

Dr. Beate Flatow
 Vermieterpflichten bei Mieterstreitigkeiten

I. Einleitung

II. Unmittelbare Auseinandersetzungen - Körperverletzung, Bedrohung, Beleidigung

1. Eingreifen des Gewährleistungsrechts
 - a. Mieterangriffe als Sachmangel
 - b. Abgrenzungen
2. Keine weiterreichenden Schutzpflichten
3. Inhalt der Vermieterpflicht
 - a. Beseitigung der Störung als geschuldeter Erfolg
 - b. Mögliche Maßnahmen
 - c. Sachaufklärung

III. Immissionen – Lärm und Geruch

1. Eingreifen des Gewährleistungsrechts
 - a. Immissionen als Sachmangel
 - b. Abgrenzungen
 - (1) Üblichkeit
 - (2) Sozialverträglichkeit
 - (3) Toleranzgebot
2. Inhalt der Vermieterpflicht

IV. Streit um Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen

1. Gebrauchsgewährung oder Gestattung – die Rangfolge der Nutzungen
 - a. Vertragsauslegung im Einzelfall
 - b. Rangfolge bei gleicher Vertragslage
 - (1) Zum Wohnen unabdingbare Nutzungen
 - (2) Besonders geschützte Interessen
 - (3) Sonstige Interessen
2. Vermieterpflichten
 - a. Wahrung oder Durchsetzung einer vorhandenen Rangfolge
 - b. Willkürverbot bei gleichrangigen Nutzungsinteressen

V. Zusammenfassung

I. Einleitung

Für alle Beteiligten ist es unerfreulich, wenn sich die Mieter eines Mehrfamilienhauses untereinander streiten. Der Vermieter oder seine Hausverwaltung müssen damit rechnen, ihrerseits in die Auseinandersetzung verwickelt zu werden. Zumindest eine der Streitparteien wird sie auffordern, für Ruhe und Ordnung sorgen, dem Nachbarn zu kündigen, ihn auf die Hausordnung hinzuweisen und ähnliches mehr. Nehmen Streitigkeiten überhand, können sie die Vermietbarkeit der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten beeinträchtigen.

Der Vermieter wird in dieser Lage häufig aus eigenem Interesse heraus tätig werden. Fraglich ist aber, ob er auch tätig werden muss. Können Mieter von ihrem Vermieter verlangen, gegen einen Mitmieter wegen dessen angeblichen oder wirklichen Fehlverhaltens vorzugehen? Welche Rechtsansprüche bestehen gegen den Vermieter?

Zwei Anspruchsgrundlagen kommen infrage, nämlich die vertragliche Pflicht zur Gebrauchsgewährung (§ 535 I 2 BGB) einerseits und die allgemeine Schutz- und Fürsorgepflicht aus einem Vertrag (§ 241 II BGB) andererseits. Das eine schließt das andere

aus, § 535 I 2 BGB beschreibt die Hauptpflicht des Vermieters zur Herstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs, § 241 II BGB legt Nebenpflichten fest. Den Vorrang hat § 535 I 2 BGB, Hauptpflicht vor Nebenpflicht. Gar keinen Anspruch hat der Mieter, wenn nicht einmal die Grenze zur Nebenpflicht erreicht ist.

Die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenpflicht kann dahin stehen, solange es nur um den Erfüllungsanspruch, also um die Pflicht geht, den gewünschten störungsfreien Zustand wieder herzustellen. Ob der Vermieter dabei eine Haupt- oder eine Nebenpflicht erfüllt, ist den Parteien egal. Ähnlich parallel laufen die Schadensersatzansprüche bei Nichterfüllung der Pflicht.¹ Die Unterscheidung ist aber von finanzieller Bedeutung, weil der Mieter nur dann, wenn die vertragliche Gewährleistungspflicht betroffen ist, die Miete mindern kann.²

Betroffen sind im Wesentlichen drei Fallgruppen.

- Unmittelbare Auseinandersetzungen, Körperverletzung, Bedrohung, Beleidigung (II),
- Immissionen, also Lärm- und Geruchsbelästigung (III)
- Streit um die Nutzung der Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, wie Waschküchen, Stellplätzen, Treppenhaus (IV).

II. Unmittelbare Auseinandersetzungen - Körperverletzung, Bedrohung, Beleidigung

Unmittelbare Auseinandersetzungen zwischen den Mietern finden typischerweise im Treppenhaus oder sonst auf Gemeinschaftsflächen statt, wirken sich auf die Substanz der Mieträume nicht aus.

1. Eingreifen des Gewährleistungsrechts

Fraglich ist daher, ob die verbalen oder sogar körperlichen Angriffe, denen der Mieter bei Nutzung der Gemeinschaftsflächen und –einrichtungen seitens seiner Nachbarn ausgesetzt ist, dazu führen, dass seine Wohnung mangelhaft wird.

Für die Einordnung kommt es auf die relativ weite Auslegung an, die der Mangelbegriff bisher erfahren hat. Die gängig Definition des Sachmangels lautet: „Jede dem Mieter nachteilige negative Abweichung der Istbeschaffenheit von der Sollbeschaffenheit, die die Gebrauchstauglichkeit der Sache unmittelbar beeinträchtigt“.³ Das lässt zunächst im Grundsatz eine räumliche Erweiterung zu. Die Mangelhaftigkeit der Mietsache kann die Wohnung oder die Gewerberäume betreffen, die dem Mieter zur alleinigen Nutzung als Mietgegenstand überlassen sind. Sie kann aber darüber hinaus auch die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Einrichtungen wie Treppenhaus oder Tiefgarage betreffen.⁴ Außerdem ist der Begriff der Beeinträchtigung umfassend. Es gibt Abstufungen von der klassischen Substanzbeeinträchtigung, über Umfeldmängel wie Immissionen, bis hin zu Gefahren und

¹ Vgl. dazu Palandt/Grüneberg, 74. Aufl. 2014, § 241 BGB Rn. 8.

² Vgl. den Fall LG Berlin, Urt. v. 8.6.2006 – Urt. v. 8.6.2006 – 67 S 465/05 – MM 2007, 333 und „juris“ unter Rz. 28.

³ BGH, Urt. v. 16.2.2000 – XII ZR 279/97 – NJW 2000, 1714, 1715; BGH, Urt. v. 6.10.2004 – VIII ZR 355/03 – NJW 2005, 218 f.; Häublein in: Münchener Kommentar, 6. Aufl. 2012, § 536 BGB Rn. 3

⁴ Vgl. AG Hamburg, Urt. v. 22.4.2004 – 44 C 209/03 – WuM 2006, 244, 245; AG Kiel, Urt. v. 19.9.1990 – 7 C 56/90 – WuM 1991, 343; LG Berlin, Urt. v. 30.5.1994 – 62 S 271/93 – GE 1994, 997.

sogar Besorgnissen.⁵ Die letzte Stufe wäre das bloße Wohlbefinden des Mieters. Die Eingrenzung der danach fast uferlosen Möglichkeiten erfolgt nur über das Kriterium der Unmittelbarkeit.⁶ Hinter diesem Begriff verbergen sich verschiedene Wertungen, die im Ergebnis alle eine Risikozuweisung der nachteiligen Abweichungen an den Mieter oder den Vermieter bedeuten.⁷

a. Mieterangriffe als Sachmangel

Die Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit und die Gebrauchsbeeinträchtigung liegen nach der dargestellten weiten Definition vor, wenn ein Mieter den anderen verbal oder körperlich angreift. Zwar ist weder die Wohnung selbst betroffen, noch finden auch nur Einwirkungen dorthin statt. Das schließt aber einen Mangel – eben einen Umfeldmangel – nicht aus. Auch eine Beeinträchtigung der Nutzung ist schon durch den Ärger zu bejahen. Zu entscheiden ist allerdings, und zwar unter dem Stichwort der Unmittelbarkeit der Beeinträchtigung, über die eben dargestellte Risikoverteilung zwischen dem angegriffenen Mieter selbst und seinem Vermieter. Hier findet die Abgrenzung zwischen Sachmangel und Lebensrisiko statt.

Die Rechtsprechung tendiert dazu, eine unmittelbare Beeinträchtigung anzunehmen und damit den Mangel zu bejahen. Die Wohnung wird etwa als mangelhaft eingestuft, wenn die Mieter durch andere Hausbewohner,⁸ deren Besucher,⁹ oder auch durch einen unleidlichen Hauswart¹⁰ bedroht oder beschimpft werden.

Für Gewerberäume hat der XII. Zivilsenat 2012 entschieden, den Vermieter treffe keine Verpflichtung, ein bestimmtes Mietermilieu zu bewahren. Ihn treffe aber die vertragliche Pflicht, den Mieter vor konkreten Störungen des vertraglichen Gebrauchs zu schützen.¹¹ Komme es durch den Betrieb des anderen Mieters zu konkreten und mehr als nur unerheblichen Beeinträchtigungen, liege ein Mangel vor.¹² Bei dieser Entscheidung ging es zwar nicht unmittelbar um einen Streit der Mieter. Der Betrieb des Nachbarn wirkte sich aber in ähnlicher Weise wie Streitigkeiten im Eingangsbereich und im Treppenhaus aus.

