

die Klägerin daher bei der Entscheidung über die Betriebsschließungen ab Beginn des zweiten Lockdowns von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung ihres Geschäftsbetriebes ausgehen. (...)

dd. Eine unveränderte Vertragsdurchführung ist der Klägerin auch unzumutbar. (...)

ee. Die Klägerin kann zu Recht von der Beklagten verlangen, für die streitgegenständlichen Monate zur Hälfte von der Pacht befreit zu werden; dies gilt allerdings nicht für die verbrauchsabhängigen Betriebskosten.

aaa. Ist die Vertragsgrundlage gestört, geht der Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB dahin, diese Störung zu beseitigen. Vorliegend besteht die Störung darin, dass die Klägerin wegen der Folgen der Corona Pandemie den von ihr beabsichtigten Vertragszweck nicht bzw. nicht vollständig verwirklichen konnte. Da diese Umstände von keiner der Vertragsparteien zu beherrschen (und damit auch nicht abzustellen) waren, hat sich die Herstellung der Vertragsgrundlage auf sekundärer Ebene zu vollziehen, nämlich in einer Anpassung der Pacht. Denn wenn die Klägerin mit der Pachtsache wegen der Einschränkung der Nutzbarkeit nur eingeschränkt Umsätze erzielen kann, so hat dies auch Auswirkungen auf die vertragliche Äquivalenz, also auf das Verhältnis von Leistung (Gebrauchsüberlassung) und Gegenleistung (Höhe des Pachtzinses). Wenn also die Nutzbarkeit, wie vorliegend, nicht wiederhergestellt werden kann, richtet sich der Vertragsanpassungsanspruch auf die Wiederherstellung des Äquivalenzverhältnisses.

bbb. Die Wiederherstellung der Vertragsangemessenheit vollzieht sich allerdings grundlegend anders als bei einer Minderung. Bei vollständiger Nutzungsunmöglichkeit etwa würde die Klägerin bei einer Minderung gar keine Miete schulden. Diese Sichtweise gilt allerdings im Bereich des § 313 BGB nicht, denn sie würde eine Vertragsanpassung einseitig zulasten der Beklagten bedeuten. Beide Parteien sind vielmehr gleichmäßig mit dem Pandemierisiko zu belasten.

ccc. § 313 Abs. 1 BGB geht von Verhandlungen der Parteien aus (vgl. BGH, NJW 2012, 373). Es ist deshalb zu fragen, was redliche Parteien vereinbaren würden. (...)

ddd. Die Vertragsanpassung betrifft grds. die gesamte Miete. Auch die Betriebskosten sind Teil der Miete. Soweit diese verbrauchsunabhängig anfallen, steht Ihnen für die Klägerin kein Nutzwert gegenüber. Soweit die Betriebskosten allerdings verbrauchsabhängig anfallen, beruhen sie auf einer tatsächlichen Nutzung des Objekts und es ist nicht gerechtfertigt, die Beklagte zur Hälfte an dem Anfall der Kosten zu beteiligen. Deshalb sind verbrauchsabhängige Betriebskosten von der Vertragsanpassung ausgeschlossen. (...)

Einsender: Vors. RiLG Elmar Streyll, Krefeld

Voraussetzung eines Besichtigungs- und Betretungsrechts; Tierhaltung; Hundehaltung

13. BGB §§ 241 Abs. 2, 242, 535

Die Wirksamkeit einer Mietvertrags-Klausel, die Kleintiere von dem Genehmigungsvorbehalt ausnimmt und

die übrige Tierhaltung nicht generell verbietet, sondern unter ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt stellt, ist zu bejahen.

Aus §§ 535, 241 Abs. 2, 242 BGB folgt ein Anspruch, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine unzulässige Tierhaltung und damit eine vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts bestehen.

AG Alsfeld, Urt. v. 18.12.2020 – 30 C 73/20

Aus den Gründen

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Duldung der Hausbesichtigung.

1. Der klägerische Anspruch hat seine Grundlage in § 13 Ziff. 1 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrags. Hiernach hat der Mieter dem Vermieter bei Vorliegen eines sachlichen Grundes die Besichtigung zu der Mietsache zu ermöglichen. Darüber hinaus ergibt sich der klägerische Anspruch auch aus §§ 535, 241 Abs. 2, 242 BGB, wonach ein Mieter auch ohne besondere vertragliche Absprache verpflichtet ist, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen (BGH, NJW 2014, 2566).

