

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Mietminderung aufgrund Taubenkot

Herr Möller aus München fragt:

Der Balkon meines Mieters ist immer wieder von Taubenkot überzogen. Er mindert nun die Miete und verlangt von mir die Beseitigung des Taubenkotes. Ist dies zulässig?

Antwort: Nein. Der Balkon gehört zur Mietwohnung. Die Reinigung von vermieteten Flächen wie zum Beispiel eines Balkons obliegt dem Mieter. Er muss diesen, ebenso wie den Rest seiner Wohnung selbst reinigen. Er ist hierzu sogar aufgrund seiner Obhutspflicht für die Mietsache verpflichtet. Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich. Er hat auch keine Möglichkeiten auf das Flugverhalten von Tauben Einfluss zu nehmen, vergleiche AG Hanau, Urteil vom 25.10.2022, 94 C 21/22. Etwas anderes gilt für Gemeinschaftsbereiche. Hier ist der Vermieter auch ohne vertragliche Abrede verpflichtet, die Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und daher auch regelmäßige Reinigungsarbeiten durchzuführen, so das AG Hanau. Auch das Amtsgericht München hat durch Urteil vom 11.6.2010, 461 C 19454/09 entschieden, dass in Großstädten ein starker Taubenflug zum allgemeinen Lebensrisiko gehört. Eine Mietminderung wäre nur dann möglich, wenn der Vermieter eine wesentliche Ursache für den Taubenbefall gesetzt hätte. Dies ist regelmäßig aber nicht der Fall. Tauben kommen in Großstädten in der Regel „von selbst“. Ohne eine vertragliche Abrede schuldet der Vermieter auch nicht die Anbringung von Taubennetzen. Sie können Ihren Mieter darauf verweisen, dass er den Balkon selbst reinigen muss und – sofern er die Miete mindert – die zu Unrecht geminderten Beträge beim zuständigen Amtsgericht München einklagen.



*RA Georg
Hopfensperger
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