Die Einordnung als Mangel ist m.E. richtig. Entscheidend dafür ist einerseits das Ausmaß der Beeinträchtigung, das sich auf die Wohnnutzung auswirkt. Bei regelmäßigen Angriffen durch die Nachbarn kann der Mieter seine eigenen Räume nicht mehr unbefangen, in schlimmeren

⁵ Grundlegend für Gesundheitsgefahren und „Befürchtung der Gefahrverwirklichung“ OLG Hamm, Beschl. vom 25.3.1987 - 30 ReMiet 1/86 – NJW-RR 1987, 968, 969; wiederholt in OLG Hamm, Urt. v. 13.2.2002 - 30 U 20/01 - NZM 2003, 395, 396 (red. LS und Auszug aus den Gründen).

⁶ Häublein in: Münchener Kommentar, § 536 BGB, Rn. 14; BGH, Urt. v. 15.10.2008 – XII ZR 1/07 – NJW 2009, 664, 666 Tz. 34; BGH, Urt. v. 21.9.2005 – XII ZR 66/03 – NZM 2006, 54, 55, Tz. 19; Kraemer/Ehlert in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl. 2014 (im Folgenden zitiert als „Handbuch“) Rn. III 3190 ff.

⁷ Vgl. Börstinghaus, NZM 2004, 48, 49; näher zu den Kriterien Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 536 BGB Rn. 8-10.

⁸ AG Münster, Urt. v. 9.7.1984 – 5 C 722/83 – WuM 1985, 260.

⁹ Vgl. schon BGH, Urt. v. 18.9.1974 – VIII ZR 63/73 – NJW 1974, 2233 unter I.3.; inzident OLG Hamburg, Urt. v. 6.2.2002 – 4 U 43/01 – WuM 2003, 90, 91 unter 2.d.

¹⁰ AG Neukölln, Urt. v. 9.12.1982 – 10 C 255/82 – LS bei „juris“.

¹¹ BGH, Urt. v. 26.9.2012 – XII ZR 122/11 – WuM 2012, 671, 673 unter Tz. 21; ähnlich OLG Düsseldorf, Urt. v. 29.11.2007 – 10 U 86/07 – OLGR Düsseldorf 2008, 269, 271.

¹² BGH, Urt. v. 26.9.2012 – XII ZR 122/11 – WuM 2012, 671, 673 unter Tz. 21.

Fällen nicht einmal mehr angstfrei aufsuchen oder verlassen.¹³ Das kann eine erhebliche Beeinträchtigung des vertraglichen Gebrauchs darstellen.¹⁴ Für die Risikozuweisung an den Vermieter ist auch zu berücksichtigen, dass dieser sehr viel bessere Möglichkeiten hat, die Situation zu bereinigen. Während der Mieter auf Unterlassungsverfügungen gegen den Störer angewiesen wäre und dabei häufig noch nicht einmal Zeugen hätte, kann der Vermieter abmahnen und kündigen – und hat immer den angegriffenen Mieter als Zeugen.

b. Abgrenzungen

Zugleich ergeben sich hieraus aber auch Kriterien zur Abgrenzung.

(1) Räumlicher Bezug zur Mietsache

Es ist ein räumlicher Bezug zur Mietsache zu verlangen. Der Vermieter schuldet aus seiner Gewährleistungspflicht keinen Schutz vor jedweder Bedrohung oder Belästigung des Mieters durch Dritte, die wieder Mitmieter noch Angehörige oder Besucher von Mitmietern sind.¹⁵ Es reicht auch nicht aus, wenn zwei Mieter den gleichen Vermieter haben aber in verschiedenen Häusern wohnen.¹⁶ Ebenso wenig führt es zu einem Mangel, wenn ein Mieter seinen Wohnungsnachbarn angreift, das aber außerhalb des Hauses und der Gemeinschaftsflächen geschieht.

(2) Häufigkeit und Intensität der Angriffe

Es muss sich jedenfalls um mehrere Angriffe in einem gewissen zeitlichen Zusammenhang handeln. Eine einmalige Beleidigung oder auch seltene verbale Angriffe im Treppenhaus sind zwar rechtswidrig, stellen aber noch keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Das gleiche gilt für einen situationsbedingten einmaligen körperlichen Angriff, ohne dass damit dieser Angriff als solches verharmlost werden dürfte. Beides führt bei Betrachtung aus der Sicht eines durchschnittlichen Mieters noch nicht dazu, dass er bei jedem Verlassen der Wohnung oder Betreten des Hauses Ängste erleidet. Damit ist die Grenze zum Mangel der Wohnung also noch nicht überschritten.

Eine weitere Einschränkung liegt darin, dass es sich nicht nur um unerhebliche verbale Attacken handeln darf, die zwar dem betroffenen Mieter die gute Laune nachhaltig verderben können, die aber keine Ängste oder Besorgnisse um die eigene Sicherheit auslösen. Zu denken hier an eher kleinliches Gezänk unterhalb der Ebene der Beleidigung oder an bloße Unhöflichkeiten¹⁷. Es gibt eine Bagatellgrenze.¹⁸

(3) Angriffe nur gegen einen Mieter

Problematisch ist eine weitere Abgrenzung. Einige Amtsgerichte verlangen, dass die Einwirkungen sich nicht nur auf den einzelnen konkret gestörten Mieter beziehen dürfen. Vielmehr müsse es um Attacken gehen, mit denen der Störer eher personenunabhängig eine

¹³ Vgl. etwa die Fälle LG Berlin, Urt. v. 8.6.2006 – 67 S 465/05 – MM 2007, 333 und „juris“ Tz. 18; AG Bremen, Urt. v. 9.3.2011 – 17 C 105/10 – NZM 2012, 383, 384; LG Heidelberg, Urt. v. 15.4.2011 – 5 S 119/10 – NZM 2011, 693.

¹⁴ Vgl. LG Berlin, Urt. v. 8.6.2006 – 67 S 465/05 – MM 2007, 333 und „juris“ Tz. 18.

¹⁵ Vgl. LG Essen, Urt. v. 17.4.1997 – 10 S 646/96 – WuM 1998, 278; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. 2008, § 536 BGB Rn. 19.

¹⁶ Vgl. LG Paderborn, Urt. v. 05.12.1991 – 5 S 237/91 – WuM 1992, 191 (dort: Verneinung einer Störung des Hausfriedens).

¹⁷ Vgl. dazu Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 543 BGB Rn. 187.

¹⁸ OLG Düsseldorf, Urt. v. 29.11.2007 – 10 U 86/07 – OLGR Düsseldorf 2008, 269, 272, bei Störungen durch den Vermieter; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 569 BGB Rn. 26.

Mehrzahl von Mietern im Haus belästige.¹⁹ M.E. ist dieser Einschränkung nicht zuzustimmen. Der angegriffene Mieter ist in gleicher Weise verängstigt, wenn er nur als Person – etwa als einziger Muslim, Farbiger²⁰ oder auch nur als alter Mensch – zum Opfer der Attacken wird. Das Risiko, als Einzelner in ein Opferschema des Angreifers zu passen, sollte nicht aus diesem Grund dem Mieter zugewiesen werden. Für den Vermieter sind auch seine Einflussmöglichkeiten unabhängig von der Motivation des Störers unter seinen Mietern die gleichen. Das ist aber letztlich eine der Risikozuweisungen, wie sie in der Einordnung von Umwelteinflüssen immer im Hintergrund stattfindet.

(4) Wechselseitige Angriffe

Zu prüfen ist noch, ob die gleichen Grundsätze gelten, wenn die Mieter – wie es erfahrungsgemäß nicht selten vorkommt – sich wechselseitig beleidigen oder sogar gegenseitig körperlich angreifen. Fraglich ist, ob das Gewährleistungsrecht noch greift, wenn letztlich beide Mieter in gleicher Weise zu dem Streit beitragen – obwohl jede Seite allein durch eine Deeskalation in ihrem Verhalten die Situation bereinigen könnte.

Hier gelten allgemeine Grundsätze. Das Minderungsrecht eines Mieters entfällt in entsprechender Anwendung des § 254 BGB²¹ nach Treu und Glauben (§§ 242, 280 BGB), wenn er selbst schuldhaft einen Mangel herbeiführt.²² Auch dem Erfüllungs- also dem Herstellungsanspruchanspruch kann – wenn auch nur ausnahmsweise – der Einwand des treuwidrigen Verhaltens entgegenstehen, wenn der Mieter selbst die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands verhindert.²³ Beides trifft m.E. bei jedem Mieter zu, der eskalierende Streitigkeiten mit dem Nachbarn aktiv befördert. Dabei kommt es nicht darauf an „wer angefangen hat“ oder wer schuld ist. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist darauf hinzuweisen, dass der Vermieter berechtigt bleibt, bei jedem der streitenden Mieter durch Abmahnung, ggf. Kündigung für Herstellung des Hausfriedens zu sorgen.²⁴ Nur die beiden Mieter selbst können vom Vermieter nicht verlangen, gegen den jeweils anderen vorzugehen; ebenso wenig können diese beiden Mieter wegen der von ihnen selbst beförderten Streitigkeiten die Miete mindern.

