

**Erlaubnisvorbehalte im Mietvertrag
– was darf der Mieter und wie ist das zu regeln?**

1. Umbauten

- Markise
- Antennen
- Dusche statt Wanne
- Treppenlift
- Balkonverglasung
- PV-Balkonkraftwerk
- Hartböden
- Spanndecken
- andere Heizung
- Silikat- oder Dispersionsfarbe



AdobeStock 148302882 Automatic stair lift on staircase for elderly people

Grundsatz:

kein Recht zur Umgestaltung, außer sozialadäquat und zur Lebensführung angemessen erforderlich: Sonnenschirm, Dübellöcher für Regal, Blumenkästen

Grenzen:

- bauliche Integrität
- erhöhte Rückbauaufwendungen
- Auswirkungen auf Dritte (Schallschutz, Sicht),
- Außenansicht
- Verkehrssicherung (Elt, Herunterfallen)

Zustimmungsvorbehalt überhaupt erforderlich?

Sinn: Sensibilisierung des Mieters, Prüfungsmöglichkeit
(Verkehrssicherung) und Steuerbarkeit (Ort, Art und Weise)

Begriffe, §§ 183, 184 BGB:

vorherige Zustimmung = Einwilligung

nachträgliche Zustimmung = Genehmigung

Formerfordernisse

Durch eine solche Klausel entsteht der Eindruck, dass eine
mündliche Erlaubnis unwirksam ist. AG Konstanz, Urteil vom
26.04.2007 - 4 C 62/07

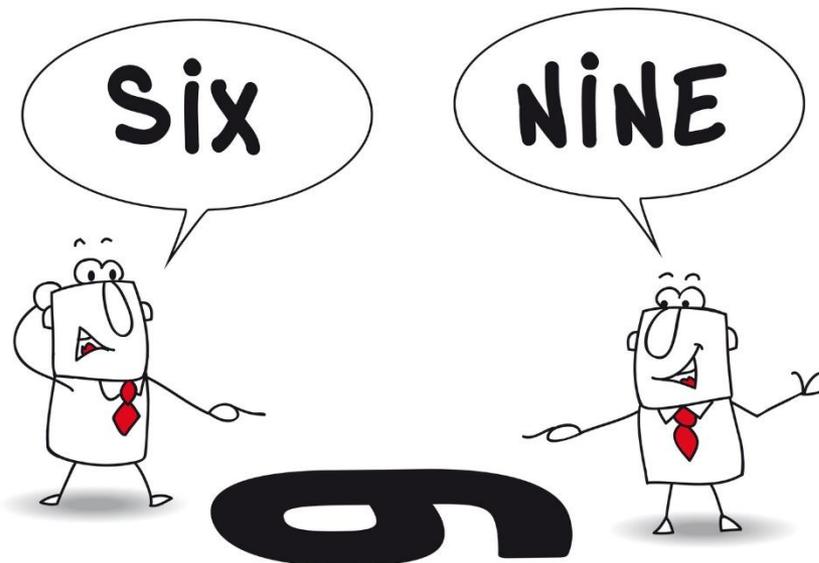


Folge der Zustimmung für

- Ersatzbeschaffung
- Rückbaupflicht bei Vertragsende
- Ablöseforderung bei Nichtausbaubarkeit (Fliesen)

- Erhaltungsinteresse, insb. Optik und bauliche Integrität
- Gefahr Präzedenzfall
- Verkehrssicherung

- Persönliche Entfaltung
- Barrierefreiheit
- Klimaschutz



Beispiel: Balkon-PV

Der Vermieter darf nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen, wenn diese

- baurechtlich zulässig,
- optisch nicht störend,
- leicht zurückbaubar und
- fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist
- sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht.

AG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021 – 37 C 2283/20

Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz **und Steckersolargeräte**

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz **oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen**. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters **nicht zugemutet** werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben /Einhaltung der Regeln der Technik
- keine Nutzungsbeeinträchtigung anderer Mieter / Blendwirkungen
- Konservierungsinteresse des Eigentümers (Wärmedämmung...)
- optisches Erscheinungsbild der Immobilie
- Absturzsicherung / Windlasten
- Statik der Balkonbrüstung
- keine Beeinträchtigung der Nutzung des Balkons als 2.Rettungsweg für die Feuerwehr
- Haftpflicht
- Rückbausicherheit



2. Tierhaltung

Klausel: Kleintierhaltung ausnehmen

Kleine Haustiere sind solche, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden können und bei denen eine Beeinträchtigung der Vermieterbelange oder eine Störung anderer Hausbewohner grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

zulässig	nicht zulässig	umstritten
Zierfische im Aquarium	Bienenvolk auf dem Balkon	Katzen
ungefährliche Schlangen im Terrarium	„Kampfhunde“?	Hunde
Wellensittich, Papagei	giftige Tiere	Ratten

Was gilt bei fehlender / unwirksamer Klausel?

