



Taubenfüttern kann Kündigungsgrund sein

Mieter, die sich hartnäckig weigern, ihre vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen oder einem berechtigten Verlangen des Vermieters nach einem bestimmten Tun oder Unterlassen nicht nachkommen, müssen mit einer Kündigung des Mietverhältnisses rechnen. Dies kann nach einem Urteil des AG Nürnberg auch bei permanenten Verstößen gegen ein Taubenfütterungsverbot der Fall sein. Danach stellt das regelmäßige Füttern von Tauben trotz Abmahnung, wodurch eine erhebliche Verschmutzung der Liegenschaft durch Taubenkot, Staub und Federn verursacht wird, eine Störung des Hausfriedens dar, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses

es berechtigt. Zwar dürfen Mieter freilebende Singvögel grundsätzlich auf ihrem Balkon oder auch vom Fenster aus füttern. Dies gilt nach Auffassung des AG Nürnberg jedoch nicht für Tauben, da diese durch Kotspritzer auf Fensterscheiben und -bänken zur Plage für die Hausgemeinschaft werden können und durch lautstarkes Gurren und Flügelschlagen beim An- und Abflug von vielen Bewohnern auch als akustische Belästigung empfunden werden. Daher hat das AG Nürnberg die Kündigung eines Mieters, der trotz mehrfacher Abmahnung das Füttern von Tauben aus dem Fenster seiner Mietwohnung nicht einstellte, als berechtigt angesehen.

Hausordnung: Keine Fahrräder in der Wohnung

Hausordnungen konkretisieren die allgemeine Obhutspflicht des Mieters über die Mietsache. Bestimmungen in einer Hausordnung, die eine Einschränkung von Mieterrechten zur Folge haben, sind nur verbindlich, wenn eine Interessenabwägung ein überwiegendes Interesse des Eigentümers oder der Mitbewohner ergeben hat. So gelten z.B. Regelungen, wonach das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhauseingang unzulässig oder nur vorübergehend zulässig ist, nur dann, wenn für den Mieter eine zumutbare anderweitige Abstellmöglichkeit besteht oder der Vermieter oder andere Hausbewohner erheblich beeinträchtigt werden. Das nach Ansicht des Vermieters beeinträchtigte Erscheinungsbild des Hausflurs reicht dazu nicht aus. Auch ein Fahrradanhänger, den der Mieter zum Transport von 2 Kleinkindern benutzt, darf nach Auffassung des AG Berlin im Hof des Anwesens abgestellt werden, wenn andere zumutbare Abstellmöglichkeiten vor Ort fehlen und dem Mieter nicht zumutbar ist, den Fahrradanhänger nach jeder Benutzung in den Keller zu bringen. Gleiches gilt für das Abstellen von Gehhilfen (z.B. Rollatoren) von älteren Mietern, sofern Durchgänge und Rettungswege nicht übermäßig eingeschränkt werden. Allerdings muss der Mieter die Beeinträchtigungen so gering wie möglich halten und daher den Rollator zusammenklappen und an einer geeigneten Stelle möglichst platzsparend abstellen (so LG

Hannover, Urteil v. 17.10.2005, 20 S 39/05, NZM 2007 S.245). Zulässig ist ferner ein Verbot des Abstellens von Fahrzeugen auf dem Hof vor den angemieteten Garagen sowie nach einem neuen Urteil des LG München I ein Verbot, Fahrräder in die Wohnung zu verbringen. Da ein Fahrrad ein Transportmittel ist, stellt das Einstellen von Fahrrädern in der Wohnung (nicht im zur Wohnung gehörenden Keller) kein wesentliches Element einer Wohnungsnutzung dar. Ein solches Verbot führt auch nicht zu einer unzulässigen Diskriminierung von Fahrradbesitzern gegenüber den Nutzern von Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen. Diese Gegenstände können zwar das Treppenhauseingang mit ihrer Bereifung ebenso verschmutzen wie Fahrräder. Sie werden aber gebraucht, damit die jeweiligen Hausbewohner in ihre Wohnungen gelangen können. Ein Rollstuhl wird darüber hinaus aus gesundheitlichen Gründen in der Wohnung benötigt. Eine Privilegierung dieser Gegenstände muss daher nicht nur hingenommen werden, sondern ist eine zwingende Folge des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Das Verbot dient nicht nur dem Schutz vor Verschmutzungen sondern auch dazu, Treppenhauseingang und Aufzug vor Beschädigungen zu bewahren und muss daher auch keine Ausnahmen für besonders teure Fahrräder vorsehen (LG München I, Urteil v. 23.11.2017, 36 S 3100/17 zum Wohnungseigentumsrecht).

Besichtigungsrecht des neuen Eigentümers

Nach dem Kauf einer Wohnung hat der neue Eigentümer ein berechtigtes Interesse, sich über den Zustand der gekauften Wohnung zu informieren. Allerdings muss auch in diesem Fall Rücksicht auf die Belange des Mieters genommen werden. Dementsprechend muss dem Mieter eine Besichtigung angemessene Zeit vorher angekündigt

werden. Nach einem neuen Urteil des AG München hat der Mieter die Besichtigung seiner Wohnung durch den neuen Eigentümer und Vermieter zu dulden, wenn dieser dem Mieter mit einer Frist von mindestens drei Tagen einen Termin zu üblichen Zeiten (Montag bis Samstag, 9 Uhr bis 13 Uhr und 15 Uhr bis 18 Uhr) benennt.

Mietzahlung - Gutschrift am 5. Werktag ausreichend

Nach der neuen Rechtsprechung des BGH zur Fälligkeit der monatlichen Mietzahlungen muss der Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats lediglich die Leistungshandlung vorgenommen, das heißt, seiner Bank den Zahlungsauftrag für die Überweisung der Miete erteilt haben. Der Vermieter kann – entgegen der früheren Rechtsprechung – nicht mehr uneingeschränkt verlangen, dass die Miete bis zum 3. Werktag auf seinem Konto eingegangen sein muss. Bei einer Veranlassung der Überweisung am 3. Werktag des Monats ist diese spätestens am folgenden Banktag auszuführen (§ 675n Abs.1 S.3 BGB) und einen Tag später dem Empfängerkonto gutzuschreiben (§ 675s Abs.1 S.1 BGB). Daher kann der Vermieter eine Gutschrift vor dem 5. Werktag des Monats regelmäßig nicht erwarten. Formalklauseln in Wohnungsmietverträgen, die – abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen – den Eingang der Miete auf dem Konto

des Vermieters generell bis zum 3. Werktag bestimmen, sind nach Auffassung des BGH unwirksam. Eine solche Klausel würde dem Mieter nämlich das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr auferlegen, die durch den Zahlungsdienstleister verursacht wurden, und den Mieter damit unangemessen benachteiligen. Hat der Mieter den Zahlungsauftrag ordnungsgemäß d.h. unter Angabe der zutreffenden Bankdaten spätestens am 3. Werktag des Monats erteilt und ist auch das Konto des Mieters ausreichend gedeckt, kann der Vermieter aus einem verspäteten Zahlungseingang keine Rechte (z.B. Abmahnung, Kündigung) herleiten.