

3. Weitere Ausnahme: Gewerberaummietverträge

Wird die Mietfläche in einem Gewerberaummietvertrag unter der Überschrift „Miete“ aufgeführt, liegt die Zusicherung einer Eigenschaft vor. Es wird nämlich bei der Vermietung von gewerblichen Flächen im Regelfall die Höhe der Miete anhand der qm-Zahl unter Berücksichtigung eines zwischen den Parteien abgestimmten qm-Preises ermittelt (OLG Köln WuM 99, 282; vgl. für den Fall, dass die tatsächliche Fläche gegenüber der vereinbarten größer ist, OLG Düsseldorf ZMR 02, 594).

4. Rechtsfolgen bei Flächenabweichungen zum Nachteil der Mieter

Hinsichtlich der Rechtsfolgen ist zu unterscheiden, ob es sich bei der Flächenangabe im Mietvertrag um eine Beschaffenheitsangabe oder eine zugesicherte Eigenschaft handelt:

- Fehlt der Mietsache eine **zugesicherte Eigenschaft**, wird der Mieter von der Zahlung der Miete in Höhe des zuviel Geleisteten frei und kann das bislang zuviel Gezahlte vom Vermieter zurückfordern, § 536 Abs. 2 i.V.m. § 812 BGB. Zudem kann er die Miete mindern (OLG Köln NZM 99, 73).
 - Stellt sich die Flächenangabe als bloße **Beschaffheitsangabe** dar, scheiden Rechte des Mieters aus § 536 Abs. 1 und 2 BGB in der Regel aus. Es können sich aber Ansprüche auf Vertragsanpassung nach § 313 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ergeben (LG Hamburg NZM 00, 24).

Ausnahmsweise kann ein Mangel und damit ein Anspruch aus § 536 BGB auch in diesen Fällen gegeben sein: Dann muss die Flächendifferenz jedoch erheblich und die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung gerade durch die geringere Wohnfläche beeinträchtigt sein (OLG Dresden WuM 98, 144). Insoweit verbietet sich eine schematische Betrachtungsweise, da für die Gebrauchstauglichkeit auch Kriterien wie Lage und Ausstattung maßgeblich sind (Kraemer, NZM 99, 156; Lützenkirchen, WuM 00, 55).

Praxishinweis: Bei Abweichungen von mehr als zehn Prozent kann von einem Mangel ausgegangen werden, ohne dass zusätzlich eine Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegen muss (OLG Karlsruhe NZM 02, 218; KG GE 02, 257; Kraemer, a.a.O., hält sogar unter zehn Prozent liegende Abweichungen für tauglich, eine Minderung zu rechtfertigen).

- Im **Mieterhöhungsverfahren** ist die zu geringe Mietfläche als so genannter unbehebbarer Mangel zu berücksichtigen (Kraemer, a.a.O.). Unter Umständen kann der Mieter daher einen Anspruch auf Schadenersatz nach § 280, § 311 Abs. 2 Nr. 2, § 241 Abs. 2 BGB wegen Verschuldens bei Vertragsschluss geltend machen, wenn er bereits einem Erhöhungsverlangen zugestimmt hat, das falsche Flächen beinhaltete (LG Hamburg WuM 87, 354; a.A. OLG Hamburg, NZM 00, 1121).

5. Keine Prüfungspflicht des Mieters

Macht der Mieter die Flächendifferenz nachträglich geltend, berufen sich Vermieter häufig auf einen Ausschluss der Minderung oder Verwirkung wegen grob fahrlässiger Unkenntnis nach § 536b BGB analog. Dieser Einwand kann jedoch nicht darauf gestützt werden, dass der Mieter die Räume nicht eher bzw. bei Vertragsschluss nachgemessen hat (OLG Naumburg NZM 02, 251; KG ZMR 02, 111). Allenfalls in krassen Abweichungsfällen, die jedem auffallen müssen, kann dieser Einwand durchgreifen.

Soweit die Minderfläche auf einer Falschberechnung wegen Dachschrägen beruht, wird man dem Mieter auch nicht entgegenhalten können, er habe diese gesehen, wenn er nach der Verkehrssitte bzw. DIN 283 erwarten durfte, dass die Schrägen in der Flächenangabe zutreffend berücksichtigt sind und daher die Grundfläche entsprechend größer ist.

Praxishinweis: Eine Verwirkung nach § 536b BGB kommt allerdings in Betracht, wenn nicht die Wohn-, sondern die Grundfläche im Mietvertrag angegeben ist.

6. Verjährungsfrist

Die Minderung wegen fehlender Flächen kann durch die Verjährung nach § 195 BGB (drei Jahre) und durch ein in der Vergangenheit durchgeführtes Mieterhöhungsverfahren gemäß § 2 MHG bzw. § 558 BGB beschränkt sein. Die Verjährung der Ansprüche wegen überzahlter Miete richtet sich nämlich nach den gleichen Regeln wie die Verjährung der Mietforderung des Vermieters (OLG Düsseldorf DW 95, 84; LG Frankfurt ZMR 97, 187).

Das Mieterhöhungsverfahren kann sich auf die Verjährung auswirken, weil hier regelmäßig eine neue Vereinbarung über die Miete getroffen wird. Wurde dabei die richtige Wohnfläche zugrundegelegt, wird der Mangel dadurch beseitigt. Ansonsten kommt es darauf an, ob die Einigung der Parteien in diesem Verfahren so ausgelegt werden kann, dass sie sich auch auf die Größe der Mietsache bezieht. Anhaltspunkte dafür können sich daraus ergeben, ob für den Mieter Veranlassung zur Überprüfung der Fläche als Berechnungsfaktor bestand (z.B. wegen Äußerungen eines Sachverständigen oder zeitgleicher Mieterhöhungen mit geringeren Flächen bei anderen Mietern baugleicher Wohnungen).

7. Vorbereitung eines Rechtsstreits

Häufig erscheinen Mandanten mit handschriftlichen Aufzeichnungen, aus denen nicht zu erkennen ist, ob z.B. die Fußleisten ausgespart sind und Erker oder ähnliche Raumteile richtig gemessen wurden. Oft lässt sich auch nicht nachvollziehen, warum der Vermieter bestimmte Prozentsätze etwa für Balkon- oder Terrassenflächen in Abzug gebracht hat.

Bevor der Anwalt für seinen Mandanten einen Rechtsstreit wegen zu geringer Mietfläche führt, sollte er ihn daher veranlassen, eine genaue Flächenberechnung durchführen zu lassen. Soll aus Kostengründen nicht sofort ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt werden, kann die zutreffende Fläche durch einen Architekten oder sonstigen Angehörigen der Baubranche ermittelt werden. Nicht selten befindet sich im Freundeskreis eine kompetente Person, die weiß, wie die Messungen durchzuführen sind.

Praxishinweis: Auf jeden Fall sollte der Vermieter aufgefordert werden, seine Flächenberechnung vorzulegen oder eine solche zu veranlassen.