Ebenfalls zur Vermeidung von Missverständnissen: Diese Konsequenz gilt nur, wenn im Tatsächlichen feststeht, dass beide Mieter den Streit gemeinsam befördern. Das ist nicht zu verwechseln damit, dass die Mieter sich nur gegenseitig beschuldigen, tatsächlich aber nur einer der beiden der Angreifer ist. Letzteres ist die Frage der Sachaufklärung, die noch behandelt wird.

2. Keine weiterreichenden Schutzpflichten

Wenn und soweit ein Mangel durch die Störungen verneint wird, können noch Schutzpflichten als Nebenpflicht den Vermieter zum Tätigwerden verpflichten. M.E. ist aber

¹⁹ AG Königstein i.Ts. – Urt. v. 13.10.2000 – 21 C 1002/00 – NZM 2001, 422; AG Kiel, Urt. v. 25.5.2010 – 108 C 587/09 – nicht veröffentlicht.

²⁰ Vgl. den Fall AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 6.5.2010 – 15 C 241/09 – GE 2010, 1207 Bedrohung und Beleidigung einer Nachbarin als „Negerschlampe“ oder AG Coburg, Urt. v. 25.09.2008 – 11 C 1036/08 – ZMR 2009, 373 („russische Schlampe“).

²¹ So der Ansatz bei KG Berlin, Urt. v. 16.08.2004 – 12 U 310/03 – ZMR 2004, 908.

²² Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 BGB Rn. 351; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, § 536 BGB Rn. 95.

²³ Vgl. für bauliche Mängelbeseitigungsarbeiten AG Münster, Urt. v. 12.06.2007 – 3 C 4552/06 – NZM 2008, 481; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 535 BGB Rn. 327 a.

²⁴ Vgl. Horst, DWW 2011, 322, 323.

keine weiterreichende Pflicht gegeben, als sie schon die Gewährleistungspflicht abdeckt. Es gibt keine Nebenpflicht, Eingriffe vom Mieter fernzuhalten, die nach der eben dargestellten Abgrenzung keinen Mangel hervorrufen. Der Vermieter schuldet dem Mieter auch als Nebenpflicht weder ein allgemeines Wohlbefinden noch außerhalb des räumlichen Bereiches von Gebäude und Nebenflächen Sicherheit und Schutz.

3. Inhalt der Vermieterpflicht

a. Beseitigung der Störungen als geschuldeter Erfolg

Der Vermieter hat, wenn die Angriffe seine Gewährleistungspflicht auslösen, zu Gunsten des angegriffenen oder gestörten Mieters dafür zu sorgen, dass die verbalen oder sogar körperlichen Angriffe aufhören. Insoweit schuldet er kein bestimmtes Verhalten, sondern „nur“ den Erfolg.²⁵ Mehrere Gerichte haben in Extremfällen, in denen zuvor Gespräche und Abmahnungen erfolglos geblieben waren, den Vermieter verurteilt, gegenüber dem störenden Mieter die fristlose hilfsweise die fristgerechte Kündigung auszusprechen.²⁶ Das ist m.E. falsch. Der Anspruch des Mieters geht auf Beseitigung der Störungen. Der Vermieter könnte das etwa auch dadurch herbeiführen, dass er – gegen Entgelt – die störenden Mieter aus der Wohnung herauskauft, dass er ihnen einvernehmlich eine andere Wohnung vermietet und vieles mehr. Außerdem müsste in der Konsequenz dieser Gerichtsentscheidungen der Vermieter auch noch zur Erhebung einer Räumungsklage und zur Durchführung der Räumungsvollstreckung gegen den Störer verurteilt werden. Jeder einzelne dieser Schritte schränkt seine Wahlfreiheit auf dem Weg zum Erfolg unzulässig ein.

b. Mögliche Maßnahmen

Konkret bietet sich in aller Regel eine abgestufte Reaktion an.

Die erste Stufe wären Gespräche mit dem Mieter, mündliche Ermahnungen.

In zweiter Stufe kommt eine förmliche Abmahnung infrage, die je nach Schwere der Angriffe auch einmal wiederholt werden kann. Das Verhalten des störenden Mieters ist vertragswidrig. Er verletzt durch verbale, erst recht durch körperliche Angriffe den Hausfrieden. Die Abmahnung ist auch deswegen geboten, weil sie einer Kündigung in der Regel vorangehen muss.²⁷

Wiederholt der Mieter trotz Abmahnung sein Verhalten, ist eine Unterlassungsklage denkbar (§ 541 BGB), häufig aber wohl zwecklos. Zumeist bietet sich daher in letzter Stufe nur noch die Kündigung an. Die nachhaltige Verletzung des Hausfriedens ist ein Kündigungsgrund für die fristlose Kündigung, der sowohl in der Wohnraummiete als auch in der Gewerbemiete ausdrücklich normiert ist (§ 569 II, § 578 II BGB). Ein Verschulden ist nicht Voraussetzung,

²⁵ LG Berlin, Beschl. v. 27.8.2010 – 65 S 89/10 – GE 2011, 616 und „juris“ Tz. 3; Börstinghaus, NZM 2004, 48, 53 unter IV.1.; OLG Köln, Beschl. v. 15.01.1997 – 16 Wx 275/96 – WuM 1997, 636, für den Anspruch der Nachbarn aus § 1004 BGB; im Grundsatz auch LG Berlin, Urt. v. 11.1.1999 – 62 S 290/98 – WuM 1999, 329 .

²⁶ LG Berlin, Urt. v. 11.1.1999 – 62 S 290/98 – WuM 1999, 329 ; AG Bad Segeberg, Urt. v. 5.10.1999 – 17a C 25/99 – WuM 2000, 601, 603; AG Emmendingen, Urt. v. 30.11.1988 – 1 C 429/88 – WuM 2000, 231.

²⁷ Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 569 BGB Rn. 29; BGH, Urt. v. 8.12.2004 – VIII ZR 218/03 – NZM 2005, 300, 301; AG Berlin-Wedding, Urt. v. 29.9.2010 – 3 C 22/10 – GE 2010, 1545; AG Charlottenburg, Urt. v. 14.7.2010 – 213 C 111/10 – GE 2010, 1205 und „juris“ (Tz. 12); AG Berlin-Mitte, Urt. v. 7.1.2010 – 25 C 159/09 – GE 2010, 417; AG Frankfurt, Urt. v. 22.8.2001 – 33 C 940/01 – WuM 2002, 52; für die ordentliche Kündigung etwa AG Pinneberg, Urt. v. 21.03.2005 – 64 C 144/04 – WE 2005, 209 und „juris“ Tz. 29.

es ist erst in einer etwaigen Interessenabwägung zu berücksichtigen.²⁸ In weniger schwerwiegenden Fällen liegt immer noch eine Pflichtverletzung vor, die nach § 573 II Nr. 1 BGB die ordentliche Kündigung zulässt. Hier ist das Verschulden des Mieters weitere Voraussetzung. Es dürfte aber in der Regel gegeben sein. Das Verhalten seiner Mitbewohner muss der Mieter sich auch nach § 278 BGB zurechnen lassen.²⁹

Wenn ein Mieter andere Mieter gefährdend körperlich angreift oder ernsthaft massiv bedroht, ist in der Regel die sofortige fristlose Kündigung ohne vorausgegangene Abmahnung gerechtfertigt³⁰ und sollte auch ausgesprochen werden. Beispiele aus der Rechtsprechung sind das Eintreten der Wohnungstür des Nachbarn³¹ oder die Bedrohung mit Waffen.³² Die Rechtsprechung hat eine Kündigung ohne Abmahnung auch bei besonders unflätigen Beleidigungen zugelassen.³³

Prozessual hat der Vermieter in der letzten Stufe ggf. Räumungsklage zu erheben. Wiederum in Extremfällen, nämlich bei konkreter Gefahr für Leib und Leben der Nachbarn kommt sogar eine einstweilige Verfügung auf Räumung nach § 940 a ZPO in Betracht.³⁴

c. Sachaufklärung

Ein Sonderproblem ist die Sachaufklärung.

Unmittelbar kann kein Mieter von seinem Vermieter verlangen, Erkundigungen einzuziehen, den Streit und seine Ursachen aufzuklären, den Dingen auf den Grund zu gehen, zu recherchieren, was der Nachbar für einer ist.

