

Kurz gefasst

Kranke Mieterin muss Besichtigung zulassen

Mieter müssen den Zutritt zu ihrer Wohnung gestatten, wenn ein Verkauf der Wohnung beabsichtigt ist oder ein sonstiger sachlicher Grund besteht. Im entschiedenen Fall war im Mietvertrag geregelt, dass dem Vermieter oder seinem Beauftragten aus besonderem Anlass, insbesondere beim Verkauf der Mietsache, die Besichtigung nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen inklusive samstags freistehe. Der Bundesgerichtshof (BGH) betonte in der Entscheidung, dass Mietparteien auch ohne eine entsprechende Klausel im Mietvertrag den Eigentümern, Kaufinteressierten sowie Maklern eine Besichtigung gestatten müssen, wenn diese vorher angekündigt wurde. Dabei ging das Gericht davon aus, dass die Mietparteien durch die Besichtigungen nicht übermäßig belastet werden. In der Regel stellten nämlich Besichtigungen nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Mieter dar, sodass ihr Wunsch, nicht gestört zu werden, weniger wiege als das Interesse der Vermieter, das Mietobjekt wertentsprechend zu veräußern.

Im konkreten Fall hatte sich die Mieterin gegen eine Besichtigung gewehrt, da ihr gesundheitlicher Zustand dies nicht zulasse. Das sei nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen relevant, entschied der BGH. Aber auch dann sei zu prüfen, ob die Besichtigung in Anwesenheit einer Vertrauensperson durchgeführt werden könne.

BGH

Urteil vom 26.04.2023

Az.: VIII ZR 420/21

Quelle: Wüstenrot Immobilien GmbH

Grundstücksübertragung wurde zurückgenommen

Verträge sind einzuhalten – so lautet ein uraltes Rechtsprinzip. Doch es gibt auch Ausnahmesituationen. Ein heillos zerrüttetes Verhältnis zwischen den Vertragspartnern kann dazu führen, dass bestimmte Vereinbarungen rückgängig gemacht werden. Der Fall: Ein Mann, der einen schweren Herzinfarkt erlitten hatte, übertrug sein mit

einem Wohnhaus bebauten Grundstück an seine Schwester. Als Gegenleistung wurde ihm ein Wohnrecht in bestimmten Räumen zugestanden und außerdem verpflichtete sich die Schwester, den Bruder lebenslang zu pflegen. Bald kam es zu Streit, die Pflegeleistungen wurden nicht mehr erbracht. Daraufhin trat der Bruder von dem Vertrag zurück, weil er sich bedrängt und genötigt fühlte. Das Urteil: Ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage des Übertragungsvertrags mit Pflegeverpflichtung komme dann in Betracht, wenn das Verhältnis zwischen den Parteien „heillos zerrüttet“ sei, zitierten die Richter eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs. Im konkreten Fall müsse man berücksichtigen, dass die Zerwürfnisse nicht dem Übertragenden alleine anzulasten seien.

OLG Hamm

Urteil vom 17.01.2019

Az.: 22 U 97/17

Störung des Hausfriedens durch bestimmte Wortwahl

Mieter sollten innerhalb einer Hausgemeinschaft wenigstens die Grundregeln eines zivilisierten Umgangs beherzigen. Wenn sich jemand in der Wortwahl mehrfach deutlich vergreift, dann kann das eine Kündigung rechtfertigen. Ein Mieter beschimpfte seinen Nachbarn in ungerechtfertigter Weise. Auch in einem Schreiben an den Eigentümer gebrauchte er gegenüber seinen Nachbarn unangemessene Ausdrücke. Unter anderem war die Rede von „Geschmier“, „Lügen“, „Märchenerzähler“, „Skrupellosigkeit“. Daraufhin wurde der Vertrag fristlos gekündigt und die Räumung der Wohnung beantragt. Das Gericht urteilte, der Hausfrieden sei zwar gesetzlich nicht definiert, aber dass die ungerechtfertigte und wiederholte Beschimpfung bzw. Anfeindung eines Mitmieters in einem gemeinsam bewohnten Objekt eine solche Hausfriedensstörung dargestellt, stehe außer Frage und bedürfe keiner weitergehenden Erläuterung. Deswegen seien Kündigung und Räumungsantrag hier angemessen.

