

Newsletter Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht (WEG) – Dezember 2015

Kündigungsrecht: Bei falscher Selbstauskunft des Mieters darf der Vermieter fristlos kündigen

Täuscht der Mieter beim Abschluss des Mietvertrags mit einer falschen Selbstauskunft eine bessere Bonität vor, rechtfertigt dies die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter.

Das musste sich ein Ehepaar vor dem Amtsgericht München sagen lassen. Die Eheleute hatten ein Einfamilienhaus in Grünwald bei München zu einem monatlichen Mietzins von 3.730 EUR angemietet. Im Rahmen der Selbstauskunft gab der Mann an, als Selbstständiger ein Jahreseinkommen von mehr als 120.000 EUR zu haben. Seine Ehefrau gab ein Jahreseinkommen als Angestellte von mehr als 22.000 EUR an. Sie erklärten außerdem, dass in den letzten fünf Jahren gegen sie keine Zahlungsverfahren, Zwangsvollstreckungsverfahren oder Verfahren zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bestanden haben.

Von Anfang an zahlten die Mieter nur auf Mahnung der Vermieter. Sie waren ständig im Rückstand. Als dann die Mieten für Januar und Februar 2014 nicht bezahlt wurden, drohten die Vermieter die fristlose Kündigung an. Die Mieter zahlten weiterhin immer verspätet und nicht vollständig. Als sie dann mit der kompletten September- und Oktobermiete 2014 im Rückstand waren, kündigten die Vermieter fristlos. Wegen der Zahlungsrückstände holten die Vermieter eine Bonitätsauskunft ein. Dabei erfuhren sie, dass gegen den Mieter bereits seit 1994 unbefriedigte Vollstreckungen laufen und er im Oktober 2012 die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat.

Die Vermieter stützten die außerordentliche Kündigung nun auch darauf, dass in der Selbstauskunft bewusst wahrheitswidrig falsche Angaben gemacht wurden und eine falsche Bonität vorgespiegelt wurde, um den Mietvertrag zu erschleichen. Dadurch sei das Vertrauensverhältnis nun restlos und unwiederbringlich zerstört.

Die Mieter weigerten sich auszuziehen und zahlten die gesamten Mietrückstände nach. Die Vermieter erhoben dennoch Räumungsklage.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab der Räumungsklage statt. Der Mieter habe unstreitig in seiner Selbstauskunft angegeben, dass gegen ihn keine Zahlungsverfahren und keine Verfahren wegen Zwangsvollstreckung oder auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung oder auf Durchführung eines Insolvenzverfahrens bestanden haben. Diese Angabe war falsch.

Die Vermieter konnten daher den Mietvertrag wegen der falschen Selbstauskunft und den wiederholten Zahlungsrückständen fristlos kündigen. Daran ändert auch nichts, dass die Mieter die ausstehende Miete nachgezahlt haben. Sie müssen das Haus nun fristlos räumen.

Quelle: Amtsgericht München, Urteil vom 30.6.2015, 411 C 26176/14.

Mietgebrauch: Weihnachts-Lichterkette ist am Balkon einer Mietwohnung zulässig

Der Mieter darf am Balkon seiner Mietwohnung eine Lichterkette anbringen. Das ist vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst.

Mit dieser Klarstellung entschied das Amtsgericht Eschweiler den Adventsstreit in einem Mietverhältnis. Der Mieter hatte an dem Balkongitter des zur Straße liegenden Balkons seiner Wohnung von außen sichtbar eine drei Meter lange Solarlichterkette mit 16 bunten Leuchtkörpern angebracht. Der Vermieter sah den seriösen Eindruck seines Hauses beeinträchtigt. Er verlangte, dass die Lichterkette beseitigt wird. Weil der Mieter das verweigerte, landete die Sache vor Gericht.