Voraussetzung eines Besichtigungs- und Betretungsrechts ist dabei stets das Vorliegen eines konkreten sachlichen Grundes (BGH, NJW 2014, 2566). Der Vermieter ist zudem zur schonenden Rechtsausübung gehalten. Denn die Wohnung ist der verfassungsrechtlich geschützte Rückzugsraum, in dem der Mieter sich entfalten und gem. seinen eigenen Vorstellungen sein Leben gestalten kann. Der Mieter hat das Recht, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden, während der Vermieter das ebenfalls verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht hat, ein Mindestmaß an Kontrolle und Einwirkungsmöglichkeit auf sein Eigentum zu haben (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 535 BGB Rn. 206).

2. Die Voraussetzungen des Besichtigungs- und Betretungsrechts liegen vor. Die unstreitige Hundehaltung durch die Beklagte begründet konkrete Anhaltspunkte für eine vertragswidrige Nutzung, die einen hinreichenden sachlichen Grund für ein Besichtigungs- und Betretungsrecht des Klägers darstellt (vgl. auch AG Rheine, BeckRS 2003, 30920382; ferner zum Verdacht einer vertragswidrigen Nutzung als sachlichen Grund – wenn auch im konkreten Fall verneinend – AG Ibbenbüren, BeckRS 1998, 30988330; Bub/Treier, Hdb. Geschäfts- und Wohnraum-miete, Kap. III. Rn. 2720).

a) Nach § 17 Ziff. 8 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrags dürfen Kleintiere und Katzen unter bestimmten Voraussetzungen ohne Einwilligung durch die Beklagte gehalten werden, hingegen bedarf es für die Hundehaltung einer Genehmigung des Klägers. An der Wirksamkeit dieser Klausel bestehen keine Bedenken, da sie Kleintiere von dem Genehmigungsvorbehalt ausnimmt und die übrige Tierhaltung nicht generell verbietet, sondern unter ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt stellt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 535 BGB Rn. 561 ff.).

Ist demnach eine Erlaubnis zur Hundehaltung erforderlich, so muss diese grds. ausdrücklich erteilt werden. Duldete der Vermieter, dass der Mieter in seinen Räumen ein Haustier hält, kann dies noch nicht als Erlaubnis angesehen werden. Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter seinen Unterlassungsanspruch verwirkt hat, was aber nur unter engen Voraussetzungen und einzelfallabhängig zu beurteilen ist. So kann eine Verwirkung dann in Betracht gezogen werden, wenn der Vermieter über einen gewissen Zeitraum hinweg eine vertragswidrige Haustierhaltung hinnimmt und zusätzlich über den bloßen Zeitablauf hinaus ein Verhalten vorliegt, aus dem der Mieter das Vertrauen herleiten konnte, der Vermieter werde sein Recht nicht (mehr) verfolgen (beck-online Großkommentar/Schmidt, § 535 BGB Rn. 343 m.w.N.).

b) Dass eine ausdrückliche Erlaubnis seitens des Klägers hinsichtlich der Hundehaltung nicht erteilt wurde, steht zwischen den Parteien nicht in Streit. Ob hinsichtlich drei der Hunde, von denen der Kläger wusste, dass jedenfalls diese bereits bei Einzug der Beklagten im vorhanden waren, eine Verwirkung und hinsichtlich des Therapiehundes ein Anspruch der Beklagten auf Gestattung gem. § 242 BGB in Betracht kommt (vgl. etwa zu einem Blindenhund MüKo-BGB/Häublein, § 535 Rn. 109), kann letztlich dahinstehen. Denn jedenfalls hinsichtlich des unstreitig von der Beklagten gehaltenen weiteren (fünften) Hundes liegt weder eine ausdrückliche Erlaubnis des Klägers zur Tierhaltung vor noch kann eine Verwirkung angenommen werden, sodass sich konkrete Anhaltspunkte für eine unzulässige Tierhaltung und damit vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts ergeben. Der Kläger hat hierzu vorgetragen, von den zwei weiteren Hunden erst im Jahr erfahren zu haben, woraufhin er die Beklagte zur Entfernung dieser beiden Hunde aufgefordert hat. Damit hat er ausdrücklich zu verstehen gegeben, mit der weiteren Hundehaltung nicht einverstanden zu sein. Soweit die hinsichtlich der Erlaubnis bzw. Verwirkung beweisbelastete Beklagte behauptet, der Kläger habe wissen müssen, dass sie bereits mit fünf Hunden in das Mietobjekt eingezogen sei, da der Kläger durch regelmäßige Aufenthalte in seinem benachbarten Ferienhaus habe sehen können, dass die Tochter der Beklagten drei Mal täglich mit fünf Hunden spazieren gehe und sich auch regelmäßig fünf Hunde im Garten aufhalten, vermag dies nicht zur Überzeugung des Gerichts führen, der Kläger habe bereits seit von sämtlichen fünf Hunden positiv Kenntnis gehabt. Selbst wenn unterstellt würde, die Beklagte sei tatsächlich – was der Kläger bestreitet – mit fünf Hunden in das Mietobjekt gezogen und der Kläger habe dies gewusst, so hat er jedenfalls ca. 2,5 Jahre nach Einzug der Beklagten diese schriftlich zur Entfernung der weiteren Hunde aufgefordert, sodass angesichts des überschaubaren Zeitablaufs noch kein hinreichender Zeitpunkt für eine Verwirkung gegeben ist. Ob die Beklagte möglicherweise einen Anspruch auch auf Haltung des fünften Hundes hat, kann gerade erst nach Besichtigung des Mietobjekts und der damit verbundenen Kenntniserlangung über alle abwägungsrelevanten Umstände – wie Zustand des Mietobjekts insb. vor dem Hintergrund der Tierhaltung, Größe, Art und Verhalten der Tiere (vgl. zu den einzelnen Abwägungskriterien BGH, NZM 2008, 78) – festgestellt werden.