AG Münster

Urteil vom 12.07.2022

Az.: 61 C 2676/21

Maisonettewohnung: Treppe als Vor- und Nachteil

Es macht den besonderen Reiz von Maisonettewohnungen aus, dass sie wegen der Verbindung zweier Ebenen gleichsam ein „Haus im Haus“ darstellen. Doch wie ist im Sinne des Mietspiegels die Tatsache einzuschätzen, dass stets eine Verbindungstreppe zu überwinden ist? Eine Zivilkammer wollte jedenfalls der Argumentation eines Vermieters nicht folgen, hier liege ein wohnwertsteigernder Aspekt vor. Im Urteil hieß es: „Es handelt sich bei dem Umstand, dass ein Teil der Wohnung (nur) über eine Treppe erreicht werden kann, auch keinesfalls ausschließlich um einen Vorteil, sondern zugleich einen Nachteil, der die Wohnung für einen Teil potenzieller Mieter unattraktiv macht.“

LG Berlin

Urteil vom 11.05.2021

Az.: 65 S 195/20

Die Ruh‘ ist hin – Urteile zu Lärmbelästigungen

Wer hat es nicht schon mal erlebt, dass er einen ganzen Sommertag lang im Garten oder auch innerhalb des Hauses durch laute Geräusche um seine Ruhe gebracht wurde? Manchmal ist das so störend, dass man entweder dagegen vorgehen oder flüchten muss. Wir zitieren einige Fälle, die am Ende vor Gericht landeten. Die Spannweite reicht dabei von den akustischen Lebenszeichen einer Marderfamilie auf dem Dachboden bis zu gut hörbaren sexuellen Ausschweifungen von Nachbarn.

Erlaubt sich ein Mieter regelmäßig Ruhestörungen, dann stellt das eine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar und ihm kann deswegen fristlos gekündigt werden. Das Landgericht Köln (**Urteil vom 15.04.2016; Az.: 10 S 139/15**) sah das so, als ihm ein Fall vorgetragen wurde, in dem der beklagte Mieter nachts immer wieder auf den Boden schlug, Türen zuknallen ließ und sich einiges anderes leistete.

Die Nachbarn wunderten sich, dass sie aus einer Nachbarwohnung über einen längeren Zeitraum immer wieder quietschende Geräusche hörten. Wie sich herausstellte, hatten sich andere Hausbewohner eine sogenannte „Sex-Schaukel“ angeschafft, die für die Geräusche verantwortlich war. Als sich nach entsprechenden Hinweisen an die Ruhestörer nichts änderte, stimmte das Amtsgericht München (**Urteil vom 03.02.2014; Az.: 417 C 17705/13**) einer



Kündigung wegen nicht sozialadäquaten Verhaltens zu.

Im schlimmsten Falle ist auch die behördliche Verhängung von Bußgeld möglich, wenn ein Verstoß gegen das Lärmschutzgesetz vorliegt. Das Oberlandesgericht Hamm (**Urteil vom 31.05.2016; Az.: 4 RBs 111/16**) legte allerdings Wert darauf, es müsse zur Verhängung eines Bußgeldes schon exakt festgestellt werden, wo und wie sich diese Geräusche ausgewirkt haben. Die bloße Feststellung einer gewissen Lautstärke reiche nicht aus.

Eine Marderfamilie auf dem Dach kann für gehörige Unruhe sorgen und den darunter wohnenden Menschen den Schlaf rauben. Wenn es sich um Mieter handelt, kommt eine Mietminderung infrage. Zumindest dann, wenn dem Eigentümer Gelegenheit gegeben wurde, diesen Mangel zu beseitigen. Das Amtsgericht Augsburg (**Urteil vom 27.09.2016; Az.: 72 C 2081/16**) entschied auf eine Minderung in Höhe von 10 Prozent. Besonders tragisch wird es, wenn ein psychisch kranker Mieter regelmäßig die Nachtruhe stört. In diesem Falle handelt es sich ja normalerweise nicht um eine absichtliche oder gar bösartige Störung. Trotzdem kann nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Spandau (**Urteil vom 07.03.2014; Az.: 3 C 122/13**) auch hier unter bestimmten Umständen die Grenze des Zumutbaren erreicht sein und dem Mieter die Kündigung ausgesprochen werden.

Wer in einem Zivilprozess Erfolg haben will, der sollte die Lärmbelästigung am besten dokumentieren. Doch wie? Sehr hilfreich kann das Verfassen sogenannter „Lärmprotokolle“ sein, die Zeit, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit der Geräusche beschreiben. Der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 22.06.2021; Az.: VIII ZR 134/20**) stellte fest, dass der Kläger die

Ursache und die Person des Verursachers nicht unbedingt benennen muss, wenn er dies – z. B. mangels Einblick in eine andere Wohnung – nicht detailliert vortragen kann. Ein Spezialfall sind bellende Hunde. Immer wieder müssen sich Gerichte damit befassen, weil sich Nachbarn gestört fühlen. Das Verwaltungsgericht Trier (**Urteil vom 28.01.2020; Az.: 8 L 111/20**) verpflichtete einen Tierhalter dazu, das Bellen zu gewissen Zeiten, vor allem nachts, zu unterbinden. Außerhalb dieser Zeiten sei es auf ein erträgliches Maß zu begrenzen.