Der zuständige Richter entschied, dass die Lichterkette bleiben dürfe. Sie sei vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst. Dem Mieter sei es erlaubt, die Mietsache in sozialüblicher Weise zu nutzen. Mittlerweise sei es eine weit verbreitete Sitte, nicht nur zur Weihnachtszeit auch Balkone mit Lichterketten zu schmücken. Dies folge daraus, dass gerade solarbetriebene Außenlichter zum Standardsortiment von Baumärkten und Einrichtungshäusern gehören. Ohne eine entsprechende Nachfrage wäre ein solches Angebot aber nicht vorhanden. Damit ist das Anbringen einer Lichterkette im Balkonbereich grundsätzlich von dem vertragsgemäßen Gebrauch umfasst und damit erlaubt.

Quelle: Amtsgericht Eschweiler, Urteil vom 1.8.2014, 26 C 43/14.

Nachbarrecht: Nachbar muss den Betrieb eines Rasenroboters dulden

Wenn beim Betrieb eines Rasenroboters die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden, liegt keine wesentliche Geräuschbelästigung vor. Dann hat der Nachbar auch keinen Unterlassungsanspruch.

Das ist das Ergebnis eines Nachbarschaftsstreits vor dem Amtsgericht (AG) Siegburg. Ursache war ein Rasenroboter. Der war außer in den Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr werktäglich von 7 bis

20 Uhr in Betrieb. Zudem musste er alle 60 bis 75 Minuten seine Ladestation aufsuchen und für 45 bis 60 Minuten den Akku aufladen. Der Kläger – ein Nachbar – verlangte, die Betriebszeit des Rasenroboters auf fünf Stunden täglich zu begrenzen.

Damit hatte er vor dem AG Siegburg keinen Erfolg. Das AG sah keinen Anspruch darauf, die Betriebszeit des Rasenroboters auf fünf Stunden täglich zu begrenzen. Begründung: Die Lärmbelästigung durch den Roboter habe die Nutzung des Nachbargrundstücks nur unwesentlich beeinträchtigt. Das AG hält die Lärmbelästigung für unwesentlich, weil der Rasenroboter die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten habe. Der Roboter habe nach den Ausführungen eines Sachverständigen während seiner Tätigkeit den maßgeblichen Wert von 50 dB (A) erheblich unterschritten. Lediglich bei geöffneten Fenstern oder im Freien sei der Roboter schwach bis sehr schwach hörbar gewesen. Des Weiteren sei die behördlich verordnete Mittagsruhe eingehalten worden. Darüber hinaus erlaube die Geräte- und Maschinenlärmverordnung den Betrieb von Rasenmähern an Werktagen in der Zeit von 7 bis 20 Uhr.

Quelle: AG Siegburg, Urteil vom 19.2.2015, 118 C 97/13

WEG: Eigentümergemeinschaft muss bei Auftragsvolumen ab 5.000 EUR drei Angebote einholen

Die Eigentümergemeinschaft muss bei Renovierungsarbeiten mit einem Auftragsvolumen ab 5.000 EUR drei Angebote einholen.

Mit dieser Begründung erklärte das Landgericht (LG) Dortmund den Beschluss einer Eigentümerversammlung für nichtig. Diese hatte beschlossen, einen Bauunternehmer zu beauftragen, um Feuchteschäden zu beseitigen. Nähere Ermittlungen zum Umfang des Schadens waren nicht eingeholt worden.

Die Richter wiesen darauf hin, dass eine ordnungsmäßige Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung sei. Hierzu gehöre, dass vor einer Instandsetzungsmaßnahme eine Bestandsaufnahme vorzunehmen sei. Es müsse also der Schadensumfang ermittelt werden, dessen Ursachen sowie der Instandsetzungsbedarf. Sodann sei im Hinblick auf eine Sanierungsmaßnahme eine Kosten-Nutzen-Analyse zu erstellen. Diese erfordere, dass vor einer Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote eingeholt werden. Das gelte zumindest in den Fällen, in denen das Auftragsvolumen einen Betrag von etwa 5.000 EUR überschreitet.

Quelle: LG Dortmund, Urteil vom 21.4.2015, 1 S 445/14.

Haftungsrecht: Selbstbedienungswaschplatz: „Eingeschränkte“ Verkehrssicherungspflichten im Winter

Dass es beim winterlichen Betrieb eines Selbstbedienungswaschplatzes durch betriebsbedingt verspritztes Wasser zu einer – mit vertretbarem Aufwand – nicht zu verhindernden Glättebildung kommen kann, ist allgemein bekannt. Auf diese Gefahr muss ein Kunde deswegen nicht hingewiesen werden.

