

Mandantenrundsreiben vom 17.12.2001

Sehr geehrte Mandanten,

auch im 4. Quartal dieses Jahres sind wieder einige interessante Entscheidungen durch Gerichte gefällt worden, über die wir Sie gern unterrichten möchten.

Soweit ersichtlich zum ersten mal ist in einem Prozeß beim Landgericht Baden-Baden ein Kettenraucher zur Tragung von Schadenersatz verpflichtet worden, weil er durch übermäßig intensives Rauchen eine nachhaltige Schädigung der Mietsache herbeigeführt hat.

Das Landgericht Baden-Baden hat in diesem Zusammenhang allerdings auch festgestellt, daß es sich bei derartigen Ansprüchen nicht um sogenannte Schönheitsreparaturen handelt, zu deren Vornahme der Mieter aufgrund des Vertrages verpflichtet ist, sondern um einen separaten Schadenersatzanspruch, der seinerseits der halbjährigen Verjährungsfrist des § 548 (n.F.) BGB unterliegt.

Klagt der Vermieter auf Durchführung von Schönheitsreparaturen, meint aber Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache durch übermäßig starkes Rauchen, ist die Verjährung durch die Klage auf Vornahme der Schönheitsreparaturen gerade nicht unterbrochen.

Dies gilt es bei der Geltendmachung von Ansprüchen zu beachten.

Für den Vermieter/Hausverwalter bedeutet dies, daß bei der Feststellung entsprechender Mängel in der Mietsache sorgfältig zu differenzieren ist und der jeweils beauftragte Anwalt entsprechend zu informieren ist, damit die geltend gemachten Ansprüche auch durchgesetzt werden können.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, daß das Landgericht Baden-Baden es zwar dem Mieter zugestanden hat, in normalem Umfang zu rauchen. Dies gehöre zu seinem Recht auf freie Lebensgestaltung.

Dies gilt jedoch nicht ausnahmslos. Ein exzessives, zu einer nachhaltigen Schädigung führendes Verhalten des Mieters ist nach Auffassung des Landgerichts vertragswidrig. Dies gilt auch für übermäßig intensives Rauchen.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift WUM 2001 Seite 603 ff.

Auf ein weiteres Problem, das zur Zeit beim Amtsgericht Leipzig anhängig ist, möchten wir im folgenden Ihre Aufmerksamkeit richten.

In der Wohnung einer Mieterin etliche Taubenzecken aufgetreten.

Nach wissenschaftlicher Darstellung führen Taubenzeckenbissen nicht, wie Bisse des sogenannten Holzbocks zur Übertragung schwerer ansteckender Krankheiten wie der Zeckenboreliose, sondern haben etwa die Wirkung wie ein Bremsenbiss.

Gefahren bestehen nur für Allergiker.

Die Mieterin nun war insoweit nicht gefährdet.

Lediglich waren ab und an Taubenzecken in der Wohnung aufgetreten.

Das Auftreten dieser Tiere nahm die Mieterin zum Anlaß dafür, die Miete erheblich zu mindern.

Das Gericht befaßt sich zur Zeit mit der Frage, inwieweit Taubenzeckenbisse gefährlich sind.

Sollte das Gericht im Ergebnis eine Herabsetzung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung festsetzen und damit das Recht zur Mietminderung bejahen, hätte dies weitreichende Auswirkungen auf andere Bereiche, beispielsweise Wohnungen, die nahe an Waldrändern oder in der Nähe eines Sees liegen und in denen häufig Mücken anzutreffen sind.

Zwar ist es unstrittig, daß massives Auftreten von Ungeziefer (z. B. Mäuse) zur Herabsetzung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung und damit zur Minderung der Miete führen kann.

Die Frage ist allerdings, ob dies nur dann gilt, wenn sich die Einflüsse von Ungeziefer manifestieren, oder ob es bereits ausreicht, daß überhaupt ab und an Spinnen, Mücken oder eben Taubenzecken in der Wohnung feststellbar sind.

Das Verfahren ist zur Zeit beim Amtsgericht Leipzig unter dem Aktenzeichen 18 C 12661/00 anhängig.

Das Urteil wird mit Spannung erwartet.

Sollte das Gericht die Minderung für berechtigt erachtet, werden sich Vermieter zukünftig entsprechende Vorkehrungen einfallen lassen müssen.

Wir werden Sie insoweit weiter auf dem laufenden halten.

Schließlich möchten wir Ihre Aufmerksamkeit noch auf eine Änderung richten, die das neue Mietrecht bewirkt hat.

Ab 01.09.2001 ist es möglich, die kurzfristige Verjährung des § 548 BGB durch die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zu unterbrechen. Dies könnte sich vor allen Dingen in solchen Situationen anbieten, wenn Vermieter und Mieter sich über das Vorliegen bestimmter Mängel nach Rückgabe der Wohnung durchaus einig sind, allerdings die Verantwortlichkeit kontrovers diskutieren.

Es wäre dann zum Beispiel möglich, die Frage der Kausalität durch ein Beweissicherungsverfahren zu klären.

Allerdings stehen wir insoweit auf dem Standpunkt, daß ein Beweissicherungsverfahren nicht der goldene Weg ist, weil in der Regel über die

Kosten der Beseitigung von Beschädigungen oder unterlassener Schönheitsreparaturen diskutiert wird.

Insoweit wäre ein Beweissicherungsverfahren im Verhältnis zum regulären Leistungsverfahren aus anwaltlicher Sicht nur als Verzögerung aufzufassen.

Bedauerlich ist in diesem Zusammenhang, daß das Gesetz die Möglichkeit des Deliktsrechts, die Verjährung durch Verhandlungen über die Schadenersatzansprüche zu unterhemmen, nicht übernommen hat.

Wir tendieren also dazu, nach wie vor entsprechende Klageverfahren einzureichen und die Möglichkeit eines Beweissicherungsverfahrens eher zu vernachlässigen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen einige interessante Informationen unterbreitet zu haben.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.