilkündigung ist unwirksam, wenn der Vermieter nicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist die baurechtliche Zulässigkeit seines Bauvorhabens nachweist (AG Hamburg WuM 98, 348).

Diese neuen Wohnungen müssen **vermietet** werden, es reicht nicht aus, wenn der Vermieter Eigentumswohnungen errichten oder selber in diese Räume einziehen will (LG Stuttgart WuM 92, 24 – bestätigt durch **BVerfG WuM 92, 47**). Dagegen meint das LG Marburg (ZMR 92, 304 – bestätigt durch **BVerfG WuM 92, 228**), der Vermieter könne auch selber einziehen, da er seine bisherige Wohnung zur anderweitigen Vermietung frei mache. Wenn der Vermieter aber nur seine bisherige Wohnung verkauft und die neu zu errichtende Wohnung selbst nutzen will, soll das nicht ausreichen (LG Duisburg NJW-RR 96, 118).

Nicht zulässig ist die Teilkündigung z. B. des Dachbodens, wenn der Vermieter die Räume oder Dachflächen weiterverkaufen will und erst der Erwerber dort Wohnraum für sich schaffen will (LG Berlin NZM 1998, 328; AG Hamburg WuM 2004, 234). Auch unzulässig ist eine Teilkündigung, wenn der Vermieter einen einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage abgeschlossen hat und die Garage später verkauft (LG Köln WuM 2004, 614).

Die **Kündigungsfrist** beträgt bei einer derartigen Teilkündigung grundsätzlich 3 Monate. Eine gestaffelte Kündigungsfrist je nach Wohndauer gibt es nicht. Bei Zeitmietverträgen ist eine Teilkündigung nicht zulässig.

Dem Mieter stehen gegenüber einer derartigen Teilkündigung die Rechte nach der Sozialklausel zu ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Eine Härte kann möglicherweise darin liegen, dass der Mieter die Nebenräume bislang als Abstellfläche, Trockenraum usw. benutzt hat und der Vermieter keine Ersatzräume anbietet.

Muss der Mieter einen Nebenraum oder Grundstücksteile räumen, steht ihm eine angemessene Herabsetzung der Miete zu. Die Herabsetzung muss er ausdrücklich vom Vermieter **verlangen**, sie tritt – anders als die Mietminderung – nicht kraft Gesetzes ein. Dabei kann man sich an dem früheren Nutzwert des Raumes orientieren (LG Köln WuM 93, 670; AG Walsrode WuM 92, 616) bzw. an den Mietminderungssätzen, die Gerichte festgelegt haben, wenn derartige Räume nicht genutzt werden können. Danach würde die Teilkündigung eines Kellers eine Mietreduzierung um 10% rechtfertigen (AG Köln WuM 81, U19) und die Kündigung eines Trockenraumes 2% (LG Saarbrücken WuM 96, 468).

Teilungsversteigerung

Gehört ein Haus oder eine Eigentumswohnung mehreren Eigentümern, und können diese sich nicht über die weitere Verwaltung oder über die Verwertung der Immobilie einigen, kann jeder Miteigentümer unabhängig von der Größe seines Anteils die Teilungsversteigerung beantragen. Anders als bei der ⇨ ZWANGSVERSTEIGERUNG ist der Anlass für die Einleitung eines solchen Verfahrens nicht die Zahlungsunfähigkeit, sondern die Zerstrittenheit einer Eigentümergemeinschaft. Die häufigsten Gründe hierfür sind Erbstreitigkeiten oder Ehescheidungen. Die Teilungsversteigerung kann in einem Testament oder durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen den Beteiligten ausgeschlossen werden. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung kann nur der Testamentsvollstrecker die Teilungsversteigerung betreiben. Genauso wie bei der Zwangsversteigerung wird das Verfahren vor Gericht durchgeführt, und

der Erwerber tritt in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse als neuer Vermieter ein. Wichtigster Unterschied für die Mieter ist aber, dass der Erwerber nach § 183 ZVG kein Sonderkündigungsrecht hat. Er kann also nur nach den normalen mietrechtlichen Vorschriften kündigen, wenn er einen anerkannten gesetzlichen Kündigungsgrund hat ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Teppichboden ⇨ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Ist die Wohnung beim Einzug bereits mit einem Teppichboden ausgestattet, ist er in der Regel als mitvermietet anzusehen. In vielen Wohnungen findet der Mieter beim Einzug aber keinen geeigneten Bodenbelag vor. Es bleibt ihm dann überlassen, einen Teppich seiner Wahl zu verlegen. Je nachdem, ob die Wohnung beim Einzug bereits mit einem Teppichboden versehen ist oder nicht, ergeben sich unterschiedliche Rechtsfragen.