Mittelbar ist der Vermieter dann aber doch zur Aufklärung gehalten.³⁵ Er kann nämlich beim Streit zwischen zwei Mietern nicht beliebig einem der beiden Beteiligten kündigen. Vielmehr muss er bei einseitigen Angriffen dem Angreifer kündigen. Das Gleiche gilt, wenn es einen „Hauptverantwortlichen“ gibt, während der andere Mieter sich nur in geringem Ausmaß provozieren lässt. Der Vermieter muss also bei den typischerweise wechselseitig erhobenen Beschuldigungen wissen, wer denn der Angreifer oder jedenfalls der „Hauptverantwortliche“³⁶ ist. Hier die Wahrheit herauszufinden ist schon bei Gericht nicht immer möglich, für einen Vermieter kann es von vornherein unlösbar sein.³⁷

²⁸ BGH, Urt. v. 8.12.2004 – VIII ZR 218/03 – NZM 2005, 300, 301; AG Bremen; Urt. v. 3.3.2004 – 17 C 0144/04 – „juris“, Tz. 25; AG Wedding, Urt. v. 25.6.2013 – 7 C 148/12 – GE 2013, 1070.

²⁹ Vgl. Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 569 BGB Rn. 26; AG Brandenburg, Urt. v. 17.7.2001 – 32 C 169/00 – GE 2001, 1134; LG Köln, Urt. v. 24.5.1976 – 1 S 250/75 – ZMR 1977, 332 (dort stillschweigend vorausgesetzt).

³⁰ AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 6.5.2010 – 15 C 241/09 – GE 2010, 1207; LG Essen, Urt. v. 18.03.2013 – 1 O 181/12 – „juris“ (dort: sexuelle Übergriffe); AG Münster, Urt. v. 28.8.2006 – 48 C 1739/06 – WuM 2007, 19, 21 (versuchtes Eindringen in die Wohnung des Nachbarn, körperlicher Angriff); AG Lichtenberg, Urt. v. 4.8.2011 – 4 C 93/11 – GE 2011, 1239 (Drohung mit Brandstiftung); Horst, DWW 2011, 322, 325 f.; offen gelassen bei AG Saarburg, Beschl. v. 6.12.2007 – 5 C 372/07 – WuM 2008, 689 (LS) und „juris“ (Schläge gegen das Kind des Nachbarn).

³¹ LG Berlin, Urt. v. 21.10.1983 – 64/63a S 147/83 – GE 1984, 83.

³² AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 6.5.2010 – 15 C 241/09 – GE 2010, 1207 (Schlagring).

³³ AG Coburg, Urt. v. 25.9.2008 – 11 C 1036/08 – ZMR 2009, 373 („Russische Schlampe“, „Fotze“, „russisches Schwein“).

³⁴ Vgl. Hinz, WuM 2005, 615, 628.

³⁵ Horst, DWW 2011, 322, 323; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 569 BGB Rn. 28.

³⁶ So die Abgrenzung bei AG Köln, Urt. v. 29.10.1990 – 222 C 272/90 – WuM 1994, 207, 208.

³⁷ Vgl. Börstinghaus, NZM 2004, 48, 52; instruktiv der Fall AG Köln, Urt. v. 19.7.2011 – 209 C 170/11 – WuM 2012, 371.

Rechtlich sollte der Vermieter gleichwohl nach der ihm möglichen Sachverhaltsaufklärung tätig werden und gegen den mutmaßlichen Störer vorgehen. Bei wechselseitigen Vorwürfen kann es dann zweckmäßig sein, dem anderen Mieter den Streit zu verkünden. Dessen Zeugenstellung wird dadurch nicht beseitigt. Der Streitverkündete kann als Zeuge vernommen werden, ebenso – nach einem etwaigen Beitritt – der einfache Streithelfer.³⁸

III. Immissionen – Lärm und Geruch

Die zweite und wohl größte Fallgruppe der Mieterstreitigkeiten bilden die Beeinträchtigungen durch Lärm oder Gerüche.

1. Eingreifen des Gewährleistungsrechts

a. Immissionen als Sachmangel

Das Gewährleistungsrecht greift nach wohl einhelliger Meinung ein. Immissionen durch Lärm oder Gerüche bedeuten, wenn sie über das vertraglich zulässige Maß hinausgehen, eine negative Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit. Sie beeinträchtigen den geschuldeten Mietgebrauch.³⁹ Auch das Kriterium der Unmittelbarkeit ist erfüllt. Wenn die Geruchs- oder Geräuschbelastung das vertraglich Hinzunehmende übersteigt, trifft den Vermieter das Risiko. Die Voraussetzungen des Mangelbegriffs sind damit gegeben. Für Lärm gilt das in erster Linie, wenn er noch in den Wohnungen der betroffenen Nachbarn zu hören ist. Bei starker Geruchsbelastung kann es schon zu einem Mangel führen, wenn nur der Aufenthalt im Treppenhaus schwer erträglich wird.⁴⁰

b. Abgrenzungen

Die Problematik liegt ausschließlich im Bereich der Abgrenzung zwischen dem noch zulässigen und dem nicht mehr hinzunehmenden Lärm oder Geruch also der Auslegung des Vertrags im Hinblick auf das geschuldete Maß an Ruhe und Geruchsfreiheit.

Das vertraglich geschuldete Maß zu Lärm- und Geruch wird im Mietvertrag weder zugesichert noch ausdrücklich vereinbart. Es lässt sich nur durch Vertragsauslegung anhand der allgemeinen Verkehrsanschauung und der Interessenlage der Parteien umschreiben. Die Kriterien sind

- Üblichkeit
- Sozialverträglichkeit
- Einhaltung eines Toleranzgebots⁴¹

(1) Üblichkeit

Üblich sind im Bereich Lärm zunächst alle Geräusche, die bei einem normalen Wohnverhalten schlicht unvermeidlich sind: also das Rücken von Stühlen, Staubsaugen, das

³⁸ Hüßtege in: Thomas/Putzo, ZPO, 33. Aufl. 2012, § 67 Rn. 5a; Vollkommer in: Zöller, ZPO 30. Aufl. 2014, § 67 Rn. 1; inzident auch BayObLG, Beschl. v. 9.7.1987 – Breg 2 Z 73/87 – NJW-RR 1987, 1423.

³⁹ Vgl. nur Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 Rn. 111 – 113 (Gerüche) und Rn. 114-126 (Lärm)

⁴⁰ Vgl. LG Berlin, Beschl. v. 28.1.2011 – 65 S 296/10 – WuM 2011, 155, 158.

⁴¹ Vgl. zu diesen Kriterien Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 286-288 – dort allgemein zur Einhaltung des Hausfriedens.

Betreiben der Waschmaschine, Radiohören und Fernsehen in Zimmerlautstärke⁴², Duschen oder Baden usw. Zum Wohnen gehört grundsätzlich auch Hausmusik. Das Musizieren in der eigenen Wohnung rechnet zum verfassungsrechtlich geschützten Recht auf freie Entfaltung der eigenen Persönlichkeit.⁴³ Gelegentliche Feiern sind üblich.⁴⁴ Üblich ist es auch, dass Kinder schreien, zumindest zeitweise auch toben, Ballspielen oder sonst laut sind. Für die Üblichkeit kommt es auch auf die Art des Hauses und auf das Umfeld an.⁴⁵

Geruchsbelästigungen sind ebenfalls üblich, wenn sie dem normalen Wohnverhalten zuzurechnen sind. Das gilt vor allem für das Kochen und die dabei entstehenden Küchengerüche,⁴⁶ und zwar im Grundsatz auch bei unterschiedlichen Kochzeiten oder bei Verwendung hier ungebräuchlicher Lebensmittel und Gewürze.⁴⁷ Immer weniger üblich ist zwar Zigarettenrauch. Das Rauchen in der eigenen Wohnung gehört aber jedenfalls aktuell noch zu einem üblichen Wohnverhalten, auch wenn der Rauch ins Treppenhaus dringt oder – bei ungünstigen Baulichkeiten – über offene Fenster oder Belüftungsschächte in benachbarte Wohnungen. Hiervon unberührt bleibt die Frage, ob der betroffene Mieter eben wegen der mangelhaften Baulichkeiten mindern darf, wenn er in seiner Wohnung noch den Rauch aus der Nachbarwohnung riecht.⁴⁸

(2) Sozialverträglichkeit

Die Sozialverträglichkeit führt in einigen Bereichen zu Einengungen in anderen Bereichen zu Erweiterungen des noch Erlaubten. Unter diesem Stichwort findet letztlich eine Wertung und damit eine Abwägung statt. Auf der einen Seite stehen die berechtigten Bedürfnissen der Mieter, deren Leben mit Geräuschen und Gerüchen verbunden ist, auf der anderen Seite ein berechtigtes Bedürfnis ihrer Nachbarn, von eben diesen Gerüchen und Geräuschen möglichst verschont zu werden. Die Eingrenzungen sind im Ergebnis gleichzusetzen ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme, das die Lärm- oder Geruchsverursacher beachten müssen.⁴⁹ Der Rechtsprechung lassen sich dazu allerdings im Konkreten allenfalls Faustregeln entnehmen.

