

bewohnt war und der Wohnraum über Toilette, Fenster, Wasser und Strom verfügt habe, widerspricht dies nicht dem Vortrag der Klägerin, wonach bisheriger Wohnraum an die geänderten Wohnbedürfnisse angepasst wurde. Der Umstand, dass der bisherige Wohnraum über Toilette, Fenster, Wasser und Strom verfügt hat, bedeutet nicht, dass er noch den geänderten Wohnbedürfnissen entsprochen hat.

Damit ist durch den im Jahr 2004/2005 durchgeführten Umbau des Dachgeschosses entsprechend § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG bzw. § 16 Abs. 1 Ziffer 4. WoFG Wohnraum geschaffen worden, sodass die Wohnung in die Baualtersklasse 2002–2009 einzuordnen ist.

Die zwischen den Parteien streitige Frage, ob die durchgeführten baulichen Maßnahmen zugleich eine Sanierung oder Modernisierung entsprechend einem Rohbau dargestellt haben, ist daher unerheblich.

Die Beklagten können auch nicht einwenden, dass die Wohnung nicht energetisch saniert worden sei und keine Wärmedämmung, keine Schallschutzfenster sowie keine ausreichende Trittschalldämmung vorhanden seien. Es ist unerheblich, ob bei den Umbaumaßnahmen etwaig zu beachtende DIN-Normen nicht eingehalten wurden, da in diesem Fall möglicherweise zur Minderung berechtigende Mängel vorlägen, die aber nicht zu einer Einordnung in eine andere Baualtersklasse führen würden. Etwas anderes folgt auch nicht aus § 5 Abs. 3 des Mietvertrags. Da die durchgeführten Baumaßnahmen eine Neueinstufung der Wohnung in die Baualtersklasse 2002–2009 rechtfertigen, ist für die Frage des geschuldeten bautechnischen Standards insoweit auf die zu dem Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen geltenden Standards und nicht mehr auf die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Standards abzustellen.

Einsender: Rechtsanwältin Nele Rave, Frankfurt/M.

Einseitige Änderung der Hausordnung; Aufstellen von Waschmaschine und Trockner in der Wohnung

9. BGB §§ 308 Nr. 4, 335:

Das Betreiben von Waschmaschinen und Wäschetrocknern gehört zumindest bei Neubauten ohne Weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch.

LG Freiburg, Urteil vom 10.12.2013
9 S 60/13

Sachverhalt:

I. Die Kläger begehren die Feststellung, dass sie dazu berechtigt sind, in ihrer von den Beklagten angemieteten Wohnung eine automatische Waschmaschine und einen automatischen Wäschetrockner zu betreiben (I. Instanz: AG Emmendingen, ZMR 2013, 893).

Aus den Gründen:

II. Die Kammer teilt die Ansicht des AG, dass der Änderungsvorbehalt in § 10 Nr. 1 des Mietvertrags vom 21.2.2012 mangels hinreichender Konkretisierung gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam ist (BGH, WPM 1984, 314; 1985, 128).

Zudem erfasst der in § 10 Abs. 1 des Mietvertrags vom 21.2.2012 geregelte Änderungsvorbehalt die Regelung der

neuen Hausordnung der Beklagten hinsichtlich des Aufstellplatzes von Waschmaschinen und Wäschetrocknern schon vom Wortlaut her nicht. Das Aufstellen und Betreiben von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in der Wohnung zum Haushaltsgebrauch gehört zumindest in Neubauten ohne Weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, solange nicht ausdrücklich etwas anderes vertraglich vereinbart ist (BGH, Urteil vom 10.2.2010 – VIII ZR 343/08 –, juris-Rdn. 33; LG Detmold, WuM 2002, 51; AG Köln, WuM 2001, 275; AG Hameln, WuM 1994, 426; *Erman/Lützenkirchen*, BGB, 13. Aufl., § 541 BGB Rdn. 43; *Schmidt-Futterer/Eisenschmid*, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 Rdn. 368 f.). Der Änderungsvorbehalt in § 10 Abs. 1 des Mietvertrags bezieht sich jedoch nur auf „Ordnungsvorschriften“, also solche, die zur Ordnung des Zusammenlebens der unterschiedlichen Bewohner eines Hauses erforderlich sind. Hierzu gehört nicht der Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der einzelnen Wohnungen, wohl aber die Einhaltung von Ruhezeiten und das Gebot der Rücksichtnahme, die allerdings durch die Aufstellung von Haushaltsgeräten als solche noch nicht tangiert sind.

Auch ein Anspruch der Beklagten auf Unterlassung des Betriebs von Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung aus § 242 BGB besteht nicht. Der Mieter hat bei Benutzung der Waschmaschine und des Wäschetrockners in der Wohnung eine ständige optische und/oder akustische Überwachung sicherzustellen, sodass sich die Gefahr von Schäden unabhängig vom Alter der Maschinen in Grenzen hält (*Schmidt-Futterer/Eisenschmid*, a. a. O., § 535 Rdn. 370 m. w. Nachw.). Geräusche von Haushaltsmaschinen wie Waschmaschine oder -trockner, die ein Mieter unter Berücksichtigung der gebotenen Rücksichtnahme, ggf. konkretisiert durch Ruhezeiten in der Hausordnung, benutzt, sind von den Mitmietern als sozialadäquate Lärmbeeinträchtigung hinzunehmen (vgl. *Schmidt-Futterer/Eisenschmid*, a. a. O., § 535 Rdn. 374 m. w. Nachw.).

Einsender: Rechtsanwalt Oliver Kloth, Teningen

Teilklausivmiete; Kappungsgrenze

10. BGB §§ 558 ff.:

1. Unabhängig von der umstrittenen Größe der Wohnung bestimmt sich die Kappungsgrenze nach der letztmalig erhöhten Miete in Relation zur nunmehr verlangten Miete.

2. Kann der Mieter nicht beweisen, dass ihm ein (weiteres) Zimmer mitvermietet wurde, muss er den Raum herausgeben inklusive der Schlüssel.

LG Hamburg, Urteil vom 5.12.2013
307 S 68/13

Sachverhalt:

I. Die Beklagte wendet sich mit der Berufung gegen die erstinstanzliche Verurteilung zur Zustimmung zur Erhöhung der Teilklausivmiete, Herausgabe eines Haus- und Wohnungsschlüssels sowie Räumung eines Zimmers, jeweils bezogen auf das von ihr angemietete Haus in der A.-straße.

Aus den Gründen:

II. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Teilklausivmiete für