Mitvermieteter Teppichboden
Hat der Vermieter die Wohnung mit einem Teppichboden ausgestattet, ist dieser Bodenbelag eine mitvermietete Einrichtung, auch wenn der Mietvertrag dies nicht ausdrücklich erwähnt. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn nicht der Vermieter, sondern der Vormieter den Teppich verlegt hat (LG Berlin GE 89, 999; AG Neukölln MM 86, 249). Eine andere Beurteilung ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Mietvertragsparteien eine abweichende Regelung getroffen haben oder der Mieter die Fußbodenbeläge aufgrund einer Vereinbarung vom Vormieter übernommen hat (vgl. unten – am Ende dieses Stichworts).

Reinigung: Der Mieter muss einen mitvermieteten Teppichboden pfleglich behandeln. Dazu gehört es, dass er ihn von Zeit zu Zeit angemessen reinigt.

Die Grundreinigung beim Auszug ist hingegen Sache des Vermieters (AG Braunschweig WuM 86, 310). Eine Formularklausel im Mietvertrag kann dem Mieter diese Arbeiten jedoch auferlegen. Eine derartige Klausel ist unwirksam, soweit sie dem Mieter die Reinigung durch einen Fachbetrieb vorschreibt **(OLG Stuttgart RE WuM 93, 528)**. Es reicht also aus, wenn der Mieter diese Arbeiten selbst fachgerecht in die Hand nimmt. Die Teppichbodenreinigung gehört nicht zu den ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN (LG Stuttgart NJW-RR 89, 1170; **a.A.** AG Cham ZMR 2011, 642). Der Mietvertrag muss also eine eigenständige Regelung hierzu festlegen. Anders verhält es sich bei einem gewerblichen Mietverhältnis. Hier ist die Grundreinigung Teil der

↳ SCHÖNHEITSREPARATUREN **(BGH WuM 2009, 225).**

Abnutzung: Eine normale, durch vertragsgemäßen Gebrauch hervorgerufene Abnutzung des Fußbodenbelags ist durch die Zahlung der Miete abgegolten. Die notwendige Erneuerung muss der Vermieter auf eigene Kosten vornehmen, einschließlich der Kosten für das Aus- und Einräumen der Wohnung (AG Erfurt WuM 2009, 342).

Die Erneuerung des Bodenbelags zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen (**OLG Hamm RE WuM 91, 248**; LG Duisburg WuM 89, 10). Eine Formularklausel, die den Mieter zur Zahlung einer pauschalen Abnutzungsgebühr verpflichtet, ist unwirksam (LG Frankenthal WuM 86, 112; AG Hamburg WuM 86, 310). Ist der Teppich verschlissen, kommt neben dem Anspruch auf Austausch des Bodenbelags auch eine Mietminderung bis zu 15% in Betracht (OLG Celle WuM 95, 584).

Für einen Teppichboden mittlerer Qualität setzen die Gerichte als Lebensdauer einen Zeitraum von 10 Jahren an (LG Duisburg WuM 89, 10; LG Köln WuM 83, 126; AG Hannover WuM 2008, 721). Bei einem Teppichboden einfacher Qualität beläuft sich die übliche Nutzungsdauer auf acht bis zehn Jahre (AG Wiesbaden 93 C 2206/18; AG Köln WuM 2000, 435; AG Erfurt WuM 2009, 342).

Steht fest, dass der Teppich verschlissen oder schadhaft ist, kann der Mieter einen neuen verlangen ↳ MÄNGEL DER WOHNUNG. Wenn der Teppich Wellen schlägt und deswegen eine Stolpergefahr besteht, ist eine Mietminderung von 5% berechtigt (LG Darmstadt ZMR 2014, 208). Bei der Auswahl des neuen Teppichbodens hat der Vermieter auf die Interessen des Mieters, vor allem bei der Farbwahl, Rücksicht zu nehmen (LG Berlin GE 2013, 1519). Der Mieter hat Anspruch darauf, dass ein Teppichboden mit vergleichbarer Qualität verlegt wird. Er muss es auch nicht akzeptieren, wenn der Teppich durch Laminat ersetzt wird; denn dadurch würde das »Wohngefühl« erheblich verändert (LG Stuttgart WuM 2015, 477).

Übernimmt der Mieter beim Einzug einen alten und verschlissenen Teppichboden, ist dieser Zustand stillschweigend vereinbart. Der Mieter kann später nicht die Verlegung eines neuen Bodenbelags verlangen (LG Köln WuM 2005, 240; AG Wetzlar ZMR 2009, 543). Wer die Wohnung nicht mit einem unansehnlichen Teppich anmieten möchte, muss den Vermieter vor Mietbeginn darauf ansprechen. Am besten ist, einen entsprechenden Vermerk in den Mietvertrag aufzunehmen und damit die Verlegung eines neuen Teppichs schriftlich zu vereinbaren.

Schadensersatz: Für eine Abnutzung, die über das normale Maß hin-

ausgeht, kann der Vermieter eine Entschädigung verlangen ⇨ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Der Mieter haftet, wenn er den Teppich übermäßig strapaziert oder aus Unachtsamkeit beschädigt hat. Dazu gehören Brandlöcher durch Zigaretten, größere, nicht zu beseitigende Flecken, die etwa von verschüttetem Rotwein herrühren, oder erhebliche Verschmutzungen durch den Hund des Mieters (OLG Bamberg NZM 2002, 917; LG Dortmund NJWE-MietR 97, 100; AG Böblingen WuM 98, 33). Der Mieter muss auch für Schäden am Teppich einstehen, die ein von ihm beauftragter Handwerker verursacht hat (AG Ibbenbüren WuM 77, 115). Ein kleiner Riss im Teppichboden (3 cm) erfordert aber nicht die komplette Erneuerung (LG Köln WuM 88, 302).