Zum Lärm:

Fernsehen, Tonwiedergabegeräte sind grundsätzlich auf Zimmerlautstärke zu stellen.

Feiern ist außerhalb der allgemeinen Termine wie Silvester⁵⁰ oder Karneval wirklich nur gelegentlich erlaubt. Es gibt auch keinen Grundsatz des Inhalts „Einmal Feiern im Monat ist erlaubt“.⁵¹

Hausmusik ist nur außerhalb der üblichen Ruhezeiten erlaubt und auf – höchstens – wenige Stunden täglich zu begrenzen.

⁴² Zum Begriff der Zimmerlautstärke: LG Berlin, Urt. v. 19.10.1987 – 13 O 2/87 – NJW-RR 1988, 909.

⁴³ LG Düsseldorf, Urt. v. 22.12.1989 – 22 S 574/89 – DWW 1990, 87, 88.

⁴⁴ BGH, Urt. v. 29.2.2012 – VIII ZR 155/11 – NZM 2012, 381; LG Berlin, Urt. v. 19.10.1987 – 13 O 2/87 – NJW-RR 1988, 909, 910; Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 Rn. 125.

⁴⁵ Vgl. näher Stempel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 291.

⁴⁶ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, § 536 BGB Rn. 112.

⁴⁷ Vgl. LG Essen, Urt. v. 23.9.1999 – 10 S 491/98 – ZMR 2000, 302, 303; AG Lünen/Werne, Urt. v. 16.12.1987 – Zw 14 C 182/86 – NJW-RR 1988, 1041.

⁴⁸ Vgl. AG Charlottenburg, Urt. v. 17.3.2008 – 211 C 3/07 – Grundeigentum 2008, 1061; bestätigt durch LG Berlin, Urt. v. 7.10.2008 – 65 S 124/08 – „juris“; LG Stuttgart, Urt. v. 27.5.1998 – 5 S 421/97 – WuM 1998, 724; aktuell AG Lübeck, Urt. v. 15.10.2013 – 27 C 1549/13 – WuM 2014, 138.

⁴⁹ Vgl. AG Charlottenburg, Urt. v. 25.11.2004 – 211 C 476/02 – Grundeigentum 2005, 1199.

⁵⁰ Vgl. dazu Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 Rn. 125.

⁵¹ OLG Düsseldorf, Beschl. v. 15.1.1990 – 5 Ss (Owi) 475/89 – WuM 1990, 116; Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 Rn. 124; Stempel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 297.

Laute Handwerksarbeiten, also Hämmern, Bohren usw. sind ebenfalls nur gelegentlich und auch nur außerhalb der üblichen Ruhezeiten hinzunehmen. Das Gleiche gilt für Hundegebell,⁵² und zwar auch dann wenn die Hundehaltung einem Mitmieter vertraglich erlaubt ist.⁵³ Der Halter muss seinen Hund zur Ruhe erziehen.

Eine gewisse Rechtssicherheit können klare Regeln einer Hausordnung darstellen, die zum Bestandteil jedes Mietvertrags gemacht wird. Dort können etwa die nächtlichen Ruhezeiten oder auch eine Ruhezeit während der Mittagsstunden konkret festgeschrieben werden. Auch einzelne Punkte, die im betroffenen Haus erfahrungsgemäß Probleme bereiten, können angesprochen werden – z.B. Zeiten der Benutzung des Trockenbodens, wenn dort der Trittschallschutz fehlt.

Eine Erweiterung unter der Überschrift Sozialverträglichkeit betrifft den Kinderlärm. Die Geräuschkulisse, die Kinder herstellen, ist in einem relativ weitgehenden Ausmaß von den Wohnungsnachbarn zu akzeptieren.⁵⁴ Hier fließt in die Abwägung auch das allgemeine Interesse an einer kinderfreundlichen Gesellschaft ein. Das führt zu einem großzügigeren Maßstab als bei anderen Lärmquellen.⁵⁵ Vorrangig gilt das für Säuglinge und Kleinkinder. Das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern muss von jedem Hausbewohner als natürliches Verhalten der Kinder hingenommen werden.⁵⁶ Werden die Kinder älter, gibt es aber auch hier Grenzen. Die Eltern trifft eine Erziehungs- und Aufsichtspflicht.⁵⁷ Das gilt etwa für die Einhaltung von Ruhezeiten,⁵⁸ oder zu der Art des Spiels.⁵⁹

In einzelnen Gerichtsentscheidungen wird für die Sozialverträglichkeit von Lärm schließlich sehr individuell auf die sozialen Strukturen und die Zusammensetzung der Mieterschaft abgestellt. Daran ist im Grundsatz richtig, dass die Wohnumgebung nicht nur die Üblichkeit prägt, sondern auch das einzuhaltende Maß an Rücksichtnahme beeinflussen kann.⁶⁰ Es sind aber Grenzen zu ziehen. Es geht wohl zu weit, mit dem Landgericht Berlin anzunehmen, dass der Mieter einer Wohnung in einem großen Haus in der Berliner Innenstadt auch mit einzelnen Streitigkeiten in den späten Abendstunden, mit nächtlichem Türenschielen, gelegentlichen Feiern, gelegentlichem Musikhören, Verschmutzungen von Fluren, Müllflächen und Fahrstühlen rechnen muss.⁶¹ Es kann m.E. nicht dem ruhigen Mieter angelastet werden, wenn der Vermieter die eigene Hausordnung nicht durchsetzt, gegen störende Mieter nicht vorgeht oder seine Wohnungen gleich so vermietet, dass die

⁵² Vgl. AG Potsdam, Urt. v. 22.2.2001 – 26 C 76/00 – NZM 2002, 735; AG Hamburg, Urt. v. 6.3.2005 – 49 C 165/05 – BeckRS 2010, 08192 und „juris“; AG Düren, Urt. v. 30.8.1989 – 8 C 724/88 – WuM 1990, 117; AG Köln, Urt. v. 4.4.2001 – 130 C 275/00 – WuM 2001, 493, 494 (inzident im Prozess gegen den Störer).

⁵³ Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 296.

⁵⁴ Vgl. Kraemer/Ehlert in: Bub/Treier, Handbuch, Rn. III 3204.

⁵⁵ LG Heidelberg, Urt. v. 23.10.1996 – 8 S 2/96 – NJWE-MietR 1997, 234 f.; AG Frankfurt, Urt. v. 13.3.2009 – 33 C 2368/08 – WuM 2009, 226; Börstinghaus, NZM 2004, 48, 51.

⁵⁶ Vgl. Stollenwerk, NZM 2004, 289, 290; näher Börstinghaus, NZM 2004, 48, 51; AG Hamburg-Bergedorf, Urt. v. 11.11.2008 – 409 C 285/08 – ZMR 2009, 292; LG München I, Urt. v. 24.2.2005 – 31 S 20796/04 – NZM 2005, 339; LG Berlin, Urt. v. 18.3.2010 – 67 S 485/09 – NJW-RR 2011, 17, 18.

⁵⁷ Vgl. Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 294 f.; LG Lübeck, Urt. v. 31.1.1984 – 6 S 354/84 – WuM 1989, 627.

⁵⁸ AG Braunschweig, Urt. v. 25.6.1999 – 117 C 1270/99 – WuM 2002, 50 f.

⁵⁹ Vgl. AG Bad Kreuznach, Urt. v. 3.7.2001 – 1 S 21/01 – WuM 2003, 328, 329; OLG Saarbrücken, Beschl. v. 11.6.1996 – 5 W 82/96 – ZMR 1996, 566 in einer WEG-Sache.

⁶⁰ Vgl. Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 291.

⁶¹ LG Berlin, Urt. v. 28.01.2011 – 63 S 240/10 – Grundeigentum 2011, 755 und „juris“, Tz. 29; aufgehoben von BGH, Urt. v. 29.2.2012 – VIII ZR 155/11 – NZM 2012, 381.

