

auch auf die inzidente Prüfung im Rahmen des Räumungsverfahrens zu übertragen.

Dass der Kläger den Beklagten in seinen Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2019 und 2020 ein Negativsaldo von 371,67 € und 790,97 € berechnet hat, ist unstrittig. (...) Konkrete Einwände gegen die Abrechnung des Klägers hat die Beklagtenseite nicht erhoben, sondern sich darauf beschränkt, vorzutragen, es seien außergerichtlich „qualifizierte Einwendungen“ erhoben worden.

(2) Der hinsichtlich der Betriebskostennachzahlungen angefallene rückständige Betrag i.H.v. 1.162,64 € war zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung im Mai 2022 bereits mehr als ein Monat fällig und übersteigt eine Monatsmiete, so dass eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung anzunehmen ist (vgl. etwa: LG Berlin Urt. v. 24.11.2015 – 63 S 158/15, BeckRS 2016, 2350).

cc) Es ist auch von einem Vertretenmüssen der Beklagten hinsichtlich des für die Kündigung maßgeblichen Zahlungsverzugs auszugehen. (...)

Keine Minderung wegen Verunreinigung durch Taubenkot

12. BGB §§ 535, 536

Dass Tauben grds. in einer Liegenschaft auftauchen und den Balkon mit Taubenkot verunreinigen können, ist bekannt und grds. Risiko jedes Wohnungsnutzers. Dies stellt keinen Mietmangel dar. Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich.

AG Hanau, Urt. v. 25.10.2022 – 94 C 21/22

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt als Vermieterin von der Beklagten Mieterin Mietzahlungen.

Zwischen den Parteien besteht ein Wohnraummietverhältnis. Die Beklagte hat in den Monaten Mai 2021 bis Februar 2022 mtl. 50,- € weniger von der vertraglich vereinbarten Miete geleistet, welche die Klägerin nunmehr klageweise geltend macht.

Die Beklagte trägt vor, dass auf ihrem Balkon regelmäßig Taubenkot auftrete, und ist der Auffassung, dass sie daher berechtigt wäre, die Miete zu mindern.

Aus den Gründen

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 600,- € Miete gem. § 535 Abs. 2 BGB für den streitgegenständlichen Zeitraum.

Die Miete ist nicht gem. § 536 BGB gemindert. Ob Taubenkot einen Mangel i.S.d. § 536 BGB darstellt, wird unterschiedlich beurteilt. Zum Teil wird dies ohne nähere Begründung bejaht (AG Hamburg, Urt. v. 06.01.1988 – 40a C 2574/87, BeckRS 2010, 8091; AG München, Schlussurt. v. 04.07.2008 – 412 C 32850/08, LSK 2011, 420113 = DWW 2010, 222). Demgegenüber soll eine Minderung nur in besonders extremen Fällen der Verschmutzung, im Allgemeinen jedoch nicht eintreten (LG Berlin, Urt. v. 21.05.2010 – 65 S 540/09, BeckRS 2010, 20322 = ZMR 2012, 440; *Selk* in *Selk*, Mietmängel und Mängelrechte 2. Aufl. 2018 § 536 Rn. 372).

Das Gericht schließt sich letzterer Auffassung und das mit der Maßgabe an, dass ohne Hinzutreten besonderer, insb. vertraglich vereinbarter Aspekte die Verschmutzung des Balkons mit Taubenkot keinen Mietmangel darstellt.

Dass sich das in Gemeinschaftsbereichen anders darstellt (AG Altenburg, Urt. v. 28.01.2005 – 5 C 857/04, BeckRS 2010, 7763 – Hauseingangsbereich) ist selbstredend, beruht jedoch schlicht darauf, dass der Vermieter vertraglich verpflichtet ist, die Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und daher auch regelmäßige Reinigungsarbeiten durchzuführen (Blank/*Börstinghaus*, Miete 6. Aufl. 2020 § 535 Rn. 406). Demgegenüber obliegt die Reinigung von vermieteten Bereichen (Wohnung, Balkon, etc.) gerade nicht dem Vermieter, sondern dem Mieter. Dieser hat nicht nur keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Reinigung seiner Wohnung bzw. dieser zugehöriger Flächen, sondern ist aufgrund seiner Obhutspflicht sogar seinerseits hierzu verpflichtet (vgl. Blank/*Börstinghaus*, Miete 6. Aufl. 2020 § 535 Rn. 546).

Damit kann die Beklagte aus dem ungereinigten Zustand des Balkons schon per se keine Minderung herleiten. Die Mangelhaftigkeit der Mietsache i.S.d. § 536 BGB könnte sich daher allenfalls aus der Verunreinigung ihres Balkons durch die Tauben ergeben. Dafür aber ist keine vertragliche Grundlage ersichtlich. Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich. Er hat auch keine Möglichkeiten, auf das Flugverhalten von Tauben Einfluss zu nehmen. Damit ist auch nicht ersichtlich, dass er dieses aufgrund des Mietvertrags schulden würde (zur konkludenten Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien hinsichtlich einer Gewährleistung von Einwirkungen Dritter ungestörter Mietnutzung gem. § 157 BGB unter Heranziehung der Grundsätze der sog. „Bolzplatzrechtsprechung“ des BGH näher *Zehelein* in Beck'scher Online-Kommentar BGB; Hrsg: Bamberger/Roth/Hau/Poseck, 63. Ed. 01.08.2022, BGB § 535 Rn. 347 m.w.N.).

Dass Tauben grds. in einer Liegenschaft auftauchen und den Balkon mit Taubenkot verunreinigen können, ist bekannt und grds. Risiko jedes Wohnungsnutzers. Durch die Verunreinigungen hat sich daher nur eine allgemeine Beeinträchtigungsfahr realisiert, gegen welche der Vermieter auch keine Abwehrverpflichtung übernimmt, es sei denn, dass dieses ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt ist. Die Beklagte hat die Wohnung zudem in dem vorhandenen Zustand (also insb. ohne Taubennetz) angemietet, so dass sie aus diesem auch keine Mangelhaftigkeit herleiten kann, wenn Tauben den Balkon verunreinigen.

Betriebskostenabrechnung; ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs

13. BGB § 543 Abs. 1, § 556 Abs. 3, § 573 Abs. 2 Nr. 1; ZPO § 721

1. Für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genügt ein Zahlungsrückstand von mehr als einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von mindestens einem Monat.
2. Dabei ist unerheblich, dass der Zahlungsrückstand nicht Miete, sondern Nachforderungen aus Betriebs-