Musterformulierung: Klagebegründung bei Rückforderung überzahlter Miete

Im Mietvertrag ist die Wohnfläche mit 100 m² angegeben und die Grundmiete mit 1.000 EUR monatlich vereinbart. Am 20.9.01 erteilte der Beklagte die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 00 und berechnete den Anteil des Klägers ohne Begründung oder Wohnflächenberechnung mit einer Wohnfläche von 92,5 m². Deshalb zahlte der Kläger ab Oktober 01 die Miete ausdrücklich unter Vorbehalt.

Beweis: anliegende Kopie des Schreibens vom 25.9.01

Im Auftrag des Klägers hat der Architekt ... die Wohnung aufgemessen und dabei die Wohnfläche mit 85,6 m² ermittelt. Die Berechnung ist zutreffend.

Beweis: anliegende Wohnflächenberechnung des Architekten ...; Sachverständigengutachten

Zumindest für die Zeit vom 1.10.01 bis 31.10.02, in der die Mietzahlung in der vereinbarten Höhe unter Vorbehalt erfolgte, steht dem Kläger ein Rückforderungsanspruch von 1.872 EUR (= 12 x 144 EUR) zu. Die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Vertrag vorausgesetzten ist erheblich, weil sie mehr als 10 % beträgt. Der Kläger behält sich ausdrücklich vor, die Klage um die zu viel gezahlte Miete seit Vertragsbeginn (1.2.00) bis 30.9.01 geltend zu machen. Der Beklagte wurde mit Schreiben vom 20.10.02 zur Zahlung der Klageforderung bis zum 31.10.02 aufgefordert. Er ist der irrgen Annahme, die Fläche der Kellerräume sei bei der Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen.

Musterformulierung

Wie Mieter Mängelanzeigen und Minderungsschreiben richtig verfassen und Vermieter sachgerecht reagieren

von RA Andrea Müller, Berlin

Der folgende Beitrag stellt die Musterformulierungen für eine – unverzüglich nach Kenntnis des Mangels mitzuteilende – Mängelanzeige, ein Minderungsschreiben sowie eine sachgerechte Vermieterreaktion auf die Mängelanzeige dar (vgl. Gather, MK 7/02, 110; s.u., S. 191).

Anzeige von Mängeln

Bei Mängelanzeigen sind folgende Punkte – bei Wohn- und Gewerberaum gleichermaßen – entscheidend:

- Beschreiben Sie die Mängel genau, so dass sie auch für Dritte nachvollziehbar sind.
- Fordern Sie den Vermieter zweifelsfrei zur Beseitigung auf.
- Kündigen Sie unmissverständlich die Mietminderung an.

Musterformulierung: Mängelanzeige des Mieters

Betr.: Mängel an der Mietwohnung ... straße, 1.OG links

Sehr geehrter ...,

hiermit zeige ich an, dass mich Ihr Mieter, Herr ..., wohnhaft ... (*Anschrift*), mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Eine entsprechende Vollmacht liegt an.

Wie mein Mandant Ihnen bereits mehrfach mitgeteilt hat, rauscht die Heizung im Schlaf- und Wohnzimmer ständig. Eine ungestörte Nutzung dieser Räume ist daher nicht möglich. Der Mangel wurde bisher nicht beseitigt. Zudem herrscht im gesamten Bodenbereich der Wohnung ständig Zugluft, die ausgehend von den undichten Balkontüren im Wohn- und Kinderzimmer durch die Ritzen der verschlossenen Türen auch in den jeweils angrenzenden Räumen deutlich zu spüren ist. Ich fordere Sie daher auf, diese Mängel umgehend, jedoch spätestens bis zum ... zu beseitigen. Andernfalls wird mein Mandant die Miete mindern.

Rechtsanwalt

Geltendmachung der Minderung

Auf Grund des Mangels mindert sich die Miete automatisch (Gather, MK 7/02, 112). Das Mietminderungsschreiben muss die Mängel genau beschreiben, auf die dadurch bedingte verminderte Nutzbarkeit der Mietsache hinweisen und die Minderung feststellen.

Praxishinweis: Bis zur Beseitigung der Mängel steht dem Mieter auch an der Restmiete ein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB zu, da er einen gesetzlichen Erfüllungsanspruch auf Gewährung einer mangelfreien Mietsache hat (§ 535 Abs.1 S. 2 BGB). Er kann die Bezahlung des nicht geminderten Rests der Miete bis zu einer Höhe des drei- bis fünffachen Betrags der Mängelbeseitigungskosten (LG München I NZM 00,87) verweigern.

Musterformulierung: Geltendmachung der Minderung

Sehr geehrter ...,

wie mein Mandant ... mir mitgeteilt hat, haben Sie trotz der Mängelanzeige vom ... die beschriebenen Mängel in der Wohnung ... auch nach Fristablauf nicht beseitigt. Die Wohnung ist auf Grund dieser Mängel nur vermindert nutzbar. Es wird eine Minderung von 25% zu Grunde gelegt, so dass mein Mandant ab kommenden Monat nur noch die um diesen Betrag geminderte Miete schuldet. Die Zahlung des Restbetrags erfolgt unter ausdrücklichem Vorbehalt der Rückforderung. Die Minderung wird bis zur Beseitigung der Mängel beibehalten. Mein Mandant behält sich zudem die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vor.

Da die Mängel bisher nicht beseitigt wurden, wird mein Mandant unter Berufung auf sein Zurückbehaltungsrecht auch die restliche Miete nicht bezahlen. Die Rechtsprechung geht von einem Zurückbehaltungsrecht in Höhe des drei- bis fünffachen Betrags der Mängelbeseitigungskosten aus. Nach Auskunft eines Fachmanns ist für die Beseitigung der o.g. Mängel ungefähr mit Kosten i.H.v. 1.500 EUR zu rechnen. Demnach wird mein Mandant von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen, bis ein Betrag von ca. 4.500 EUR erreicht ist. Die geminderte Miete wird er erst Zug um Zug nach Beseitigung der Mängel zahlen. Mein Mandant behält sich ausdrücklich vor, eine Vorschussklage hinsichtlich der Mängelbeseitigungskosten oder eine Klage auf Beseitigung der Mängel gegen Ihren Mandanten zu erheben.

Rechtsanwalt

Reaktion des Vermieters

Hält man auf Vermieterseite die Mängelanzeige für unbegründet, sollte ihr innerhalb der gesetzten Frist entgegengetreten werden. Der Anwalt sollte auf die einzelnen Mängel eingehen und darstellen, warum der vorgetragene Mangel nicht besteht, vom Mieter geduldet werden muss oder trotz künftiger Beseitigung nicht zu einer Mietminderung berechtigt.

Ausgeschlossen ist das Minderungsrecht, wenn der Mieter

- die Mängelanzeige unterlässt und der Vermieter deswegen den Mangel nicht beseitigen kann (§ 536c Abs. 2 S. 2 BGB),
- bei Vertragsschluss den Mangel kennt oder grob fahrlässig nicht kennt (§ 536b BGB),
- den Mangel selbst schulhaft verursacht hat (§ 324 Abs. 1 BGB a.F. analog) oder
- trotz Kenntnis des Mangels die Miete vorbehaltlos weiterbezahlt (§ 536b BGB analog; streitig, ja: Eckert, NZM 01, 409; nein: Wichert, ZMR 01,262; Achtung: Dies gilt stets für die nach der Mängelanzeige vorbehaltlos gezahlten Mieten, vgl. § 814 BGB).

