VermieterVerein e.V.

www.vermieterverein.de

Amtsgericht Oldenburg, Urteil vom 08.10.2026, Az. 33 C 294/24

Tatbestand:

1 Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis. Die Kläger sind Vermieter, der Beklagte ist Mieter.

2 Der in dem Vertragsrubrum als weiterer Mieter genannte … ist durch übereinstimmende Vereinbarung aller bei dem Abschluss des Mietvertrages beteiligter Parteien aus dem Mietverhältnis ausgeschieden. Der Beklagte bewohnt seitdem die streitige Wohnung gemeinsam mit seiner Ehefrau, die jedoch nicht Partei des Mietvertrages geworden ist.

3 In § 11 des Mietvertrages ist folgendes vereinbart: Für die Haltung und nicht nur kurzzeitige Aufnahme von Tieren, insbesondere von Hunden und Katzen, ausgenommen Kleintiere in angemessener Anzahl, bedarf es der vorherigen ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters. Diese kann versagt werden, wenn z.B. Beeinträchtigungen des Gründstücks und/oder dessen Bewohner zu befürchten sind. Bedürfnisse des Mieters sind ggf. zu berücksichtigen. Die bereits erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Beeinträchtigungen entzogen werden und erlischt mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres.

4 Für den weiteren Inhalt des Mietvertrages wird auf den Inhalt der Anlage Mietvertrag der Klageschrift vom 28.11.2024 Bezug genommen.

5 Nach Auszug des früheren Mitmieters zog die Ehefrau des Beklagten im Jahr 2018 mit einem Hund in die Wohnung ein. Der Beklagte hat vor der Anschaffung des ersten der vorliegend streitigen Hunde den Kläger um die Erlaubnis zur Hundehaltung gebeten. Ob es für diesen Hund eine Erlaubnis gab, ist streitig.

6 Nachdem dieser Hund im selben Jahr verstarb, schafften sich der Beklagte und seine Ehefrau noch im selben Jahr zwei Hunde der Rasse American Staffordshire an. Hiervon schickte der Beklagte den Klägern ein Bild und bat um Genehmigung. Kurze Zeit später wurde ihm mündlich mitgeteilt, dass eine Hundehaltung klägerseits nicht erwünscht ist.

7 Es wurde am 30.07.2018 auch eine Kündigung ausgesprochen. In dieser Kündigung wurde wie folgt auf den Hundebesitz aufmerksam gemacht: „Entgegen der mietvertraglichen Vereinbarung, halten Sie einen Hund n der Wohnung. Auch hierfür gibt es keine Genehmigung von mir.“ und „Nur rein vorsorglich erkläre ich Ihnen hiermit wegen Ihres vorstehend im einzeln dargelegten Verhaltens hilfsweise eine Abmahnung und fordere Sie künftig auf (…) die Hundehaltung bis zum 10.08.2018 zu beenden.“

8 Für den weiteren Inhalt wird auf den Inhalt der Anlage 1 zum Protokoll vom Termin am 10.09.2026 Bezug genommen.

9 Es gibt ein von verschiedenen Personen unterschriebenes Dokument zur Hundehaltung der Beklagten. Dabei unterschreiben die Personen insbesondere, dass kein störendes oder dauerhaftes Bellen, kein aggressives Verhalten oder sonstigen Belastungen, ein gepflegtes Erscheinungsbild der Terrasse des nachbarschaftliche Verhältnisses ungestört und sehr angenehm gesehen und das kein Anlass für Beanstandungen besteht.

10 Für den Inhalt des Dokuments wird auf Anlage 2 zum Protokoll vom Termin am 10.09.2026 Bezug genommen.

11 Die Kläger nutzen die im Obergeschoss gelegene Wohnung immer wieder zu kurzzeitigen Aufenthalten. Sie sind ca. ein bis viermal pro Jahr dort, unregelmäßig, meistens für ca. eine Woche.