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm entschieden. Es bestätigte damit ein erstinstanzliches Urteil des Landgerichts Münster. Dies hatte die Schadenersatzklage einer Pkw-Fahrerin abgewiesen. Die Frau hatte im Februar 2013 bei Temperaturen im Bereich des Gefrierpunkts eine Selbstbedienungs-Autowaschanlage aufgesucht. Dort wollte sie ihr Fahrzeug selbst waschen. Auf dem Weg zu einem Mülleimer stürzte sie. Ursache war nach ihrer Darstellung, dass beim Reinigen verlaufenes Waschwasser zwischenzeitlich an einzelnen Stellen gefroren war. Die Frau musste wegen Knochenbrüchen an einem Lendenwirbel und der linken Hand operiert werden. Sie meinte, der Betreiber der Waschanlage habe seine Verkehrssicherungspflicht verletzt. Daher forderte sie Schmerzensgeld in der Größenordnung von 15.000 EUR sowie ca. 4.500 EUR für materielle Schäden.

Mit ihrer Schadenersatzklage blieb die Frau jedoch erfolglos. Das OLG konnte aufgrund der konkreten Umstände keine Verkehrssicherungspflichtverletzung des Beklagten feststellen. Zwar treffe den Betreiber einer Waschanlage grundsätzlich eine Verkehrssicherungspflicht im Hinblick auf betriebsbedingte Gefahrenquellen. Gerade im Winter seien hier erhöhte Anforderungen zu stellen. Im vorliegenden Fall bestehe jedoch die Besonderheit, dass der Beklagte einen Waschplatz in Selbstbedienung unterhalten habe. Die Glättebildung sei hier nicht durch Regen oder Schnee verursacht worden, sondern durch überfrierendes Waschwasser. Die Verkehrssicherungspflicht des Beklagten gehe nicht so weit, dass er bei fortlaufender Nutzung des Waschplatzes und winterlichen Temperaturen während oder nach jeder SB-Wäsche Maßnahmen treffen müsse, um stellenweise Blitzeisbildung zu verhindern. Das gelte insbesondere, da fraglich ist, ob dies überhaupt Erfolg versprechend möglich ist.

Wer sich bei winterlichen Temperaturen entscheide, seinen Pkw auf einem SB-Waschplatz gegen Zahlung eines geringen Entgelts (50 Cent) selbst zu reinigen, wisse, dass vom Betreiber lediglich die Waschplatznutzung, aber gerade kein darüber hinausgehender Service geboten werde. Dies sei aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht möglich. Deswegen könne auch nicht damit gerechnet

werden, dass Personal anwesend ist. Ein Kunde wisse zudem, dass bei SB-Wäschen Wasser im Bereich der Waschboxen verspritze. Bekannt sei zudem, dass dieses Wasser bei niedrigen Temperaturen gefrieren könne. Bei dieser Situation liege die Gefahr überfrierenden Waschwassers auf der Hand, sodass ein Betreiber die Kunden auf diese Umstände auch nicht hinzuweisen habe. Die Klägerin habe mit der Gefahrensituation rechnen müssen und die Gefahrenstelle selbst erkennen können.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Die Klägerin hat Rechtsmittel zum BGH eingelegt.

Quelle: OLG Hamm, Urteil vom 22.5.2015, 9 U 171/14, nicht rechtskräftig (BGH VI ZR 413/15).



Wir wünschen Ihnen eine schöne Adventszeit,
ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue
Jahr.

Ihr Ansprechpartner für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht (WEG):

Rechtsanwalt Dr. Peter Striewe

SIMON und PARTNER

Königsallee 20 • D-40212 Düsseldorf

Tel: 0211.86602-44 • Fax: 0211.86602-20

E-Mail: striewe@simon-law.de

Web: www.simon-law.de

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist - auch auszugsweise - nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt des Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Adresse. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an schnabel@simon-law.de aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.