



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Kein generelles Verbot von Hunde- und Katzenhaltung in Formularmietverträgen

Bei dieser Entscheidung ging es um die Frage, ob eine Formulklausel in einem Mietvertrag wirksam ist, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung *generell* untersagt. Im zu entscheidenden Fall waren die Mieter mit einem kleinen Hund, der auf ärztliches Anraten für den Sohn der Mieter angeschafft worden war, eingezogen. Der Vermieter verlangte aufgrund der Mietvertragsklausel, die Entfernung des Hundes, obwohl die anderen Hausbewohner keine Einwände gegen die Hundehaltung hatten. Der BGH stellte klar, dass ein generelles Verbot wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Mietgebrauch i.S.v. § 535 Abs. 1 BGB gehöre, erfordere eine umfassende Interessensabwägung im Einzelfall. Dabei seien gewichtige Mieterinteressen an der Hundehaltung (z.B. Blindenhund, bereits langjährige Tierhaltung bei alten und kranken Hundehaltern) mit den Belangen der anderen Hausbewohnern und Nachbarn abzuwägen. Ein Verbot, das die Haltung von Hunden und Katzen von vornherein und kategorisch ausschließt ist danach unzulässig.

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

### Musikunterricht in der Mietwohnung kann verboten werden

Der Sohn der Mieterin war erst später in die Wohnung eingezogen und hatte über mehrere Jahre hinweg ohne Erlaubnis des Vermieters an drei Werktagen etwa 12 Schüler Gitarrenunterricht erteilt. Wegen des damit verbundenen Lärms kam es immer wieder zu Streitigkeiten mit den Nachbarn. Nach dem Tod seiner Mutter wollte der Sohn das Mietverhältnis fortsetzen bzw. in den Mietvertrag eintreten. Damit war der Vermieter nicht einverstanden und kündigte das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 4 BGB. Der BGH gab dem Vermieter Recht. Der BGH bestätigte seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, in einer *ausschließlich zu Wohnzwecken* angemieteten Wohnung vom Vermieter ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht geduldet werden müssen. Allerdings könne im Einzelfall der Vermieter verpflichtet sein, eine entsprechende Erlaubnis zu beruflicher Nutzung der Wohnung zu erteilen, wenn damit im Vergleich zu einer üblichen Wohnungsnutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen.

BGH Urt. v. 10.04.2013 – VIII ZR 213/12

## Mieter-Tipp

### Vermieterwechsel

Der neue Eigentümer bzw. Vermieter eines Hauses oder einer Wohnung hat keinen Anspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrages oder Änderung des bisherigen Vertrages, indem er z.B. bislang nicht vereinbarte Nebenkosten künftig abrechnen will oder nachträglich vom Mieter eine (ggf. auch höhere) Kautions fordert. Hat der Mieter bereits an den Voreigentümer eine Kautions gezahlt, muss sich der neue Eigentümer an den Voreigentümer wenden. Der Mieter muss lediglich, z. B. mittels eines Kontoauszugs oder einer Quittung, nachweisen können, dass er die Kautions auch tatsächlich gezahlt hat.