Praxishinweis: Eine mietvertragliche Vereinbarung, die das Minderungsrecht beschränkt oder ausschließt, ist bei der Wohnraummiete unwirksam, § 536 Abs. 4 BGB. Auch eine berechtigte Minderung ist immer auf die Angemessenheit ihrer Höhe zu überprüfen.

Musterformulierung: Vermieterreaktion auf eine Mängelanzeige

Sehr geehrter Herr Kollege ...,

hiermit zeige ich an, dass mich der Vermieter ... mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Entsprechende Vollmacht füge ich anliegend bei.

Hinsichtlich der behaupteten Heizungsgeräusche hat mein Mandant bereits ein Heizungsbauunternehmen beauftragt, das sich mit Ihnen in der kommenden Woche in Verbindung setzen wird, um einen Besichtigungstermin auszumachen. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass kein Vermieter der betreffenden Wohnung Geräusche der Heizung wahrgenommen, noch Ihr Mandant sich bisher jemals über die nun behaupteten Geräusche beklagt hat.

Bezüglich des von Ihrem Mandanten behaupteten Zustands der Balkontüren und der angeblich dadurch verursachten Zugluft in den angrenzenden Zimmern darf ich darauf hinweisen, dass Ihrem Mandanten hier – vorausgesetzt es läge überhaupt ein erheblicher Mangel vor – keine Rechte zustehen. Bei den Balkon- und den sonstigen Türen handelt es sich um die Originaltüren aus dem Baujahr des Hauses von 1927. Ihr Mandant hat die Wohnung in Kenntnis dieses Zustands gemietet und die Miete seit Beginn des Mietverhältnisses ohne jede Einschränkung gezahlt. Die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten scheidet deshalb aus.

Rechtsanwältin

Leserservice: Die Musterformulierungen können Sie unter www.iww.de mit folgenden Abruf-Nr. herunterladen: Mängelanzeige: Abruf-Nr. 021631; Geltendmachung der Minderung: Abruf-Nr. 021632; Vermieterreaktion: Abruf-Nr. 021633. In einer der nächsten Ausgaben von „Mietrecht kompakt“ wird die Mietzinsklage des Vermieters dargestellt.

Gewerberaummiete

Schönheitsreparaturen bei Gewerberaum

von Dr. Hans-Herbert Gather, Meerbusch

Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB besteht die Hauptpflicht des Vermieters darin, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Daraus folgt, dass der Mieter ohne entsprechende Vereinbarung nicht gehalten ist, fällige Renovierungen vorzunehmen. Der folgende Beitrag erläutert, welche Konsequenzen sich daraus für die Gewerberaummiete ergeben.

Erweiterung des Begriffs der Schönheitsreparaturen

Im Vergleich zur Wohnraummiete haben die Parteien bei der Überlassung von Gewerberaum bei der vertraglichen Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter größere Freiheiten. Dies hängt damit zusammen, dass die von Verfassungs wegen zu beachtende besondere Situation der Wohnraummiete nicht gegeben ist (KG GE 95, 1011).

Obwohl es bei der Vermietung von Gewerberaum seit langem üblich ist, dass Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden, ist nicht davon auszugehen, dass ihre Übernahme ohne besondere Abrede bereits Verkehrssitte geworden ist (BGH, RE, DWW 87, 219). Eine stillschweigende Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch konkudentes Verhalten kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht (Langenberg, Schönheitsreparaturen bei Wohnraum und Gewerberaum, C Rn. 1).

- Der Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst nach h.M. nicht ohne weiteres die Erneuerung von Bodenbelägen, insbesondere Teppichböden, die durch vertragsgemäßem Gebrauch verschlissen sind (OLG Celle NZM 98, 158; OLG Stuttgart NJW-RR 95, 1101; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., II Rn. 479; a.A. OLG Düsseldorf NJW-RR 89, 663). Den Parteien bleibt es allerdings unbenommen, eine derartige Verpflichtung des Mieters ausdrücklich zu vereinbaren (OLG Celle, a.a.O.; Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Aufl., Rn. 224).
 - Entsprechendes gilt für das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden (Fritz, a.a.O., Rn. 223; Bub/Treier, a.a.O., II Rn. 479).
 - Ebenso kann der Umfang der Schönheitsreparaturen formularvertraglich auf das Lackieren von Holzteilen erweitert werden (Bub/Treier, a.a.O.).
 - Bei der Vermietung von Gewerberaum kann ferner vereinbart werden, dass die Arbeiten durch einen Meisterbetrieb auszuführen sind (BGH NJW 83, 446).

Praxishinweis: Den Mietparteien ist zur Vermeidung von Streitigkeiten daher dringend zu empfehlen, eindeutige und spezifizierte Abreden über die Pflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zu treffen (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rn. 394). Für eine Renovierungspflicht reicht eine Klausel nicht aus, nach der der Mieter die Räumlichkeiten ordnungsgemäß und sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietvertrags in dem sich aus einer ordnungsgemäßen Nutzung ergebenden Zustand zurückzugeben hat (Langenberg, a.a.O., C Rn. 6).

Abweichende Renovierungsfristen

Aus der unterschiedlichen Art der Nutzung von Gewerbe- und Wohnraum ergibt sich, dass es zulässig ist, die Renovierungsfristen bei Gewerberaum abweichend von denen

bei Wohnraum zu regeln. Grundsätzlich bestimmen sie sich nach dem Instandsetzungsbedarf, der durch den Gebrauch der Mietsache entstanden ist. Der BGH (NJW 83, 446) hat keine Bedenken gegen eine Vereinbarung, nach der bei einer Gaststätte eine jährliche Renovierungspflicht besteht. Enthält ein gewerblicher Mietvertrag keinen Fristenplan, obliegt es dem Vermieter, substantiiert darzulegen, in welchen Zeitabständen Schönheitsreparaturen üblicherweise anfallen (OLG Köln DWW 94, 119).

Anders als bei Wohnraum kann der Mieter bei einer gewerblich genutzten Mietsache formularvertraglich verpflichtet werden, die Räume vor Rückgabe ohne Rücksicht auf ihren Zustand zu renovieren (Bub/Treier, a.a.O., II Rn. 483; Fritz, a.a.O., Rn. 182). Das gilt auch, wenn er die Räume in unrenoviertem Zustand übernommen hat (Wolf/Eckert/Ball, a.a.O., Rn. 398; Fritz, a.a.O.; a.A. LG Hamburg MDR 93, 533). Bei einem kurzen zeitlichen Abstand seit der letzten Renovierung kann jedoch ein Berufen des Vermieters auf eine derartige Klausel rechtsmissbräuchlich (Wolf/Eckert/Ball, a.a.O., Rn. 398) oder ergänzend dahin auszulegen sein, dass der Mieter nur nach einer diesem Zeitraum entsprechenden Quote zu den Renovierungskosten beizutragen hat (Bub/Treier, a.a.O.).