- gemäß § 535 Abs. 1 BGB von dem Ergebnis einer umfassenden Abwägung der jeweiligen Einzelfallumstände
- Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere,
- Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses
- Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn,
- Anzahl und Art anderer Tiere im Haus,
- bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie
- besondere Bedürfnisse des Mieters

BGH Urt. v. 20.03.2013 Az. VIII ZR 168/12

2. Tierhaltung

a. Typische Nutzungsfolgen bei einzelnen Tierarten

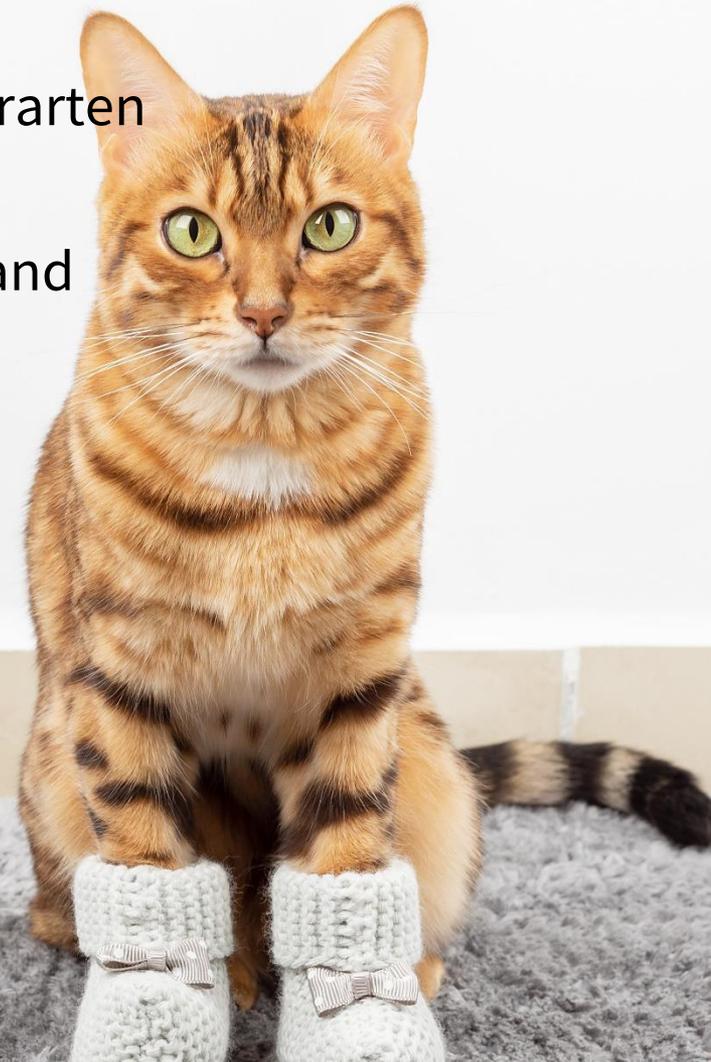
- Kratzer, Gerüche, Katzennetz
- Auswirkung auf Schimmel, Rückgabestatus

a. Zukunft Tierfrei-Haus?

b. Lösung vorerst: Tierhaltungsgenehmigung unter Auflagen

[https://www.strunz-alter.de/service/
mietrecht/mietrecht-ueber-wohnraum/](https://www.strunz-alter.de/service/mietrecht/mietrecht-ueber-wohnraum/)

© AdobeStock 475999471 A funny domestic cat in gray socks



Schimmel – Heizen und Lüften

Vorhersehbarkeit der Rechtsprechung – ein Beispiel:

- LG Lübeck 05.11.2015 - 14 S 74/14: **zweimaliges** „Stoß- oder Querlüften“ bei 17 bis 20 Grad ausreichend; Luftfeuchte 60–80 % über eine Woche hinweg unbeanstandet
- LG Lübeck 02.03.2017 – 14 S 275/15 (Richterwechsel): zumutbar: **dreimaliges** Stoßlüften für je 10 Minuten
- LG Lübeck 17.11.2017 - 14 S 107/17: **maximal zweimaliges** Stoßlüften/Tag für jeweils 5 bis 10 Minuten; 3 Mal 9 Minuten/Tag überschreiten schon Zumutbarkeit; Querlüften von 2 Mal 5 bis 10 Minuten/Tag - also Durchzug – sei nicht zumutbar; ebensowenig **Hygrometer** nebst entsprechender Kontrolle

