



## **ARAG: 3 Fragen, 3 Antworten zum Mietrecht**

ARAG Experten mit spannenden Urteilen aus der Welt des Wohnens

### **Dürfen Vermieter das Wäschetrocknen in der Wohnung verbieten?**

Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung – egal, ob an der Leine oder mittels Trockner – gehört laut ARAG Experten zu einem völlig normalen und vertragsgemäßen Gebrauch einer Immobilie. Daher können Vermieter es weder in der Wohnung noch auf dem Balkon verbieten. Das gilt auch für den Fall, dass es im Keller oder auf dem Dachboden extra eingerichtete Trockenräume gibt. Entsprechende Klauseln in Mietverträgen sind daher unwirksam (Landgericht Frankfurt, Az.: 2/13 O 474/89). Die ARAG Experten weisen allerdings darauf hin, dass Mieter keine Wäscheberge in der Wohnung trocknen dürfen, es muss bei einer für die Anzahl der Bewohner üblichen Menge bleiben (Landgericht Düsseldorf, Az.: 21 T 38/08). In einem anderen Fall waren Mieter sogar gezwungen, ihre Wäsche in der Wohnung zu trocknen. Der Vermieter verwehrte den Zutritt zum Garten. Der Versuch eines Mieters, dafür eine Mietminderung geltend zu machen, scheiterte vor Gericht (Landgericht Köln, Az.: 6 S 100/85). Und für den Balkon gilt: Hier darf zwar Wäsche an einer Leine oder Wäschespinne getrocknet werden, große Bettlaken oder Ähnliches über die Balkonbrüstung zu hängen, kann hingegen verboten sein. Gleichzeitig haben Mieter eine Obhutspflicht gegenüber der Mietwohnung. Sie müssen beim Wäschetrocknen also darauf achten, dass es nicht zu Schimmelbildung kommt. Die ARAG Experten raten zu ausreichender Stoßlüftung und einer genügend hohen Raumtemperatur. Kann der Vermieter nachweisen, dass der Mieter die Schimmelbildung herbeigeführt hat, kann es sogar eine Abmahnung geben.

### **Muss eine Wohngebäudeversicherung nach einem Schaden einen Vorschuss zahlen?**

Anders als bei einer Unfallversicherung sind Wohngebäudeversicherungen laut ARAG Experten nicht verpflichtet, einen Vorschuss zu zahlen, wenn es zu einem versicherten Schaden gekommen ist. In einem konkreten Fall hatte eine defekte Wasserleitung in einem Haus für große Schäden in Bad und Decke zwischen Erd- und Obergeschoss gesorgt. Nachdem die erste Zahlung für bereits erbrachte Sanierungskosten geleistet worden war, verlangte die Versicherte nun einen Vorschuss für weitere noch anstehende Reparaturen in Höhe von mehr als 30.000 Euro. Doch das Versicherungsunternehmen weigerte sich, das Geld im Vorwege zu zahlen. Als der Fall vor Gericht landete, bestätigten auch die Richter, dass es keine Verpflichtung zu einem Vorschuss gibt (Landgericht Erfurt, Az.: 8 O 1327/21). Übrigens: Mittlerweile gibt es auch ein Urteil des Bundesgerichtshofs, der zu gleichem Ergebnis kommt (Az.: IV ZR 204/22).

### **Dürfen vertragliche Fälligkeiten von Miete und Nebenkosten mündlich geändert werden?**

Die ARAG Experten weisen darauf hin, dass Zahlungsmodalitäten ein wichtiger Bestandteil eines jeden Vertrages darstellen. Daher müssen Änderungen schriftlich fixiert werden, andernfalls sind sie unwirksam. Dabei spielt es keine Rolle, wie geringfügig die Änderung ist. In einem konkreten Fall hatte der Mieter einer Gewerbeimmobilie mit dem Eigentümer bei Einzug mündlich vereinbart, die Fälligkeit von Miete und Nebenkosten einige Tage nach hinten zu schieben. Nach einem Eigentümerwechsel war



der neue Eigentümer aber nicht mit der Verschiebung einverstanden und bestand auf die Einhaltung der im Mietvertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Als der Fall vor Gericht landete, bestätigten auch die Richter, dass Fälligkeiten von Zahlungen ein wesentlicher Vertragsbestandteil seien und damit der Schriftform bedürften (Oberlandesgericht Hamburg, Az.: 4 U 141/22).

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/mietrecht-ratgeber/>



### **Ihre Ansprechpartnerin**

Jennifer Kallweit

Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE

Pressereferentin

Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220

E-Mail: [jennifer.kallweit@arag.de](mailto:jennifer.kallweit@arag.de) [www.arag.de](http://www.arag.de)

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich [hier](#) ab.

**Die ARAG** ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 4.700 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,2 Milliarden €.

**ARAG SE** ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender

**Vorstand** Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze

**Sitz und Registergericht** Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995