

Mandantenrundschreiben vom 14.03.2002

Sehr geehrte Mandanten,

wie gewohnt, möchten wir Ihnen auch im ersten Quartal diesen Jahres wieder einige Informationen zu interessanten Urteilen und Entwicklungen im Mietrecht mitteilen:

Bereits in unserem letzten Rundschreiben hatten wir über ein seinerzeit beim Amtsgericht Leipzig anhängiges Verfahren berichtet, in dem es um die Problematik von Taubenzecken ging.

Zwischenzeitlich liegt das Urteil des Amtsgerichts vor (Az.: 18 C 12661/00).

In dem Urteil kommt das Amtsgericht zu mehreren grundsätzlich interessanten Ergebnissen.

Zum einen wurde festgestellt, daß Taubenzecken tatsächlich den Gebrauch einer Mietwohnung beeinträchtigt. Dazu wurde ein umfangreiches Gutachten eingeholt, in dem der Gutachter erläutert hat, daß Taubenzeckenbisse auch ein anderes Gefährdungspotential darstellen, als beispielsweise von Mücken und Bremsen ausginge.

Er hat dargestellt, daß in einer umfangreichen Studie der Universität Leipzig festgestellt worden sei, daß durch Taubenzecken Allergien hervorgerufen werden könnten. Das Risiko, an einer solchen Allergie zu erkranken, steige mit wiederholten Taubenzeckenbissen (dies ist bei Mücken anders).

Die Allergie könnte erhebliche gesundheitliche Risiken nach sich ziehen, die bis zum Herzstillstand und infolge dessen zum Tode führen können.

Das Gefährdungspotential von Taubenzecken sei damit ein gänzlich anderes, als es beispielsweise bei Mücken- oder Bremsenbissen zu beobachten sei.

Infolge dessen kam das Gericht zum Ergebnis, daß die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt sei.

Das Gericht hat die Beeinträchtigung mit einer Minderung von 20 % bewertet.

Diese Minderungsquote wurde nach Ausführung des Gerichts als relativ hoch angesehen, was allerdings mit der Häufigkeit des Auftretens von Taubenzecken begründet wurde.

Schließlich hat das Gericht noch einen weiteren interessanten Aspekt der Angelegenheit behandelt.

Seitens der Kläger wurde argumentiert, daß das Recht zur Mietminderung deshalb verwirkt sei, weil bei Auftritt der ersten Taubenzecken zehn Maklerbüros beauftragt worden seien, die eine äquate Alternativwohnung vermitteln sollten und der Beklagten angeboten worden war, ihr sämtliche Umzugskosten zu erstatten. Allein

die Tatsache, daß die Beklagte während der gesamten Zeit seit dem Auftreten der ersten Taubenzecken in der Wohnung lebe und sich nicht zu einer Kündigung gezwungen gesehen habe, zeige, daß sie in Wirklichkeit durch den Mangel nicht beeinflußt werde.

Das Gericht hat hierzu nochmals darauf hingewiesen, daß eine Mietminderung per Gesetz eintrete. Der Mieter schulde infolge des Mangels einen geringeren Mietzins, als wenn die Sache mangelfrei sei.

Der Mieter sei bei Auftreten von Mängeln nicht gehalten, eine Alternativwohnung zu beziehen, selbst wenn ihm dadurch keine Unannehmlichkeiten entstünden, sondern könne zu geminderter Miete in dem streitbefangenen Objekt weiter bleiben.

Ein weiteres interessantes Urteil, das vom Landgericht Frankfurt am Main gefällt wurde, betrifft die Frage einer fristlosen Kündigung wegen unbefugter Drittüberlassung.

In der Entscheidung vom 25.01.2000, Az.: 2/11S211/99, zugrunde liegenden Verfahren waren Eltern aus ihrer Mietwohnung ausgezogen, weil sie sich einen anderen Wohnsitz zugelegt hatten und hatten die Wohnung dann ihren volljährigen Kindern überlassen.

Der Vermieter hatte daraufhin fristlos gekündigt.

Das Landgericht Frankfurt hat dies bestätigt.

Die Entscheidung entspricht, soweit ersichtlich, der ständigen Rechtsprechung auch anderer Gerichte zu diesem Problembereich.

Hintergrund ist, daß der Vermieter in der Entscheidung, wem er seiner Wohnung überläßt, frei sein sollte.

Es gibt grundsätzlich (d. h. abgesehen von den gesetzlichen Ausnahmen) keine Möglichkeit, daß dem Vermieter ein nicht von ihm selbst ausgewählter Mieter "aufoktoyiert" wird.

Sollte also der vertragliche Mieter aus der Wohnung ausgezogen sein, diese dann ohne Zustimmung des Vermieters einem Dritten (an seine eigenen Kinder) überlassen haben, so hat der Vermieter ein Recht der fristlosen Kündigung.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift W & M 02, Seite 92 ff.

Schließlich möchten wir Ihnen noch von ersten Erfahrungen im Umgang mit dem neuen Mietrecht berichten.

Bekannt ist, daß die Miete nach wie vor erhöht werden kann. Die Regelungen über die Erhöhung der Miete befinden sich in den § 557 BGB (n. s.).

Darin gibt es verschiedene Erhöhungsmittel, die bereits früher bekannt waren.

Es wurde allerdings ein neues Erhöhungsmittel eingeführt, nämlich gem. § 558 e BGB die sogenannte Mietdatenbank.

Das Gesetz definiert eine Mietdatenbank als eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mietern gemeinsam geführt und anerkannt wird. Aus dieser Sammlung müssen sich Schlüsse über die ortsübliche Vergleichsmiete für einzelne Wohnungen zulassen.

Soweit ersichtlich, gibt es zur Zeit nur eine Mietdatenbank im Sinne des Gesetzes, nämlich eine Mietdatenbank für Hannover.

Ob dieses Begründungsmittel sinnvoll und praktikabel genutzt werden kann, ist z. Zt. äußerst umstritten.

Auf Grund der Tatsache, daß es nur in einer Stadt eine Mietdatenbank im Sinne des Gesetzes gibt, besteht allerdings für eine praktische Bewertung z. Zt. keine repräsentative Möglichkeit.

Dies heißt im Umkehrschluß, daß es für den Vermieter, der die Miete erhöhen möchte, bei den bisherigen Mieterhöhungsmitteln verbleibt.

Damit ist die praktische Bedeutung der Mietdatenbank zu vernachlässigen.

Es steht abzuwarten, ob sich hieran etwas ändert und ob insbesondere in Zeiten allgemeiner Finanznot die Gemeinden gemeinsam mit Interessenverbänden entsprechende Mietdatenbanken aufstellen werden.

Für Rückfragen zu diesen Themen stehen wir wie gewohnt gern zur Verfügung.

Im übrigen können Sie uns auch gerne Fragen zu anderen Themen stellen. Wir werden uns bemühen, diese kurzfristig zu beantworten.