Wohnverhältnisse unzumutbar werden. Der Vermieter muss gegen Störer unter den Mietern vorgehen. Die Anforderungen an ein störungsfreies Wohnen sinken auch mit einer geringen Miete nicht automatisch ab.⁶²

Zu Geruchsimmissionen:

Bei Geruchsimmissionen gilt das Gebot der Rücksichtnahme vor allem dem Grillen auf dem Balkon und dem Rauchen. Das Grillen auf der Terrasse oder dem Balkon mag üblich sein, ist aber je nach Gebäudegestaltung gar nicht⁶³ oder nur selten – etwa einmal⁶⁴ oder dreimal monatlich⁶⁵ nach Ankündigung – zuzulassen.⁶⁶ Tabakrauch muss der Mieter hinnehmen, wenn er aus der Wohnung des Nachbarn ins Treppenhaus dringt.⁶⁷ Es ist aber nicht mehr sozialverträglich, wenn der Mieter – um seine Wohnung rauchfrei zu halten – gleich im Treppenhaus raucht.⁶⁸ Die Belästigung der Nichtraucher im Treppenhaus kann zu einem Mangel führen, auch wenn es hier an der Erheblichkeit der Beeinträchtigung fehlen kann. Es ist unentschieden, ob auch das Rauchen auf dem eigenen Balkon, wenn es exzessiv geschieht, das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.⁶⁹ In jüngerer Zeit haben mehrere Gerichte einen Sachmangel bejaht, wenn der Obermieter nicht mehr lüften konnte, ohne dass jedes Mal Zigarettenrauch von dem darunter liegenden Balkon in die eigene Wohnung eindrang.⁷⁰ Dem beeinträchtigten Mieter vorzuschlagen, bei schönstem Wetter doch seinerseits Türen und Fenster zu schließen⁷¹, erscheint in derartigen Fällen auch problematisch.

(3) Toleranzgebot

Das Toleranzgebot schließlich bedeutet wiederum eine Ausweitung der Belastungsgrenzen im Einzelfall.

Mit dem Toleranzgebot sollen gebrechliche, geistig behinderte oder psychisch kranke Menschen in ihrem eigenen Recht auf Leben und Wohnen geschützt werden.⁷²

Es kann die Hinnahme besonderer Belastungen verlangen, ohne dass die Grenze zur Mangelhaftigkeit erreicht ist. Es gibt auch eine Variante zu dieser Rechtsprechung, die besagt, dass in diesen Fällen zwar ein Mangel vorliege, dass der „angemessene“ Minderungsbetrag aber geringer als sonst festzusetzen sei.⁷³

Dahinter steht zwar eine Risikoverlagerung vom Vermieter auf den Mieter, der mit einer gewissen Berechtigung fragen könnte, weshalb das Äquivalenzprinzip sich hier zu seinen

⁶² So argumentiert aber AG Münster, Urt. v. 7.3.2003 – 3 C 5879/02 – WuM 2003, 355; vgl. dagegen Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 291.

⁶³ So Stornel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 310.

⁶⁴ So AG Bonn, Urt. v. 29.4.1997 – 6 C 545/96 – NJW-RR 1998, 10.

⁶⁵ So AG Halle, Urt. v. 11.12.2012 – 10 C 1126/12 – „juris“ – in einer WEG-Sache.

⁶⁶ So AG Bonn, Urt. v. 29.4.1997 – 6 C 545/96 – NJW-RR 1998, 10.

⁶⁷ AG Reichenbach, Urt. v. 12.8.1993 – C 88/93 – WuM 1994, 322.

⁶⁸ Börstinghaus/Pielenberg, WuM 2012, 480, 481; Artz, PiG 85, 229, 233 f.; Stapel, NZM 2000, 595, 597.

⁶⁹ So bereits Stapel, NZM 2000, 595, 596 f.; ebenso bei ungünstigen Baulichkeiten Artz, PiG 85, 229, 234.

⁷⁰ LG Berlin, Urt. v. 30.4.2013 – 67 S 307/12 – NZM 2013, 727; LG Hamburg, Urt. v. 15.6.2012 – 311 S 92/10 – NZM 2012, 806.

⁷¹ so AG Wenningsen, Urt. v. 14.9.2001 – 9 C 156/01 – WuM 2001, 487.

⁷² Vgl. zu dieser Abwägung LG Heidelberg, Urt. v. 15.4.2011 – 5 S 119/10 – NZM 2011, 693 f.; LG Hamburg, Urt. v. 20.12.2005 – 316 S 127/05 – ZMR 2006, 448; zu Geruchsbelästigungen von einem altersverwirrten Mieter LG Siegen, Urt. v. 10.1.2006 – 1 S 117/05 – WuM 2006, 158, 160; LG Berlin, Beschl. v. 28.1.2011 – 65 S 296/10 – WuM 2011, 155; ähnlich für Lärm bei einer überforderten alleinerziehenden Mutter von fünf Kindern AG Charlottenburg, Urt. v. 8.10.1993 – 16 b 352/93 – WuM 1995, 394, 395.

⁷³ So AG Charlottenburg, Urt. v. 12.7.2010 – 213 C 94/10 – WuM 2011, 155; LG Berlin, Beschl. v. 28.1.2011 – 65 S 296/10 – WuM 2011, 155; AG Charlottenburg, Urt. v. 17.3.2004 – 231 C 647/03 – „juris“.

Ungunsten verschiebt. Umgekehrt steht hinter dieser Wertung wohl auch, dass ohne eine solche letztlich diktierte Akzeptanz diese Gruppe von Menschen vom Markt ausgeschlossen wäre.

2. Inhalt der Vermieterpflicht

Die Vermieterpflichten sind kaum anders als bei den unmittelbaren Streitigkeiten. Der Vermieter hat, will er keine Minderungen oder gar Kündigungen hinnehmen müssen, für Ruhe oder für die Beseitigung der Geruchsbelästigung zu sorgen. Wie er das macht, ist wieder ihm überlassen. Er schuldet den Erfolg. Im Einzelfall können hier auch bauliche Maßnahmen infrage kommen, die zu einer besseren Schalldämmung oder auch zu einer besseren Ableitung von Küchenabluft führen. Davon abgesehen ist wiederum die Abfolge Gespräche – Abmahnung – Kündigung in aller Regel das, was konkret stattzufinden hat.

Ebenso gilt wie bei den direkten Auseinandersetzungen, dass der Vermieter gut beraten ist, zunächst nach Möglichkeit den Sachverhalt aufzuklären. Erfahrungsgemäß sind auch Lärmbelästigungen häufig Gegenstand wechselseitiger Vorwürfe.

Problematisch sind die Fälle des Zigarettenrauchs. Der Vermieter wird es, wenn er keine vertragliche Vorsorge getroffen hat, dem rauchenden Mieter kaum verbieten können, auf dem Balkon zu rauchen. Das gehört zum vertraglichen Gebrauch. Damit ist der Mangel der oberen Wohnung für den Vermieter in der Regel nicht zu beheben. Er schuldet bei Unmöglichkeit zwar keine Mängelbeseitigung, muss aber Minderung und fristlose Kündigung (§ 543 II Nr. 1 BGB) hinnehmen. Das ist eine Situation, die dem Mietrecht für sich genommen zwar nicht fremd, hier aber besonders misslich ist. Der Zustand kann sich nämlich über viele Jahre fortsetzen, wenn der betroffene Mieter sich für die Minderung entscheidet und keiner der beiden Mietverträge endet.

IV. Streit um Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen

Andere rechtliche Schwerpunkte haben die Auseinandersetzungen um die Nutzung von Gemeinschaftsflächen und –einrichtungen, wie Treppenhaus, Hofflächen, Stellplatzanlagen, Spielplätze, Waschmaschinen.

1. Gebrauchsgewährung oder Gestattung – die Rangfolge der Nutzungen

Bei der Konkurrenz um Gemeinschaftsflächen und –einrichtungen geht es immer um die Herstellung einer Rangfolge zwischen den widerstreitenden Nutzungswünschen der Mieter.

a. Vertragsauslegung im Einzelfall

Dabei stellt sich zunächst die Frage, ob der Vermieter einem der Mieter die von diesem gewünschte Nutzung als Teil des mietvertraglichen Gebrauchs schuldet. Dann droht ihm nämlich wieder das Gewährleistungsrecht. Die Abgrenzung erfolgt zur bloßen Gestattung, die unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben⁷⁴ widerruflich ist.⁷⁵

⁷⁴ Vgl. AG Spandau, Urt. v. 6.11.2002 – 3b C 388/02 – ZMR 2003, 121, 122; AG Pankow-Weißensee, Urt. v. 10.4.2007 – 9 C 359/06 – „juris“ ab Tz. 58; Sternel, Mietrecht Aktuell, Rn. VI 137.

⁷⁵ KG, Urt. v. 1.12.2008 – 8 U 121/08 – WuM 2009, 654, 655; KG Urt. v. 14.12.2006 – 8 U 83/06 – NZM 2007, 515; LG Wuppertal, Urt. v. 15.9.1995 – 10 S 23/95 – WuM 1996, 267; LG Aachen, Urt. v. 29.6.1990 – 5 S 123/90 – DWW 1991, 22.