12 Des Weiteren sind während Mietzeit um die zu der streitigen Mietsache gehörenden Terrasse herum Holzpaletten aufgestellt worden.

13 Für das Aussehen der Terrasse wird auf Anlage Foto der Klageschrift vom 28.11.2024 verwiesen.

14 Der Beklagte hat im Jahr 2021 acht EURO-Paletten aufrecht um die hinten gelegene Terrasse des Hauses aufgestellt. Die Paletten sind ohne weiteres rückbaufähig und beeinträchtigen weder die Substanz des Mietobjektes noch die Einheitlichkeit der gesamten Reihenhausanlage bzw. deren Bewohner.

15 Über die erste Kündigung aus 2018 hinaus haben die Kläger die Vertragsverletzungen des Beklagten mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 4.10.2024 abgemahnt und den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 18.10.2024 aufgefordert, die Hundehaltung zu beenden sowie die fraglichen Holzpaletten zu entfernen. Diesen Aufforderungen ist der Beklagte jedoch nicht nachgekommen, sondern hat ganz im Gegenteil mit Schreiben seiner außergerichtlichen Prozessbevollmächtigten vom 17.10.2024 ausdrücklich erklären lassen, dass er der Abmahnung nicht nachkommen wird. Die Kläger sind dem entgegengetreten und haben mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 4.11.2024 nochmals erfolglos Gelegenheit zur Abhilfe bis zum 14.11.2024 gegeben.

16 Weiter haben die Parteien in § 4 Ziffer 1.3 des eine Wertsicherungsklausel vereinbart, aufgrund derer jede Partei durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland geltend machen kann. Von diesem Recht hat der Kläger mit Schreiben vom 25.3.2025 Gebrauch gemacht und eine Erhöhung der zuvor geltenden Grundmiete von monatlich 675 € auf monatlich 702 € verlangt. Dem Schreiben war eine Anlage beigefügt, in der die jeweiligen Indexstände, die daraus resultierende prozentuale Steigerung nebst des konkreten Erhöhungsbetrages, die bisherige Grundmiete, sowie die neu geschuldete Grundmiete angegeben sind. Die so dargelegte und berechnete Erhöhung ist ab dem 1.5.2025 geltend gemacht. Das Schreiben ist dem Beklagten noch im März 2025 zugegangen. Der Beklagte schuldet aufgrund der Erklärung des Klägers ab dem Monat Mai 2025 die erhöhte Grundmiete von 702 €. Der Beklagte ist dem jedoch nicht nachgekommen und hat unverändert die ursprüngliche Grundmiete von 675 € gezahlt.

17 Am 26.02.2026 zahlte der Beklagte einen Betrag in Höhe von 297 € mit dem Verwendungszweck „Nachzahlung Erhöhung 05.2025 – 03.2026“.

18 Seit April 2026 leistet der Beklagte weitere erhöhte Zahlungen, die jeweils auf den fraglichen geforderten Erhöhungsbetrag von monatlich 27 € angerechnet werden.

19 Die Kläger meinen, dass es sich bei der Haltung der Hunderasse des Beklagten grundsätzlich nicht um zum vertragsgemäßen gehörenden Mietgebrauch handelt.

20 Eine Mediation am 02.03.2026 ist erfolglos verlaufen.

21 Am 16.06.2025 hat der Kläger die Klage um folgende Anträge erweitert:

3. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 54 € zu zahlen, nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf jeweils 27 € seit dem 7.5.2025 sowie 5.6.2025 und

4. den Beklagte zu verurteilen, ab einschließlich Juli 2025 monatlich bis zum jeweils dritten Werktag eines jeden Monats über den Betrag von 675 € hinaus weitere 27 € an den Kläger zu zahlen.

22 Mit Erklärung vom 06.10.2026 hat der Klägervertreter den Antrag zu 3. für erledigt erklärt und den Antrag zu 4. für den Zeitraum von Juli 2025 bis einschließlich Oktober 2026 für erledigt erklärt.