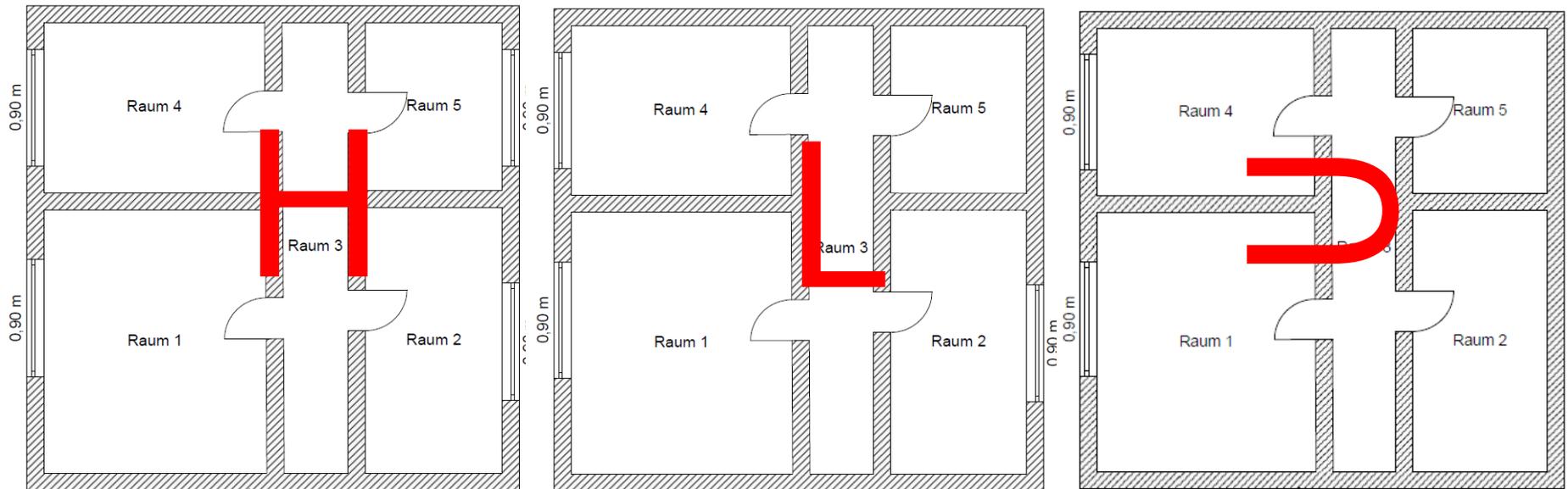
BGH Urteil vom 5.12.2018 – VIII ZR 271/17 zum Urteil Lübeck:

- Wärmebrücken in Außenwänden sind kein Sachmangel, wenn Zustand den bei Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften entspricht;
- Anforderungen an Beheizung und Lüftung einer Wohnung und Zumutbarkeit nicht abstrakt, sondern nur anhand der Einzelfallumstände, wie Alter und der Ausstattung des Gebäudes und Nutzungsverhalten des Mieters, bestimmbar

➤ **Kein Muster der Kanzlei!**

Belehrung auf konkrete Anforderungen der jeweiligen Wohnung zuschneiden; Übergeben einer allgemein gehaltenen Broschüre mit Tipps für richtiges Heizen / Lüften nicht ausreichend, so LG Hamburg, Urt. v. 17.09.2009 - 307 S 39/09

- Verhältnis der Fensterfläche zur Grundfläche des Raumes
 - Zahl der Personen und Raumvolumen
 - Außentemperatur und Windstärke
 - Spaltlüftung, Stoßlüftung, Kipplüftung
 - Raum-Nutzung
- ...



➤ **Kein Muster der Kanzlei!**

Belehrung auf konkrete Anforderungen der jeweiligen Wohnung zuschneiden; Übergeben einer allgemein gehaltenen Broschüre mit Tipps für richtiges Heizen / Lüften nicht ausreichend, so LG Hamburg, Urt. v. 17.09.2009 - 307 S 39/09

- bei Belegung mit zwei Personen, die (u.a.) jeweils 20 Minuten pro Tag duschen:
entweder (lt. SV-Gutachten)
 - täglich zweimaliges Stoßlüften über je 13 bis 17 Minuten **oder**
 - dreimaliges Stoßlüften von jeweils 10 Minuten oder
 - dreimaliges Querlüften von jeweils 3 Minuten ausreichen
- und nach Vorgängen mit besonders starker Feuchtigkeitsentwicklung (Kochen, Duschen und Waschen) den betroffenen Raum sogleich lüften
- bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung Einschränkungen zumutbar, sonst wäre stets Neubaustandard geschuldet
- Urteil des LG Lübeck sei „ersichtlich rechtsfehlerhaft“

