

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Herumlaufenlassen des Hundes im Garten entgegen Hausordnung kann fristlose Kündigung rechtfertigen

Mieter einer Fünf-Zimmer-Wohnung in einer Berliner Villa hatten ihre beiden Hunde entgegen der Hausordnung und trotz wiederholter Abmahnungen frei auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehört, laufen lassen. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos.

Die Karlsruher Richter gaben der Vermieterin Recht und bestätigten, dass das freie Laufenlassen der Hunde auf den gemeinschaftlichen Grünflächen des Mietshauses entgegen der Hausordnung und trotz wiederholter Abmahnungen eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten darstelle (BGH VIII ZR 328/19). Da die Mieter die Abmahnungen beharrlich ignorierten, sei die fristlose Kündigung gerechtfertigt. Dabei käme es auch nicht darauf an, ob es zu Verunreinigungen durch die Hunde gekommen sei oder ob sich andere Mieter gestört fühlten, so die Richter.

## Aktuelle Infos

- **Grundlegende Überarbeitung des Mieterstromgesetzes gefordert:** Zusammen mit zehn weiteren Verbänden unterstützt der Deutsche Mieterbund den Aufruf des Verbraucherzentrale Bundesverbandes, das Mieterstromgesetz zu überarbeiten. Das Gesetz hat seinen Zweck, Mieter mit kostengünstigem, vom Mietshaus selbst produzierten Solarstrom zu versorgen, seit Inkrafttreten 2017 nicht erfüllt. Eigenstrom- und Mieterstromverbrauch müssen gleichgestellt und bürokratische Hürden abgebaut werden, die finanzielle Förderung muss bei den Mietern ankommen. Nur so kann Mieterstrom zum Erfolgsmodell werden.
- **Klage gegen Airbnb in Österreich:** Die Stadt Wien hat vor dem Handelsgericht eine Klage gegen die Online-Vermietungsplattform Airbnb eingereicht, da viele Gemeindewohnungen in Wien über Airbnb vermietet werden. Eine Untervermietung der kommunalen Wohnungen ist allerdings illegal. Zunächst hatte die Stadt mit Airbnb über eine automatische Sperre der 220.000 Gemeindewohnungen verhandelt, das lehnte die Plattform jedoch ab.
- **LEG kauft ein:** Der Immobilienkonzern LEG kauft rund 7.500 Wohneinheiten in Braunschweig, Hannover, Flensburg, Köln, der Region Rhein-Neckar und in Koblenz. Das Unternehmen hat eigenen Angaben zufolge insgesamt rund 767 Millionen Euro dafür bezahlt. Die Mieteinnahmen für alle Wohn- und Gewerbeeinheiten zusammen beliefen sich 2019 auf rund 35 Millionen Euro.
- **Angebotsmieten steigen:** Laut Immobilienportal immowelt.de stiegen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2020 in drei Viertel der bundesdeutschen Großstädte weiter an. Die höchsten Steigerungsraten zeigten sich in Offenbach und Reutlingen (je plus 10 Prozent). In Köln stiegen die Angebotsmieten um 5 Prozent auf 11,10 Euro, in Hamburg um 3 Prozent auf 12,10 Euro und in München um 2 Prozent auf 18,80 Euro je Quadratmeter. In Berlin erhöhte sich der Quadratmeterpreis auf 12,20 Euro (plus 4 Prozent). In einigen Städten gab es leichte Rückgänge, so in Potsdam (minus 9 Prozent auf 10 Euro) oder den kleineren Universitätsstädten Erlangen (minus 2 Prozent), Ulm (minus 3 Prozent), Heidelberg (minus 4 Prozent) sowie Münster und Freiburg (je minus 5 Prozent).

## Mieter-Tipp

**Unter meinem Balkon im Erdgeschoss ist Platz zum Abstellen von z. B. Fahrrädern oder Gartenmöbeln. Der Mieter im 1. OG ist der Meinung, ich müsse diesen Platz mit ihm teilen, da er schon länger im Haus wohnt als ich. Er hat eine Hälfte unter meinem Balkon mit seinen Sachen „besetzt“. Darf er das?**

Nein. Mieter dürfen nur die Fläche nutzen, die sie mieten bzw. an denen ihnen ein Nutzungsrecht durch den Vermieter eingeräumt wurde. Bestehen keine Vereinbarungen über Nutzungen von Flächen neben der gemieteten Wohnfläche, haben weder Sie noch sonst ein Mieter einen Anspruch darauf, Gegenstände unter dem Balkon abzustellen.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



**Neuaufgabe**  
**Das Mieter-Handbuch**  
2. Auflage, 14,90 €  
[mehr...](#)



**Neuaufgabe**  
**Mieterlexikon**  
2020/2021  
700 Seiten, 14,- €  
[mehr...](#)