Während des Vertrags nur Vorschuss statt Schadenersatz

Sind laufende Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen, kann der Vermieter bei deren Fälligkeit die Erfüllung der Verpflichtung verlangen. Es ist ihm jedoch nicht möglich, den Anspruch in einen auf Geldzahlung gerichteten Schadenerstattungsanspruch umzuwandeln. Dem Vermieter steht nur ein Anspruch auf Vorschuss in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten zu (BGH DWW 90, 266; LG Hamburg WuM 90, 65 zu § 326 Abs. 1 BGB a.F.). Der Betrag ist für die Schönheitsreparaturen zu verwenden. Über ihn hat der Vermieter abzurechnen.

Unterlassene Renovierung bei Vertragsende

Durch das am 1.1.02 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierungs-Gesetz sind wesentliche Änderungen erfolgt, die die Umwandlung des fälligen Anspruchs auf Erfüllung der Renovierung bei Ende des Mietverhältnisses in einen Schadenersatzanspruch befunden. Einschlägig sind die §§ 280, 281 BGB. Voraussetzung ist, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Leistung setzt (§ 281 Abs. 1 BGB). Die nach § 326 Abs. 1 S. 1 BGB a.F. erforderliche Ablehnungsandrohung entfällt. Die mit der Fristsetzung verbundene Aufforderung zur Leistung muss spezifiziert sein. Wie bei der Mahnung ist der Mieter durch die Erklärung zum Erbringen genau bezeichneter Leistungen aufzufordern.

Nach § 281 Abs. 2 BGB ist die Fristsetzung entbehrlich, wenn der Mieter die Endrenovierung ernsthaft und endgültig verweigert. Abweichend von der früheren Rechtslage entsteht der Schadenersatzanspruch nicht mehr automatisch mit dem fruchtlosen Ablauf der Frist, sondern erst mit dem Zugang der Schadenersatzforderung beim Mieter (§ 281 Abs. 4 BGB). Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Vermieter das Wahlrecht zwischen Erfüllung der Renovierungspflicht und Schadenersatz.

Praxishinweis: Um Schwierigkeiten zu vermeiden, sollte der Vermieter stets unverzüglich von seinem Wahlrecht Gebrauch machen. Zudem unterliegen beide Ansprüche nach § 548 Abs. 1 BGB der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten nach dem Zurückhalt der Mietsache.

Da die §§ 280, 281 BGB keine bloße Zweckmäßigkeitserwägung darstellen, sondern einen gerechten Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter bewirken, ist es nicht möglich, sie formularmäßig abzubedingen. Es entsteht ein unmittelbarer Geldanspruch auf Schadenersatz, wenn der Mieter bei Vertragsende fällige Schönheitsreparaturen unterlässt (BGH NJW 86, 842; OLG Karlsruhe NJW 82, 2829, jeweils zum alten Recht).

Aktuelle Rechtsprechung

WEG: Zulässigkeit der Subtraktionsmethode zur Ermittlung des Abstimmungsergebnisses

von RA Norbert Slomian, Heilbronn

Soweit durch Gemeinschaftsordnung oder Eigentümerbeschluss nichts anderes geregelt ist, kann der Leiter einer Wohnungseigentümerversammlung das tatsächliche Ergebnis einer Abstimmung grundsätzlich auch dadurch feststellen, dass er bereits nach der Abstimmung über zwei von drei – auf Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung gerichtete – Abstimmungsfragen die Zahl der noch abzugebenen Stimmen als Ergebnis der dritten Abstimmungsfrage wertet (BGH 19.9.02, V ZB 37/02, n.v.). (Abruf-Nr. 021473*)

Praxishinweis

Die h.M. ging mit dem BayObLG (WuM 89, 459) und im Anschluss an das KG (WuM 84, 101) bislang davon aus, dass der Versammlungsleiter das Ergebnis einer Abstimmung wie folgt ermitteln darf: Zunächst werden die Nein-Stimmen und Enthaltungen abgefragt, danach werden die übrigen Stimmen als Ja-Stimmen gewertet (Subtraktionsmethode).

Das OLG Düsseldorf (WuM 00, 375) hielt dies für falsch. Neben Nein- und Ja-Stimmen sowie Enthaltungen gäbe es noch eine vierte Möglichkeit: Eigentümer, die nicht an der Abstimmung teilnehmen wollen, ohne den Abstimmungsraum zu verlassen.

Der BGH ist dieser Auffassung nun entgegengetreten und hat die hM. bestätigt. Die Abgabe einer Einzelstimme als empfangsbedürftige Willenserklärung kann konkludent erfolgen. Schweigen stellt aber regelmäßig keine Willenserklärung dar. Dies ist jedoch anders, wenn dem Schweigen ein Erklärungswert zukommt. Soweit der Versammlungsleiter erkennbar die drei Möglichkeiten Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung erfragt, ist vom einzelnen Wohnungseigentümer zu erwarten, dass er seine Stimme entsprechend seinem Willen abgibt. Aus Sicht des Versammlungsleiters besteht kein Zweifel, dass das Schweigen auf die jeweils ersten beiden Fragen als Stimmabgabe für die dritte Alternative zu werten ist. Damit könne darauf verzichtet werden, die dritte Abstimmungsfrage zu stellen. Will der einzelne Wohnungseigentümer zum Beschlussantrag keine Stimme abgeben, ist er verpflichtet, den Abstimmungsraum zu verlassen oder mit Enthaltungen zu votieren.

Der BGH knüpft an die Anwendbarkeit der Subtraktionsmethode allerdings bestimmte Voraussetzungen. Er verlangt begleitende organisatorische Maßnahmen, um das Abstimmungsergebnis mit Hilfe dieser Rechenmethode korrekt zu ermitteln:

- Der Eigentümer muss zum Zeitpunkt der Abstimmung anwesend sein. Zum einen muss er sich im Abstimmungsraum befinden, zum anderen darf er z.B. nicht eingeschlafen sein. Die Anwesenheit eines zeitungslesenden Eigentümers ist fraglich.
 - Stimmrechtsverbote sind besonders zu beachten. Sie können bei der Subtraktionsmethode leichter übersehen werden. Lässt sich die Zahl der anwesenden stimmberechtigten Eigentümer nicht mehr aufklären, ist bei einer Beschlussanfechtung davon auszugehen, dass der Versammlungsleiter die Zahl der Stimmen zu Unrecht festgestellt hat (OLG Köln NZM 02, 458). Der Versammlungsleiter hat daher zu den entsprechenden Tagesordnungspunkten – ausgehend von einer zutreffenden Anwesenheitsliste zu Beginn der Versammlung – Veränderungen der Anwesenheit und Stimmrechtsverbote zu protokollieren.