Der Umfang des vertraglich geschuldeten Gebrauchs ist durch Auslegung der betroffenen Mietverträge zu ermitteln. Maßgebend ist zunächst der Wortlaut des Mietvertrags. Formulierungen wie „der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftseinrichtungen, soweit vorhanden, wie Waschküche, Trockenraum, Hofplatz nach Maßgabe der Hausordnung mit zu benutzen“⁷⁶, legen im Zweifel auch ein vertragliches Recht fest. Es gilt dann § 535 I 2 BGB. Umgekehrt meint die Formulierung: „dem Mieter ist gestattet“ eben eine Gestattung, erst recht, wenn dazu gesetzt ist: „Der Vermieter behält sich den jederzeitigen Widerruf dieser Gestattung vor.“ Das Gleiche gilt, wenn der Passus mit dem Recht zur Mitnutzung extra gestrichen wird.⁷⁷ Fehlt es an ausdrücklichen Regelungen, ist der Vertrag wie sonst auch anhand aller Begleitumstände, der Interessenlage der Parteien und der Verkehrssitte unter Berücksichtigung von Treu und Glauben auszulegen.⁷⁸ Die Rechtsprechung ist hier uneinheitlich und auch unübersichtlich. Im Wesentlichen kommt es wohl auf ein Zeitmoment an. Eine über viele Jahre ohne vertragliche Regelung geduldete Mitnutzung kann nach der Rechtsprechung zur Begründung eines konkludent vereinbarten vertraglichen Mitnutzungsrechts führen.⁷⁹

Der Vermieter ist vorab zur Prüfung des Mietgegenstandes für jeden einzelnen der streitenden Mieter gehalten. Wenn nur einem der Mieter ein vertragliches Nutzungs- oder Mitnutzungsrecht an Gemeinschaftseinrichtungen zusteht, schuldet der Vermieter diesem vorrangig die beanspruchte Nutzung. Gestattungen, die anderen Mietern erteilt sind, hat er dann zu widerrufen. Das ist etwa der Fall, wenn einigen Mietern in Altverträgen die Nutzung des Hofes als Parkplatz mitvermietet ist, den späteren Mieter aber schon nicht mehr.

b. Rangfolge bei gleicher Vertragslage

Sind die Verträge wie im Regelfall gleich, sind die beiden Fragen – Umfang des Mietgebrauchs und Rangfolge – nicht mehr voneinander zu trennen. Die gleichen Kriterien, die für die Abgrenzung zwischen „vertraglich geschuldet“ und „widerruflich gestattet“ maßgebend sind, sind auch in der Konkurrenz mehrerer Mieter heranzuziehen.

Zu untersuchen ist dann letztlich die Rangfolge der Nutzungswünsche, um festzulegen, ob und ggf. zu wessen Gunsten der Vermieter eingreifen muss.

Eine solche Rangfolge der Nutzungsinteressen lässt sich im Groben durchaus rechtlich ableiten.⁸⁰

(1) Zum Wohnen unabdingbare Nutzungen

⁷⁶ Beispiel aus Wetekamp in: Beck'sches Formularbuch Mietrecht, 4. Aufl. 2013, A.II.1.; ebenso bei Hinz in: Hinz/Junker/von Rechenberg/Sternel, Formularbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht 2009, I.1.1.2.

⁷⁷ Vgl. AG Spandau, Urt. v. 6.11.2002 – 3b C 388/02 – ZMR 2013, 121.

⁷⁸ Vgl. eine entsprechende Auslegung zur Nutzung von Kellerräumen bei LG Saarbrücken, Urt. v. 7.6.1996 – 13 B S 13/96 – WuM 1996, 468, 469.

⁷⁹ Vgl. etwa LG Wuppertal, Urt. v. 13.6.2013 – 9 S 245/12 – „juris“ Tz. 12 ff.; AG Gießen, Urt. v. 26.11.1992 – 48 C 2699/92 – WuM 1994, 198, 199; AG Solingen, Urt. v. 13.9.1978 – 11 C 235/78 – WuM 1980, 112 (LS); LG Berlin, Urt. v. 6.12.1993 – 61 S 240/93 – GE 1994, 401 dort allerdings bei zusätzlich hinzutretenden Umständen.

⁸⁰ Näher Flatow, NZM 2007, 432, 433.

An erster Stelle stehen die Nutzungen, die für das Wohnen unabdingbar sind. Das umfasst den sicheren Zugang zur Wohnung und die Möglichkeit, Post und Zeitungen zu erhalten⁸¹, also am sozialen Leben teilnehmen zu können. Mit umfasst ist auch das Recht, einen Rollator oder Rollstuhl im Treppenhaus abzustellen, wenn eine solche Nutzung für den Mieter unabdingbar ist, um seine Wohnung erreichen und verlassen zu können.⁸² Zu der ersten Rangstelle gehört – eine Selbstverständlichkeit – auch die Sicherheit der Mieter, konkret der Brandschutz also die Freihaltung von Fluchtwegen. Das ist alles zugleich Teil der Gebrauchsgewährungspflicht aus § 535 I 2 BGB.⁸³

(2) Besonders geschützte Interessen

An zweiter Stelle stehen Nutzungen, die zwar nicht unabdingbar für das Wohnen sind, denen aber besonders geschützte Interessen zu Grund liegen. Hier wirken, wie auch sonst im Zivilrecht,⁸⁴ öffentliche Wertungen, speziell grundrechtlich geschützte Rechte mittelbar auf das Mietverhältnis ein.⁸⁵ Der wichtigste Fall sind die Kinderwagen im Treppenhaus. Fast nie ist es für das Wohnen einer Familie wirklich unabdingbar, den Kinderwagen im Treppenhaus abzustellen. Die Mühsal, mehrfach täglich den Wagen, das Kind und die Einkäufe in einem Haus ohne Fahrstuhl im Treppenhaus nach oben zu schaffen, ist aber kaum zu überschätzen.⁸⁶ Der Vermieter muss den betroffenen Mietern nach Möglichkeit Abstellplätze im Hausflur schaffen.⁸⁷ Das gebieten auch im Mietrecht der Schutz von Ehe und Familie und die Förderung einer kinderfreundlichen Gesellschaft.⁸⁸ An diese Rangstelle gehören auch Rollatoren, wenn der Mieter sie noch selbst über die Treppe transportieren kann, dies aber mit besonderer Mühe verbunden ist. Diese Nutzungen werden ebenfalls noch unmittelbar dem vertraglich geschuldeten Gebrauch zugeordnet.⁸⁹

(3) Sonstige Interessen

In der Rangfolge ganz hinten stehen schließlich alle weiteren Mitnutzungen der Gemeinschaftsflächen, die ein Mieter zwar gerne ausübt, ohne deren Gewährung das Wohnen aber weder unmöglich noch unzumutbar erschwert wird. Das sind dann die Garderoben und

⁸¹ Dazu ausführlich LG Frankfurt, Urt. v. 28.5.2010 – 6a S 126/09 – ZMR 2011, 551, 552; AG Mainz, Urt. v. 6.5.1996 – 8 C 98/96 – NJWE-MietR 1997, 265; Bausch, NZM 2006, 917, 918.

⁸² BGH, Urt. v. 10.11.2006 – V ZR 46/06 – NZM 2007, 37, 38, Tz. 9; AG Wenningsen, Urt. v. 9.5.1996 – 3 C 125/96 – WuM 1996, 468.

⁸³ Für Postzustellung etwa Bausch, NZM 2006, 917, 918; AG Mainz, Urt. v. 6.5.1996 – 8 C 98/96 – NJWE-MietR 1997, 265; LG Frankfurt, Urt. v. 28.5.2010 – 6a S 126/09 – ZMR 2011, 551, 552.

⁸⁴ Vgl. dazu Die Fabio in Maunz/Dürig/Herzog, GG (Stand 5/2013) Art. 2 Abs. 1 GG Rn. 109; Burghardt in: Leibholz/Rinck, Grundgesetz, Stand 10/2013, vor Art 1 GG Rn. 11 ff.; speziell für das Mietrecht OLG Hamm, Beschl. v. 2.12.1992 – 30 REMiet 2/92 – WuM 1993, 30, 31; AG Dortmund, Urt. v. 17.3.1992 – 125 C 1985/92 – „juris“; für das WEG aktuell LG Itzehoe, Urt. v. 12.4.2013 – 11 S 98/12 – ZMR 2013, 744.

⁸⁵ Vgl. LG Berlin, Urt. v. 15.9.2009 – 63 S 487/08 – GE 2009, 1495 und „juris“, Tz. 7 f.; AG Dortmund, Urt. v. 17.3.1992 – 125 C 1985/92 – „juris“; Flatow, NZM 200, 432 f.

⁸⁶ Vgl. etwa die Schilderung bei AG Düsseldorf, Urt. v. 27.3.2013 – 22 C 15963/12 – WuM 2013, 348; LG Bielefeld, Urt. v. 16.9.1992 – 2 S 274/92 – WuM 1993, 37.

