

Die Begrenzung der Gebrauchsrechte durch Allgemeine Geschäftsbedingungen

von

RiAG Dr. Ulf Börstinghaus

I. Einführung

„Wer darf was?“ ist im weitesten Sinne immer wieder eine der Fragen, die man als Mietrechtler im privaten Umfeld aber vor allem auch dienstlich immer wieder beantworten muss. Dabei geht es dann durchaus um so bedeutsame Fragen wie den Kinderwagen im Treppenhaus oder existenzielle Frage wie das Rauchen in der Wohnung aber auch um Fragestellungen, bei denen man als Richter durchaus Schwierigkeiten hat, diese ernst zu nehmen, z.B. das Osternest auf den Treppenhausstufen oder die Frage, wo die Fußmatte genau zu liegen hat. Die unbefriedigende Antwort kann eigentlich immer nur lauten „Das kommt drauf an.“ Die Fallgestaltungen sind so unterschiedlich, dass es schwierig ist, allgemeingültige Antworten zu geben.

II. Der vertragsgemäße Gebrauch

Der zentrale Begriff in diesem Zusammenhang ist der „vertragsgemäße Gebrauch“. Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und zu erhalten. Hat die Mietsache einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder einschränkt, so mindert sich gem. § 536 Abs. 1 BGB die Miete und der Mieter kann gem. § 543 Abs. 2 Ziff 1 BGB außerordentlich fristlos kündigen. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter gem. § 538 BGB nicht zu vertreten. Umgedreht kann der Vermieter vom Mieter die Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs verlangen oder auch kündigen.

Das zeigt bereits, dass der Abgrenzung des vertragsgemäßen Gebrauchs vom vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache, also der Frage, was darf denn der Mieter in der Wohnung oder im Haus, und was nicht, eine elementare Bedeutung zukommt.¹ Bei der Pflicht des Vermieters, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewähren, handelt es sich um eine Kardinalpflicht des Vermieters.²

III. Was darf der Mieter

Das besagt über den Inhalt des Gebrauchsrechts des Mieters noch nicht viel. Bereits aus dem Wort „vertragsgemäß“ ergibt sich, dass sich der Umfang des Gebrauchsrechts vor allem aus dem Vertrag ergibt.³ Da dieser in der Regel zu den hier interessierenden Fragen eher lückenhaft ist, richtet dich der Umfang des

¹ Dazu Pauly WuM 2011, 447; Gather, PiG 46 (1995), 61.

² OLG Düsseldorf DWW 1993, 197; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 BGB Rn. 228; Kraemer/Ehlert in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III B Rn 2774 sowie Kraemer/von der Osten in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III A Rn 2416.

³ Kraemer/Ehlert in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III B Rn 2775; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 BGB Rn. 228.

Gebrauchsrechts vor allem nach dem Vertragszweck⁴ aber auch nach der Verkehrssitte.⁵

Im Wohnraummietrecht steht das „Wohnen“ im Mittelpunkt und stellt den entscheidenden Vertragszweck dar. Das bedeutet, wie der BGH⁶ gerade wieder entschieden hat, dass während der Dauer des Mietvertrags das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zusteht. Er kann also andere, auch den Vermieter, vom Gebrauch der Wohnung ausschließen.

Er selbst darf die Wohnung zum Wohnen nutzen. Was dazugehört, ist im Einzelfall strittig. Negativ abzugrenzen ist der Begriff zunächst von der beruflichen/gewerblichen Tätigkeit. Unter den Begriff des "Wohnens" fallen lediglich solche berufliche Tätigkeiten, die der Mieter etwa im häuslichen Arbeitszimmer in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausübt.⁷ Hierzu zählt beispielhaft die Aktenbearbeitung durch einen Richter, die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors⁸ sowie der Empfang oder die Bewirtung von Geschäftsfreunden.⁹ Das gilt auch für andere „kleingewerbliche“ oder berufliche Tätigkeiten, wenn sie nicht nach außen in Erscheinung treten.¹⁰ Hingegen muss der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die nach außen in Erscheinung treten, grundsätzlich nicht ohne entsprechende vorherige Vereinbarung dulden.¹¹ Bei Mischmietverhältnissen kann sich aus dem Inhalt des Vertrages eine andere Beurteilung ergeben¹² auch wenn auf das Vertragsverhältnis einheitlich Wohnraummietrecht Anwendung findet.

Positiv bedeutet dies, dass der Mieter in der Wohnung „wohnen“ darf. Wohnraummiete liegt immer dann vor, wenn der Mieter oder einer seiner Angehörigen¹³ in den Räumlichkeiten seine Wohnbedürfnisse befriedigen soll.¹⁴ Insofern unterscheidet sich der Begriff von dem der Wohnung, der etwas enger ist. Unter einer Wohnung wird nach der Rechtsprechung des BGH¹⁵ gemeinhin ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine

⁴ BGH NJW 2009, 3157 (gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung); Kraemer/Ehlert in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III B Rn 2775.

⁵ BGH NJW 2013, 1806 (Musiklehrer); BGH NJW 2004, 3174 (Mindeststandard).

⁶ BGH WuM 2014, 495.

⁷ BGH NJW 2013, 1806.

⁸ Kraemer/von der Osten in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III A Rn 2471.

⁹ BGH NJW 2009, 3157; BGH NJW 2013, 1806.

¹⁰ Kraemer/von der Osten in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III A Rn 2471.

¹¹ BGH NJW 2009, 3157; BGH NJW 2013, 1806; Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., Vor § 535 BGB Rn. 95a.

¹² BGH DWW 2014, 254 mit Anm. Börstinghaus LMK 2014, 361205.

¹³ A.A. Gregor WuM 2008, 435, 438: Wohnraummiete schon und immer dann, wenn die Räumlichkeiten überhaupt zum Bewohnen durch irgendeine Person genutzt werden sollen, z.B. auch bei der Zwischenvermietung; insofern aber anders BGH NJW 1981, 1377; grundlegend Sonnenschein FS Seuss (1987) S. 253, 258.

¹⁴ Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., Vor § 535 BGB Rn. 94.