Bei der Berechnung des Schadens ist ein Abzug »neu für alt« vorzunehmen (LG Münster WuM 89, 508). Dadurch wird berücksichtigt, dass im Laufe der Zeit ein Wertverlust eintritt. Vor Gericht muss der Vermieter Angaben zum Alter, zum Wert und zur normalen Lebensdauer machen (LG Köln WuM 88, 302). Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 10 Jahren ergibt dies einen Abzug von 20% für 2 Jahre Wohnzeit (LG Dortmund NJWE-MietR 97, 100). Hat der Teppich oder ein anderer Bodenbelag ein hohes Alter erreicht, kann der Vermieter keine Ansprüche mehr stellen. Für einen 20 Jahre alten PVC-Belag ist deshalb auch bei übermäßiger Abnutzung kein Schadensersatz mehr zu leisten (AG Kassel WuM 96, 757).

Handelt es sich hingegen um Verunreinigungen, Verfärbungen oder kleinere Beschädigungen, die im Laufe einer Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig entstehen, sind sie als übliche Gebrauchsspuren anzusehen, wofür der Vermieter keinen Schadensersatz beanspruchen kann. Sind zum Beispiel nach dem Auszug Abdrücke von Möbeln und einige kleinere Flecken zu sehen, liegt das im Rahmen der üblichen Abnutzung.

Vom Mieter verlegter Teppichboden

Ist eine Wohnung ohne Bodenbelag vermietet, gehört es zur vertragsgemäßen Nutzung, wenn der Mieter einen Teppich verlegt. Dies ist ohne besondere Genehmigung des Vermieters zulässig. Der Mieter ist auch berechtigt, den Teppichboden jederzeit wieder zu entfernen (LG Hamburg NJW 79, 721).

Beim Auszug hat der Mieter den Teppichboden zu beseitigen und den Fußboden so herzurichten, wie er ihn zu Beginn des Mietverhältnisses angetroffen hat. Kommt der Mieter diesen Pflichten nicht nach, muss er mit Schadensersatzforderungen seines Vermieters rechnen (LG Berlin GE 2008, 478). Klebereste auf dem Fußboden sind zu beseitigen (LG Köln WuM 88, 111). Ein im Formularmietvertrag enthaltenes Verbot, den Tep-

pich mit dem Fußboden zu verkleben, ist unwirksam. Denn es gibt wasserlösliche Klebstoffe, die eine Entfernung des Teppichs ermöglichen, ohne den Untergrund in Mitleidenschaft zu ziehen (LG Berlin GE 93, 159). Ist der PVC-Unterboden durch die Verwendung eines ungeeigneten Klebers beschädigt worden, hat der Mieter den Schaden zu ersetzen (LG Mainz WuM 96, 759; LG Mannheim WuM 76, 205). Für Beschädigungen am darunterliegenden PVC-Fußboden, die aus dem Weichmacher eines nicht verklebten Teppichbodens herrühren, muss der Mieter hingegen nicht aufkommen, da ein Laie mit einem solchen chemischen Prozess nicht rechnen muss (LG Duisburg WuM 75, 189; AG Gera WuM 2000, 19). Einen Teppichboden, den der Vormieter verlegt hat, muss der Mieter nur beseitigen, wenn er sich hierzu ausdrücklich verpflichtet (LG Mainz WuM 96, 759), oder wenn er ihn vom Vormieter – möglicherweise durch Abstandszahlung – übernommen hat (LG Berlin GE 88, 629).

Textform

Die Textform nach § 126b BGB ist gegenüber der ⇨ SCHRIFTFORM eine Erleichterung, die z.B. für Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen, die Ankündigung der Aufrechnung oder der Zurückbehaltung von Miete gilt.

Textform bedeutet, der Vertragspartner soll lesen können, was der andere erklärt; mündliche Erklärungen genügen nicht. Allerdings sind die formellen Anforderungen niedriger als bei der Schriftform. Die eigenhändige Unterschrift ist nicht zwingend vorgeschrieben. Für die Einhaltung der Textform reicht es aus, wenn eine lesbare Erklärung, in der die Person des Absenders genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird. Die Form ist also z.B. gewahrt, wenn die Erklärung als E-Mail, SMS, Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet. Ist die (kopierte oder faksimilierte) Unterschrift unleserlich, ist die Schriftform nicht gewahrt und die Erklärung unwirksam (LG Berlin WuM 2003, 568). Es ist aber nicht erforderlich, die (natürliche) Person zu nennen, die das Schreiben gefertigt hat; die Nennung der juristischen Person (»Wohnbau-GmbH«) genügt **(BGH WuM 2010, 502)**. Aus Beweisgründen ist es ratsam, einen Beleg über den Zugang (z.B. Faxprotokoll, Empfangsbestätigung der E-Mail) aufzubewahren.