2. Das Besichtigungsrecht entfällt auch nicht deshalb, weil der Kläger bereits Ende des Jahres das Mietobjekt besichtigt hätte. Zum einen fand die Besichtigung des Klägers anlässlich eines Wasserschadens, nicht anlässlich der Tierhaltung statt. Zum anderen hat auch die Beklagte nicht behauptet, der Kläger habe die gesamte Wohnung besichtigt. Sie hat vielmehr in ihrer informatorischen Anhörung angegeben, der Kläger sei an den Zimmern, deren Zimmertüren geöffnet waren, vorbeigelaufen und habe im Vorbeigehen in die Zimmer reingeschaut. Dies stellt keine Besichtigung zur Feststellung einer etwaigen vertragswidrigen Tierhaltung dar.

Vorenthaltung der Mietsache; Höhe der Nutzungsentschädigung

14. BGB § 546a

Im Falle einer Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter besteht ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung in Höhe der „Marktmiete“, d.h. derjenigen Miete, die im Falle einer Neuvermietung erzielt werden kann. Die konkrete Höhe dieser „Marktmiete“ kann im Zweifel durch das Gericht auch im Wege einer Schätzung auf der Grundlage eines Zuschlags von 10 % zu den Werten des örtlichen Miet spiegels ermittelt werden (§ 546a BGB).

AG Brandenburg, Urt. v. 16.06.2021 – 31 C 51/20

Sachverhalt

Die Kläger zu 1.) und 2.) begehren mit der Klage von den Beklagten zu 1.) und 2.) die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Monate Januar 2019 bis einschließlich 07.06.2019 sowie die Zahlung der noch offenen Betriebskosten für das Jahr 2018. Die Beklagten waren seit dem 01.11.2011 Mieter, die vereinbarte Miete betrug zuletzt 250,- € Nettokaltmiete und 84,- € Betriebskostenvorauszahlung.

Die Beklagten haben mit Schreiben vom 27.09.2018 das Mietverhältnis fristgemäß zum 31.12.2018 aufgekündigt. Der Beklagte zu 2.) hat mit Schreiben vom 01.11.2018 den Klägern mitgeteilt, dass er seine Kündigung vom 27.09.2018 „zurückzuziehen“ wolle. Dieses Schreiben haben die Kläger zu 1.) und 2.) dann zwar unstreitig unterzeichnet, jedoch blieb zwischen den Parteien streitig, ob aufgrund dessen das Mietverhältnis unverändert fortbestehen sollte oder nicht. Die Beklagten gaben die Wohnung zum 31.12.2018 unstreitig nicht zurück. Die vereinbarte Miete wurde bis zum 31.12.2018 vollständig bezahlt.

Die Beklagten behaupten, dass das Mietverhältnis nicht zum 31.12.2018 beendet worden sei. Die Parteien hätten nämlich einvernehmlich am 01.11.2018 vereinbart, dass das Mietverhältnis durch die zunächst am 27.09.2018 ausgesprochene Kündigung nicht beendet werde und unverändert fortbestehe. (...)

Aus den Gründen

Den Klägern steht gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldnern hier noch ein Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung i.H.v. insgesamt 567,91 € zu (§ 546a BGB).

Das urspr. Mietvertragsverhältnis ist im Hinblick auf die von den Beklagten durch Schreiben vom 27.09.2018 ausgesprochene Kündigung nämlich zum 31.12.2018 beendet worden.

Es lässt sich nicht feststellen, dass auch zwischen den Klägern und den Beklagten zu 1.) und 2.) ein neuer Miet-