



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (1)



Exzessives Duschen zur Nachtzeit kann Kündigungsgrund sein

Regelmäßiges Duschen und Baden zur Nachtzeit von bis zu 60 Minuten, teilweise bis zu 2 bis 3 Stunden mit regelmäßig wiederkehrenden Verhaltensweisen wie nächtlichem Staubsaugen und Möbelrücken überschreitet das sozial adäquate Maß, das andere Bewohner eines Hauses im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme dulden müssen und berechtigt den Vermieter nach erfolgloser Abmahnung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Dies hat das AG Hamburg entschieden.

Nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Für den Hausfrieden erforderlich ist gegenseitige Rücksichtnahme, durch die das Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haus überhaupt erst erträglich wird. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens liegt vor, wenn eine Mietpartei die (gem. § 241 Abs. 2 BGB) aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt (so z.B. BGH, Urteil v. 18.02.2015 VIII ZR 186/14, NZM 2015, S. 302).

Ob durch bestimmte Verhaltensweisen des Mieters die allgemeine Rücksichtnahmepflicht verletzt wurde, ist durch Abwägung der widerstreitenden Interessen zu ermitteln. Dabei sind vor allem die Lautstärke, der zeitliche Umfang, die Sozialadäquanz, die Möglichkeit von Gegenmaßnahmen zur Lärmprävention und die baulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Dem Bewohner eines Mehrfamilienhauses ist erlaubt, im Rahmen des Sozialadäquaten in der von ihm bewohnten Wohnung auch solche Geräusche zu verursachen, die andere Hausbewohner als ruhestörend empfinden mögen. Derartige Störungen sind bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einem Mehrfamilienhaus kaum zu vermeiden. Dies gilt sowohl für gelegentliche Störungen infolge von Unterhaltungen zwischen den Bewohnern, als auch für gelegentliche Störungen durch Türknechten, Fensterknechten, Trampeln, Musik- und Fernsehgeräusche sowie für den mit üblichen Hausarbeiten verbundenen Lärm, für gelegentliche Handwerksarbeiten und auch für Kinderlärm, solange dieser den in einem Mehrfamilienhaus üblichen Umfang nicht überschreitet (so z.B. AG Frankfurt/M., Urteil v. 19.01.2023, 33 C 644/21). Mit solchen üblichen wahrnehmbaren Wohngeräuschen müssen die Mieter eines Mietshauses – wechselseitig – grundsätzlich leben.

In dem vom AG Hamburg entschiedenen Fall ging das Verhalten der Mieter nach Auffassung des Gerichts deutlich über das sozialadäquate Maß hinaus. Das permanente Duschen bzw. Baden

der Mieter mit entsprechendem Wasserlauf und Wasserschlägen auf die Wasseroberfläche und dies nahezu täglich, jedenfalls in regelmäßigen Abständen bis zu 60 Minuten, teilweise über 2 bis 3 Stunden mit wiederkehrenden lauten Unterhaltungen und Geschrei nach 22:00 Uhr, regelmäßig aber vor allem in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit von 00:00 Uhr bis 06:00 Uhr überschreitet das im Rahmen wechselseitiger Duldungen anzusetzende Maß bei weitem. Gleiches gilt für den wiederkehrenden Einsatz der Waschmaschine und Geräuschentwicklungen durch Staubsauger und Möbelrücken zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Das Poltern der laufenden Waschmaschine sowie das Möbelrücken, Staubsaugen und lautstarke Musik gehören nicht zu den üblichen Geräuschen, die während der definierten Nachtzeit üblicherweise hinzunehmen sind. Zwar dürfte bei einem gelegentlichen Auftreten noch nicht von einer Störung die Rede sein. Hier wird aber regelmäßig nachts die Wäsche gewaschen, gesaugt und Möbel gerückt bzw. ähnlich klingender Lärm verursacht.