Thermenwartung

Wartungskosten für eine Etagenheizung oder für Warmwassergeräte können als ⇨ BETRIEBSKOSTEN per Mietvertrag auf die Mieter abgewälzt werden.

Häufig findet man in Formularmietverträgen aber eine Klausel unabhängig von den Betriebskosten, z. B. unter »Instandhaltung/Instandsetzung«, wonach der Mieter verpflichtet ist, Kosten für die Thermenwartung zu übernehmen bzw. einen Wartungsvertrag mit einem bestimmten Unternehmen abzuschließen. Hier muss man unterscheiden: Wenn der Mieter die Kosten tragen soll, ist die Klausel wirksam; eine Obergrenze muss nicht genannt werden **(BGH WuM 2013, 31)**. Allerdings darf die Klausel den Mieter nicht verpflichten, selbst einen Wartungsvertrag mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Diese Verpflichtung führt dazu, dass die Klausel unwirksam ist **(BGH WuM 91, 381**; AG Peine NZM 2005, 799; AG Waiblingen WuM 2003, 480).

Die Rechtsprechung zieht hier die Parallele zu ⇨ BAGATELLSCHÄDEN. Das bedeutet auch, der Mieter muss **allenfalls** Wartungskosten **zahlen**, er muss die Arbeiten aber **nicht** selbst **in Auftrag geben**. Das ist Sache des Vermieters.

Thermostatventile

Das Gebäudeenergiegesetz schreibt vor, dass die Heizkörper von Zentralheizungen mit einer automatischen Regelung ausgerüstet sein müssen. Hierdurch erfolgt eine selbstständige Anpassung der Heizung an die schwankenden Außentemperaturen. Der Heizkessel arbeitet energiesparender. Gleichzeitig müssen alle Heizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet sein. Mithilfe der Thermostatventile lässt sich die Temperatur in den einzelnen Räumen individuell regeln.

Bei einigen Heizungsanlagen (z. B. Fußbodenheizung) lassen sich keine Thermostatventile installieren. Aber auch für diese Anlagen sind selbsttätig wirkende Einrichtungen zur Regelung der Temperatur in allen Räumen vorgeschrieben. Soweit sie nicht vorhanden sind, muss der Hauseigentümer sie nachrüsten lassen.

Ob alle Heizungsanlagen umgerüstet sind, wird weder überprüft noch überwacht. Der Mieter hat allerdings die Möglichkeit, den Vermieter zur Umrüstung zu zwingen (AG Gelsenkirchen WuM 93, 735). Der Vermieter muss eine ordnungsgemäße und fehlerfreie Heizungsanlage betreiben. Diese Voraussetzungen werden nicht erfüllt, wenn die Heizungsanlage nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. In diesem Fall hat der

Mieter einen Anspruch auf Umrüstung bzw. das Recht, die Miete bis zur Umrüstung zu mindern. Auf der anderen Seite kann sich der Mieter nicht gegen die Umrüstung durch den Vermieter wehren, er muss den Einbau dulden (LG Berlin GE 86, 751).

Mit programmierbaren Thermostatventilen kann der Mieter die Raumtemperatur nach einem eigenen Tages- oder Wochenprogramm steuern. Das spart zusätzlich Heizenergie. Es gibt sie auch als »smarte« Geräte. Sie lassen sich z.B. per App vom Handy aus steuern. Das kann sich vor allem für Mieter lohnen, die häufiger unterwegs sind oder unregelmäßige Arbeitszeiten haben. Der Mieter kann diese Geräte auch selbst einbauen. Dazu benötigt man keinen Handwerker. Der Mieter braucht dafür auch nicht die Zustimmung des Vermieters. Beim Auszug kann er die Geräte wieder ausbauen und in die neue Wohnung mitnehmen. Die alten Thermostatventile sollte er aufbewahren und ggf. wieder installieren.

Tierhaltung in der Wohnung

Immer mehr Mieter wollen einen Hund oder eine Katze in ihre Wohnung aufnehmen. Sie fragen dann oft, ob sie das dürfen oder ob sie vorher den Vermieter um Erlaubnis bitten müssen. Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten, denn im Gesetz steht nichts darüber. Es kommt also in erster Linie auf den Mietvertrag an.

Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung
In diesem Fall darf der Mieter übliche Haustiere wie Hunde, Katzen oder Vögel halten. Ungewöhnliche Tiere wie Gift- und Würgeschlangen zählen aber nicht dazu (AG Charlottenburg GE 88, 1051).

Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht
Enthält der Mietvertrag keine (oder eine unwirksame) Regelung, kommt es darauf an, ob die vom Mieter konkret geplante Tierhaltung zum **vertragsgemäßen** Gebrauch gehört oder nicht.

