

Mandantenrundsreiben Mietrecht vom 27.12.2005

Sehr geehrte Mandanten,

auch im letzten Quartal d. J. möchten wir Sie wieder über einige aktuelle Urteile informieren, die nach unserer Auffassung von großem Interesse sind.

Die erste Entscheidung, über die wir berichten möchten, betrifft die Frage, ob Kinderlärm in einem Mehrfamilienhaus hinzunehmen ist.

Das Amtsgericht Frankfurt hatte zu entscheiden, ob Mieter Kinderlärm in der Nachbarwohnung hinnehmen müssen.

Das Amtsgericht hatte einen Fall zu verhandeln, bei dem in einem Mehrfamilienhaus eine Familie mit zwei fünf- und achtjährigen Kindern wohnte.

Die – besonders lärmempfindlichen – Mitbewohner hatten sich mehrfach darüber beschwert.

Dies führte zu diversen Abmahnungen gegen die Familie mit Kindern.

Schließlich versuchte die Vermieterseite, das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung zu beenden.

Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die Kinder unzumutbaren Lärm verursachten. Insbesondere im Dezember 2003 hätten sie den Lärm durch „Gerenne“ verursacht. Weiterhin hätten sie im Januar 2004 Lärm durch Gepolter, Krach und Ähnliches verursacht usw.

Die Eltern, d. h. die Beklagten, erklärten hierzu, die Kinder hätten sich – wie im Alter der Kinder üblich – beim Spielen bewegt.

Sie vertraten die Auffassung, die damit verbundene Unruhe sei von den Nachbarn hinzunehmen.

Das Amtsgericht ist dem gefolgt. Eine fristlose Kündigung gemäß §§ 543, 569 BGB, hilfsweise ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB sei nicht begründet.

Unter Berücksichtigung des Alters der Kinder sei der Lärm noch unterhalb der Schwelle dessen, was das Gesetz als „nicht unerheblich“ einstufe.

Dabei komme es nicht darauf an, ob die Nutzung der Mietsache durch die Beklagte den Erwartungen der anderen Mieter entsprochen habe. Das Wohnverhalten sei vielmehr objektiv zu untersuchen.

Das Gericht hat besonders gewürdigt, dass die sich beschwerenden Mieter durchweg Paare oder Singles ohne eigene Kinder gewesen seien.

Das Gericht hat darauf abgestellt, dass Kleinkindergeschrei und gelegentliches Kindergetrappel zum gewöhnlichen Gebrauch einer Mietwohnung durch Familien mit Kindern gehören.

Das Verhalten der Kinder sei sozialadäquat und damit eben hinzunehmen.

In der jüngsten Vergangenheit wurden auch in der Praxis des Unterzeichners mehrfach Prozesse darüber geführt, ob Kinderlärm hinzunehmen ist.

Dabei ist festzustellen, dass die Toleranz gegenüber dem Verhalten von Kindern immer weiter sinkt.

Das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt steuert dem. Das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt vom 09.09.2005, Aktenzeichen 33 C 3943/04-13, ist veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2005, Seite 764.

In einem weiteren Bereich wurden zwischenzeitlich neue Entscheidungen verkündet, die für die Vermieter sehr interessant sein dürften.

Wir hatten darüber berichtet, dass der Bundesgerichtshof Allgemeine Geschäftsbindungen, in denen Klauseln enthalten waren, die feste Fristen für Schönheitsreparaturen normierten, für unwirksam erkannt hat.

Es wurde zwischenzeitlich überlegt, ob der Vermieter in derartigen Fällen, d. h. wenn die Schönheitsreparaturen plötzlich von ihm durchzuführen sind, einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach den §§ 558 ff. BGB verlangen darf. Hierzu gibt es ein Urteil des Amtsgerichts Bretten vom 08.03.2005, Aktenzeichen 1 C 526/04.

Das Amtsgericht Bretten hat in seiner Entscheidung einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Fällen der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel für zulässig erachtet.

Begründet wird die Forderung damit, dass der Vermieter durch die unwirksame Schönheitsreparaturklausel Abweichungen zu seinen ursprünglichen Erwartungen deutlich mehr belastet sei, als dies bei Abschluss des Mietvertrages von den Parteien bedacht worden sei.

Da die Durchführung von Schönheitsreparaturklauseln seit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs als Teil des Mietentgelts betrachtet wird, geht eine nicht unerhebliche Auffassung der Literatur davon aus, dass dem Fehlen dieses Teils des Entgelts durch zusätzliche Erhöhungsmöglichkeiten im Rahmen der §§ 558 ff. BGB Rechnung getragen werden sollte.

Die Lösung ist allerdings deutlich umstritten.

Es steht zu erwarten, dass hier erst eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs Klarheit schaffen wird.

Das Urteil ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift Mietrecht und Immobilien, Info M, 2005, Seite 239.

Schließlich möchten wir noch über eine Entscheidung des Kammergerichts berichten.

Wir hatten dargestellt, dass bei Wohnflächenabweichungen von mehr als 10 % der Bundesgerichtshof einen Mangel der Mietsache ansieht mit der Folge, dass die Miete gemäß § 536 BGB gemindert ist.

Das Kammergericht in Berlin hatte nun zu entscheiden, ob auch dann ein Mangel gegeben sein kann, wenn die Flächenabweichung unter 10 % liegt.

Das Kammergericht hat in seinem Beschluss vom 15.08.2005, Aktenzeichen 8 U 81/05, entschieden, dass eine Flächenabweichung unter 10 % nur dann die Annahme eines Mangels im Sinne des § 536 I S. 3 BGB rechtfertigt, wenn hierdurch eine erhebliche Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs verursacht worden ist. Diese Beeinträchtigung ist vom Mieter darzulegen.

Dies kann z. B. der Fall sein, wenn zwischen den Parteien eine sog. echte Quadratmetermiete vereinbart worden ist.

Sofern dies aber nicht der Fall ist, sondern eben „nur“ die Wohnfläche als solche geringer ist, als im Vertrag angegeben, liegt grundsätzlich kein Mangel vor.

Ein Mangel könnte höchstens dann festzustellen sein, wenn der Mieter Möbel nicht stellen kann, mit deren Einbringung in die Wohnung er fest gerechnet hatte.

Dies dürfte in der Regel nicht der Fall sein, weil der Mieter die Wohnung vorher ausgemessen bzw. so besichtigt hat, dass er weiß, ob er seine Möbel dort lassen kann oder nicht.

Damit scheidet in Fällen, in denen eine geringere Abweichung, als 10 %, vorliegt, ein Rückgriff auf § 536 BGB grundsätzlich aus. Nur ausnahmsweise, d. h. wenn besondere Umstände vorliegen, kann § 536 BGB den Mietern zu einer Minderung verhelfen.

Der Beschluss des Kammergerichts ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2005, Seite 713.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Themen noch Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt selbstverständlich gern zur Verfügung.