

Aktuelle Urteile für Vermieter und Mieter



Kündigung - Produktion von Pornos kein vertragswidriger Gebrauch

Wohnräume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen hin in Erscheinung treten, muss der Vermieter mangels entsprechender Vereinbarung nicht in der Wohnung dulden. Der Vermieter kann lediglich im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen z.B. wenn es sich nach Art und Umfang um eine Tätigkeit handelt, von der auch bei einem etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder die Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnungsnutzung. Werden jedoch für die geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter des Mieters in der Wohnung beschäftigt, kommt bereits aus diesem Grund ein Anspruch auf Gestattung regelmäßig nicht in Betracht (BGH, Urteil v. 14.07.2009, VIII ZR 165/08, WuM 2009, S. 517).

Nutzt der Mieter die ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räume ohne Erlaubnis des Vermieters zu anderen Zwecken, stellt dies einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Zur fristlosen Kündigung nach Abmahnung ist der Vermieter aber nur berechtigt, wenn seine Rechte dadurch in erheblichem Maße verletzt werden. Dies ist der Fall, wenn die geschäftlichen - freiberuflichen oder gewerblichen - Aktivitäten des Mieters nach außen hin in Erscheinung treten und der Mieter keinen Anspruch auf Gestattung hat; so z.B. wenn der Mieter in der Garage der gemieteten Wohnung trotz entsprechender Abmahnung durch den Vermieter einen gewerblichen Skiservice betreibt, den er in lokalen Anzeigenblättern und mit einem Werbebanner am Balkon der Wohnung bewirbt. Die daraus resultierenden Störungen u.a. durch den damit verbundenen Kundenverkehr mit Kraftfahrzeugen, mit denen Skier und Snowboards i.d.R. angeliefert und abgeholt werden, verletzen in erheblichem Maße die Rechte des Vermieters (AG München, Urteil v. 30.11.2017, 423 C 8953/17).

Dagegen soll die Herstellung pornografischer Videoclips in der Wohnung und auf einem von außen nicht einsehbaren Teil des zur Wohnung gehörenden Balkons sowie deren Vermarktung aus der Wohnung keinen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung darstellen, solange die Aktivitäten keine Außenwirkung entfalten. Entsprechende Handlungen im allgemein zugänglichen Treppenhaus können jedoch eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen; allerdings erst nach vorheriger Abmahnung. Ob eine ordentliche Kündigung ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt ist, hängt von der Schwere des Vertragsverstoßes im Einzelfall ab (AG Lüdinghausen, Urteil v. 11.10.2018, 4 C 76/18, WuM 2019, S. 31).

Mietminderung wegen Baulärm in der Nachbarschaft?

In Gebieten, in denen neu gebaut oder nachverdichtet wird, werden Vermieter immer häufiger mit Mietminderungen durch Mieter wegen des Baulärms konfrontiert. Zwar könnten die Mietvertragsparteien in einer sog. Beschaffenheitsvereinbarung die Duldung von näher zu definierendem Lärm, z.B. Baulärm vereinbaren und damit eine Mietminderung aus diesem Grund ausschließen. In der Praxis geschieht dies allerdings eher selten. Fehlt eine solche Vereinbarung gilt nach der neuen Rechtsprechung Folgendes: Baulärm, auch wenn er sich im üblichen Rahmen hält, muss vom Mieter - im Gegensatz zu Verkehrslärm - grundsätzlich nicht geduldet werden. Die Rechtsprechung zu Verkehrslärm (BGH, Urteil v. 19.12.2012, VIII ZR 152/12, ZMR 2013, S. 269), wonach auch erhöhter Verkehrslärm nicht zu einer Mietminderung berechtigt, ist auf Baulärm nicht übertragbar, da in Großstadtlagen nicht generell mit Baulärm zu rechnen ist - im Gegensatz zu Straßenlärm, der dort regelmäßig auftritt (LG München I, Urteil v. 15.11.2018, 31 S 2182/18, ZMR 2019, S. 200; LG Hamburg, Urteil v. 21.12.2018, 316 S 71/18, ZMR 2019, S. 280).

Ein Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters (nach § 536 b BGB) kommt erst dann in Betracht, wenn er aufgrund konkreter Umstände



Die Rechtsabteilung von HAUS + GRUND MÜNCHEN beschäftigt derzeit 23 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Sie beraten und unterstützen ihre Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden.

(z.B. Baulücken in der näheren Umgebung) mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft rechnen musste. Bestehen zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses in einer Großstadtlage keine erkennbaren Baulücken in der Nachbarschaft, kann auch nicht eine schlüssige Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend unterstellt werden, dass mit Baumaßnahmen zu rechnen ist. Eine Nachforschungspflicht des Mieters, die Hinterhöfe der Umgebung nach eventuellen Baulücken oder abrisstauglichen Gebäuden abzusuchen, besteht nicht (AG Nürnberg, Urteil v. 12.12.2018, 28 C 6191/18, WuM 2019, S. 433). Die abstrakte Möglichkeit von Baumaßnahmen, die nahezu immer und überall besteht, reicht für den Ausschluss einer Mietminderung somit nicht aus (AG München, Urteil v. 01.02.2018, 472 C 18927/16, ZMR 2019, S. 289). Allerdings rechtfertigen nur vorübergehende Belastungen durch Baulärm, die (lediglich) dazu führen, dass die Fenster tagsüber geschlossen gehalten werden müssen, nicht die Annahme eines zur Mietminderung führenden Mangels der Mietsache. Eine vorübergehende erhöhte Lärmbelastung stellt unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, weil dem Vermieter mit Vertragsschluss nicht die Haftung für jedes allgemeine (Lebens-) Risiko auferlegt wird (LG Berlin, Urteil v. 23.01.2019, 65 S 170/18, GE 2019, S. 391). Ferner muss der Mieter den Baulärm entschädigungsfrei dulden, wenn auch der Vermieter den Baulärm ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hätte hinnehmen müssen. Dabei trägt der Mieter die Beweislast für die tatsächliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch den Lärm. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er selbst die Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit (nach § 906 BGB) als unwesentlich und ortsüblich hinnehmen muss (LG München I, Urteil v. 15.11.2018, 31 S 2182/18, ZMR 2019, S. 200; BGH, Urteil v. 29.04.2015, VIII ZR 197/14, ZMR 2015, S. 697 - sog. Bolzplatzentscheidung). Muss der Vermieter die Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück nur gegen Entschädigung dulden, ist die Höhe des Ausgleichsanspruchs des Vermieters gegen den Bauherrn (gem. § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) Maßstab für eine adäquate Minderung der vereinbarten Miete (AG München, Urteil v. 01.02.2018, 472 C 18927/16, ZMR 2019, S. 289).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Mehr Urteile unter www.immostar.de/recht
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de