¹⁵ BGH WuM 2011, 34 = NZM 2011, 71.

eigenständige Haushaltsführung ermöglicht. Zum Wohnen¹⁶ gehören die Führung eines Haushalts inklusive der Zubereitung von Speisen und die Einnahme der Mahlzeiten, das Waschen der Wäsche, die Körperpflege, die Pflege der Geselligkeit und das Schlafen.¹⁷

Der BGH¹⁸ hat gerade im Zusammenhang mit der Frage, inwieweit dem Vermieter ein anlassloses Besichtigungsrecht der Wohnung zusteht, ausgeführt, dass während der Dauer des Mietvertrags das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen sei. Zudem stehe die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden"¹⁹. Das bedeutet umgekehrt, dass der Mieter in der Wohnung so leben darf, wie es seinen Vorstellungen entspricht. Das hat der BGH für Geschmacksfragen im Rahmen von Schönheitsreparaturklauseln, die die Ausführungsart²⁰ oder die Farbwahl²¹ vorschreiben, schon lange so entschieden. Eine Einschränkung des persönlichen Lebensbereichs des Mieters ist allenfalls dann zulässig, wenn hierfür ein anerkanntes Interesse besteht.²² Ein solches Interesse ist bei Substanzverletzungen sicher gegeben.

Es stellt sich also die Frage, ab welcher Gefährdungslage, also welcher Wahrscheinlichkeit einer möglichen Substanzverletzung eine Regelung, insbesondere eine einschränkende Gebrauchsregelung, zulässig ist und ob unter Umständen auch schlicht ordnende Regelungen zulässig sind. Daneben wird man zu unterscheiden haben, ob sich die Regelung auf die Wohnung selbst (Kernbereich) oder um sonstige Bereiche des Hauses bezieht.

Man kann somit Gebrauchsregelungen deshalb grob wie folgt katalogisieren:

1. Betroffener Ort den die Regelung betrifft
 - a. Innerhalb der Wohnung
 - b. Außerhalb der Wohnung
2. Art der Regelung
 - a. Schlicht ordnend
 - b. Verhinderung von Schäden
3. Sonstige Regelungen

Was die Form der Regelung angeht, kommen neben den hier wegen der Beschränkung des Themas auf Formularverträge natürlich auch

¹⁶ Zur Auslegung des Begriffs im Rahmen einer Eigenbedarfskündigung ausführlich H. Schmidt NZM 2014,609, 617.

¹⁷ Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., Vor § 535 BGB Rn. 94.

¹⁸ BGH WuM 2014, 495.

¹⁹ BVerfGE 89, 1, 23; BVerfG NZM 2004, 186, 187.

²⁰ BGH NJW 2007, 1743 = WuM 2007, 259; BGH WuM 2012, 662; BGH WuM 2011, 96.

²¹ BGH NJW 2012, 1280 = WuM 2012, 194 = NZM 2012, 338; BGH WuM 2011, 212; BGH NJW 2011, 514 = WuM 2011, 96 = NZM 2011, 150.

²² BGH WuM 2011, 96.

Individualvereinbarungen in Betracht, die aber gerade was generelle Regelungen zu den Gebrauchsrechten angeht, nur sehr selten vorliegen dürften.²³

IV. Bedeutung der Hausordnung

Eine besondere Bedeutung, was der Regelung des Gebrauchs der Mietsache angeht, kommt der Hausordnung zu. Sie kann Regeln zum „reibungslosen Zusammenleben der Mietvertragsparteien, zum Schutz des Gebäudes sowie zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Sicherheit und Ordnung“²⁴ enthalten. Dazu kann die Beschränkung von Gebrauchsrechten gehören. Tätigkeitspflichten können in einer Hausordnung grds. nicht begründet werden.²⁵ Hierzu zählen z.B. Regelungen über die Reinigungspflicht und den Winterdienst.²⁶ Ebenso ist fraglich, ob der Erdgeschossmieter zum Abschließen der Haustür verpflichtet werden kann.²⁷

Entscheidend ist zunächst die Frage, ob die Hausordnung überhaupt Vertragsbestandteil geworden ist. Dabei ist zu differenzieren zwischen einer vertraglich vereinbarten Hausordnung und einer einseitig vom Vermieter erlassenen Hausordnung.²⁸ Letztere kann allenfalls ansonsten durch Auslegung zu ermittelnde bestehende Gebrauchsrechte konkretisieren. Sie darf aber keine nicht bereits durch eine Vertragsauslegung des Mietvertrages zu ermittelnde Beschränkungen enthalten. Solche Teile der Hausordnung werden gar nicht Vertragsbestandteil. In diesem Fall ist eine Klauselkontrolle gar nicht erforderlich.

Anders sieht es bei vertraglich vereinbarten Hausordnungen aus. Sie sind Teil der mietvertraglichen Vereinbarungen. Es gelten die gleichen Voraussetzungen und Grenzen, wie bei originären mietvertraglichen Abreden. Voraussetzung ist also zunächst gem. § 305 BGB eine wirksame Einbeziehung in den Vertrag, also vor allem die Möglichkeit der Kenntnisnahme in zumutbarer Weise. Die Hausordnung wird in der Fassung, wie sie bei Abschluss des Mietvertrages galt, verbindlich, es sei denn, es handelt sich um eine überraschende Klausel mit der der Mieter entweder inhaltlich gar nicht oder an dieser Stelle nicht rechnen musste.²⁹ Dynamische Verweisungen auf Hausordnungen in ihrer jeweiligen Fassung sind nur sehr eingeschränkt im Rahmen der §§ 307, 308 Nr. 4 BGB zulässig.³⁰

V. Welche Grenzen für Beschränkungen des Gebrauchsrechts sind zu beachten

1. Gesetzliche Verbote

Gesetzliche Verbote, was die Nutzung der Wohnung angeht, gibt es wahrscheinlich unzählige. So darf man in der mitvermieteten Garage keinen brennbaren Flüssigkeiten aufbewahren. Das ist hier aber nicht gemeint, hier geht es um

²³ Dazu ausführlich Kappus NZM 2010, 529

²⁴ Blank FS Seuss (1987) „Die Hausordnung“ S. 53; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 BGB Rn. 375.