Fogging – ein nicht mehr neues Phänomen

- Weichmacherverbindungen in Farben, Plastik u. a.
- **bauliche Gegebenheiten**, wie Kältebrücken, schadhafte Isolierungen, Ausstattung der Wohnung, z.B. Laminat, kunststoffhaltige Materialien z. B. in Dämmmaterial, Hartschaumdekorplatten, bestimmte Wandfarben, Tapeten oder Teppichböden
- **Lüftungsverhalten**

BGH, 28. 5. 2008 - VIII ZR 271/07

Mangelursache ist zwar der Sphäre des Mieters zuzurechnen; Mieter hat Mangel aber nicht zu vertreten, weil Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten

AG Paderborn 23.04.2021 – 55 C 91/18

Sachverständigengutachten:
Ausdünstungen aus Mietmobiliar

- Der Mieter kann weder Mängelbeseitigung verlangen noch mindert sich die Miete, wenn Möblierung Ursache ist

Regelung in der Hausordnung?

- Regeln zu reibungslosem Zusammenleben der Bewohner, Schutz des Gebäudes und allgemeiner Sicherheit und Ordnung im Haus
- Gebrauchsregelungen für Gemeinschaftsflächen/-räume (Reinigungspläne), Konkretisierung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme (Ruhezeiten)
- Umgang mit der Wohnung (innen) und Pflichtenaufteilung (zwischen Mieter und Vermieter) im Mietvertrag zu regeln
- Hintergrund: Überraschende Formular-klauseln sind unwirksam, § 305 c BGB.



3. Rauchen

a. Zukunft Nichtraucherhaus?

- ### b. Auswirkungen Schönheitsreparaturen
- kein Schadenersatz für Sowieso-Kosten

c. Auswirkungen Minderung / Nachbarstreit

- BGH, Urt. v. 16.1.2015 – V ZR 110/14:
Zeitenregelung; Indiz Nichtraucherschutzgesetz; auch
Direktansprüche zwischen den Mietern auf Unterlassung
- LG Dortmund 8.6.2017 – 1 S 451/15: Rauchen im 3-Stunden-Takt



© AdobeStock 474001028
Smoking Ban in Wooden Cottage Concept

Kündigungsverzicht

- formularmäßig vereinbarungsfähig – Grenzen:
- maximal 4 Jahre ab Vertragsunterzeichnung (nicht ab Inkrafttreten)
- wechselseitig gleichmäßig
- nur für das ordentliche Kündigungsrecht
- sachliche Gründe
- Transparenz (2 Jahre nicht kündigen oder Kündigung erst zum Ablauf von 2 Jahren?)



Mietereinbauten und Folgen für die Mietpreisgestaltung

Fall: Der Mieter hat vom Vermieter zur Verfügung gestellte Ausstattungsgegenstände entfernt und durch eigene ersetzt (z. B. Wanne). Später möchte der Vermieter die Miete erhöhen. Er beruft sich gemäß § 558 BGB darauf, dass für Wohnraum vergleichbarer ... Ausstattung die höhere Miete gezahlt wird.

e. A.: Die ursprüngliche Ausstattung ist weiter maßgeblich,
Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2022,
BGB § 558 Rn. 66

a. A.: BGH



Kurz nach Einzug tauschte der Mieter nach Zustimmung des Vermieters die Einbauküche aus.

BGH:

- Die Küche bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt.
- anders evtl., wenn der Mieter die vermietetseitig gestellte Wohnungsausstattung eigenmächtig ersetzt
- andere Vereinbarung nicht mehr zulässig

BGH, Urt. v. 24.10.2018 – VIII ZR 52/18 (LG Berlin)

Fazit

1. Interessenabwägung
2. Klausel maßvoll, im Mietvertrag statt Hausordnung zum Zweck der Prüf- und Steuerbarkeit, Dokumentation
3. Erteilung von Auflagen z. B.
 - a) Eingriffsvorbehalte für Vermieter
 - b) Ausführungsart und Fachhandwerker
 - c) Leinenpflicht, Kratzer
4. Rückbaupflicht und Abgeltung vereinbaren
5. Auswirkungen auf Mieterhöhung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



RA Martin Alter
RA René Illgen
RAin Eva-Maria Meichsner
RA Dietmar Strunz (bis 09/2020)

RA Sebastian Tempel
RAin Noreen Walther
RAin Michelle Freitag

Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz | Tel. 0371 5353800
Amtsgericht Chemnitz | PR 190
✉ kanzlei@strunz-alter.de | www.strunz-alter.de