Bei **Kleintieren** wie Hamstern, Schildkröten, Zierfischen, Ziervögeln usw. besteht Einigkeit, sie dürfen gehalten werden; das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Für das AG München (WuM 2005, 649) zählt auch ein Minischwein zu den Kleintieren; das AG Hanau (WuM 2002, 91) rechnet auch Chinchillas dazu, das LG Kassel (WuM 97, 260) und das LG Düsseldorf (WuM 93, 604) im Gegensatz zum AG Spandau (ZMR 2011, 650) auch einen Yorkshire-Terrier. Nach einer Entscheidung des AG Bückeburg (NZM 2000, 238) ist auch für ungefährliche Schlangen in einem Terrarium keine Genehmigung des Vermieters erforderlich; anders bei zahlreichen Gift- bzw. Würgeschlangen in einer Eigentumswohnung (OLG Frankfurt, LG Bochum NJW-RR 90, 1430). Stellt sich

allerdings heraus, dass von dem Kleintier Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen der Mitbewohner ausgehen, kann der Vermieter die Haltung untersagen (AG München WuM 2005, 649).

Bei **Hunden** und **Katzen** ist die Antwort nicht so einfach. Ob ihre Haltung vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten **(BGH WuM 2013, 295; BGH WuM 2013, 152; WuM 2013, 220)**. Zu den vom **BGH (WuM 2008, 23)** ausdrücklich aufgeführten Beurteilungskriterien zählen 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 berechtigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung des Vermieters sowie besondere Bedürfnisse des Mieters.

Bei älterer Rechtsprechung ist Vorsicht geboten, weil die Einzelfallprüfung in der Regel nicht so umfassend durchgeführt wurde, wie es der BGH fordert. Wichtige Argumente kann sie dennoch bieten: Der Vermieter ist nicht verpflichtet, das Halten eines Bullterriers (LG Krefeld WuM 96, 533) oder eines Rottweilers (AG Bergisch Gladbach WuM 91, 341) zu gestatten. Halten mehrere Familien im Haus Hund oder Katze, darf der Vermieter nicht willkürlich nur einem von ihnen die Tierhaltung verbieten (LG Berlin WuM 87, 213; LG Hamburg WuM 82, 254). Katzen müssen so gehalten werden, dass sie nicht Balkon oder Terrasse von Nachbarn verschmutzen (LG Bonn NJW-RR 2010, 310). In ländlichen Gebieten sind die Anforderungen weniger streng (LG Oldenburg NZM 2012, 440). Benötigt der Mieter einen Blindenhund, darf er ihn auch in einer Mietwohnung halten (AG Hamburg-Blankenese WuM 85, 256). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aus therapeutischen Gründen auf einen Hund (LG Hamburg WuM 97, 674) oder auf eine Katze (AG Bonn WuM 94, 323) angewiesen ist. Der Mieter in einem einsam gelegenen Haus darf einen Wachhund halten (AG Neustrelitz WuM 95, 535). Dieser darf aber nicht dort auf dem Grundstück frei herumlaufen, wo auch andere Bewohner Zutritt haben (OLG Köln WuM 88, 123). Sich nach Abschluss des Berufslebens einen kleinen Hund anzuschaffen, ist nachvollziehbar und kann zu einem Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung auch in einem Mehrparteienhaus führen (LG Hamburg WuM 2002, 666).

Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung

Enthält der Mietvertrag aber das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung, ist diese Klausel unwirksam, weil dann auch Wellensittiche, Goldhamster, Schildkröten oder Zierfische verboten wären **(BGH WuM**

2008, 23; WuM 93, 109). Die Unwirksamkeit der Klausel bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden (s. o.).

Auch ein generelles Hunde- oder Katzenhaltungsverbot ist unwirksam **(BGH WuM 2013, 295)**. Es kann ohne weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten. Letztlich muss für jeden Einzelfall eine Entscheidung gefällt werden. Dabei müssen die Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn im Haus berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters

Eine Klausel, nach der jede Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. Der Mietvertrag muss auf jeden Fall berücksichtigen, dass die Haltung von Kleintieren (s. o.) vertragsgemäß ist. Die Klausel ist daher auch dann unwirksam, wenn sie zwar einige, aber nicht alle Kleintiere von der Zustimmungspflicht des Vermieters ausnimmt **(BGH WuM 2008, 23)**.

Die Hunde- oder Katzenhaltung darf von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Dessen Entscheidung steht aber nicht in seinem freien Ermessen **(BGH WuM 2013, 152; WuM 2013, 220)**. Er muss (s. o.) eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung treffen. Dabei ist auf überprüfbare Kriterien abzustellen. Der Vermieter darf die Anschaffung nicht mit einer pauschalen Begründung ablehnen. Der bloße Hinweis, die Haltung eines Bearded Collies im dritten Stock einer 95 Quadratmeter großen Altbauwohnung sei nicht artgerecht, reicht nicht aus **(BGH WuM 2013, 152; WuM 2013, 220)**. Die Anschaffung einer Katze darf er nicht mit den Argumenten verweigern, diese Tiere würden durch Kratzen und Nagen die Türen, Wände oder Fußbeläge beschädigen oder unangenehme Gerüche verbreiten. Das ist eine unzulässige Verallgemeinerung. Der Vermieter kann diese Einwände nur vorbringen, wenn sie tatsächlich zutreffen und den Mieter dann abmahnen (AG Berlin-Mitte MM 2015, Nr. 6, 29).