²⁵ Schmidt ZMR 2014, 543.

²⁶ Dazu Hitpaß/Kappus NJW 2013, 565, 569.

²⁷ Ziebart NZM 2014, 621; Schmidt ZMR 2014, 543; a.A. LG Köln ZMR 2014, 541.

²⁸ Dazu Blank FS Seuss (1987) „Die Hausordnung“ S. 55.

²⁹ BGH NZM 2010, 668 = NJW 2010, 3152.

³⁰ Armbrüster in FS Blank S. 577, 582.

gesetzliche Verbote zur Beschränkung des Gebrauchsrechts. Solche ausdrücklichen Verbote gibt es nicht.

2. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Hier geht es um vertragliche Beschränkungen des Gebrauchsrechts. In der Regel werden Vereinbarungen über den vertragsgemäßen Gebrauch formularvertraglich getroffen. Der Vermieter will für eine Vielzahl von Fällen bestimmte Nutzungen oder einen bestimmten Gebrauch der Mietsache ausschließen oder beschränken. Dementsprechend sind diese Klauseln vorformuliert i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB.

An dieser Stelle soll von einer wirksamen Einbeziehung der jeweiligen Klausel ausgegangen werden. Auch eine überraschende Klausel soll nicht vorliegen.³¹ Regelungen über Gebrauchsrechte verstoßen regelmäßig nicht gegen ein Klauselverbot gem. §§ 308, 309 BGB. Prüfungsmaßstab ist hier fast ausschließlich § 307 BGB. Danach darf die Klausel

- den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben nicht unangemessen benachteiligen
 - insbesondere nicht mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren sein oder
 - wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Mietvertrages ergeben, so einschränken, dass die Erreichung des Vertragszweckes des Mietvertrages gefährdet ist
- nicht gegen das Transparenzgebot verstoßen.

a. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken

Erster Maßstab ist also der wesentliche Grundgedanke der gesetzlichen Regelung. Dies ist im Mietrecht die Gebrauchsüberlassung zum Wohnen. Alle Regelungen, die hier Einschränkungen vornehmen, stellen grundsätzlich eine Abweichung dar. Geprüft werden muss dann nur noch, ob diese Abweichung wesentlich ist.

b. Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten

Zweite Grenze ist die Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten aus dem Vertrag und die daraus folgende Gefährdung der Erreichung des Vertragszwecks. Wie oben dargestellt, besteht der Vertragszweck des Mietvertrages darin dem Mieter während des Bestandes des Mietverhältnisses mit der Wohnung einen Rückzugsbereich zu lassen, damit er dort sein Privatleben nach seinen Vorstellungen leben kann. Er kann in der Wohnung „sein Leben“ leben und seine Vorstellungen von Leben und Privatheit realisieren. Immanente Grenze dieser Selbstverwirklichung sind die Gebrauchsrechte der anderen Mieter und das Eigentumsrecht des Vermieters.

Die Selbstverwirklichung des Mieters in seiner Wohnung darf die Rechte Dritter nicht mehr als erforderlich beeinträchtigen. Dabei taucht die Frage auf, ob jede denkbare Gefahr einer Beeinträchtigung von Rechten Dritter oder der Beschädigung der

³¹ Dazu an dieser Stelle schon Börstinghaus WImmoT 2007, 97, 99.

Mietsache bereits eine Beschränkung des Gebrauchsrechts erlaubt oder ob eine gewisse Schwelle erreicht werden muss. *Wietz* hat auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2014³² versucht Grenzen herauszuarbeiten. Er hat dabei als Grenze die mietrechtliche Sicherheit und Ordnung festgelegt. Die Höhe der Wahrscheinlichkeit soll danach umgekehrt proportional zur Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts sein. Bei der Gefahr eines hohen Schadens soll also die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts nicht ganz so hoch sein, wo hingegen bei einem drohenden geringen Schaden die Schadenswahrscheinlichkeit schon an Gewissheit grenzen muss.

Das ist im Prinzip so richtig, auch wenn damit im Einzelfall eine Lösung auch nicht einfacher wird. Ich möchte zusätzlich noch auf einen weiteren Punkt hinweisen, der in der jüngeren Diskussion bisher im Rahmen der Beschränkung der Gebrauchsrechte noch gar nicht so richtig wahrgenommen wurde, weil er nämlich auf die Schadenshöhe Einfluss hat:

Der BGH hat in seiner Entscheidung zur „Villa Kunterbunt“³³ bekanntlich entschieden, dass der Mieter grundsätzlich berechtigt ist, die Mieträume während der Dauer des Mietverhältnisses farblich nach seinen Vorstellungen zu gestalten und dass dies zum vertragsgemäßen Gebrauch einer angemieteten Wohnung gehört. Der Senat gebraucht ausdrücklich den Begriff der „Selbstverwirklichung“, wozu eben diese außergewöhnliche Farbgestaltung gehöre. Nur ist das nur die eine Seite der Medaille. Zwar darf der Mieter die Mietsache so gebrauchen, er muss aber die zusätzlichen Kosten, die durch seine Selbstverwirklichung entstehen auch selbst tragen. Das bedeutet jetzt für den Bereich der Gebrauchsrechte, dass man schwerlich eine Beschränkung des Gebrauchsrechts damit begründen kann, dass durch diese Form des vertragsgemäßen Gebrauchs für den Vermieter zusätzliche Kosten entstehen können. Die Frage ist davon zu trennen. Der Mieter muss bei der Nutzung der Wohnung auf die Interessen des Vermieters gem. § 241 Abs. 1 BGB Rücksicht nehmen. Das Interesse des Vermieters besteht darin, die Wohnung mangelfrei in einem die baldige Weitervermietung ermöglichenden Zustand zurückzuerhalten. Nach der Argumentation von *Wietz* würde dadurch aus einem Fall großer Schadenshöhe u.U. ein solcher mit kleinem oder gar keinem Schaden.