Von der Subtraktionsmethode ist also abzuraten, wenn die Mehrheitsverhältnisse nach den ersten beiden Abstimmungsfragen nicht eindeutig (knappe Mehrheiten) oder die Anwesenheitsänderungen in sehr großen Versammlungen nur unzureichend festzustellen sind.

* Alle in „Mietrecht kompakt“ besprochenen und mit einer Abruf-Nr. versehenen Urteile können Sie jederzeit kostenlos im Internet (<http://www.iuris.de>) abrufen.

Aktuelle Rechtsprechung

Mietausfallschaden setzt konkrete Darlegung voraus

von RA Michael Bach, Nordkirchen

1. Wird rechtskräftig festgestellt, dass der Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zum Schadenersatz verpflichtet ist, kann er Einwendungen, die zur letzten mündlichen Verhandlung möglich gewesen wären, nicht mehr geltend machen.
 2. Der Anspruch auf Ersatz des Mietausfallschadens wegen verspäteter Rückgabe setzt die Darlegung des Vermieters voraus, dass ein bestimmter Mietinteressent bereit gewesen wäre, die Räume zu einem früheren Zeitpunkt anzumieten (OLG Düsseldorf 5.9.02, 10 U 150/01, n.v.; Nichtzulassungsbeschwerde möglich).

(Abruf-Nr. 021370)

Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand ein bis zum 31.12.97 befristetes Mietverhältnis über Geschäftsräume. Die endgültige Räumung des Objekts erfolgte am 11.6.98. Die Vermieter haben die Beklagte als Mieterin unter anderem wegen mängelbehafteter und verspäteter Rückgabe der Mietsache auf Zahlung von 523.650,71 DM gerichtlich in Anspruch genommen. Zuvor hatten sie gegen die Beklagte ein rechtskräftiges Feststellungsurteil erwirkt, wonach diese verpflichtet ist, die Kosten für die Beseitigung der vorhandenen Mängel, die im Beweissicherungsverfahren festgestellt „werden“, zu tragen. Die Beklagte hat unter anderem geltend gemacht, ein Schadenersatzanspruch stehe den Klägern nicht zu, weil die „Mängel“ auf vertragsgemäßem Gebrauch beruhten und eine Endrenovierung vertraglich nicht vorgesehen sei. Im Übrigen hat sie sich auf einen Abzug neu für alt berufen. Eine Nutzungsentschädigung hat sie wegen Verschleppung der Neuvermietung abgelehnt.

Praxishinweis

Die Rechtskraft eines Feststellungsurteils, in dem die Schadenersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mietsache und nicht oder schlecht ausgeführter Renovierungsarbeiten festgestellt worden ist, hat folgende Konsequenz: Einwendungen, die das Bestehen des festgestellten Anspruchs betreffen und sich auf Tatsachen stützen, die schon zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vorgelegen haben, sind im nachfolgenden Zahlungsverfahren nicht mehr zu berücksichtigen (BGH NJW 89, 105; NJW 88, 2542). Daher hat das OLG von der geltend gemachten Schadenersatzforderung weder einen Abzug „neu für alt“ vorgenommen, noch den weiteren Einwand der Beklagten zugelassen, der Renovierungszustand der Räume entspreche einer normalen Abnutzung. Dies bedeutet:

- Der Mieter muss bereits im Feststellungsverfahren vortragen, es handele sich bei den Renovierungsschäden um normale Abnutzung (§ 538 BGB), die er nicht zu vertreten hat.
 - Zumindest hilfsweise sollte er sich darüber hinaus auf die Grundsätze der Vorteilsausgleichung (Abzug „neu für alt“) berufen. Auch diese Einwendung rechnet das OLG zum Grund des Anspruchs, der bereits bei Erlass des Feststellungsurteils zu bescheiden ist.

Gibt der Mieter die Mieträume – wie hier – verspätet erst während des laufenden Monats zurück, steht dem Vermieter die Nutzungsentschädigung (§ 546a BGB) nach ständiger Rechtsprechung des Senats bis zum Ende des Monats zu (ebenso OLG Hamburg, DWW 84, 167; a.A. KG KGR 02, 74). Ein weitergehender Mietausfallschaden setzt auch unter Beachtung der Beweiserleichterungen der §§ 252 BGB, 287 ZPO die in der Praxis vielfach nicht beachtete Darlegung des Vermieters voraus, dass ein bestimmter Mietinteressent zu bestimmten Bedingungen bereit gewesen wäre, die Räume zu einem vor der verspäteten Rückgabe liegenden Zeitpunkt anzumieten (LG Berlin GE 02, 462 und 734; LG Landau ZMR 02, 429; LG Siegen WUM 00, 18).

Aktuelle Rechtsprechung

Kabelanschlussvertrag geht nicht auf den Erwerber über

von RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf

§ 571 BGB a.F. ist auf einen Vertrag, in dem der Grundstückseigentümer einem Unternehmen das ausschließliche Recht gewährt, auf dem Grundstück eine Breitbandkabelanlage zu errichten, zu unterhalten und mit den Wohnungsmietern Einzelanschlussverträge abzuschließen, nicht – und zwar auch nicht entsprechend – anwendbar (BGH 17.7.02, XII ZR 86/01, NZM 02, 924). (Abruf-Nr. 021303)

(Abruf-Nr. 021303)

Praxishinweis

Die Frage, ob der Grundstückserwerber bestehende Kabelanschlussverträge übernehmen muss, ist von erheblicher Bedeutung. Die jüngere OLG-Rechtsprechung (OLG Brandenburg NZM 01, 444; KG GE 02, 1059) hat die Anwendung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 571 BGB a.F. = § 566 BGB n.F.) auf den Erwerber regelmäßig an einer fehlenden Entgeltlichkeit des Gestaltungsvertrags scheitern lassen.

Der BGH ist dieser Argumentation nun – allerdings nur im Ergebnis – gefolgt: Bei einem gemischten Vertrag, wie er hier anzunehmen ist, kommt es für die Anwendung des Grundsatzes entscheidend darauf an, ob der Schwerpunkt des Vertragsverhältnisses in den mietrechtlichen Beziehungen liegt oder ob andere Zwecke im Vordergrund stehen. Der BGH hat Letzteres für den streitgegenständlichen Kabelanschlussvertrag bejaht.

