

# MietrechtInformationen

---

Oktober 2018

## **Mieterin füttert Stadtauben – fristlose Kündigung! LG Berlin, Beschluss vom 05.04.2018, Az.: 67 T 40/18**

Eine Mieterin befestigte auf ihrem Balkon eine Vogelvoliere für Brieftauben. Mithilfe von Vogelfutter lockte sie zahlreiche, zeitweise ca. 40 bis 90 Stadtauben an. Mehrere Mieter beschwerten sich daraufhin über den Lärm, den die Tiere durch ihr Gurren und Flattern verursachten. Außerdem könne Wäsche weder auf dem Balkon noch im Hof getrocknet werden, ohne durch Taubenkot und Federn verschmutzt zu werden. Die Mieterin setzte das Füttern der Tauben trotz Abmahnung fort. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis deshalb fristlos und erhob Räumungsklage.

Die Klage hatte Erfolg. Die fristlose Kündigung sei gerechtfertigt. Das Füttern von Stadtauben auf dem Balkon einer Mietswohnung stelle eine erhebliche Vertragsverletzung dar, wenn hieraus in hygienischer und akustischer Hinsicht erhebliche Belästigungen für andere Mieter resultieren. So habe es sich hier verhalten. Erschwerend komme hinzu, dass die Mieterin ihr Verhalten trotz Abmahnung fortsetzte.

---

## **Schadensersatz wegen vorgetäuschter Eigenbedarfskündigung LG Berlin, Urteil vom 05.03.2018, Az.: 64 S 72/17**

Ein Vermieter kündigte Ende Juni 2015 dem Mieter einer Wohnung wegen Eigenbedarfs, weil sein Bruder die Wohnung benötige. Der Mieter zog Anfang Dezember 2015 aus. Statt des Bruders zog allerdings jemand anderes ein. Der Vermieter erklärte, dass sein Bruder im Dezember 2015 einen Schlaganfall erlitten habe. Aus dem Grund habe er die Wohnung vorübergehend anderweitig vermietet. Der Mieter hielt den Eigenbedarf für vorgetäuscht und klagte auf Schadensersatz in Höhe der Umzugskosten und der mit der neuen Wohnungen verbundenen Mehrkosten.

Die Klage hatte Erfolg. Der Mieter habe Anspruch auf Schadensersatz. Der Vermieter habe den Eigenbedarf nicht glaubhaft dargelegt. Zwar gehörten Geschwister zum Personenkreis, für den ein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Allerdings bestehe aufgrund der Umstände der Verdacht, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben wurde. Insbesondere habe der Vermieter den nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs nicht nachgewiesen. Hierfür hätte er entsprechende ärztliche Atteste zum Gesundheitszustand seines Bruders beibringen müssen.

---

### **Kündigung wegen Überlassung der Wohnung an Dritte LG Berlin, Urteil vom 18.04.2018, Az.: 65 S 16/18**

Die Mieter einer Wohnung zogen zurück in ihr Heimatland. Die Wohnung überließen sie ihrem Sohn, dessen Ehefrau und deren zwei Kindern, ohne die Vermieterin zu informieren. Die Mieter kehrten ca. zwei Mal pro Jahr zu Besuch zurück. Als die Vermieterin hiervon Kenntnis erlangte, kündigte sie das Mietverhältnis und klagte auf Räumung.

Die Klage hatte Erfolg. Die Vermieterin habe Anspruch auf Räumung der Wohnung. Es bestünde ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, weil die Mieter ihre vertraglichen

Pflichten nicht nur unerheblich verletzt hätten. Ein Mieter sei ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen. Zwar seien nahe Familienangehörige des Mieters (insbesondere die Kinder) nicht als „Dritte“ anzusehen. Das gelte allerdings nur, solange der Mieter selbst die Wohnung in eigener Person nutzt, die Familienangehörigen also in den Haushalt des Mieters aufgenommen würden. Hier hätten die Mieter allerdings ihren Haushalt aufgegeben. Die Grundlage für ein Wohnrecht der Familienangehörigen sei somit entfallen.

---

### **Zur Videoüberwachung des Hauseingangs AG Detmold, Urteil vom 01.03.2018, Az.: 7 C 429/17**

Ein Vermieter installierte eine Kamera im Eingangsbereich seines Grundstücks. Ob die Kamera funktionierte oder nur als Attrappe diene, war nicht zu erkennen. Als der Vermieter hierüber die Auskunft verweigerte, begehrte ein Mieter die Entfernung der Kamera. Der Vermieter lehnte ab. Die Kamera sei bereits bei Einzug des Mieters installiert gewesen und diene der Eindämmung von Diebstählen. Der Mieter erhob Klage auf Entfernung. Er habe bei seinem Einzug keine Kamera bemerkt, da er stark sehbehindert sei.