Bedeutung hat dies vor allem bei der Frage des Rauchens in der Wohnung oder im Haus und bei der Tierhaltung. Das LG Koblenz³⁴ hat diese Argumentation bereits aufgegriffen und entschieden, dass der Mieter auch bei erlaubter Tierhaltung verpflichtet ist Rücksicht auf die Vermieterinteressen nehmen muss und dem Hund ggf. „Hundesocken“ anzuziehen hat, damit das Parkett nicht beschädigt wird. Tut er das nicht, macht er sich schadensersatzpflichtig. Weil aber dies Rücksichtnahmegebot besteht, dass den Mieter verpflichtet Schadensersatz zu leisten, kann der Vermieter umgedreht wegen dieser Gefahr nicht generell die Hundehaltung verbieten.

c. Verstoß gegen das Transparenzgebot

³² *Wietz* WuM 2014, 518.

³³ BGH WuM 2014, 23 = NJW 2014, 143 = NZM 2014, 71.

³⁴ LG Koblenz NZM 2014, 608.

Verstöße gegen das Transparenzgebot sind bei Gebrauchsregelungen ebenfalls möglich. So ist z.B. eine Unterscheidung bei Gebrauchsrechten zwischen „Sommer“ und „Winter“ in einer Klausel völlig unklar, da es vier Jahreszeiten gibt und nicht klar ist, was dann im Frühling oder Herbst zu gelten hat.³⁵

VI. Auswirkungen auf einzelne Gebrauchsrechte

1. Tierhaltung

Tierhaltung führt häufig zu Konflikten im Mietverhältnis.³⁶ Dabei geht es überwiegend auch um die Frage, inwieweit die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen Beschränkungen der Tierhaltung wirksam sind. Der BGH hat in den vergangenen Jahren hier eine praxisorientierte Rechtsprechung entwickelt. Danach gehört die Tierhaltung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch. Das bedeutet dann zwingend, dass alle generellen Tierhaltungsverbote, auch wenn sie nur einzelne Tiere betreffen, z.B. Hunde- oder Katzenhaltung, unwirksam sind.³⁷ Das gilt auch, wenn die Klausel die Genehmigung des Vermieters in dessen freies Ermessen, dessen Ausübung an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden ist, stellt.³⁸ Quintessenz dieser Rechtsprechung ist, dass in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob die gewünschte Tierhaltung dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht. Das bedeutet für entsprechende Formulklauseln, dass generelle Verbote unwirksam sind. Kleintiere können ohne Genehmigung in der Wohnung gehalten werden. Bei Hunden und Katzen kann ein Zustimmungsvorbehalt vereinbart werden, jedoch muss dieser nach pflichtgemäßem Ermessen ausgeübt werden. Die Ermessenentscheidung ist gerichtlich überprüfbar.

Dabei ist es keine Frage der Wirksamkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche Ermessenserwägungen denn zu- und welche unzulässig sind. Entscheidend ist, dass immer eine Einzelfallprüfung zu erfolgen hat. Dabei ist Maßstab vor allem die Sicherheit und Ordnung im Haus. Schwierig ist die Beurteilung dann, wenn in der Person anderer Mieter Gründe vorliegen, die gegen eine Tierhaltung sprechen, z.B. Allergien o.ä.. War dieser Mieter zuerst im Haus, dürfte es sich um eine zulässige Ermessenserwägung handeln, deshalb die Tierhaltung zu untersagen. War aber bereits ein Hund im Haus, als der Mieter mit der Hundeallergie einzog und geht es nun um einen Ersatzhund oder weiteren Hund im Haus, dürfte die Ermessensentscheidung eher andersherum ausfallen. Gänzlich unübersichtlich wird es, wenn auch der die Hundehaltung begehrende Mieter erhebliche Gründe hat, z.B. bei einem Blindenhund oder sonstigen therapeutischen Gründen. *Wietz* schlägt hier eine an die im Arbeitsrecht bei der betriebsbedingten Kündigung vorzunehmende Sozialauswahl angelehnte „Sozialauswahl“ vor.³⁹ Ich kann mir das in der Praxis schwer vorstellen. Aber wie gesagt, dass ist eigentlich nicht das Thema, da es hier nur um die Wirksamkeit der Klausel an sich geht.

³⁵ Ziebart NZM 2014, 621.

³⁶ Blank NJW 2007, 729; Balsam/Dallemand, Rechtsfragen der Haustierhaltung, 1997, Seite 1.

³⁷ BGH NJW 2013, 1526 = WuM 2013, 295

³⁸ BGH WuM 2013, 220 = NZM 2013, 380.

³⁹ Wietz WuM 2014, 518.

Daneben gibt es den Bereich der ordnenden Regelungen. Hierzu gehört die Möglichkeit Regelungen zu treffen, die die generell zulässige Tierhaltung ordnend regeln, also z.B. einen Leinenzwang im Treppenhaus, das Verbot, Tiere im Aufzug zu transportieren⁴⁰ oder des Verbots, Tiere auf den Spielplatz/Sandkasten auszuführen.⁴¹

2. Autofahren

Sie erinnern sich sicher an die Diskussion im letzten Bundestagswahlkampf über die verbindliche Einführung eines Veggie-Days. Ich will über Sinn und Unsinn solcher Formen der Zwangsbeglückung hier gar nicht philosophieren. Aber nun stellen Sie sich einmal vor, im Mietvertrag gibt es eine Klausel, wonach Sie donnerstags weder in der Wohnung noch auf der Arbeit noch irgendwo anders Fleisch essen dürfen. Man muss ja als Jurist vorsichtig bei der Abgabe von Prognosen was zukünftige Entscheidungen angeht sein, aber hier würde ich doch eine Wette anbieten, dass eine solche Klausel vor keinem deutschen Gericht Bestand haben wird.

