

gerin trägt auch selber vor, dass es weder um die Größe des Hundes gehe noch um die Störung des Hausfriedens; es gehe allein darum, dass die Beklagte die Klägerin getäuscht habe. Die Klägerin hat auch sonst keine Umstände vorgetragen, die der Tierhaltung hier entgegenstehen:

Die Klägervertreterin hat in der mündlichen Verhandlung zwar von einem Fall von Verschmutzung gesprochen, hat aber eingeräumt, dass man nicht sagen könne, dass der Hund unrein sei. Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 22.4.2015 darlegt, dass ihre eigenen Jagdhunde „Laut geben“, wenn sie „Kollegen wittern“, führt dies nicht zu einer Abwägung zugunsten der Klägerin. Zum einen ist der Vortrag viel zu unkonkret, um im Rahmen einer Abwägung berücksichtigt werden zu können. Zum anderen hält es das Gericht nicht für zulässig, einem Mieter die Hundehaltung zu verbieten, wenn die Hunde der Vermieterin bellen. Schließlich kann die Klägerin sich auch nicht darauf berufen, dass sie die Hundehaltung generell verbiete. Dies stellt kein geeignetes Kriterium für die einzelfallbezogene Abwägung dar, sondern würde – „durch die Hintertür“ – dazu führen, dass doch ein generelles Hundehaltungsverbot gilt. Der Hinweis der Klägerin, dass alle Mieter der Wohnung Flugbegleiter seien, wodurch der Hund ohne Aufsicht sei, ist bereits zu unkonkret, um im Rahmen einer Abwägung eine vertragswidrige Hundehaltung begründen zu können. ...

Mitgeteilt vom Mieterverein Köln e.V.

Erhaltungsanspruch des Mieters; Wechsel des Bodenbelags

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB

Die Ersetzung des bei Vermietung auf der Terrasse verlegten Fliesenbodens durch einen Holzboden ist eine Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand. Der Mieter hat einen Anspruch auf Wiederherstellung in der bisherigen Ausführung.

(Leitsatz der Redaktion)

LG Berlin, Urt. v. 7.9.2016 – 65 S 315/15

(AG Neukölln, Urt. v. 20.8.2015 – 14 C 90/15)

Aus den Gründen: II. 1.2. Der Kläger hat einen Anspruch auf Instandsetzung der Mietsache aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, gerichtet auf Austausch des nunmehr auf der Terrasse verlegten Bankiraibodens gegen einen geeigneten Fliesenboden.

Der Klageantrag ist im Hauptantrag hinreichend bestimmt i. S. d. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Soweit die Beklagten rügen, die Bezeichnung „geeigneter Fliesenbelag“ sei zu unbestimmt und einer Vollstreckung mithin nicht zugänglich, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Im Rahmen der Erhaltungspflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegt dem Vermieter die Wahl der geeigneten Maßnahmen. Diesem Grundsatz entspricht die Antragstellung.

Der Austausch des ursprünglich vorhandenen Fliesenbodens auf der streitgegenständlichen Terrasse durch die Beklagten hat zu einer Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand der Mietsache geführt. Zwar ist ein bestimmter Bodenbelag nicht als vertraglich geschuldet vereinbart. Insoweit ist jedoch bei Fehlen einer Beschaffensvereinbarung durch

Auslegung zu ermitteln, was der Vermieter schuldet und welchen Standard die Parteien in Ansehung der Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Verkehrssitte voraussetzen durften und wollten, §§ 133, 157 BGB (BGH, Urt. v. 10.5.2006, XII ZR 23/04, NZM 2006, 582). Regelmäßig wird auch der Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss Aufschluss über die Vertragsgemäßheit geben (so auch LG Stuttgart, Urt. v. 1.7.2015, 13 S 154/14, NJW-RR 2015, 1494 = WuM 2015, 477). Zwar darf der Vermieter die Mietsache im Rahmen der Erhaltungspflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unwesentlich und ohne Wertverlust verändern. Er ist jedoch gehalten, den ursprünglichen Zustand der Mietsache möglichst zu erhalten bzw. etwa nach Beseitigung von Mängeln wiederherzustellen (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 535 Rn. 63). Wesentliche Veränderungen muss der Mieter grundsätzlich nicht hinnehmen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass bei einer zu einer 1,5 Zimmer-Wohnung gehörenden Terrasse, die ca. 1/3 der Gesamtmietfläche ausmacht, deren Beschaffenheit der Mietsache insgesamt in nicht unerheblichem Maße ihr Gepräge gibt. Hierzu gehört auch maßgeblich der Bodenbelag, ohne dass es insoweit besonderer Vereinbarungen der Parteien zur konkreten Nutzung der Terrasse – etwa für das Aufstellen von Blumenkübeln – bedarf. Der nunmehr verlegte Holzbodenbelag ist zu dem ursprünglich vorhandenen Fliesenbelag auch nicht vergleichbar. Dies ist angesichts der unterschiedlichen Material- und Oberflächenbeschaffenheit evident; eine Beweiserhebung ist insoweit nicht veranlasst. Auf die Frage der Kosten des Bodens kommt es nicht an (so auch LG Berlin, Urt. v. 1.12.2009, 63 S 162/09). Auch die Wertverbesserung ist außerhalb des Anwendungsbereichs der §§ 555c ff. BGB unbehelflich.

Der Kläger ist an der Geltendmachung seines Instandsetzungsanspruchs auch nicht deshalb gehindert, weil er den Einbau des Holzbodens faktisch geduldet hat. Mit anwaltlichem Schreiben vom 17.9.2014 hat er zweifelsfrei zu erkennen gegeben, dass er den Austausch des Bodenbelags nicht dauerhaft hinzunehmen bereit sei. Allein der tatsächlichen Hinnahme der Arbeiten konnten und durften die Beklagten angesichts dessen nicht entnehmen, dass der Kläger den nunmehrigen Zustand als vertragsgemäß genehmige.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf, Berlin

Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gegen Baumpflanzung auf Balkon

§§ 535, 541, 1004 BGB; Art. 14, 20a GG

Das Pflanzen von tiefwurzelnden Bäumen auf einem Balkon oder einer Loggia gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

(Leitsatz der Redaktion)

LG München I, Zurückweisungsbeschl. v. 8.11.2016 – 31 S 12371/16

(AG München, Urt. v. 1.7.2016 – 461 C 26728/15)

Aus den Gründen: A) Die Berufung ... ist gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung der Kammer das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat und weder die Fortbildung des