

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 01.10.2019 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

## Kreisinfo II/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

### I. Aktuelles

#### 1. Sparkasse im Landkreis Cham

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen traditionellen Herbstveranstaltung. Die Veranstaltung findet statt am

**Donnerstag, 24. Oktober 2019, ab 18:30 Uhr  
im Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse,  
im Sparkassensaal, Further Str. 1, Cham**

- 1. Thema: Abwicklung des Wohnraummietverhältnisses - Was muss der Vermieter beachten?**
- Der Mieter zieht nicht freiwillig aus – Muss der Mieter Miete, Nutzungsentschädigung oder Schadensersatz zahlen?
  - Welchen Sinn hat ein Rückgabeprotokoll und wie soll es aussehen?
  - Welchen Zustand schuldet der Mieter? Was bedeutet „besenrein“?
  - Wann muss der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen?
  - Welche Dinge muss der Mieter entfernen? Was darf in der Wohnung bleiben?
  - Muss der Vermieter die Betriebskosten abrechnen und die Kautions zurückgeben?

**Referent: Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Schlichter nach BaySchlG  
Kreisvorsitzender des BWE, Cham

- Pause -

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)

**2. Thema: Geh- und Fahrtrechte und Notwegerecht**

- Was versteht man darunter?
- Wie werden diese Rechte gesichert?
- Wie werden diese ausgeübt?
- Wann erlöschen diese Rechte?

**Referent: Dr. Robert Maurer, Notar**  
 Marktplatz 3, 93413 Cham

**2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht**

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

**a) Durchsetzung der Mietforderung**

Ort : Regensburg  
 Termin : Dienstag, **5. November 2019**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**b) Die Betriebskostenabrechnung**

Ort : Regensburg  
 Termin : Freitag, **8. November 2019**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**c) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummieta**

Ort : Regensburg  
 Termin : Freitag, **10. Januar 2020**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**d) Einführung in die VOB/B**

Ort : Regensburg  
 Termin : Mittwoch, **15. Januar 2020**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**e) Die Betriebskostenabrechnung**

Ort : Weiden  
 Termin : Mittwoch, **29. Januar 2020**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**f) Vertragsgestaltung in der Wohnraummieta**

Ort : Regensburg  
 Termin : Montag, **3. Februar 2020**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**g) Umgang mit Mängeln am Bau**

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **5. März 2020**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

**h) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht**

Ort : Regensburg  
 Termin : Freitag, **20. März 2020**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg bzw. Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die  
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhl)

<b>II. Aktuelle Themen</b>
----------------------------

<b>Tierhaltung in der Mietwohnung</b>
---------------------------------------

Tiere in Mietwohnungen werden mitunter sehr schnell zum Streitpunkt in Mietverhältnissen. Oftmals kommt es erst nach dem Einzug des Mieters unverhofft zum tierischen Familien Nachwuchs, der nicht in allen Mietwohnungen gern gesehen ist. Hierzu sollten sowohl Vermieter als auch Mieter folgendes über das Thema Tierhaltung wissen:

Im Gesetz wird man keine direkte Regelung zu diesem Thema finden. Mietrechtlich fällt die Anschaffung und Haltung eines Tieres in der Regel unter den bestimmungsgemäßen Mietgebrauch, allerdings eben nicht uneingeschränkt. Der Mieter hat vielmehr einen gewissen Rahmen einzuhalten und zu beachten. Man unterscheidet die erlaubnisfreie Tierhaltung und die Tierhaltung unter Erlaubnisvorbehalt. Der Unterschied ist ganz einfach erklärt.

Die sog. Kleintierhaltung ist generell erlaubt. Man braucht hierfür nicht die Erlaubnis des Vermieters. Kleintiere sind ungefährliche und ungiftige Tierarten, die generell störungs- und belästigungsfrei gehalten werden können, sprich von denen keine Störungen oder Verletzungen Dritter zu befürchten sind. Hierunter fallen beispielsweise Kleinvögel, Zierfische, Hamster, Zwergkaninchen, Schildkröten harmlose kleine Echsen u.Ä. Hieraus folgt aber kein Freifahrtschein für die Tierhaltung. Der Mieter muss die Tiere artgerecht halten, darf nicht gegen das Tierschutzgesetz verstoßen, darf nicht zu viele Tiere auf kleinem Raum halten, darf keine Tierzucht in der Mietwohnung betreiben oder die Mietwohnung zu einer Art Tierauffangstation machen. Auch hat der Mieter auf die Hygiene bei der Tierhaltung zu achten. Dulden muss ein Vermieter beispielsweise nicht, wenn es durch eine an sich erlaubnisfreie Tierhaltung zu