Abmahnungen sind im Regelfall immer erforderlich, bevor einem Mieter wegen Ruhestörung gekündigt werden kann. Erst wenn dies geschehen ist und der Betroffene sein Verhalten nicht geändert hat, sei das möglich, stellte das Landgericht Berlin (**Urteil vom 17.10.2014; Az.: 63 S 166/14**) fest. Pauschale Hinweise auf Lärmbelästigungen reichten dazu nicht, es bedürfe schon des Benennens von Art, Ort und Zeit. Trompeten haben einen schlechten Ruf, was das Üben innerhalb von Wohngebieten betrifft. Doch auch Trompeter müssen üben dürfen, erklärte der Bundesgerichtshof (**Urteil vom 26.10.2018; Az.: V ZR 143/17**). Einem Reihenhausbesitzer wurde das Spielen des Instruments gestattet, wenn er die üblichen Ruhezeiten einhalte. Anwohner fühlten sich davon gestört, dass die Haltebuchten am Straßenrand in der Nähe ihrer Grundstücke zum nächtlichen Abstellen von Schulbussen benutzt wurden und deswegen ab dem frühen Morgen – beim Start in den Schultag – ein gewisser Geräuschpegel entstand. Das Verwaltungsgericht Neustadt (**Urteil vom 08.12.2016; Az.: 3 K 778/16.NW**) entschied, sie müssten das hinnehmen.

Quelle für sämtliche Urteile:
LBS Infodienst Recht & Steuern

Impressum

iw immobilien
vermieten &
verwalten

huss

www.ivv-magazin.de

HUSS-MEDIEN GmbH

Ein Unternehmen der

Huss-Verlagsgruppe Berlin · München

Postanschrift: 10400 Berlin

Hausanschrift: Am Friedrichshain 22 · 10407 Berlin

Telefon 030 42151-0 · **Telefax** 030 42151-670

Herausgeber: Wolfgang Huss

Redaktion:

E-Mail: ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

Thomas Engelbrecht, verantwortlich

Martina Eisinger, Redaktionsassistentin

Telefon 030 42151-336

Anzeigen:

E-Mail: ivv-magazin.anzeigen@hussmedien.de

Torsten Hanke, verantwortlich

Telefon 030 42151-206

Telefax 030 42151-670

Svenja Hentschel

Telefon 030 42151-456

Telefax 030 42151-670

Es gilt die Anzeigenpreisliste vom 1. 1. 2023



Vertrieb:

E-Mail: ivv-magazin.vertrieb@hussmedien.de

Leserservice:

E-Mail: leserservice@hussmedien.de

Telefon 030 42151-325, **Telefax** 030 42151-232

Online-Leserservice: www.leserservice.hussmedien.de

Erscheinungsweise:

Monatlich (10 Ausgaben)

(2 Doppelhefte: 1/2, 7/8) plus ein Sonderheft

Bezugshinweise:

– Jahresabonnement-Inland: 125 €, (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 9,- € Porto- und Versandkosten)

– Digital-Abonnement: 113,00 €

– Jahresabonnement-Ausland: 140,00 €

(inkl. Porto- und Versandkosten)

– Einzelheft: 16,00 € (inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. 1,80 € Porto- und Versandkosten)

– Vorteilspreis für Studenten (gegen Nachweis): 62,50 €

(inkl. MwSt., zzgl. 9,- € Porto- und Versandkosten)

Abonnementgebühren sind im Voraus zu entrichten.

Der Abonnementpreis erhöht sich für das Ausland um die Zustellgebühren und um evtl. Differenzen aus dem Mehrwertsteuerrecht.

Die geltenden Kündigungsfristen für Abonnements sind in unseren AGB unter www.huss.de/agb zu finden.

Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferpflicht, damit verbundene Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Preisanpassungen an die Teuerungsrate wegen steigender Kosten bei Einkauf, Herstellung und Versand bleiben vorbehalten. Das Recht zur Kündigung innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist bleibt hiervon unberührt. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins Chemnitz u. U. und des Vermietervereins ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Layout, Satz und Bildreproduktion:

HUSS-MEDIEN GmbH

10407 Berlin

Telefon 030 42151-279

E-Mail: layout@hussmedien.de

Druck:

Möller Pro Media GmbH

Zeppelinstraße 6, 16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Alle Rechte vorbehalten

© by HUSS-MEDIEN GmbH

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jeder Nachdruck – auch auszugsweise – sowie jede andere Verwertung bedarf – sofern sie nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist – der Zustimmung des Verlages. Darunter fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung jeder Art und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Einsendungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Anspruch auf Ausfallhonorare, Archivgebühren und dergleichen besteht nicht.

Die mit dem Namen des Verfassers gekennzeichneten Abhandlungen stellen in erster Linie die persönliche Meinung des Verfassers dar.

Warennamen werden in dieser Zeitschrift ohne Gewährleistung der freien Verwendbarkeit benutzt. Texte, Abbildungen, Programme und technische Angaben wurden sorgfältig erarbeitet. Verlag und Autoren können jedoch für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch eine Haftung übernehmen. Für alle Preisausschreibungen und Wettbewerbe in der Zeitschrift ist der Rechtsweg ausgeschlossen.

Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe gekürzt zu veröffentlichen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2192-2306