Liegt eine unwirksame Klausel vor, muss wie bei einer fehlenden Regelung (s. o.) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist.

Widerruf der Gestattung

Kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters oder der übrigen Mieter, kann der Vermieter die Gestattung zur

Tierhaltung widerrufen (LG Hamburg WuM 2002, 666; AG München WuM 2005, 649). Die Angst vor einem Bullterrier (LG Nürnberg-Fürth WuM 91, 93) oder Dobermann (LG Hamburg WuM 99, 453) ist ein triftiger Grund.

Ein triftiger Grund liegt nicht schon dann vor, wenn der Hund gelegentlich bellt. In einem größeren Mietshaus mit einer Vielzahl von Mietparteien und bei drei bis vier genehmigten Hundehaltungen sowie einer größeren Zahl von Kleintierhaltungen gehört es zur hausüblichen Geräuschkulisse, wenn tagsüber hin und wieder Hundegebell oder Vogelgezwitscher aus einer Wohnung kommt (AG Hamburg-Wandsbek WuM 91, 94; AG Frankfurt WuM 78, 127). Der Vermieter ist aber zum Widerruf berechtigt, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt und in fremde Wohnungen eindringt (AG Hamburg-Altona WuM 89, 624). Auch das stundenlange schrille Pfeifen eines Papageis muss nicht hingenommen werden (OLG Düsseldorf WuM 90, 122). Werden Kakadus in einer Voliere im Garten gehalten, können Nachbarn bei Lärmbelästigungen eine Begrenzung des Aufenthalts im Freien auf eine Stunde täglich verlangen (LG Zwickau WuM 2001, 556).

Tod des Mieters

Stirbt ein Mieter, ist das Mietverhältnis damit nicht automatisch beendet (Ausnahme: Mietvertrag auf Lebenszeit eines alleinstehenden Mieters; BayObLG RE WuM 93, 523).

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter und führen sie einen gemeinsamen Haushalt (z. B. Eheleute, die den Vertrag beide unterschrieben haben), wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt, § 563a BGB. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie Kenntnis vom Tod des Mieters erlangt haben, mit einer Frist von 3 Monaten kündigen; für dieses Sonderkündigungsrecht bedarf es keines weiteren Kündigungsgrundes.

Eintritt in das Mietverhältnis

Der **Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner** ⇨ LEBENSPARTNERSCHAFT, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, falls er den Vertrag nicht schon als Mitmieter fortsetzt. In diesem Fall wird das Mietverhältnis so weitergeführt, wie es zwischen Vermieter und dem verstorbenen Mieter bestanden hat.

Kinder, die im gemeinsamen Haushalt leben, treten mit dem Tod des

Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner eintritt (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt (§ 563 Abs. 2 Satz 2 BGB) führen, treten bei seinem Tod in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner eintritt.

Dasselbe Recht haben Personen, die mit dem Mieter einen **auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt** führen. Dies betrifft nicht nur nichteheliche Lebenspartner, sondern auch andere Personen, die sich zum gemeinsamen Wohnen entschlossen haben (LG Berlin WuM 2016, 107).

Wer in den Mietvertrag eingetreten ist, kann innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Die Erklärung ist formfrei möglich; aus Beweisgründen ist es aber empfehlenswert, ⇨ SCHRIFTFORM oder ⇨ TEXTFORM zu wählen und einen Beleg über den Zugang aufzubewahren.

Fortsetzung mit dem Erben

Wenn kein Familienangehöriger in das Mietverhältnis eintritt und sonst niemand den Mietvertrag fortsetzt, wird das Mietverhältnis mit dem **Erben** fortgesetzt, § 564 BGB. Dieser hat jedoch das Recht, das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters **und** davon Kenntnis erlangt hat, dass kein anderer das Mietverhältnis fortführt.

Rechte des Vermieters

Wird das Mietverhältnis mit überlebenden Mietern fortgesetzt, gelten die allgemeinen Regeln über die ⇨ KÜNDIGUNG. Ein besonderes Kündigungsrecht steht dem Vermieter nicht zu.

Wird das Mietverhältnis mit dem Ehegatten, dem Lebenspartner oder anderen Familien- oder Haushaltsangehörigen durch deren Eintritt in den Vertrag weitergeführt, kann der Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis von dem endgültigen Eintritt mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Voraussetzung für die Kündigung ist jedoch ein **wichtiger Grund** in der Person des Eintretenden. Zweifel an der Mietzahlungsfähigkeit des Eintretenden berechtigen nur dann zur Kündigung, wenn konkrete Umstände den zwingenden Schluss zulassen, dass fällige Zahlungen alsbald ausbleiben werden **(BGH WuM 2018, 153)**. Daran fehlt es, wenn staatliche Hilfen, vorhandenes Vermögen oder eine

teilweise Untervermietung die Mietzahlung sicherstellen **(BGH WuM 2018, 153)**. Vorstrafen und Drogenabhängigkeit sprechen nicht gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses, wenn der Sohn der verstorbenen Mieterin bisher mehrere Jahre in der Wohnung gelebt hat, ohne Anlass zu Beanstandungen zu geben **(BGH WuM 2010, 431)**.