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
 Steinmarkt 12  
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
 Fax. : 09971/40180  
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de  
 www.bwe-cham.de

einer erheblichen Geruchsbelästigung anderer Hausbewohner kommt. Beachtet ein Mieter dies bei Kleintieren, kann er erlaubnisfrei in der Wohnung ein Kleintier halten. Die Haltung von Kleintieren kann ein Vermieter auch nicht vertraglich untersagen. Ein generelles Tierhaltungsverbot in Mietverträgen ist daher auch nicht wirksam.

Handelt es sich aber nicht um ein Kleintier, sondern werden die Tiere größer, wie beispielsweise Hunde und Katzen, gilt folgendes:

Alle Haustiere, die nicht Kleintiere sind, wie Hunde und Katzen, bedürfen regelmäßig der Erlaubnis durch den Vermieter. Der Mieter muss den Vermieter vorher um Erlaubnis fragen. Die Entscheidung hierüber ist aber nicht freie Vermieterentscheidung, sondern hat auf Basis einer umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie weiterer Beteiligter zu erfolgen. Nur, wenn diese Abwägung ergibt, dass die Gründe für die Versagung überwiegen, kann der Vermieter die Erlaubnis verweigern. In vielen Fällen gibt es aber kaum gewichtige entgegenstehende Interessen auf Seiten des Vermieters, so dass dem Mieter oft ein Anspruch auf Erlaubnis zusteht.

An dieser Stelle ist allerdings klarzustellen, dass die Haltung von gefährlichen und giftigen Tieren verboten ist. Vor der Anschaffung eines solchen Tieres muss stets vorher die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. Der Vermieter kann allein aufgrund der Gefährlichkeit und/oder Giftigkeit des Tieres die Erlaubnis versagen. Der Vermieter kann in solchen Fällen auch die sofortige Entfernung des Tieres aus der Mietwohnung verlangen.

Zu den sog. gefährlichen Tieren gehören auch Kampfhunde. Die Haltung eines Kampfhundes zählt nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und ist auch nicht vergleichbar mit gewöhnlichen Hunderassen. Es besteht generell kein Anspruch des Mieters einen Kampfhund zu halten.

Für die Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung ist nach alledem stets der Einzelfall und damit insbesondere auch die Art des Tieres entscheidend.

Mit freundlichen Grüßen  
RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -

Anlage  
Einladung

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



## E I N L A D U N G

**Ort:** Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse,  
im Sparkassensaal, Further Straße 1 in Cham

**Wann:** Donnerstag, 24. Oktober 2019, ab 18.30 Uhr

**Begrüßung:** **1. Markus Bandasch, Vertriebsdirektor**  
Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse im  
Landkreis Cham  
**2. Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl, BWE Cham**  
Mietrechtsreform Teil II „nach der Reform ist vor der Reform“,  
Pläne der Koalition

**1. Thema: Abwicklung des Wohnraummietverhältnisses - Was muss der Vermieter beachten?**

- Der Mieter zieht nicht freiwillig aus – Muss der Mieter Miete, Nutzungsentuschädigung oder Schadensersatz zahlen?
- Welchen Sinn hat ein Rückgabeprotokoll und wie soll es aussehen?
- Welchen Zustand schuldet der Mieter? Was bedeutet „besenrein“?
- Wann muss der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen?
- Welche Dinge muss der Mieter entfernen? Was darf in der Wohnung bleiben?
- Muss der Vermieter die Betriebskosten abrechnen und die Kautions zurückgeben?

**Referent: Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Schlichter nach BaySchlG  
Kreisvorsitzender des BWE, Cham

- Pause -

**2. Thema: Geh- und Fahrrechte und Notwegerecht**

- Was versteht man darunter?
- Wie werden diese Rechte gesichert?
- Wie werden diese ausgeübt?
- Wann erlöschen diese Rechte?

**Referent: Dr. Robert Maurer, Notar**  
Marktplatz 3, 93413 Cham

---

**-Eintritt frei!**  
**Anmeldeschluss: Freitag, 17.10.2019**

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de  
www.bwe-cham.de