

Mandantenrundsreiben vom 16.06.2003

Sehr geehrte Mandanten,

im zweiten Quartal dieses Jahres möchten wir Ihre Aufmerksamkeit auf folgende interessante Urteile aus dem Bereich des Mietrechts lenken:

Die erste Entscheidung betrifft § 544 a BGB alte Fassung.

Dazu hat das Landgericht Bad Kreuznach mit Urteil vom 03.07.2001, Az.: 1-S-21/01, entschieden, daß Kinderlärm im Rahmen normaler Wohnungsnutzung keine fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen Störung des Hausfriedens begründe.

In dem vom Landgericht Bad Kreuznach zu entscheidenden Verfahren hatten sich Mieter in einem Haus dadurch gestört gefühlt, daß Mitbewohner im Haus Nachwuchs bekommen hatten.

Es war dabei, wie üblich, zu Babygeschrei gekommen.

Als störend empfunden wurden auch die ersten Gehübungen des Nachwuchses.

Insbesondere das durch leichtes Poltern und mit Lärm verbundene Herunterfallen von Gegenständen wurden moniert.

Auch, als die Kinder älter wurden, störte die Tatsache, daß sie entsprechend ihrem Entwicklungsalter in der Wohnung herumgehopst sind.

Es hatte daraufhin in großem Umfang Beschwerdebriefe insbesondere einer Mietpartei an den Vermieter gegeben.

Der Vermieter hatte dann diese Vorfälle zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages genutzt.

Nach seiner Auffassung sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses ihm nicht zumutbar.

Nach Beweisaufnahme kam das Gericht zum Ergebnis, daß die Störungen im grundsätzlich üblichen Bereich lagen, der sich daraus ergab, daß Kleinkinder und Babies eben einfach aufwachsen.

Das Gericht hat festgestellt, daß Beeinträchtigung wie das übliche Babygeschrei, erste Kinderunarten, wie z. B. Schlagen mit Gegenständen, kleinere Störungen wie Gepolter und Gehopse hinzunehmen sind.

Alle diese Störungen seien als Folge typischen altersbedingten sozialadäquaten Verhaltens hinzunehmen.

Von den Nachbarn und Mitbewohnern sei eine erhöhte Toleranz gegenüber dem Lärm als Begleiterscheinung kindlichen Freizeitverhaltens zu fordern.

Erst, wenn die Grenze der schuldhaften Aufsichtspflichtverletzung der Eltern überschritten sei, könne eine andere Wertung geboten sein.

Davon sei jedoch üblicherweise nicht auszugehen.

Das Gericht hat nach unserer Auffassung in wohlthuender Weise entschieden, daß Beeinträchtigungen, die durch das Heranwachsen von Kindern in Mietwohnungen entstehen, hinzunehmen sind.

Das Verfahren vor dem Landgericht Bad Kreuznach zeigt, daß Kinderfreundlichkeit nicht nur eine Frage der staatlichen zur Verfügungsstellung von Ressourcen ist, sondern eben auch des persönlichen Miteinanders der Einzelnen.

Immer wieder ist in Mietstreitigkeiten festzustellen, daß sich Mitbewohner darüber beschweren, daß im Haus Kinder aufwachsen.

Wir hatten bereits über eine Entscheidung referiert, bei der es um das „Parken“ eines Kinderwagens im Treppenhaus ging, ohne daß dadurch eine wesentliche Beeinträchtigung hervorgerufen worden wäre.

Auch die vorliegende Entscheidung zeigt wieder, daß gerade älteren Mitbürgern und Mietern abverlangt werden kann, daß sie gegenüber Kindern die gebotene Toleranz an den Tag legen.

Für die Vermieter bedeutet dies, daß sie in nicht unerheblichem Umfang Schutzpflichten für die Familie mit Kindern haben.

Dies bedeutet, daß eine Auseinandersetzung weniger in Richtung der jungen Familie zu führen ist, als vielmehr gegenüber denjenigen Mitmietern, die sich durch die Existenz von Kindern gestört fühlen.