- Voraussetzung für einen Mietvertrag ist die Überlassung einer bestimmten Sache zum Gebrauch. Der Mietgegenstand muss im Vertrag individuell bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Diese Voraussetzung sieht der BGH unabhängig davon als erfüllt an, dass der Vertrag nicht die Überlassung einer bestimmten Fläche in einem Raum oder an einer Wand vorgesehen hat. Der genaue Ort für die Installation der zum Betrieb einer Breitband-Verteilanlage erforderlichen Vorrichtungen und Leitungen sei entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit der Eigentümerin bzw. Hausverwalterin abgesprochen worden. Damit stehe fest, welche Grundstücks- und Gebäudeteile der Klägerin (Kabelbetreiberin) zum Gebrauch überlassen seien und von ihr benutzt werden durften.
 - Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung (BGHZ 65, 137; WuM 89, 229; NJW-RR 93, 178), dass die ständige Besitzverschaffung nur zur Gebrauchsgewährung i.S. des § 535 BGB a.F. gehört, wenn nach den vertraglichen Absprachen der Gebrauch der Mietsache notwendig deren Besitz voraussetzt. Eine ständige Besitzüberlassung ist nicht notwendig, wenn der vertragsgemäße Gebrauch – wie hier – nur auf eine gelegentliche, dem jeweiligen Bedarf angepasste Nutzung (Bereitstellung der nötigen Fläche für Verteilerkästen und Leitungen; Zutritt für Wartung und Instandhaltung) gerichtet ist.
 - Nach Ansicht des BGH sind diese mietvertraglichen Elemente des Kabelanschlussvertrags aber nur von untergeordneter Bedeutung. Sie betreffen im Wesentlichen die Zurverfügungstellung der für die Anlage erforderlichen Fläche und die Gestaltung des Zutritts. Das Vertragsschwerpunkt liegt darin, der Kabelbetreiberin neben dem Recht zum Einbau der Breitbandkabelanlage das ausschließliche Recht einzuräumen, auf dem Grundstück die Anlage zu betreiben, mit den an einer Kabelversorgung interessierten Mietern Einzelanschlussverträge abzuschließen, vorrangig auch die Versorgung mit weiteren Kommunikationsdiensten zu übernehmen und hieraus Gewinne zu erzielen.

Für die Beratungspraxis bedeutet dieser argumentative Rückgriff des BGH auf die Schwerpunkttheorie, dass bei vergleichbarer Fallgestaltung jeder Vertrag im Einzelnen darauf hin zu prüfen ist, ob das Schwerpunkt auf den mietrechtlichen Elementen liegt. Nur dann ist die Anwendung des § 571 BGB a.F. bzw. § 566 BGB möglich.

Aktuelle Rechtsprechung

Keine Rechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft

von *RiOLG Günther Geldmacher, Düsseldorf*

I Ein von einem Vertreter einer Erbengemeinschaft abgeschlossener Mietvertrag kann mangels deren Rechtsfähigkeit nicht mit der Erbengemeinschaft als solcher, sondern nur mit den einzelnen Miterben zustande kommen (BGH 11.9.02, XII ZR 187/00, GE 02, 1326). (Abruf- Nr. 021363)

Sachverhalt

Der Beklagte mietete 1991 auf bestimmte Zeit Gewerberäume mit der Möglichkeit einer Verlängerung von dreimal je fünf Jahren. In dem Vertragsformular ist als Vermieter „die Erbengemeinschaft Sa. vertreten durch S. K.“ aufgeführt. Nach Veräußerung an B. verkaufte dieser das Grundstück in 5/97 an die Klägerin K. und traf mit ihr in 10/97 folgende Vereinbarung: „Vollmacht und Abtretungserklärung ... Hiermit trete ich meine sämtlichen Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietverhältnis über das Objekt an K. ab und bevollmächtige diese, im eigenen Namen für eigene Rechnung sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis einschließlich Kündigungen außergerichtlich und gerichtlich wahrzunehmen“. Unter Hinweis auf diese Eigentümervollmacht kündigte die K. dem Beklagten fristlos, hilfsweise zum 30.6.98. Sie wurde in 2/99 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Ihre auf sofortige, hilfsweise zum 30.6.98, gerichtete Klage auf Räumung und Herausgabe hatte in zwei Instanzen keinen Erfolg. Auf die Revision der Klägerin hat der BGH den Beklagten zur Räumung verurteilt und die Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.6.98 festgestellt.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist für die Vertragspraxis von weitreichender Bedeutung. Nachdem im Schrifttum das Urteil des IX. Senats v. 13.6.95 (NJW 95, 2551) i.S. einer Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft interpretiert worden war, stellt der BGH nunmehr ausdrücklich klar, dass die Erbengemeinschaft als solche **nicht rechtsfähig** ist. Die Entscheidung des II. Senats zur Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft (NJW 01, 1056) ist auf die Erbengemeinschaft nicht übertragbar. BGB-Gesellschaft und Erbengemeinschaft sind nicht vergleichbar. Anders als die rechtsgeschäftliche BGB-Gesellschaft ist die Erbengemeinschaft gesetzlich angelegt und kann nicht als Personenverbindung angesehen werden, die als solche zur Teilnahme am Rechtsverkehr bestimmt oder zumindest geeignet ist.

Mietrechtlich hat die fehlende Rechtsfähigkeit der Erbengemeinschaft zwei gravierende Konsequenzen: Zum einen kommt der Mietvertrag, auch wenn im Rubrum als Vertragspartnerin die Erbengemeinschaft als solche bezeichnet ist, nicht mit der Erbengemeinschaft, sondern mit allen ihren Mitgliedern zustande. Dem Bestimmtheitsgrundsatz ist insoweit genüge getan, als die einzelnen Miterben jedenfalls durch Ermittlungen (z.B. durch Anfrage beim Nachlassgericht) ausfindig gemacht werden können.

Zum anderen genügt der wirksame Mietvertrag nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 S. 1 BGB (§ 566 S. 2 BGB a.F.), mit der fatalen Folge vorwiegend für **Gewerberaummieter**, dass der Mietvertrag trotz vereinbarter Verlängerungsoption ordentlich kündbar ist. Die Schriftform ist nur eingehalten, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses aus der Urkunde ergeben. Hierzu gehört wegen der Beweisfunktion des Schriftformerfordernisses, dass die genaue Bezeichnung des Vermieters, insbesondere bei Beteiligung einer Personenmehrheit, aus der Vertragsurkunde ersichtlich ist.

Für einen Grundstückserwerber ist es von wesentlicher Bedeutung, wer als Vermieter den Mietvertrag abgeschlossen hat, da er nur dann nach § 566 BGB (§ 571 BGB a.F.) in das Mietverhältnis eintritt, wenn Vermieter und Grundstückseigentümer identisch sind.

Aus einer Vertragsurkunde, die als Vermieterin lediglich die Erbengemeinschaft aufführt, kann der Erwerber mangels namentlicher Nennung der Erben nicht ersehen, wer Vertragspartei des Mietvertrags geworden ist. Außerhalb der Urkunde liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur herangezogen werden, wenn die Vertragsparteien aus der Urkunde bestimmbare sind. Das setzt voraus, dass die Urkunde Anhaltspunkte enthält, die eine solche Bestimmbarkeit zulässt. Den Ausführungen des BGH ist zu entnehmen, dass es hierfür ausreichen kann, wenn aus der Urkunde hervorgeht, ob mit der im Streitfall mit „Sa.“ bezeichneten Erbengemeinschaft die Erben nach einem Erblasser Sa. oder Erben mit dem Namen Sa. gemeint waren. Hilfreich kann auch die Angabe der Anschrift des Erblassers bzw. der Erben sein.