Dies vor allem im Zeitraum zwischen 0:00 und 06:00 Uhr. Fenster und Türen schlagen, Umherlaufen, lautes Geschrei mit Streitereien und Klopfen gegen die Wand stellt bei lediglich gelegentlichem Auftreten keine Störung des Hausfriedens dar. Vorliegend war allerdings anhand der von den Nachbarn erstellten Lärmprotokolle bewiesen, dass diese Störungen nicht vereinzelt, sondern eben regelmäßig feststellbar sind und in den Nachtstunden zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auftraten. Dementsprechend ist das gesamte Verhalten der Mieter vor dem Hintergrund der Uhrzeit nicht mehr als hinnehmbares, normales Wohnverhalten einzustufen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Mieter bei ihren Tätigkeiten Rücksicht auf die Nachbarn genommen haben. Vielmehr verhalten sie sich dergestalt, als hätten sie keine Nachbarn bzw. würden die gesamten Aktivitäten zu einer Tageszeit ausführen, zu der ein deutlich höheres Maß an Geräuschentwicklung zu dulden ist. Bei dem Gebot der Rücksichtnahme muss dabei auch die Möglichkeit von Gegenmaßnahmen zur Lärmprävention und die baulichen Gegebenheiten des Hauses z.B. die Hellhörigkeit berücksichtigt werden. Auch dies haben die Mieter nicht getan. So wurde z.B. auch das Poltern der Waschmaschine nicht von Seiten der Mieter z.B. durch entsprechende Dämmmatten oder Dämmfüße abgeholten. Nach alledem waren die Störungen durch die Mieter infolge der schwerwiegenden Verletzungen auch nachhaltig i.S.d. § 569 Abs. 2 BGB und berechtigten den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses (AG Hamburg, Urteil v. 11.02.2025, 21 C 344/24, ZMR 2025, S. 799).

Fehlerhafte Abrechnung - Vermieter muss Anwalt zahlen

Die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung unter Verwendung eines fehlerhaften Verteilerschlüssels stellt einen inhaltlichen



Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (2)



Fehler der Betriebskostenabrechnung und ferner eine vertragliche Pflichtverletzung dar. Die Kosten der Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts zur Rüge und Korrektur der Abrechnung kann der Mieter nach einem neuen Urteil des AG Hanau als Schadensersatz geltend machen und mit diesem gegen Ansprüche des Vermieters aufrechnen.

Leistet der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten muss der Vermieter grundsätzlich jährlich über diese Vorauszahlungen abrechnen. Die inhaltlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung ergeben sich aus § 259 BGB sowie einschlägigen Gerichtsurteilen. Danach muss die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Einheiten mangels besonderer vertraglicher Vereinbarungen folgende Mindestangaben enthalten:

Eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Den Verteilerschlüssel können die Parteien frei vereinbaren z.B. Abrechnung nach dem Anteil der Wohnflächen oder nach Kopffzahlen. Ein einmal vertraglich vereinbarter oder durch den Vermieter einseitig bestimmter Verteilerschlüssel ist für beide Parteien bindend und kann grundsätzlich nur einvernehmlich d.h. nicht einseitig durch eine der Parteien abgeändert werden. Dem Vermieter kann ausnahmsweise ein Anspruch auf Änderung des geltenden Verteilerschlüssels zustehen, wenn ihm ein Festhalten an dem bisher verwendeten Schlüssel unzumutbar ist und der neue Verteilerschlüssel billigem Ermessen entspricht (z.B. bei Problemen mit der Personenerfassung wegen ständigem

Wechsel beim Personenschlüssel; deshalb Umstellung auf Quadratmeterschlüssel).

In dem vom AG Hanau entschiedenen Fall war der Vermieter der Meinung, dass ihm ein Festhalten an dem bisherigen Verteilerschlüssel nach der Personenzahl nicht zumutbar ist und rechnete die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen ab. Mangels ausreichender Begründung des Vermieters, dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umstellung des Verteilerschlüssels vorgelegen haben, stellte die Abrechnung nach dem Quadratmeterschlüssel einen inhaltlichen Fehler der Betriebskostenabrechnung dar, der vom Mieter fristgerecht gerügt worden ist. Somit konnte der Mieter die Abrechnung kürzen, soweit die auf ihn bei Verwendung des zutreffenden Verteilerschlüssels entfallenen Betriebskosten geringer ausgefallen wären. Mit einem sich hieraus ergebenden Guthaben oder einem Rückforderungsanspruch hinsichtlich bereits geleisteter Zahlungen kann der Mieter gegen Ansprüche des Vermieters aufrechnen.

