

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Interessante aktuelle gerichtliche Entscheidungen

Optische Beeinträchtigungen sind kein Mangel der Mietsache (LG Hanau, Urteil vom 08.07.2021):

In diesem Fall ging es darum, dass der Mieter Beschädigungen des Laminatbodens behauptete, wobei die vorliegenden Abplatzungen im Millimeterbereich waren. Ferner bemängelte der Mieter eine Beschädigung der Badezimmertüre, da diese an der Unterkante ganz leicht aufgequollen war.

Das Landgericht Hanau, wie auch zuvor schon Amtsgericht Hanau sahen in diesen vom Mieter behaupteten Mängel jeweils keinen Sachmangel i. S. d. § 536 Abs. 1 BGB, da es beiden Mängeln an der Erheblichkeit des Mangels fehlt. Denn nach § 536 Abs. 1 BGB liegt ein Sachmangel nur vor, wenn die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufhebt oder mindert, wobei eine unerhebliche Tauglichkeitsminderung außer Betracht bleibt. Letzteres ist bei Mängeln, bei denen es sich lediglich um optische Beeinträchtigungen ohne jegliche Tauglichkeitsminderung handelt, der Fall, weshalb dem Mieter insoweit kein Mietminderungsrecht zusteht.

Toleranzgebot gegenüber Kinderlärm gilt nicht grenzenlos (Urteil des LG Berlin vom 30.07.2021):

In dem von dem LG Berlin zu entscheidenden Fall störten die Wohnungsmieter nachhaltig den Hausfrieden durch Lärm. Denn es kam durch ihre Kinder zu Streitereien, Geschrei und Knallen auch nach 22 Uhr und dies mehrmals. Nach vergeblichen, wiederholten Abmahnungen kündigte schließlich der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise

ordentlich. Da die Mieter dennoch nicht auszogen, erhob der Vermieter Räumungsklage.

Das Landgericht Berlin als Berufungsgericht hat der Räumungsklage unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung stattgegeben, weil es die Voraussetzungen für die erklärte ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB als gegeben ansah. Denn die Mieter haben entgegen dem Rücksichtnahmegebot erhebliche Lärmbelästigungen zu verschulden. Zwar sei, so das Landgericht Berlin, Kinderlärm privilegiert. Dennoch findet das Toleranzgebot der Gesellschaft gegenüber Kindern dort seine Grenzen, wo nächtliche Ruhezeiten durch das Einwirken Erwachsener eingehalten werden können, dies aber nicht geschieht.

Vermieter muss Schädlingsbefall bedingungslos beseitigen (Urteil des AG Frankfurt / Main vom 21.06.2021)

Soweit der Mieter tatsächlich, ggf. nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, nicht für den Schädlingsbefall in der Mietwohnung verantwortlich ist, steht ihm gegenüber dem Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ein Anspruch auf Beseitigung des Schädlingsbefalls, ggf. auch ein Mietminderungsrecht, zu.

Der Vermieter hat in diesem Fall den Schädlingsbefall zu beseitigen und zwar umfassend und bedingungslos. Hierzu gehört dann auch, den Mieter für die Zeit der Durchführung der Maßnahme eine Ersatzunterkunft zu stellen. Ggf. muss der Vermieter Haushaltsgegenstände und Möbel des Mieters entweder entsorgen oder auf eigene Kosten reinigen.

Sog. „Schonfristzahlung“ des Mieters hat nur Einfluss auf die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung, aber nicht auf die Wirksamkeit einer (hilfsweisen) erklärten ordentlichen Kündigung (Urteil des BGH vom 13.10.2021)

Immer wieder gab es in der Vergangenheit Urteile von Amts- und Landgerichten, die bei einem vollständigen Ausgleich des Mietrückstandes innerhalb der sog. Schonfrist des § 569 BGB nicht nur die zuvor erfolgte fristlose, sondern auch die (hilfsweise) ordentliche Kündigung für unwirksam ansahen.

Der BGH hat hierzu in seinem Urteil Stellung genommen und klargestellt, dass die Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ausschließlich für die fristlose Kündigung gilt, und nicht auch für die ordentliche Kündigung, da

dies, selbst wenn darin ein Wertungswiderspruch liegen sollte, vom Gesetzgeber eindeutig so gewollt ist. Eine Erstreckung der sog. Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung kommt somit nicht in Betracht und lässt weiterhin nur die fristlose Kündigung unwirksam werden.

Sollten Sie zu einzelnen mietrechtlichen Angelegenheiten Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 01.02.2022
