

► Tierhaltung

Darf der Vermieter nach freiem Ermessen die Zustimmung versagen?

| Klauseln über einen Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Haustierhaltung sind nur insoweit mit den Vorgaben des § 307 BGB vereinbar, als die Zustimmungserteilung „ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien“ abhängig gemacht wird, „die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs“ abzielen. Fehlt es an sachlichen Kriterien, an denen sich die Entscheidung des Vermieters ausrichten muss und ist die Klausel – mieterfeindlich – dahin auslegbar, dass die Entscheidung des Vermieters „in dessen freies, das heißt an keine nachprüfbaren Voraussetzungen gebundenes Ermessen“ gestellt wird, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Folge: Die Klausel ist unwirksam und die Haustierhaltung hängt dann nicht von einer Zustimmung des Vermieters ab (LG Berlin 7.12.22, 64 S 151/22, Abruf-Nr. 238068). |

Beachten Sie | Das LG folgt dem BGH (25.9.12, VIII ZR 329/11). Danach sind mietvertragliche Tierhaltungsklauseln, die die Zustimmung des Vermieters vorsehen, immer unwirksam, wenn die Entscheidung des Vermieters an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden ist. Er hat kein berechtigtes Interesse an einem derart schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt. Ist die Klausel unwirksam, kommt es darauf an, ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch nach § 535 Abs. 1 BGB gehört. Es bedarf dann einer umfassenden Interessenabwägung im Einzelfall. Kriterien sind u. a. Art, Größe, Anzahl und Verhalten der Tiere, Zustand und Lage der Wohnung, persönliche Fähigkeiten des Mieters und berechnete Interessen anderer Hausbewohner.

► Heizkostenverordnung

Hinweispflicht des Vermieters bei gemieteten Messgeräten

| Der Vermieter wollte nach Ablauf der Eichfrist neue Messgeräte für Heizung und Warmwasser mieten. Darüber und über die anfallenden Kosten informierte er seine Mieter. Etwa ein Jahr danach widersprachen die Mieter. Der Vermieter stellte die Mietkosten trotzdem in seine Betriebskostenabrechnung ein. Da die Zahlungen ausblieben, erhob er Klage. |

Ohne Erfolg. Der Vermieter habe nicht das in § 4 HeizKV vorgeschriebene Verfahren eingehalten, so das AG Erfurt (7.12.22, 5 C 145/21, Abruf-Nr. 238069). Es reiche nicht aus, nur die Absicht der Anmietung unter Hinweis auf die anfallenden Mietkosten mitzuteilen. Der Vermieter müsse auch auf das Widerspruchsrecht der Mieter hinweisen. Zwar enthalte der Wortlaut der Norm keine solche Hinweispflicht. Aber um sein in der Norm enthaltenes Widerspruchsrecht ausüben zu können, sei ein Hinweis darauf erforderlich. Ansonsten liefe das Recht ins Leere, da ein nicht juristisch vorgebildeter Laie im Regelfall hiervon keine Kenntnis habe.

Der Umfang der Mitteilungspflicht nach § 4 Abs. 2 S. 2 HeizKV ist strittig: Da der Wortlaut nur von der Tatsache der Anmietung und deren Kosten spricht, wird teilweise angenommen, dass keine Hinweispflicht auf die Widerspruchsmöglichkeit bestehe (so z. B. Dräger in: BeckOGK BGB, § 4 HeizKV Rn. 28).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 238068

Kein schrankenloser Erlaubnisvorbehalt



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 238069

Hinweis auf Widerspruchsrecht fehlte