23 Dieser stimmte der Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 07.10.2026 zu.

24 Die Kläger stellen nun noch folgende Anträge:

1. den Beklagten zu verurteilen, es zur Meidung eines Ordnungsgeldes, ersatzweise Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft zu unterlassen, in der dem Beklagten mit schriftlichem Mietvertrag vom 27.10.2015 zum 1.11.2015 überlassenen Wohnung im Erdgeschoss des Hauses …, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon/Loggia, mit einer Wohnfläche von ca. 74 m², einen Hund zu halten.

2. den Beklagte zu verurteilen, die Holzpaletten zu entfernen, die um die Terrasse herum aufgestellt sind, die zu der dem Beklagten mit schriftlichem Mietvertrag vom 27.10.2015 zum 1.11.2015 überlassenen, im Erdgeschoss des Hauses … gelegenen und aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Balkon/Loggia, mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² bestehenden Wohnung gehört.

3. den Beklagte zu verurteilen, ab einschließlich Oktober 2026 monatlich bis zum jeweils dritten Werktag eines jeden Monats über den Betrag von 675 € hinaus weitere 27 € an den Kläger zu zahlen.

25 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

26 Er behauptet, es habe eine Genehmigung für den verstorbenen Hund gegeben. Er behauptet, dass die Unterschriften auf der Stellungnahme von Nachbarn seien.

27 Er meint, dass eine Genehmigung für die jetzigen Hunde jedenfalls durch Duldung vorläge.

28 Für den weiteren Sach- und Streitstand wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien samt Anlagen, sowie auf den Inhalt des Verhandlungsprotokolls vom 10.09.2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

29 Die zulässige Klage ist im tenorierten Umfang begründet.

30 1. Der Kläger hat einen Anspruch auf Unterlassung der Hundehaltung aus § 541BGB.

31 Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen, § 514BGB.

32 Eine Abmahnung erfolgte 2018 und 2024.

33 Dagegen spricht auch nicht § 11 des Mietvertrages.

34 Die hiesige mietvertragliche Klausel („Haltung von Hunden und Katzen nur mit vorheriger ausdrücklicher Erlaubnis, ausgenommen Kleintiere“) entspricht dem klassischen Tierhaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt und wird in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich als wirksam anerkannt (LG Berlin, Urteil vom 14. Januar 1993 – 62 S 331/92 –, juris; LG Göttingen, Urteil vom 20. Februar 1991 – 5 S 163/90 –, juris; Theesfeld, MDR 2010, 607-608).

35 Allein der Umstand, dass der Vermieter ein Tier sieht und zunächst nicht einschreitet, begründet keine Erlaubnis (LG Karlsruhe, Beschluss vom 4. Februar 2002 – 5 S 121/01 –, juris, Rn. 8; LG Berlin, Urteil vom 13. Juli 1998 – 62 S 91/98 –, juris, Rn. 5 f.). Im Übrigen fehlt vorliegend die Langzeitduldung. Schon in einer 2018 ausgesprochenen Kündigung weist der Kläger darauf hin, dass er einer Hundehaltung nicht zustimmt und bittet um Unterlassung der Hundehaltung. Auch 2024 weist er hierauf erneut hin. Dass er zwischenzeitlich keine weitere Abmahnung geschrieben hat, führt dabei nicht zu einer Duldung, denn der Kläger hat klar kommuniziert, dass er eine Hundehaltung nicht dulde. Würde der bloße Zeitablauf zu einer Duldung führen, so würde dies bedeuten, dass der Mieter sich, durch das Ignorieren der vom Vermieter genannten Unterlassung, in eine Rechtsposition bewegen könnte, in dem ihm etwas zugesprochen werden würde, einzig allein auf der Tatsache, dass er die Position des Vermieters ignoriert hat.

36 Bei einem formularmäßigen Erlaubnisvorbehalt steht die Entscheidung, ob die Zustimmung zur Hundehaltung erteilt oder verweigert wird, grundsätzlich im Ermessen des Vermieters. Die Grenzen bilden Treu und Glauben (§ 242BGB) und das Verbot rechtsmissbräuchlicher Ermessensausübung. Die Versagung muss von „vernünftigen Gründen“ getragen sein.