Aber was ist mit einer „Car-free-Klausel“? Das AG Münster⁴² hatte sich wirklich mit einer solchen Klausel zu beschäftigen. Die sehr umfangreiche Klausel lautet im hier interessierenden Teil:

Ich verpflichte mich als Mieter, insofern für eine Sicherung der ökologischen und urbanen Wohnqualität Sorge zu tragen. Ich verpflichte mich, kein Kraftfahrzeug zu halten oder in unmittelbarem Besitz zu haben bzw. solche zu nutzen, außer wenn ich die Wohnung in der Siedlung nicht selbst bewohne sondern untervermiete; die Nutzung von Carsharing- und Mietfahrzeugen ist gestattet. Nicht betroffen ist der rein berufliche und geschäftliche Kraftverkehr außerhalb der Siedlung, sofern dienstlich an anderer Stelle ein Stellplatz vorgehalten wird, jedoch fallen Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte nicht darunter. Als Mieter gewährleiste ich damit für die Mitbewohner in der Gartensiedlung ein dem Siedlungs- und Wohnzweck entsprechendes kraftfahrzeugfreies Wohnen.

So lobenswert eine solche Einstellung sein mag, so wenig hat dies etwas mit der Wohnung zu tun. Soll der Vermieter dem Mieter demnächst noch vorschreiben, ob er bei Primark durch Kinderarbeit hergestellte chemisch stark verschmutzte Kleidung kaufen/tragen oder gar verschenken darf? Oder stellen Sie sich mal den Aufschrei in den Medien vor, wenn dem Mieter das Lesen der Zeitung mit den 4 großen Buchstaben wegen nachgewiesener Verdummungsgefahr verboten würde.

Maßstab ist im Autofall, aber auch in den von mir gebildeten provokanten Fällen, § 307 Abs. 1 BGB. Die Klausel benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen. Die Klausel schränkt den Mieter in seiner Entscheidung, wie er mobil sein will, ein. Das gilt ohne jede Ausnahme und zwar nicht nur in der Siedlung sondern auch überall sonst. Dafür gibt es schlicht mietrechtlich keine Rechtfertigung.⁴³ Die Klausel verbietet dabei nicht nur das die Umwelt belastende Fahren eines PKW's sondern bereits das Halten, wofür es

⁴⁰ LG Karlsruhe ZMR 2014, 394.

⁴¹ AG Köln WuM 1991, 365.

⁴² AG Münster WuM 2014, 408.

⁴³ So auch Blank jurisPR-MietR 12/2014 Anm. 1.

durchaus gute Gründe geben kann, wenn das Fahrzeug dann an ganz anderer Stelle von anderen Personen gefahren wird. Eine ganz andere Frage ist, ob der Vermieter das Befahren bestimmter Flächen, die in seinem Eigentum stehen, mit Kfz verbieten darf. Hier sehe ich grundsätzlich keine Schwierigkeiten, wenn die Erreichbarkeit der Wohnung für gehbehinderte Personen oder bei Umzügen und Anlieferungen gewährleistet ist.

3. Rauchen

Also veggio-free geht nicht, car-free zumindest so umfassend auch nicht, was ist aber mit smoke-free?

Ähnlich wie gerade bei der Tierhaltung ist sicher eine Klausel, die dem Mieter das Rauchen generell verbietet, unwirksam. Schwieriger wird es, wenn es um die Frage geht, was der Vermieter im und am Haus verbieten darf. Die Diskussion hat durch zwei Ereignisse an Fahrt aufgenommen. Zum einen hat das LG Düsseldorf⁴⁴ die Kündigung des zweit berühmtesten Rauchers Deutschlands für rechtmäßig erklärt, weil er trotz Abmahnung keine Maßnahmen getroffen hat, die verhindern, dass Rauch ins Treppenhaus zieht. Und zum Zweiten hat die Wohnungsgenossenschaft Halle Süd e.G. im Juni dieses Jahres angekündigt, die 1. Nichtraucherwohnanlage im Schwalbenweg zu errichten. Nach Mitteilung der Genossenschaft ist die Nachfrage seit der Ankündigung riesig. Das ist glaubhaft und nachvollziehbar. Die Frage ist, ob das Modell auch rechtssicher umgesetzt werden kann. Bei Hotelzimmern scheint es inzwischen zu funktionieren⁴⁵, auch wenn immer mal einige wenige Egoisten sich nicht daran halten. Aber geht das darüber hinaus auch bei Wohnungen?

Rauchen unterscheidet sich in einem Punkt grundlegend von anderen gesundheits- oder umweltschädlichen Verhaltensweisen: Das Rauchen belästigt andere Personen. Deshalb hat der Bundesgesetzgeber und haben die verschiedenen Landesgesetzgeber inzwischen Nichtraucherschutzgesetze erlassen. Sie verbieten das Rauchen in Bereichen, in denen sich Raucher und Nichtraucher aufhalten können und in der Regel auch keine Chance haben, sich aus dem Weg zu gehen. Auf dieser Überlegung beruht auch das zurzeit die Medien beschäftigende Urteil des LG Düsseldorf.⁴⁶ Die Nichtraucherschutzgesetze gelten aber für Wohnungen und Wohnhäuser nicht. Deshalb darf man dort grundsätzlich rauchen.⁴⁷ Das Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, wie der BGH bekanntlich zweimal entschieden hat.⁴⁸

In der ersten Raucherentscheidung⁴⁹ hat der Senat ausdrücklich die Möglichkeit das Rauchen untersagender oder einschränkender Vereinbarungen angesprochen. Entschieden hat er die Frage, ob solche Vereinbarungen, insbesondere wenn sie

⁴⁴ LG Düsseldorf GE 2014, 1062.

⁴⁵ Entzer/Sauer BB 2008, 1116.

⁴⁶ LG Düsseldorf GE 2014, 1062

⁴⁷ LG Potsdam DWW 2014, 268.

⁴⁸ BGH WuM 2006, 513 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691; BGH WuM 2008, 213 = NZM 2008, 318 = NJW 2008, 1439.

⁴⁹ BGH WuM 2006, 513 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691.

formularvertraglich getroffen wurden, wirksam sind, nicht. Die Frage wird seither äußerst kontrovers diskutiert.⁵⁰ Dass solche Klauseln individualvertraglich möglich sind, wird man der BGH Entscheidung⁵¹ wohl entnehmen können. Aber das hilft der Wohnungsgenossenschaft Halle Süd e.G. kaum, da sie nicht mit allen Mietern dieser Wohnanlage – gleichlautende – Individualvereinbarungen schließen kann.