Nach Auffassung des Gerichts stellte die Geltendmachung unbegründeter Ansprüche auch eine Verletzung der nebenvertraglichen Rücksichtnahmepflicht dar. Der daraus resultierende Schadensersatzanspruch des Mieters deckt grundsätzlich auch die Kosten der Rechtsverfolgung einschließlich der Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe zur Forderungsabwehr dar. Dementsprechend war der Vermieter zur Erstattung der dem Mieter entstandenen Rechtsanwaltskosten verpflichtet (AG Hanau, Urteil v. 24.07.2025, 32 C 16/25).

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten.

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (3)



Mietspiegel - Kein Beweisverfahren zur Bestimmung von Wohnwertmerkmalen

Ein selbständiges Beweisverfahren, auch Beweissicherung genannt, ist die vorsorgliche Beweisaufnahme vor Beginn eines möglichen Prozesses und dient der Feststellung tatsächlicher Umstände (z.B. Zustand der Mietsache bei Rückgabe für Ersatzansprüche des Vermieters, Mängel von Handwerkerleistungen). Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Beweisverfahrens ist das Vorliegen eines rechtlichen Interesses des Antragstellers. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Rechtsstreit anhängig oder zu erwarten ist und das zu sichernde Beweismittel darin zumindest möglicherweise „benutzt“ werden kann i.S.v. § 493 ZPO (so LG Chemnitz, Beschluss v. 09.10.2002, 11 T 3719/02, ZMR 2003, S. 116); ferner dann, wenn die Feststellungen der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen können so z.B. wenn gutachterliche Feststellungen zur Höhe einer Mietminderung dazu führen können, auf Grundlage des Gutachtens einvernehmlich einen bestimmten Minderungsbetrag festzulegen (OLG Saarbrücken, Beschluss v. 05.05.2021, 2 W 11/21, MDR 2021, S. 998). Ferner können Mängel durch ein selbständiges Beweisverfahren festgestellt und bewertet werden, damit dann in einem anschließenden Rechtsstreit der Umfang der Minderung bestimmt werden kann. Ein selbständiges Beweisverfahren ist ferner sinnvoll, wenn streitig ist, ob ein Mangel überhaupt vorliegt bzw. wer ihn zu vertreten hat (z.B. bei Feuchtigkeit- und Schimmelschäden). Unzulässig ist ein selbständiges Beweisverfahren dagegen zur Prüfung der Frage, ob die für eine Wohnung vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50% übersteigt, da sich das Beweisverfahren nicht auf die Feststellung des Werts einer Sache richten kann.

Unzulässig ist ein Beweisverfahren nach einem neuen Beschluss

des BGH auch zum Zwecke der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.v. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB oder zur Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne vorgenommen werden können. Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 ff BGB geregelten Mieterhöhungsverfahrens noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren. Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine vom Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich (BGH, Beschluss v. 15.07.2025, VIII ZB 69/24, NZM 2025, S. 808).

Muss der Mieter vor Auszug putzen?

Grundsätzlich muss der Mieter eine Wohnung, abgesehen von vertraglich durchzuführenden Schönheitsreparaturen, lediglich besenrein zurückgeben. Etwas anderes gilt, wenn der Mieter die Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht gereinigt hat und sich z.B. die Sanitärräume in einem hygienisch nicht gebrauchsfähigen Zustand befinden. Dementsprechend ist der Mieter auch zum Putzen der Fenster verpflichtet, wenn diese deutlich sichtbar verschmutzt und offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr gereinigt worden sind. Dies hat das AG Rheine entschieden.

Mangels anderweitiger Vereinbarungen muss ein Mieter die Räume bei Auszug lediglich besenrein, d.h. geräumt und in ausgekehrtem Zustand zurückgeben. Allerdings muss sich die Wohnung für den Mietnachfolger in einem - wenn auch nicht frisch geputzten, aber insbesondere hygienisch gebrauchsfähigem Zustand befinden, ohne dass der Vermieter die Wohnung putzen bzw. putzen lassen muss.

