

► Tierhaltung und Mietgebrauch

Anbringen eines Katzensetzes am Balkon ist erlaubt

| Das Anbringen eines Katzensetzes am Balkon zählt zum vertragsgemäßen, genehmigungsfreien Gebrauch, wenn es ohne Eingriff in die Haussubstanz montiert und die Fassade nicht erheblich optisch beeinträchtigt wird (AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg 24.9.20, 18 C 336/19, Abruf-Nr. 222134). |

Dem Mieter ist durch den Wohnraummietvertrag das Halten einer Katze gestattet. Der Vermieter verweigert seine Zustimmung zum Anbringen eines Katzensetzes am Balkon, das die Katze vor Stürzen schützen sollte. Der Mieter meint, dies sei nicht gerechtfertigt, da der Vermieter an elf anderen Balkonen des Hauses, deren Wohnungen ihm ebenfalls gehören, Katzensetze seit Längerem dulde. Der Vermieter beruft sich auf den Mietvertrag, wonach seine vorherige schriftliche Zustimmung für Anbauten und Installationen erforderlich ist.

Das AG gibt dem Mieter recht: Da das Netz unstreitig ohne Eingriff in die Haussubstanz montiert werden soll und an weiteren elf Balkonen Netze vorhanden seien, sei keine erhebliche Beeinträchtigung und auch keine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung gegeben. Das Argument, die anderen Netze seien ohne Zustimmung angebaut worden, müssten daher beseitigt werden und auch der Mieterin müsse das Anbringen untersagt werden, greife nicht, da der Vermieter über längere Zeit die Netze an den anderen Balkonen geduldet und damit sein Ermessen dahin ausgeübt habe, dass die Katzensetze zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählen. Auch sei zu beachten, dass das Betreten des Balkons der artgerechten Haltung einer Katze zumindest näherkomme als das ausschließliche Halten in der Wohnung.

► Mietgebrauch

Nichtbeheizen der Wohnung rechtfertigt ordentliche Kündigung

| Das Nichtbeheizen der Wohnung ist geeignet, entsprechende Schäden an der Mietsache hervorzurufen, und rechtfertigt eine ordentliche Kündigung (LG Hannover 10.4.21, 7 T 15/21, Abruf-Nr. 222135). |

Nach Ansicht des LG stellt das Nichtbeheizen einer Wohnung eine erhebliche Pflichtverletzung dar, die nach vorheriger Abmahnung eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB rechtfertigt (LG Hagen 19.12.07, 10 S 163/07). Dabei kommt es nicht darauf an, ob es zu Schäden (Schimmel, Feuchtigkeit) gekommen ist. Entscheidend ist, dass das Nichtbeheizen der Wohnung geeignet ist, Schäden an der Mietsache hervorzurufen.

PRAXISTIPP | Einer ordentlichen Kündigung des Vermieters nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter, erheblicher Vertragsverletzung des Mieters muss keine Abmahnung vorausgehen. Allerdings kann einer Abmahnung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als ihre Missachtung durch den Mieter eine Vertragsverletzung darstellt, die der Kündigung erst das erforderliche Gewicht verleiht (BGH 28.11.07, VIII ZR 145/07). Der sicherste Weg für den Vermieteranwalt ist es also, den Mieter vor Ausspruch der Kündigung wegen der Pflichtverletzung abzumahn.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 222134

Mieter wollte seine Katze schützen

Mieteranspruch, § 535 BGB i. V. m. dem Mietvertrag



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 222135

Abmahnung nicht erforderlich, aber ratsam