Wie oben schon festgestellt, muss man bei Beschränkungen des Gebrauchsrechts zwischen dem Kernbereich, also der Wohnung, und den sonstigen Flächen unterscheiden. Das Treppenhaus gehört ebenso zu diesen sonstigen Flächen wie Kellerflure und –räume⁵² sowie Wasch-, Trocken und Hobbykeller. Hier ist ein Zusammentreffen von Rauchern und Nichtraucherern möglich. Bei der gem. § 307 Abs. 2 Ziff 2 BGB vorzunehmenden Ermittlung der unangemessenen Benachteiligung des Mieters und der Ermittlung der wesentlichen Rechte und Pflichten, kann man hier zu dem Ergebnis kommen, dass in diesen öffentlichen Bereichen eine Beschränkung nicht unangemessen ist.

Schwieriger ist da schon beim Balkon. Der gehört zur Wohnung und deshalb zum Kernbereich, er ist aber in gewissem Maße auch öffentlich, weil er regelmäßig an andere über und neben ihm liegende Balkon angrenzt und hierdurch durchaus Belästigungen Dritter erfolgen können.⁵³ In einer älteren Entscheidung, die vor Beginn der Nichtrauchererschutzgesetzgebung ergangen ist, hat das AG Bonn⁵⁴ entschieden, dass sich ein rauchender Mieter im Rahmen der von der Verfassung eröffneten Freiräume bewege, weil er praktisch „im Freien“ rauche und das Rauchen gesellschaftlich akzeptiert sei. Das Rauchen auf dem Balkon sei daher unabhängig von der Intensivität immer vertragsgemäß.⁵⁵ Ähnlich hat jetzt das LG Potsdam⁵⁶ entschieden und die Klage eines Mieters gegen den Mieter des darunterliegenden Balkons auf Unterlassung des Rauchens zu bestimmten Tageszeiten, auf Geschlossenhalten des Badezimmerfensters während der Nachtzeit und auf Leerung des Aschenbechers während bestimmter Tageszeiten abgewiesen. Demgegenüber hat das AG München⁵⁷ in einer Wohnungseigentumssache den rauchenden Wohnungseigentümer verpflichtet, während genau bezeichneter Zeiten dafür zu sorgen, dass kein Rauch von seinem Balkon in die Wohnung der darüber wohnenden Eigentümer dringt. Eine ähnliche Diskussion wird im Rahmen des Grillens auf dem Balkon geführt.⁵⁸ Viel stärker als bei Regelungen, die den Gebrauch der Wohnung an sich – also im geschlossenen Bereich – betreffen, spielt hier das Gebot der Rücksichtnahme eine Rolle.⁵⁹ Das ist auch bei Rauchen auf dem Balkon zu beachten.⁶⁰ Somit ist auch hier eine Abwägung zwischen der Handlungsfreiheit des Rauchers aus Art. 2 Abs. 1 GG und dem Recht des Nachbarn, bzw. Mitmieters, auf ungestörten Gebrauch der Mietsache aus den §§ 535 Abs. 1 S. 1, 536 BGB

⁵⁰ Börstinghaus/Pielsticker WuM 2012, 480; Harsch WuM 2009, 76; Paschke NZM 2008, 265.

⁵¹ BGH WuM 2006, 513 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691.

⁵² LG Düsseldorf GE 2014, 1062.

⁵³ LG Potsdam DWW 2014, 268.

⁵⁴ AG Bonn NZM 2000, 33.

⁵⁵ AG Bonn NZM 2000, 33 (34).

⁵⁶ LG Potsdam DWW 2014, 268.

⁵⁷ AG München Urt. v. 28.4.2014 – 485 C 28018/13 (LS in ZMR 2014, Heft 9 3. Umschlagseite)

⁵⁸ Stapel NZM 2000, 595 (596).

⁵⁹ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, § 535 BGB, Rn. 15.

⁶⁰ Artz PiG 85, 229 (234).

erforderlich.⁶¹ Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass Rauchen „im Freien“, also in der Öffentlichkeit, in den letzten Jahren an Akzeptanz verloren hat.

Deshalb ist meines Erachtens eine Formulklausel, die das Rauchen auf dem Balkon im Interesse der anderen Mieter beschränkt oder verbietet im Einzelfall zulässig. Voraussetzung ist aber, dass es tatsächlich solche anderen Mieter gibt, die gestört werden können.⁶² Hat das Haus z.B. an einer Seite nur diesen einen Balkon, so ist die Beeinträchtigung anderer Mieter geringer. Liegen aber mehrere Balkone über- und nebeneinander, dann sind die Beeinträchtigungen für die anderen Mieter eher denen des Rauchens im Treppenhaus vergleichbar. Klauseln, die den Umfang des Rauchens beschränken, sind hier zumindest zulässig.⁶³ Ein generelles Rauchverbot ohne sachlichen Grund ist jedoch unwirksam.⁶⁴

Ein formularvertragliches Rauchverbot auf dem zur Wohnanlage gehörenden Spielplatz ist aber möglich und verstößt nicht gegen § 307 Abs. 2 Ziff. 2 BGB. Hier sind die gesundheitlichen Belange der (Klein-) Kinder zu berücksichtigen. Hinzu kommt die traurige Tatsache, dass Raucher immer häufiger die Kippen nicht ordentlichen entsorgen, so dass die Gefahr besteht, dass Kinder diese in den Mund stecken.