Einfacher ist die Kündigung gegenüber dem nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt. Der Vermieter ist berechtigt, mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen; ein besonderer Kündigungsgrund muss nicht vorliegen. Die Kündigung muss allerdings innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Vermieter vom Tod des Mieters und der Fortsetzung durch den Erben Kenntnis erlangt hat.

Wer in das Mietverhältnis eingetreten ist bzw. den Vertrag fortsetzt, haftet neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten; der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er z. B. noch offene Mietzahlungen fordert. Ansprüche gegenüber dem Erben, z. B. wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, sind allerdings auf den Nachlass beschränkt, wenn der Erbe die Dürftigkeitseinrede erhebt **(BGH WuM 2013, 236)**. Das LG Berlin (WuM 2021, 671) hat auch eine Haftung der Erben für sich erst nach der Rückgabe zeigende Schäden an der Wohnung ausgeschlossen, die Folge davon sind, dass der Mieter längere Zeit tot in der Wohnung lag (hier: Ungeziefer und Verwesungsgerüche).

Außerdem hat der Vermieter das Recht, von denjenigen, die das Mietverhältnis fortsetzen, eine ⇨ MIETKAUTION zu verlangen, auch wenn dies mit dem verstorbenen Mieter nicht vereinbart war (Ausnahme: wenn der Erbe das Mietverhältnis fortsetzt).

Wird der Mietvertrag nicht mit Haushaltsangehörigen fortgeführt, tritt niemand in den Vertrag ein und hat der Mieter keine Erben oder sind diese unbekannt, kann der Vermieter beim Amtsgericht die Nachlasspflegschaft beantragen (OLG Zweibrücken FamRZ 2016, 495; OLG Köln WuM 2011, 226).

Tod des Vermieters

Stirbt der Vermieter, wird das Mietverhältnis mit dem (oder den) Erben des Vermieters fortgesetzt. War der Vermieter Nießbraucher, tritt mit seinem Tod der Grundstückseigentümer in den Vertrag (ggf. auch in einen Kündigungsverzicht) ein **(BGH WuM 2011, 690)**. Der bisherige Mietvertrag behält seine Gültigkeit; eine Änderung oder einen neuen Vertrag kann der Erbe nicht verlangen.

Der Vermieterwechsel ist nicht von einer Änderung des Grundbuchs abhängig. Allerdings kann der Mieter erwarten, dass der Erbe sein Erbrecht nachweist. Dies geschieht am besten – insbesondere in unklaren Fällen – durch einen Erbschein. Ein solcher Erbschein ist aber nicht zwingend vorgeschrieben, d.h., der Nachweis ist auch anders möglich. In der Regel genügt ein eröffnetes öffentliches Testament **(BGH NJW 2005, 2779)**.

Treppenhaus

Das Treppenhaus in einem Mehrfamilienhaus gehört zu den Gemeinschaftsräumen; es kann grundsätzlich von allen Mietern und ihren Besuchern genutzt werden. Dabei kann es Probleme geben, wenn die Nutzung des einen Mieters andere Hausbewohner stört. Entscheidend ist einerseits, was noch zum ⇨ VERTRAGSGEMÄSSEN GEBRAUCH gehört; auf der anderen Seite sind auch Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme gefragt.

Sind keine besonderen Vereinbarungen getroffen, ist die übliche Nutzung vertragsgemäß. Der Mieter hat daher das Recht, im Hausflur einen ⇨ KINDERWAGEN oder einen Rollstuhl oder Rollator abzustellen, wenn die Größe des Hausflurs dies zulässt **(BGH WuM 2007, 29;** LG Hannover WuM 2006, 189). Der Beschluss einer Wohnungseigentümerversammlung, einem Bewohner des Hauses das Abstellen des Rollstuhls im Hausflur zu verbieten, ist sittenwidrig und daher unwirksam (OLG Düsseldorf ZMR 84, 161). Der Mieter kann auch einen Anspruch darauf haben, auf eigene Kosten zugunsten seines behinderten Lebenspartners einen Treppenlift zu installieren **(BVerfG WuM 2000, 298)** ⇨ MIETERMODERNISIERUNG.

Schuhregale und Kartons dürfen nicht dauerhaft im Treppenhaus abgestellt werden (LG Köln NZM 2017, 360). Mieter dürfen aber eine Fußmatte vor ihrer Wohnungseingangstür auslegen und Schuhe darauf abstellen (OLG Hamm WuM 88, 413; LG Berlin MM 91, 264).