Die Klage hatte Erfolg. Der Mieter habe einen Anspruch auf Beseitigung der Kamera. Andernfalls werde das Recht auf informationelle Selbstbestimmung, insbesondere das Recht, grundsätzlich selbst über die Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu bestimmen, verletzt. Der Vermieter hätte sich zur Funktionsfähigkeit der Kamera erklären müssen. Gegen die Beseitigung könne auch nicht eingewandt werden, dass die Kamera bereits bei Einzug installiert gewesen sei. Der Vermieter hätte den Mieter hierauf explizit hinweisen müssen.

---

**Fenster angebohrt? Schadensersatz!**  
**AG Witten, Urteil vom 12.04.2018, Az.: 2 C 684/17**

Ein Mieter beauftragte eine Firma mit der Anbringung von Plissees. Hierzu bohrte die Firma in die Glasleisten der Fenster je vier Löcher (3-4 mm). Nach dem Auszug des Mieters forderte der Vermieter erfolglos zur Beseitigung der Bohrlöcher auf. Schließlich ließ er die Glasleisten austauschen und verrechnete die aufgewandten Kosten mit der Mietkaution. Der Mieter erhob hiergegen Klage. Bei der Montage der Plissees habe es sich um eine Maßnahme des vertragsgemäßen Gebrauchs gehandelt. Der Vermieter hätte die Bohrlöcher hinnehmen müssen.

Das Amtsgericht gab dem Vermieter Recht. Er habe die aufgewandten Reparaturkosten als Schadensersatz mit der Mietkaution verrechnen dürfen. Der Mieter habe durch das Anbohren der Fenster gegen seine vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache pfleglich zu behandeln, verstoßen. Das Anbohren der Fenster gehöre nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und sei auch nicht mit dem Anbohren von Wänden (z. B. für Dübel) vergleichbar. Löcher in den Wänden ließen sich in aller Regel mit weitaus geringerem Aufwand wieder verschließen.

---

**Gewerberaummietrecht:**  
**Zum Umfang einer Konkurrenzschutzklausel**  
**OLG Frankfurt, Urteil vom 12.04.2018, Az.: 2 U 111/17**

Ein Zahnarzt mietete Geschäftsräume in einem größeren Gebäudekomplex für den Betrieb einer Praxis. Im Mietvertrag war geregelt, dass der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters keine in dem Gebäudekomplex gelegenen Räume an andere Zahnärzte oder Kieferchirurgen vermieten dürfe. Später wollte der Vermieter Räume an einen Kieferorthopäden vermieten. Der Zahnarzt war damit nicht einverstanden und verwies auf die Konkurrenzschutzklausel des Mietvertrags. Daraufhin erhob der Vermieter Klage auf Feststellung, dass Kieferorthopäden nicht von der Klausel erfasst seien.

Die Klage blieb ohne Erfolg. Kieferorthopäden seien von der Klausel erfasst. Zwar komme das Wort „Kieferorthopäde“ in der Klausel nicht vor. Ein Kieferorthopäde sei jedoch immer ein Zahnarzt und müsse über die entsprechende Approbation verfügen. Auch sei es faktisch unmöglich, einen Kieferorthopäden daran zu hindern, zahnärztliche Leistungen zu erbringen, wie z. B. die Zahnsanierung vor dem Anpassen einer Zahnspange. Die beabsichtigte Vermietung an eine kieferorthopädische Praxis würde daher gegen die Konkurrenzschutzklausel verstoßen.

---

**Gewerberaummietrecht:  
Schadensersatz ohne vorherige Fristsetzung  
BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17**

Ein Mieter nutzte die gemietete Lagerfläche in einer Halle zum Abstellen und Reparieren von Rennfahrzeugen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses stellte der Vermieter fest, dass der Boden und die Wände durch Schmierstoffe und Chemikalien massiv beschädigt waren. Der Mieter ließ die Schäden beseitigen, ohne zuvor dem Mieter hierzu Gelegenheit zu geben. Später verlangte er vom Mieter die Erstattung der aufgewandten Kosten. Dieser verweigerte die Zahlung. Ihm hätte zur Beseitigung der Beschädigungen eine Frist gesetzt werden müssen. Der Vermieter erhob Klage.

Die Klage hatte Erfolg. Der Vermieter habe einen Anspruch auf Ersatz der aufgewandten Kosten. Eine vorherige Aufforderung des Mieters zur Beseitigung der Beschädigungen sei ebenso entbehrlich gewesen, wie eine Fristsetzung. Durch die Beschädigung habe der Mieter nämlich nicht seine vertragliche Hauptleistungspflicht, sondern eine vertragliche Nebenpflicht verletzt. Das Gesetz sehe für diesen Fall kein Vorrecht des Mieters vor. Der Vermieter dürfe Schäden, die wegen der Verletzung einer Obhutspflicht entstanden sind, daher ohne Weiteres selbst beseitigen und die Beseitigung dem Mieter als Schadensersatz in Rechnung stellen.

---

**Impressum**

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein  
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte  
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig  
Telefon: 0341/ 46 23 50  
Telefax: 0341/ 46 23 525  
E-Mail: [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de)  
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

- BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
- RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
- BRAGO Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
- BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
- FAO Fachanwaltsordnung
- Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Ust.-IdNr.: DE 227724334

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.