Es bleibt also die Frage, ob formularvertraglich ein Rauchverbot für den Kernbereich also die Wohnung vereinbart werden kann. Hier werden zunächst einmal andere Mieter nicht beeinträchtigt, wenn man einmal das Entlüften ins Treppenhaus ausnimmt.⁶⁵ Nach wohl heute herrschender Meinung soll eine solche Klausel gegen § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB verstoßen.⁶⁶ Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietwohnung werde durch eine solche Regelung im Kernbestand betroffen, wodurch der Vertragszweck gefährdet würde.⁶⁷ Dem Mieter würde die Möglichkeit genommen, zu wohnen wie es ihm gefällt.⁶⁸ Hinzu kommt, dass eine solche Regelung ja nicht für den Mieter sondern für alle Bewohner und vor allem auch alle Besucher gelten würde. Der Mieter müsste seine sozialen Kontakte auf Nichtraucher oder Raucher, die bereit sind sich einzuschränken, beschränken. Gerade vor dem Hintergrund, dass die „eigenen vier Wände“ aufgrund der vielen gesetzlichen Rauchverbote, jetzt schon der letzte Rückzugspunkt der Raucher seien, erscheine ein vom Vermieter vorgegebenes Rauchverbot unangemessen, wodurch eine das Rauchen verbietende Klausel zusätzlich nach 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam wäre.⁶⁹

Demgegenüber soll nach einer Mindermeinung ein formularvertragliches Rauchverbot auch für die Wohnung als solche möglich sein. Rauchen stelle einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dar. Da der Vermieter die Folgen zu tragen habe, müsse er auch ein Verbot aussprechen dürfen.⁷⁰ Außerdem wird auch

⁶¹ Stapel NZM 2000, 595 (596).

⁶² Differenzierend auch Börstinghaus/Pielsticker WuM 2012, 480.

⁶³ Artz PiG 85, 229 (237).

⁶⁴ Artz PiG 85, 229 (237).

⁶⁵ LG Düsseldorf GE 2014, 1062.

⁶⁶ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, § 535, Rn. 463 m. w. N; offengelassen von Kraemer/von der Osten in Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap III A Rn 2340.

⁶⁷ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, § 535, Rn. 463.

⁶⁸ Harsch WuM 2009, 76 (77).

⁶⁹ Derleder NJW 2007, 812 (814).

⁷⁰ Lützenkirchen WuM 2007, 99 (103).

versucht aus den Nichtraucherschutzgesetzen eine allgemeine Wertung abzuleiten, wonach die Gesundheitsfürsorge solche Verbote rechtfertigt.⁷¹

Diese letzte Argumentation überzeugt in mehrfacher Hinsicht nicht. Wie oben bereits festgestellt, bedeutet die Tatsache, dass ein bestimmter Gebrauch während des Bestandes des Mietverhältnisses vertragsgemäß ist nicht zwingend, dass der Mieter die Spuren dieses Gebrauchs nicht insoweit beseitigen muss, als hierdurch eine Weitervermietung erschwert wird. Wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen wirksam abgewälzt hat, dann tauchen hier sowieso kaum Probleme auf, aber selbst wenn er dies nicht getan hat, muss der Mieter die Mehrkosten die durch das Rauchen verursacht werden, tragen.⁷² Auch der Hinweis auf die Nichtraucherschutzgesetze überzeugt nicht, weil der Gesetzgeber hier gerade zum Schutz der Nichtraucher das Rauchen in öffentlichen Gebäuden, Gaststätten usw. verboten hat. Hier geht es um den Raucher und seine Wohnung. Das ist etwas anderes. Auch das Fehlen eines gesetzlichen Verbots für das Rauchen im Auto, bzw. beim Autofahren, lässt eher eine Wertung des Gesetzgebers dahingehend erblicken, dass die Freiheit der Entfaltung im Privatraum nicht geregelt werden soll.⁷³

Hinzu kommt die Überlegung, dass sich die Gewohnheiten des Mieters oder seiner Haushaltsangehörigen durchaus auch ändern können. Muss der Mieter tatsächlich ausziehen, wenn die pubertierende Tochter regelmäßig ein oder zwei Zigaretten raucht? Die gleiche Frage stellt sich, wenn der Mieter eine Lebensgefährtin kennenlernt und in die Wohnung aufnimmt. Auch stellt sich die berechtigte Frage, ob damit nicht von wesentlichen Grundgedanken des Mietvertrages abgewichen wird. Selbst ich als Nichtraucher würde das bejahen. Ein generelles Rauchverbot ist deshalb nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB unwirksam.⁷⁴ Das gilt auch für einen Zustimmungsvorbehalt.⁷⁵

Wenn schon kein generelles Rauchverbot möglich ist, stellt sich die Frage, ob zumindest Beschränkungen des Umfangs möglich sind, z.B. keine Zigarren oder nur 10 Zigaretten am Tag oder 120 in der Woche.⁷⁶ Auch das schränkt den Mieter über das gem. § 307 Abs. 2 Ziff 2 BGB zulässige Maß ein. Muss er jetzt eine Statistik führen, muss er sich im Prozess entlasten, was ist wenn er gar nicht mitbekommt, wieviel andere geraucht haben, was ist mit Feiern o.ä.? Die Zahl der gerauchten Zigaretten besagt über die Belastung für die Gebäudesubstanz und die Beeinträchtigung anderer Hausbewohner auch nur sehr bedingt etwas. Wer regelmäßig lüftet und Aschenbecher leert verursacht andere Beeinträchtigungen als derjenige, der nicht lüftet oder zum Treppenhaus hin lüftet.⁷⁷ Deshalb sind solche quantitativen Beschränkungen ebenfalls formularvertraglich nicht möglich.

Es bleiben als niedrigste Eingriffsschwelle nur Regelungen, die ein bestimmtes Verhalten ge- oder verbieten. Also z.B. die Pflicht Aschenbecher regelmäßig in geschlossene Behältnisse zu entleeren. Schwieriger wird schon die Beschränkung auf bestimmte Zeiten, in denen geraucht werden darf. Hier kann es, man denke z.B.

⁷¹ Horst MietRB 2008, 188 (190).

⁷² BGH WuM 2008, 213 = NZM 2008, 318 = NJW 2008, 1439.

⁷³ Börstinghaus/Pielsticker WuM 2012, 480.

⁷⁴ Wietz WuM 2014, 518.

⁷⁵ Paschke NZM 2008, 265, 268.

⁷⁶ So die verschiedenen Vorschläge von Wietz WuM 2014, 518.