In dem vom AG Rheine entschiedenen Fall verweigerte der Vermieter

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer (4)



die Rückzahlung der Kaution mit der Begründung, die Mieter hätten das Mietobjekt sowohl im Innen- als auch im Außenbereich stark verschmutzt und mit zahlreichen Mängeln zurückgegeben. Zahlreiche Räume seien mit Spinnweben durchzogen gewesen und hätten große Staubanhaftungen aufgewiesen. Zahlreiche Fenster seien verdeckt gewesen und die Fensterbänke hätten voller toter Insekten gelegen. Die Türen hätten Dreck und Schimmel aufgewiesen. Deshalb sei eine Grundreinigung der Räume erforderlich gewesen. Das Gericht entschied, dass dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters Schadensersatzansprüche des Vermieters gegenüberstehen, da die Wohnung nicht in einem ordnungsgemäß gereinigten Zustand zurückgegeben worden ist. Zwar gilt grundsätzlich, dass eine Wohnung lediglich besenrein zurückgegeben werden muss. Im Normalfall genügt der Mieter daher seiner Rückgabepflicht, wenn er die Wohnung lediglich auskehrt. Etwas anderes gilt aber dann, wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum die Wohnung nicht gereinigt hat. Besonderes Gewicht wird dabei auf die Reinigung der Küche sowie der Sanitärräume wie Bad und WC gelegt. Diese Räume müssen sich in einem - auch hygienisch - gebrauchsfähigem Zustand befinden. Staub und Ablagerungen (z.B. Spinnweben) sind - auch auf der Oberseite von Schränken und in den Schränken - zu entfernen. Fenster müssen geputzt werden, wenn sie deutlich sichtbar verschmutzt und offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr gereinigt worden sind.

Für den erforderlichen Reinigungsaufwand kann der Vermieter nach Auffassung des Gerichts neben den Kosten für die Reinigungsfirma auch die Reinigungsarbeiten der Ehefrau und des Sohnes mit einem Stundenlohn von € 15 ansetzen. Dies gilt auch für Reinigungsarbeiten im Außenbereich u.a. zur Beseitigung von Unkraut und Glas aus dem Kiesbett (AG Rheine, Urteil v. 12.06.2025, 10 C 78/24, GE 2025, S 918).

Nach Auszug - Vermieter muss Namensschild entfernen

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters aus der Wohnung hat der Vermieter nach ständiger Rechtsprechung die mietvertragliche Nebenpflicht, ein von ihm montiertes Schild mit dem Namen des Mieters zu entfernen. In dem vom AG Kreuzberg entschiedenen Fall hielten die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses einen Teil der Betriebskostennachzahlung zurück mit der Begründung, dass sie die Hausverwaltung mehrfach vergeblich zur Entfernung ihrer Namensschilder auf Briefkasten und Klingeltableau aufgefordert haben; dies sei erst mehr als 2 Jahre nach ihrem Auszug erfolgt. Nach Auffassung des Gerichts hatten die Vermieter die mietvertragliche Nebenpflicht, die Namen auf Briefkasten und Klingeltableau zu entfernen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es den Mietern nicht ohne weiteres möglich ist, ihre Namensschilder selbst zu entfernen. Nicht nur der Name auf dem Briefkasten, sondern auch die Beschriftung auf dem Klingeltableau kann unter Umständen den Rechtsschein setzen, dass Mieter unter dieser Anschrift noch wohnhaft sind, was für die Frage der Wirksamkeit einer Zustellung von Schriftstücken insbesondere in Gerichtsprozessen entscheidend sein kann. Es ist den Mietern nicht zuzumuten, umständlich darzulegen zu müssen, dass sie unter der Anschrift tatsächlich nicht mehr gewohnt haben, wenn der Zusteller von Postsendungen aufgrund der Beschriftung des Klingeltableaus oder der Briefkästen entsprechende Post an der alten Anschrift hinterlassen hat (AG Kreuzberg, Urteil v. 12.12.2024, 13 C 244/24, GE 2025, S. 868).

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