37 Der Vermieter darf die Klausel und das damit verbundene „Zustimmungsrecht” nicht dazu missbrauchen, jegliche Tierhaltung zu untersagen. Bei der Erteilung oder Ablehnung einer Genehmigung muss die entsprechende Ermessensausübung des Vermieters von vernünftigen Gründen getragen sein. Diese können z.B. darin liegen, dass von einer konkreten Tierart besondere Gefahren ausgehen oder objektive Störungen Dritter durch Geruchs- oder Geräuschbelästigung. Soweit diese Punkte nicht vorliegen und der Vermieter auch nicht eine übermäßige Abnutzung seiner Wohnung durch die Tierhaltung zu befürchten hat, besteht ein Anspruch des Mieters auf Genehmigung der Tierhaltung. Dennoch gilt der Grundsatz, dass der Vermieter bei der Erteilung einer Erlaubnis weitgehend frei nach seinem Ermessen entscheiden kann (Theesfeld, MDR 2010, 607-608 (608)).

38 Die vom Gericht vorgenommene Ermessensabwägung fällt dabei zugunsten des Klägers als Vermieter aus.

39 Auf der Seite des Mieters wären zum Beispiel besondere Bedürftigkeiten zu berücksichtigen, zum Beispiel, wenn er den Hund für seine Gesundheit, als Therapiehund oder wegen einer Behinderung bräuchte. Einen solchen Vortrag gibt es nicht.

40 Auf Seiten des Vermieters war Folgendes zu berücksichtigen:

41 Die Hunde des Beklagten sind American Staffordshire und damit Kampfhunde (Lützenkirchen/Selk in: Erman, BGB, 17. Auflage, 9/2023, § 535BGB). Diese Hunde weisen,

nachgewiesener Maßen, ein abstraktes Gefährdungspotential auf (z.B. LG München I, Beschluss vom 10. September 1993 – 13 T 14638/93 –, juris; LG Gießen, Urteil vom 15. Juni 1994 – 1 S 128/94 –, juris; AG Rüsselsheim, Urteil vom 9. November 1990 – 3 C 946/90 –, juris, Rn. 7 f.).

42 Diese abstrakte Gefährlichkeit wurde von Gerichten nachgewiesen.

43 Für den American Staffordshire Terrier liegen deutliche Hinweise für eine übersteigerte mensch- und tiergefährdende Aggressivität vor, die die Vermutung der Gefährlichkeit von Hunden dieser Rassen rechtfertigen (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 27. Januar 2004 – 11 N 520/03 –, juris, Rn. 135 f.; Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 13. Juni 2006 – 11 UE 3367/04 –, juris).

44 Aus einer Stellungnahme der Hessischen Polizeischule – Fachbereich Diensthundewesen – vom 20.05.2000 an das Hessische Ministerium des Innern und für Sport geht hervor, dass der American Staffordshire Terrier aufgrund seines Habitus nicht vom Pit Bull Terrier zu unterscheiden, auch wenn er eine in Deutschland anerkannte Hunderasse sei. Diese Rasse werde zwar seit den 30er Jahren auf andere Wesensmerkmale, insbesondere Sozialverträglichkeit, selektiv gezüchtet. Erste Erfolge hätten sich heute eingestellt, was auch durch die geringere Auffälligkeit dieser Tiere zu belegen sei. Da aber bei einigen Zuchtlinien dieser Rasse genetische Defekte, die auch beim Pit Bull Terrier vorzufinden seien, vorlägen, sei eine vermutete Gefährlichkeit zu unterstellen. Aus dem Staffordshire Bull Terrier seien durch Einkreuzungen anderer Rassen der Pit Bull Terrier und der American Staffordshire Terrier gezüchtet worden. Bezüglich einer späteren Zuchtselektion auf Sozialverträglichkeit gelte für diese Rasse das Gleiche wie für den American Staffordshire Terrier. Auch diese Äußerung belegt somit die Richtigkeit der Annahme eines abstrakten Gefährlichkeitspotenziales der gelisteten Hunde. Hinzu kommt, dass Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Auffälligkeit dieser Hunde – gemessen an der Gesamtpopulation der Tiere dieser Rassen und Gruppen – zu erkennen ist (Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, Beschluss vom 31. März 2004 – 2 N 2/03 –, juris, Rn. 235, 236).