Bei Vertragsschluss ist ferner zu beachten, dass die Schriftform nur eingehalten ist, wenn sämtliche Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Wird die Unterschrift durch einen Vertreter geleistet, muss das Vertretungsverhältnis in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigen Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen (BGHZ 125, 175; OLG Rostock NJW-RR 01, 514). Ob diese Anforderungen hier erfüllt waren, konnte der BGH offen lassen, da das **Schriftformerfordernis** bereits wegen der ungenauen Bezeichnung der Vertragsparteien **nicht gewahrt** war.

Der BGH bestätigt schließlich seine frühere Rechtsprechung (NJW 98, 896), dass der Veräußerer den Käufer bereits vor Eigentumsumschreibung ermächtigen kann, den Mietvertrag im eigenen Namen zu kündigen. Hierzu bedarf es nicht der Zustimmung des Mieters. Aus diesem Grund hat der BGH in der mangels Zustimmung des Mieters unwirksamen Übertragung „aller Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag“ auf den Käufer im Wege der Auslegung jedenfalls eine wirksame Ermächtigung zur Kündigung gesehen.

Leserforum

Räumung: Im schriftlichen Vorverfahren ist Erlass eines Versäumnisurteils vor Ablauf der Schonfrist zulässig

In „Mietrecht kompakt“ 6/02, Seite 98, wurde darüber berichtet, dass nach der Auffassung des LG Kiel (WuM 02, 149; Abruf-Nr. 020573) die zweimonatige Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB dem Erlass eines Versäumnisurteils im schriftlichen Vorverfahren nicht entgegensteht, wenn der Mieter seine Verteidigungsbereitschaft nicht angezeigt hat.

Wie uns ein Leser mitteilte, hat sich das LG Stuttgart (18.10.02, 5 T 26/02, Abruf-Nr. 021634) dieser Auffassung angeschlossen. Das Gericht betont dabei, dass eine gesetzliche Grundlage dafür fehlt, dem Vermieter den Erlass eines auf Räumung gerichteten Versäumnisurteils zu versagen. Mit der Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber die Schonfrist von einem auf zwei Monate verlängert. Folge man einer gegenteiligen Auffassung, würde diese Verlängerung bewirken, dass der Vermieter, nachdem bereits zwei Monate keine Miete gezahlt wurde bevor er kündigen kann, weitere zwei Monate nach Rechtshängigkeit, also mindestens vier Monate, abwarten muss, bis er überhaupt einen Titel erhält. Dies sei vom Gesetzgeber nicht gewollt.

Erfahrungsaustausch: Haben Sie zu dieser Problematik Entscheidungen erstritten? Schreiben Sie uns. Wir werden in einer der nächsten Ausgaben darüber berichten.

Mietminderung**Rechtsprechungslexikon: ABC der Minderungsquoten**

von RA Norbert Slomian, Heilbronn

Die Fortsetzung der in „Mietrecht kompakt 7/02, Seite 103, begonnenen Rechtsprechungsübersicht erfasst die Stichworte K wie „Keller“ bis L wie „Lärm“.

Keller	Keller wird vorenthalten	2 %	LG Berlin GE 96, 471
Keller	Keller wird vorenthalten	5 %	LG Berlin GE 98, 1151
Keller	Mitvermieteter Keller ist feucht	5 %	AG Düren WuM 83, 30
Keller	Keller wird entzogen	10 %	AG Köln WuM 81, U19
Keller	Mitvermieteter Keller ist feucht	10 %	AG Bad Bramstedt WuM 90, 71
Keller	Keller wird vorenthalten	30 %	AG Darmstadt WuM 83, 151
Kinderspielplatz	Fehlender Buddelkasten für Kleinkinder in größerer Wohnanlage	5 %	LG Freiburg ZMR 76, 210
Klimaanlage	Klimaanlage im Einkaufszentrum mangelhaft	25 %	LG Augsburg ZMR 75, 269
Klingel	Klingel und Gegensprechanlage defekt	3 %	AG Neukölln MM 88, 151
Klingel	Klingel fehlt in der Neubauwohnung	5 %	AG Potsdam WuM 96, 760
Klingel	Klingel- und Türöffnungsanlage defekt	5 %	LG Berlin GE 98, 1151
Konkurrenzschutz	Mieter betreibt eine Gaststätte. Weitere Räume werden zum Betrieb einer anderen Gaststätte vermietet	1.Jahr 7,5 %, 2.Jahr 10 %, 3.Jahr 12,5 %	OLG Karlsruhe ZMR 90, 214; NJW-RR 90, 1234
Küche	Tiefkühlschrank nur erschwert anschließbar	2 %	LG Berlin GE 98, 1275
Küche	Küchenspüle undicht	5 %	LG Berlin GE 96, 471
Küche	Toilette und Küche von der Bauaufsicht gesperrt. Der Boden ist durchnässt. Mieter kann Ersatzräume nutzen.	100 %, bei Ersatz- räumen nur 50%	LG Berlin GE 84, 47
Ladetätigkeit	Verstärkte Ladetätigkeit in Gewerbeeinheit nach Nutzungswechsel (Teppich- zu Lebensmittelgeschäft)	5 %	LG Berlin GE 92, 1095
Lärm	Lärm bis tief in die Nacht am Rosenmontag in Köln	0 %	AG Köln DWW 97, 157

Lärm	Lärm durch Fleischhauen in benachbarter Metzgerei nach 8 Uhr	0 %	AG Köln 205 C 87/89
Lärm	Lärm durch Kinder (Lachen, Weinen, Schreien)	0 %	AG Hannover WuM 87, 218; AG Kiel WuM 86, 240; AG Starnberg WuM 92, 471
Lärm	Lärm von einem naheliegenden Flughafen, soweit Schallschutzbüros eingehalten sind	0 %	LG Berlin GE 81, 391
Lärm	Mieter spielt Klavier, andere Mieter fühlen sich dadurch gestört und drücken Unmut durch Klopfen aus.	0 %	AG Tiergarten NJW-RR 90, 398
Lärm	Skaterbahn in der Nachbarschaft	5 %	AG Emmerich NJW-RR 00, 1250
Lärm	Baulärm auf vermieter fremdem Nachbargrundstück	5 %	AG Bad Homburg WuM 87, 84
Lärm	Lärm durch Waschsalon im Haus	7 %	AG Hamburg WuM 76, 151
Lärm	Ausbau der bekannten Bahnlinie um einen zweiten Gleiskörper	7 %	AG Schöneberg ZMR 00, 308
Lärm	Heizungsgeräusche im Schlafzimmer überschreiten den Ruhepegel um 10 dB (A); Quote wird bestimmt nach anteiliger Fläche und zeitlicher Nutzung	7,5%	LG Berlin NZM 00, 490
Lärm	Fluglärm	8,5 %	LG Wiesbaden WuM 81, 164
Lärm	Im Haus befindet sich ein Phonoladen. Die dort ständig gespielte Musik führt zu stundenlanger Beeinträchtigung durch rhythmische Bassfrequenzen.	10 %	AG Köln WuM 94, 200
Lärm	Kinderarztpraxis	10 %	AG Bad Schwartau ZMR 78, 266
Lärm	Lärm durch deutliche Knackgeräusche in der Heizung	10 %	LG Hannover WuM 94, 463
Lärm	Fluglärm und fehlende Isolierung	10 %	LG Kiel WuM 79, 128
Lärm	Lärm durch Betätigung von Garagentoren bei Nacht	10 %	LG Berlin MM 86, 38
Lärm	Lärm durch Glascontainer nach 22 Uhr; auch an Sonn- und Feiertagen	10 %	LG Berlin GE 95, 427
Lärm	Lärm durch ungedämmtes Hauptwasserrohr (über 35 dB(A))	10 %	LG Berlin MM 86, 28
Lärm	Lärm durch Rauschen und Knacken in der Heizung	10 %	AG Hamburg WuM 87, 271
Lärm	Baulärm durch Neubau der ICE-Strecke	10 %	LG Wiesbaden WuM 00, 184