⁷⁷ LG Düsseldorf GE 2014, 1062.

an Schichtarbeiter, zu faktischen Rauchverboten kommen, was wohl die Unwirksamkeit der gesamten Klausel zu Folge hätte. Für zulässig erachtet wird zumindest in engen Grenzen ein zeitlich beschränktes Rauchverbot auf dem Balkon.⁷⁸

4. Parabolantennen

Was bleibt dann noch an Gebrauchsrechten des Mieters, die beschränkt werden könnten? Neben Hunden, Autos und Tieren gehört nach aktuellen Untersuchungen das Fernsehen zu den beliebtesten Tätigkeiten in Deutschland. Beschränkungen hier betreffen vor allem die Parabolantenne. "Wohnen" ist, wie dargelegt alles, was zur Benutzung der gemieteten Räume als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters und seiner Familie gehört, also die gesamte Lebensführung des Mieters in allen ihren Ausgestaltungen und mit allen ihren Bedürfnissen. Bei deren Verwirklichung kann sich der Mieter auch solcher Errungenschaften der Technik bedienen, die als wirtschaftliche Hilfsmittel aus dem gesamten Leben nicht mehr wegzudenken sind.⁷⁹ Wie das BayObLG bereits vor 33 Jahren entschieden hat, können technische Neuerungen zu einer Ausweitung des vertragsmäßigen Gebrauchs führen, insbesondere dann, wenn sie für weite Schichten der Bevölkerung eine Selbstverständlichkeit geworden sind und zum allgemeinen Lebensstandard gehören. Deshalb sind alle Klauseln, die dies Recht des Mieters beschränken, unzulässig. Bei Verbotsklauseln hinsichtlich der Anbringung einer Parabolantenne ist zu berücksichtigen, dass hier in den grundrechtlich geschützten Bereich des Mieters eingegriffen wird. Deshalb sind solche Klauseln, soweit sie eine Einzelfallprüfung ausschließen, unwirksam.⁸⁰ Wenn sie eine Einzelfallprüfung erlauben, dann geben sie nur die Rechtslage wieder und sind deshalb eigentlich überflüssig. Das gilt auch, soweit eine Klausel den Mieter verpflichtet vor Anbringung der Schüssel die Zustimmung des Mieters einzuholen.⁸¹

5. Kinder

Was ist denn nun mit Kindern im Haus? Dabei meine ich jetzt nicht die beliebten Schilder „Ballspielen verboten“. Kann man wirklich in einem Mietvertrag vereinbaren, dass in der Wohnung keine Kinder leben dürfen, oder einen Zustimmungsvorbehalt vereinbaren. Wenn schon ein Rauchfrei-Haus jetzt propagiert wird, warum dann nicht auch das kinderlose Haus! Eigentlich wollte ich diesen Punkt wegen evidenter Nichtigkeit einer solchen Regelung gar nicht ansprechen, aber am Rande des letzten Mietgerichtstages ist tatsächlich über dies Thema intensiv diskutiert worden, ich wollte es gar nicht glauben. Auch in meiner Familie wurde die These vertreten, dass dies doch gehen müsse. Da kommt man dann in Erklärungsnot. Natürlich muss man sagen: So etwas geht nicht! Der Mieter soll in der Wohnung nach seinen Vorstellungen leben. Dazu gehören Kinder! Er darf diese ja sogar gem. §§ 540, 553 BGB in die Wohnung aufnehmen, da Familienangehörige keine Dritten i.S.d. Vorschrift sind.⁸² Soweit es inzwischen Urlaubsangebote für kinderfreie Hotels gibt,

⁷⁸ Wietz WuM 2014, 518.

⁷⁹ BayObLG Rechtsentscheid v. 19.1.1981 NJW 1981, 1275.

⁸⁰ BGH WuM 2007, 381 = NZM 2007, 597.

⁸¹ VerfGH Berlin ZMR 2000, 740.

⁸² WuM 2013, 485 = NJW 2013, 2507 = NZM 2013, 786; BGH NJW 2004, 56 = NZM 2004, 22 = WuM 2003, 688 (für Ehegatten bzw. Lebensgefährten); OLG Hamm WuM 1997, 364.

ändert dies an der Beurteilung nichts. Eine Wohnung hat nun einmal eine ganz andere Qualität und Bedeutung als ein Urlaubsdomizil.

6. Haushaltsmaschinen

Das generelle Verbot Haushaltsmaschinen in der Wohnung aufzustellen, ist ebenfalls unwirksam.⁸³ Das gilt selbst dann, wenn ein Waschkeller vorhanden ist.

VII. Schluss

Es gibt sicher noch weitere Gebrauchsrecht- und pflichten, die in Mietverträgen geregelt werden, wie z.B. Reinigungspflichten, das Feiern von Festen oder das Musizieren. Vor 7 Jahren habe ich an dieser Stelle⁸⁴ geschlossen mit den Worten

„Die Regelungswut, die dem Gesetzgeber oft vorgehalten wird, setzt sich hier häufig im Kleinen fort. Weniger ist oft mehr. Viele Klauseln lassen eine Abwägung der beteiligten Interessen vermissen. Manchmal kann ich mich nicht des Eindrucks erwehren, dass mancher Klauselverfasser das Mietverhältnis als besonderes Gewaltverhältnis versteht. Ich will aber auch nicht verhehlen, dass bei manchen Mieterstrukturen klare Ansagen heute notwendiger denn je sind.“

Dem ist wenig hinzuzufügen. Gesunder Menschenverstand und eine gehörige Portion Rücksichtnahme auf die Interessen der Nachbarn und der Gesellschaft würde manche Regelung überflüssig machen. Aber davon sind wir, befürchte ich, immer weiter entfernt. Also ich bleibe dabei: „Klauseln sind Bestandteile des Vertrages und das kommt bekanntlich von „vertragen“. Als Richter wünsche ich mir das nicht nur im eigenen Interesse.“

⁸³ Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 535 BGB Rn. 368 m.w.N.

⁸⁴ Börstinghaus WImmoT 2007, 97, 110.