„Der – hier in Rede stehende – American Staffordshire Terrier (§ 8 Abs. 2 Nr. 2HundehV) soll auf Hunde zurückgehen, die zur Zeit des amerikanischen Bürgerkriegs für den Hundekampf nach Amerika importiert worden sind (Räber, a.a.O., Bd. 2, S. 256; Fleig, Kynos großer Hundeführer, S. 83). Er soll den Staffordshire Bull Terrier zum Vorfahren haben (Fleig, Hunderassen der Welt, S. 119). Das Zuchtziel ist weniger auf einen bestimmten Typ, als in erster Linie auf eine „großartige Kampfmaschine“ ausgerichtet gewesen (vgl. Fleig, Kynos großer Hundeführer, S. 83). Er soll daher ein gewaltiges Stehvermögen, legendären Mut, Anpassungsfähigkeit und Intelligenz haben. Der Kampfhundeursprung habe der Rasse Mut und Schutztrieb gebracht (Fleig, a.a.O., vgl. auch Stur, Zur Frage der besonderen Gefährlichkeit, S. 9). Er wird noch heute als Kampfhund in den Vereinigten Staaten illegal verwendet (Räber, a.a.O., S. 256). Von seinem Äußeren fällt der kraftvolle Kiefer und die gute Bemuskelung des Halses auf; ein starker Unterkiefer und Beißkraft wird unter Zuchtaspekten gefordert. Allein die körperliche Anwesenheit eines solchen Hundes kann abschrecken und Angstzustände auslösen (Peper, Staffordshire Bull Terrier und American Staffordshire Terrier, S. 33 und 36). Entsprechend der angezüchteten Beißkraft sind die Verletzungen, die er zufügt, lebensgefährlich und bisweilen tödlich, insbesondere dann, wenn er sich so in den Gegner oder das Opfer verbeißt, dass der Kiefer nur noch mit Gewalt geöffnet oder aufgebrochen werden kann (vgl. Reuhl u.a., Tod durch „Kampfhund“-Bisse, Archiv für Kriminologie, 1998, S. 140, 142, 147). Auch für diese Hunderasse ist für bestimmte Zuchtlinien eine einseitige Selektion auf Angriffs- und Kampfverhalten, eine gestörte Jugendentwicklung und Aggressionsdressur festgestellt worden (so Reuhl u.a., a.a.O. S. 147, 148). Der American Staffordshire Terrier braucht seiner Natur nach immer eine feste Hand des Halters (v. d. Leyen, Charakterhunde, 2. Aufl., 1999; Fleig, Kynos

großer Hundeführer, S. 83). Eine Spezialerziehung zur Vermeidung von Aggressivität wird empfohlen (Fleig, a.a.O., S. 83). Allerdings sind auch positive Darstellungen von ihm als gutmütigem Familienhund oder Therapiehund bekannt (Peper, a.a.O., S. 32, 36 und 40; ebenso Fraser, American Staffordshire Terrier, S. 27, 30, 31). Jedoch wird zugleich auch auf die starke menschenbezogene Gefallsucht und Anpassungsfähigkeit hingewiesen, welche ihn leicht führbar und instrumentalisierbar macht (Peper, a.a.O., S. 32, 38, 40; Fraser, a.a.O., S. 27).“ (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2007 – OVG 5 A 1.06 –, juris, Rn. 87).