Mängel im Treppenhaus muss der Vermieter genauso beseitigen wie ⇨ MÄNGEL in der Mietwohnung. Auch die Renovierung des Treppenhauses ist Sache des Vermieters; sie gehört nicht zu den ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN **(KG Berlin RE WuM 84, 42)**.

Selbstverständlich ist es umgekehrt Aufgabe des Mieters, den Vermieter über Mängel umgehend zu informieren.

Treppenreinigung

Hat der Mieter im Mietvertrag die Reinigung des Treppenhauses über-

nommen, wird sich die nähere Regelung meistens aus der Hausordnung in dem Sinn ergeben, dass der Mieter die Reinigung an bestimmten Wochentagen im Wechsel mit den anderen Mietern durchzuführen hat. Die Verpflichtung des Mieters erstreckt sich meistens auf den zwischen zwei Geschossen liegenden Treppenabschnitt. An welchem Tag und zu welcher Uhrzeit der Mieter seinen Pflichten nachkommt, bleibt ihm selbst überlassen (AG Reichenbach WuM 94, 322).

Grundsätzlich bleibt der Mieter dann auch während seiner Abwesenheit verpflichtet. Notfalls muss er für eine Vertretung sorgen oder mit dem Nachbarn tauschen. **Aber:** Nach Auffassung des AG Dortmund (WuM 88, 54) gilt das nicht für den 14-tägigen Sommerurlaub. Für eine derart kurze Abwesenheit ist die Suche nach einer Vertretung unzumutbar.

Ist der Mieter laut Mietvertrag zur Treppenreinigung verpflichtet, hat er auch ein entsprechendes Recht hierzu. Das bedeutet, dass ihm der Vermieter diese Aufgabe nicht einseitig entziehen kann (AG Stuttgart WuM 2004, 475; AG Magdeburg ZMR 2003, 45; AG Frankfurt/O. WuM 97, 432; AG Kerpen WuM 97, 471). Der Vermieter darf nicht einfach ein Reinigungsunternehmen beauftragen und den Mietern die Betriebskosten hierfür auferlegen. Nur wenn ein Mieter seine Pflichten vernachlässigt hat, kann er nach vergeblicher Mahnung eine Putzkraft hinzuziehen und dem nachlässigen Mieter die Kosten in Rechnung stellen (AG Münster WuM 94, 428). Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass die Treppe nicht ordentlich gereinigt wurde (AG Braunschweig WuM 2002, 211).

Ohne vertragliche Vereinbarung muss grundsätzlich der Vermieter putzen (lassen). Stellt er beispielsweise eine Putzfrau ein, kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass diese Kosten als Nebenkosten auf die Mieter anteilig abgewälzt werden dürfen Σ⇨ BETRIEBSKOSTEN.

Kehrwoche

In einigen Gebieten (insbesondere in Baden-Württemberg) ist eine sogenannte Kehrwoche in Mehrfamilienhäusern üblich.

In der »kleinen« Kehrwoche muss der Mieter den Flurbereich vor seiner Wohnungstür und den zum nächsten Stockwerk hinunterführenden Treppenabschnitt wöchentlich im Wechsel mit den anderen Etagennachbarn säubern. In der »großen« Kehrwoche müssen alle Mieter des Hauses jede Woche abwechselnd den Trockenboden, Kellertreppe und -flur sowie den Gehsteig vor dem Haus an genau festgelegten Tagen säubern. Einzelheiten hierzu stehen meist in der Hausordnung.

Eine umfassende Regelung einer im Mietvertrag getroffenen Vereinba-

rung durch die ⇨ HAUSORDNUNG ist zulässig. Hat der Mieter Reinigungsarbeiten übernommen, muss er für die zuverlässige Ausführung einstehen ⇨ VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT, ⇨ SCHNEEFEGEN.

Türschilder

Der Mieter darf am Hauseingang und an seiner Wohnungstür sein Namensschild anbringen. Zieht die Lebensgefährtin des Mieters ein, dürfen die Schilder um deren Namen erweitert werden (AG Mitte MM 2000, 178). Ist das Mietverhältnis beendet und zieht der Mieter aus, sind die von ihm angebrachten Schilder wieder zu entfernen. Der Mieter von Gewerberäumen hat das Recht, Firmenschilder in üblicher Größe anzubringen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses steht bestimmten Berufen (Rechtsanwälten, Ärzten, Steuerberatern usw.) das Recht zu, während eines vertretbaren Zeitraums ein Schild mit dem Hinweis auf die neue Anschrift anzubringen (RGZ 161, 338).

Wird der Beruf nicht in der Wohnung, sondern anderswo ausgeübt, hat der Mieter keinen Anspruch auf Anbringung eines Firmenschildes an dem Hause, in dem er wohnt (LG Hof WuM 60, 164).

Türspion

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den Einbau eines Türspions zu gestatten. Es besteht ein schützenswertes Interesse für den Mieter zu wissen, wer vor seiner Wohnungstür steht (AG Meißen WuM 2018, 632). Falls keine andere Vereinbarung getroffen wurde, muss am Ende des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden ⇨ VIDEOÜBERWACHUNG.