Lärm	Unter der Wohnung übt eine Musikgruppe zweimal wöchentlich ab 20.00 Uhr etwa 3 Std.	10 %	AG Neuss NJW-RR 89, 206
Lärm	Miete wurde vertraglich im Hinblick auf Lärm der darunter gelegenen Gaststätte festgesetzt; Mieter fühlt sich durch das Rücken der Stühle gestört und mindert nach einem Jahr um 25 %	10 %	AG Braunschweig WuM 90, 148
Lärm	Lärm durch mangelhafte Schallisolierung	10 – 15 %	AG Braunschweig WuM 83, 122
Lärm	Lärm durch Kinder auch zwischen 13 und 15 Uhr und nach 20 Uhr; weitere Geräusche	11 %	LG Köln WuM 71, 96
Lärm	Unter der Wohnung des Mieters befindet sich eine Gaststätte; Mieter hört Klopfen und Gespräche	11 %	LG Köln WuM 87, 272
Lärm	Nachbar betätigt die Wasserspülung, lässt Wasser laufen, öffnet und schließt die Fenster; auch nach 23.00 Uhr.	13 %	AG Hamburg WuM 96, 760
Lärm	Lärm aus Gaststätte sechsmal im Monat bis 3 Uhr morgens und über 40dB (A) vor 22 Uhr und über 30 dB (A) nach 22 Uhr	15 %	AG Bonn WuM 90, 497
Lärm	Lärm durch Straßenbaumaßnahmen	15 %	LG Siegen WuM 90, 17
Lärm	In den Nachbarräumen befindet sich Kinderladen; Mieter hört durch die Wand beider Zimmer der Wohnung Kinder spielen und Elternversammlung (auch an Wochenenden).	16 – 20 %	AG Hamburg WuM 75, 209
Lärm	Erheblicher Lärm durch Müllschlucker	17 %	LG Dresden NJWE-MietR 97, 197
Lärm	Lärm durch Klopfgeräusche der Zentralheizung	17 %	LG Darmstadt WuM 80, 52
Lärm	Lärm aus einem benachbarten Billiardcafe; nur bei geöffnetem Fenster feststellbar	20 %	AG Köln WuM 91, 545
Lärm	Lärm aus Imbissstube mit Alkoholausschank	20 %	AG Braunschweig WuM 81, U16
Lärm	Lärm durch Tanzschule nach 22.00 Uhr	20 %	AG Köln WuM 88, 56
Lärm	Lärm durch Verhalten eines Nachbarn	20 %	LG Chemnitz WuM 94, 68
Lärm	Nächtlicher Lärm aus Nachbarwohnung; Schlafzimmer des Mieters grenzt an diese	20 %	AG Kerpen WuM 87, 272
Lärm	Nachbarn feiern häufig an den Wochenenden lange und laut	20 %	LG Dortmund DWW 88, 283
Lärm	Nachbar des Mieters übt Klavierspielen; gut hörbar, länger als zwei Stunden täglich	20 %	AG Düsseldorf DWW 88, 357

Lärm	Lautes Musizieren in der Gaststätte, auf die im Mietvertrag Bezug genommen wurde.	20 %	AG Köln WuM 90, 291
Lärm	Waschsalon mit Geräten, die Geräusche verursachen, die über den zulässigen Werten liegen.	20 %	AG Köln WuM 83, 126
Lärm	Musik und Ansagen bis 3.00 Uhr aus der Diskothek im Haus; Lärm von Gästen vor der Tür.	25 %	AG Köln WuM 97, 647
Lärm	Auf Nachbargrundstück werden über einhundert Tauben gehalten; darauf ist Mieter bei Abschluss des Mietvertrags hingewiesen worden.	25 %	AG Dortmund WuM 80, 6
Lärm	Lärm aus einer Diskothek	30 %	AG Köln WuM 78, 173
Lärm	Lärm durch Bauarbeiten im Haus	30 %	AG Hamburg WuM 9/91, VII
Lärm	Mitmieter verursacht Lärm	35 %	AG Chemnitz WuM 94, 68
Lärm	Lärm aus Gaststätte bis 1.00 Uhr morgens in erheblichem Umfang	37 %	AG Rheine WuM 85, 260
Lärm	Lärm der im Haus lebenden Wohngemeinschaft (laute Musik)	50 %	AG Braunschweig WuM 90, 147
Lärm	Im Haus befindet sich eine im Mietvertrag vermerkte Gaststätte. Nach Pächterwechsel Belästigung durch Lärm und Musik bis morgens	50 %	AG Schöneberg MM 95, 28

Leserservice: Sie können die bisher veröffentlichten Teile des ABC der Minderungsquoten unter www.iww.de mit der Abruf-Nr. 020666 herunterladen.

Impressum:
„Mietrecht kompakt“ ISSN 1618-4157



Redaktion: RA Günter Leißing, FA Steuerrecht (Chefredakteur), RA Michael Bach (verantwortlicher Redakteur), RA Gudrun Möller, RA Christian Stake, FA Arbeitsrecht

Verlag: IWW Institut für Wirtschaftspubistik Verlag · Steuern · Recht · Wirtschaft GmbH & Co. KG, Bergstraße 18, 59394 Nordkirchen, ein Unternehmen der Vogel Medien Gruppe,

Telefon: 02596/922-0, Telefax: 02596/922-80, E-Mail: info@iww.de, Internet: www.iww.de

Abonnentenbetreuung: IWW-Abonnentservice, Postfach 9161, 97091 Würzburg, Telefon 0931/4170-472,

Fax 0931/4170-463, E-Mail: abo@iww.de

Bankverbindung: DataM-Services GmbH

Bezugsbedingungen: Jahresbezugspreis 132 EUR inklusive Porto, Versand und Umsatzsteuer. Das

- Mietrecht kompakt" ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Nach jedem Quartalsende kündbar. Zu viel gezahlte Jahresbeträge werden zurücksterettet.

„Metzgerei kompakt“ ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verlags erlaubt.

Hinweis: Der Inhalt von „Mietrecht kompakt“ ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie erfordern es, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Erscheinungsweise: monatlich; **Zitierweise:** Beispiele: „Müller, MK 1/01, 10“ oder „MK 1/01, 12“

Druck: Druckerei Kollmann, Recklinghausen