45 Nichts anderes ergibt sich dadurch, dass Schleswig-Holstein keine solche Liste hat, weil vorliegend nicht nach öffentlichrechtlichen, sondern nach zivilrechtlichen Maßstäben zu entscheiden war. Dabei ist auf das Interesse des Vermieters an einer gesunden Nachbarschaft und auch den Schutz eines Eigentums einzugehen gewesen.

46 Die oben angeführten Nachweise der abstrakten Gefährlichkeit des American Staffordshire reichen dabei aus, um die Ermessensentscheidung zugunsten des Vermieters ausfallen zu lassen, denn es wird deutlich, dass bei dieser Hunderasse der Vermieter sowohl um die Nachbarschaft, als auch um sein Eigentum, im Sinne des Bestandes der Wohnung und des Hauses, zu kümmern hat.

47 Im vorliegenden Fall ist die Wohnung im Obergeschoss als Ferienwohnung ausgestaltet. Insoweit hat der Vermieter sich auch um das Wohl der Feriengäste zu kümmern, denn die Aufnahme eines American Staffordshire beinhaltet eine potenzielle Störung des Hausfriedens und eine Gefährdung von Mitbewohnern (s.o.). Gerade das Aus- und Eingehen immer unterschiedlicher Personen und Personengruppen, also auch Kindern oder Rentnern, bietet gegenüber von Hunden, die sich nicht auf die Personen einstellen können, ein abstraktes Gefährdungspotential.

48 Das Gericht hat die Stellungnahme der Nachbarn berücksichtigt. Diese kann in die Interessenabwägung aber nur bedingt mit einbezogen werden, denn es geht gerade um das Interesse des Vermieters und nicht das der Nachbarn. Selbst wenn nachgewiesenermaßen es die Nachbarn waren, die die Stellungnahme unterschrieben haben, dann kommt es hierauf nicht drauf an. Die Unterschriften einer Gruppe von Bewohnern begründen weder Genehmigung noch nehmen sie dem Vermieter die Möglichkeit, sich auf sein Ablehnungsrecht zu berufen. Der Vermieter hat die Interessen aller Mieter zu schützen hat und muss nicht allein auf das aktuelle Fehlen von Beschwerden abstellen.

49 Das Unterlassen der Hundehaltung in der Mietwohnung verstößt schließlich nicht gegen das in Art. 2 Abs. 1GG verbriefte Persönlichkeitsrecht, weil der Beklagte in Ausübung der ihnen gleichfalls durch Art. 2 Abs. 1GG verfassungsrechtlich gewährleisteten Vertragsfreiheit den Mietvertrag mit den Klägern geschlossen und darin – in freier Entscheidung – weder ein Recht zur Hundehaltung in der Mietwohnung noch einen Anspruch, unter bestimmten Umständen eine Erlaubnis hierzu zu erhalten, vereinbart haben, vgl. BVerfG WuM 1981, 77.

50 2. Auch der Antrag auf die zukünftige Zahlung ist begründet, § 259ZPO.

51 Die Voraussetzungen des § 259ZPO liegen vor.

52 Der Erhöhungsanspruch ist entstanden und bedarf keiner noch ausstehenden Zustimmung des Mieters.

53 Die Besorgnis, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde, ist eine besondere Prozessvoraussetzung für die Klage gem. § 259. Sie ist in der Regel begründet, wenn der Schuldner den Anspruch ernsthaft bestreitet (BeckOK ZPO/Bacher, 61. Ed. 1.7.2026, ZPO § 259 Rn. 7, beckonline).

54 Dies war der Fall, indem der Beklagte die Erhöhung nicht bezahlt hat. Es ist unstreitig, dass der Beklagte die Zahlung der Mieterhöhung seit dem Mai 2025 nicht zahlte. Die Zahlung erfolgte erst am 26.02.2026.

II.

55 Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

56 Die Kläger haben keinen Anspruch auf die Entfernung der Paletten aus jeglichem rechtlichen Gesichtspunkt.

57 Für einen Anspruch auf Entfernung bedürfte es eine Gefährdung der Mietsache bzw. eine nicht mehr nur ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Eine optische Beeinträchtigung kann dafür ausreichen, wenn der optischästhetische Gesamteindruck der Anlage spürbar gestört wird.