Der Vermieter sollte daraus die Konsequenz ziehen, daß er eher eine Auseinandersetzung mit einem etwa die Miete mindernden Mitmieter sucht, als zu versuchen, im Ergebnis nicht bestehende Ansprüche gegenüber einer Familie mit Kindern durchzusetzen.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2003, dort Seite 328.

Eine weitere interessante Entscheidung hat der Bundesgerichtshof gefällt:

In der dort erlassenen Entscheidung ging es um die Frage, ob gleichzeitig mit der Klage auf Zahlung rückständigen Mietzinses und der Räumungsklage zukünftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung eingeklagt werden können.

Hintergrund dieser Entscheidung ist das Problem, daß in der Zeit zwischen der Erlangung eines Räumungstitels im Erkenntnisverfahren und der Vollstreckung der Räumung oftmals etliche Monate liegen. Bisher war es so, daß die in diesem Fall

entstehende Nutzungsentschädigung bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung separat in einem neuen Verfahren mit erheblichen zusätzlichen Kosten geltend gemachten werden mußte.

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof entschieden, daß gleichzeitig mit der Räumungsklage auch die künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung eingeklagt werden kann.

Diese Entscheidung hat weitreichende Folgen und ist für Vermieter insbesondere sehr vorteilhaft, weil man sich einen zweiten teuren Prozeß sparen kann.

Es sollte nunmehr bei der Räumungsklage stets darauf geachtet werden, daß gleichzeitig mit der Räumungsklage auch die Zahlung zukünftig fällig werdender Nutzungsentschädigung geltend gemacht wird. Dies erhöht zwar kurzfristig den Streitwert, führt aber dazu, daß sowohl Gerichtskosten als auch Anwaltsgebühren effektiv günstiger sind, als wenn man zwei Prozesse führen müßte.

Hinzukommt, daß man diese Klage nunmehr noch unter der alten bekannten Adresse des Mieters zustellen kann, während oftmals nach der Räumung erhebliche Probleme bestehen, eine Klage zuzustellen, weil man eine Verzugsadresse des Mieters erst mühsam über eine Melderegisterauskunft ermitteln muß.

Der Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 20.11.2002, Az.: VIII ZB 66/02, ist daher durchweg zu begrüßen.

Er hat sowohl kostenmäßig, als auch unter Praktikabilitäts Gesichtspunkten erhebliche Vorteile.

Das Urteil ist veröffentlicht in der Zeitschrift Gewerbemiete und Teileigentum 2003, Seite 91 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof zur Frage des Mieterhöhungsverlangens und dessen Begründung am 18.12.2002 gefällt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, daß ein Mieterhöhungsverlangen, das auf die Angabe von Vergleichswohnungen gestützt wird, diese so genau bezeichnet sein müssen, daß der Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten auffinden kann.

Dazu gehört insbesondere, daß nicht nur die Adresse und das Geschoß der Wohnung angegeben werden, sondern sämtliche Angaben, die eine genaue Identifizierung ohne Probleme möglich machen.

Dazu gehört z. B. die Angabe einer nach außen erkennbare Wohnungsnummer, der Name des Mieters, oder etwa die genaue Beschreibung der konkreten Lage der Wohnung im jeweils bezeichneten Geschoß.

Insbesondere reicht es nicht aus, wenn der Mieter im Objekt nachfragen kann, um sich Gewißheit zu verschaffen.

Vielmehr muß die Beschreibung im Mieterhöhungsverlangen so konkret sein, daß der Mieter allein auf der Grundlage dieser Beschreibung das einschlägige Objekt ohne weiteres ermitteln kann.

Zur Begründung wird angeführt, daß der Vermieter dem Mieter diejenigen Informationen zu übermitteln hat, die dem Mieter eine Nachprüfung des Mieterhöhungsverlangens ohne weiteres ermöglichen.

Dazu zählen jedenfalls die Angaben, die für die Identifizierbarkeit der Vergleichswohnungen erforderlich sind.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18.12.2002, Az.: VIII ZR 72/02 ist veröffentlicht in der Zeitschrift MDR 2003, Seite 451 ff.

Sollten Sie zu den geschilderten Problemen Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt jederzeit gerne zur Verfügung.