58 Dies ist nicht der Fall. Es liegt eine bloße subjektive Empfindung des Vermieters vor, dass die Paletten unansehnlich seien. Es ist unstreitig geblieben, dass die Paletten ohne weiteres rückbaufähig sind und weder die Substanz des Mietobjektes noch die Einheitlichkeit der gesamten Reihenhausanlage bzw. deren Bewohner beeinträchtigen.

III.

59 Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 Abs. 1ZPO und § 91aZPO.

60 Die Kläger unterliegen mit ihrem Antrag zu 2). Wirtschaftlich wurde dieser mit 250 € angesetzt. Vom Gesamtstreitwert macht dies prozentual ca 17% aus.

61 Soweit die Parteien den Rechtsstreit in der Sache für erledigt erklärt haben, war die Kostenlast dem Beklagten aufzuerlegen, § 91aZPO.

62 Die Parteien haben den Rechtsstreit teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt.

63 Das Gericht hat deshalb unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann.

64 Vorliegend waren deshalb der beklagten Partei die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, da sie ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen wäre. Denn die beklagte Partei hat zwischenzeitlich die strittige Forderung ohne Einwendungen bezahlt und hierdurch zum Ausdruck gebracht, dass die Forderung der Klägerseite berechtigt war.

65 Der Kläger hätte einen Anspruch auf Zahlung der Mieterhöhung aus § 4 Nr.13 des Mietervertrages in Verbindung mit §§ 557b Abs. 1, 535 Abs. 2BGB gehabt.

66 Die Vertragsparteien haben schriftlich vereinbart, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte bestimmt wird, § 557b Abs. 1BGB.

67 Die Änderung wurde in Textform geltend gemacht und die eingetretene Änderung des Preisindexes und der jeweiligen Miete wurde in einem Geldbetrag angegeben, § 557b Abs. 3BGB.

68 Der Zinsanspruch wäre aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286BGB gefolgt.

69 Hinsichtlich des für erledigt erklärten Antrages nach § 259ZPO wird auf die Ausführungen unter 2. des Urteils verwiesen. Diese treffen auch für diese Kostenentscheidung zu.

IV.

70 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt § 709 Satz 1ZPO, soweit es den Tenor zu Ziffer 1 betrifft und § 709 Satz 2ZPO, soweit der Kläger im Übrigen vollstrecken kann. Soweit der Beklagte gegen den Kläger vollstrecken kann, folgt die Entscheidung aus §§ 708 Nr. 11 Var. 2, 711ZPO.

71 Die Höhe der Sicherheitsleistung richtet sich dabei an dem Streitwert des Unterlassungsanspruches und an einem möglichen Schaden im Sinne des § 717 Abs. 2ZPO.

V.

72 Der Streitwert ergibt sich wie folgt:

„Den Antrag zu 1) hat das Gericht mit 1000 € angesetzt (Anders/Gehle/Gehle, 84. Aufl. 2026, ZPO Anh. § 3 Rn. 84, beckonline). Dabei spielte vor allem die Größe und Anzahl der Hunde und die damit einhergehende mögliche Zusatzabnutzung eine Rolle."

73 Den Antrag zu 2) hat das Gericht mit 250 € angesetzt. § 3 Hs. 1 ZPO ist anwendbar. Der Wert wird von dem Gericht nach freiem Ermessen festgesetzt.

74 Der für erledigt erklärte Antrag zu 3. wurde nicht berücksichtigt, da er übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist (Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, Beschluss vom 5. Juli 2001 – 2 W 67/01 –, juris, Leitsatz).

75 Für den Antrag zu 4) werden der Oktober 2026 und eine mögliche Berufung von insgesamt 6 Monaten als wirtschaftliches Interesse nach § 3 ZPO gewertet, was einen Betrag von 189 € ergibt.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de