⁸⁷ AG Düsseldorf, Urt. v. 27.3.2013 – 22 C 15963/12 – WuM 2013, 348; LG Berlin, Urt. v. 15.9.2009 – 63 S 487/08 – GE 2009, 1495; AG Hagen, Urt. v. 9.11.1983 – 9 C 217/83 – WuM 1984, 80; AG Charlottenburg, Urt. v. 9.12.1983 – 16 C 762/83 A – WuM 1984, 80; AG Hannover, Urt. v. 2.2.1987 – 536 C 11299/86 – WuM 1987, 118; LG Hamburg, Urt. v. 6.8.1991 – 316 S 110/91 – WuM 1992, 188 (ablehnend aber für Kinderwagen von Besuchern); LG Bielefeld, Urt. v. 16.9.1992 – 2 S 274/92 – WuM 1993, 37; AG Winsen/Luhe, Urt. v. 28.4.1999 – 16 C 602/99 – NZM 2000, 237, 238; AG Braunschweig, Urt. v. 10.5.2000 – 121 C 128/00 – WuM 2003, 354; a.A. nur AG Wedding, Urt. v. 8.12.1989 – 4 C 511/89 – GE 1990, 263.

⁸⁸ AG Winsen/Luhe, Urt. v. 28.4.1999 – 16 C 602/99 – NZM 2000, 237, 238.

⁸⁹ AG Charlottenburg, Urt. v. 9.12.1983 – 16 C 762/83 A – WuM 1984, 80; AG Hannover, Urt. v. 2.2.1987 – 536 C 11299/86 – WuM 1987, 118; AG Braunschweig, Urt. v. 10.5.2000 – 121 C 128/00 – WuM 2003, 354;

Schuhschränke im Treppenhaus, das Abstellen von Fahrrädern im Treppenhaus, die Nutzung gemeinsamer Hofflächen zum Parken. An diese Stelle gehören auch in aller Regel die Nutzung von Einrichtungen wie Waschküchen und Trockenräumen. Sie sind außerordentlich hilfreich, aber nicht wirklich erforderlich – zumindest solange dem Mieter auch gestattet und es technisch möglich ist, eine Waschmaschine in der Wohnung anzuschließen. Diese Nutzungen sind im Zweifel nicht mehr Gegenstand des vertraglich geschuldeten Gebrauchs;⁹⁰ der Vermieter kann sie gestatten, die Gestattung im Zweifel aber auch widerrufen.

2. Vermieterpflichten

a. Wahrung oder Durchsetzung einer vorhandenen Rangfolge

Für Mieterstreitigkeiten untereinander ist der Vermieter gehalten, die Rangfolge zu beachten. Fraglich ist, ob er sie im Konfliktfall auch zugunsten des „rangbesseren Mieters“ durchsetzen muss. Soweit eine Nutzung Teil des vertraglich geschuldeten Gebrauch ist, ist das zu bejahen. Die Pflicht folgt aus § 535 I 2 BGB – mit der Sanktion der Minderung. Soweit es nur um Konkurrenzen innerhalb gestatteter Nutzungen geht, ist der Vermieter in der Disposition freier. Für ihn gilt auch kein allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Grenze bildet erst das Willkürverbot nach § 242 BGB.⁹¹

In der Abwägung heißt das, dass Zugang und Sicherheit ganz vorne stehen. Kinderwagen sind im Treppenhaus nicht zu dulden, wenn dadurch die Fluchtwege oder die Rettungswege für die Feuerwehr unerlaubt verengt werden.⁹² Äußerst problematisch ist m.E. die Rechtsprechung einzelner Gerichte, die Brandschutzvorgaben für unerheblich halten, solange die zuständige Verwaltungsbehörde nicht eingeschritten ist.⁹³ Es kann nicht dem Vermieter abverlangt werden, erkennbar brandschutzwidrige Verhältnisse hinzunehmen und diese zunächst – gegen sich selbst – bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Er würde m.E. auch haften, wenn in der Zwischenzeit bis zum Tätigwerden der Behörde ein Brand ausbricht und im schlimmsten Fall durch eingeeengte Flucht- und Rettungswege Menschen verletzt werden.

Wenn es nicht genügend Stellflächen gibt, gilt im Zweifel Rollator vor Kinderwagen, Kinderwagen vor Fahrrad, Schuhschrank und Blumentopf. Das Rauchen im Treppenhaus kann und sollte der Vermieter untersagen, wenn sich auch nur ein anderer Mieter belästigt fühlt.⁹⁴ Auch wenn sich das Rauchverbot im Treppenhaus möglicherweise schon aus dem Gebot der Rücksichtnahme selbst ableitet, ist eine Formalklausel im Mietvertrag oder eine Regelung in der Hausordnung jedenfalls unschädlich.⁹⁵

Wenn der Vermieter in seiner Abwägung diese Rangfolge einhält, stehen dem nachrangigen Mieter keine Gewährleistungsrechte zu, selbst wenn er ohne die Konkurrenz ein vertragliches Recht hätte. Konkret: die Familie, die den Kinderwagen wegen eines gebrechlichen Nachbarn mit Rollator nicht abstellen kann, hat keinen vertraglichen Anspruch auf diese Fläche. Der

⁹⁰ Vgl. Häublein in: Münchener Kommentar, § 535 BGB Rn. 70; LG Görlitz, Urt. v. 8.2.1995 – 2 S 97/94 – WuM 1995, 388, 390 für die Mitnutzung einer Grundstückszufahrt als Stellplatz; a.A. für einen Schuhschrank im Treppenhaus AG Herne, Urt. v. 11.7.2013 – 20 C 67/13 – WuM 2013, 537.

⁹¹ LG Frankfurt, Urt. v. 28.5.2010 – 6a S 126/09 – ZMR 2011, 551, 554.

⁹² Vgl. zu dieser Prüfung etwa AG Düsseldorf, Urt. v. 27.3.2013 – 22 C 15963/12 – WuM 2013, 348 Tz. 10; AG Hannover, Urt. v. 2.2.1987 – 536 C 11299/86 – WuM 1987, 118, 119; AG Hanau, Urt. v. 19.1.1989 – 34 C 1155/88 – WuM 1989, 366; AG Braunschweig, Urt. v. 10.5.2000 – 121 C 128/00 – WuM 2003, 354, 355.

⁹³ So aber AG Schöneberg, Urt. v. 1.12.2011 – 109 C 161/11 – GE 2012, 135; LG Berlin, Urt. v. 15.9.2009 – 63 S 487/08 – GE 2009, 1495; AG Braunschweig, Urt. v. 10.5.2000 – 121 C 128/00 – WuM 2000, 354, 355.

⁹⁴ Dazu Harsch, WuM 2009, 76, 77 f.

⁹⁵ Artz, PiG 85, 229, 237.

Mietvertrag jedes Mieters ist so auszulegen, dass Mitnutzungsrechte jenseits von Zugang und Sicherheit nur im Rahmen des Möglichen und rechtlich Zulässigen gewährt werden können. Nur diese Auslegung entspricht dem mutmaßlichen Willen und der Interessenlage der Parteien. Der Vermieter kann und will nämlich erkennbar nicht für eine unbegrenzte Zahl von Rollator- und Kinderwagenabstellplätzen eintreten, zumal er das Anwachsen der entsprechenden Bedarfe nicht steuern kann.

b. Willkürverbot bei gleichrangigen Nutzungsinteressen

Es bleibt das rechtlich nicht zu lösende Problem des völligen Gleichrangs – also Kinderwagen gegen Kinderwagen. Hier ist Vermittlung, vielleicht auch Detailabwägung gefragt, der Vermieter ist aber bei jeder willkürfreien Entscheidung auf der sicheren Seite. Er ist auch nicht gehalten, in jeder Mangelsituation über die Hausordnung oder auf sonstigem Wege überhaupt eine rechtliche Regelung herzustellen. Wenn sich sechs Mieter mit Pkw um die drei Stellplätze auf dem Hof streiten, kann der Vermieter diese Situation einfach so belassen. Die Beschränkung der Vermieterpflicht auf willkürfreie Handhabung gilt auch bei Konkurrenzen um Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschmaschinen oder Trockenräumen. Und auch hier gilt, dass der Vermieter nicht zwingend Regeln aufstellen muss. Fehlt es daran, kann jeder Mieter etwa eine vorhandene Waschküche in angemessenem Umfang nutzen, bei Lärmimmissionen ggf. außerhalb der Ruhezeiten.⁹⁶ Ungeachtet davon kann natürlich auch hier eine Hausordnung oder eine Benutzungsordnung zur Befriedung beitragen.

V. Zusammenfassung

Für die Vermieterpflichten bei Mieterstreitigkeiten gilt zusammengefasst:

1. Wenn ein Mieter den anderen wiederholt beleidigt, bedroht oder sogar körperlich angreift, muss der Vermieter eingreifen. Er muss – wie auch immer – diesen Zustand beenden. Das ist Teil der vertraglichen Gebrauchsgewährungspflicht.
2. Welches Maß an Lärm und Gerüchen der Mieter in seiner Wohnung als vertragsgemäß hinnehmen muss, bestimmt sich nach Üblichkeit und Sozialverträglichkeit, in besonderen Fällen auch durch ein Gebot zur Toleranz. Ist das zulässige Maß überschritten, muss der Vermieter eingreifen und den Zustand beenden. Auch das ist Teil der vertraglichen Gebrauchsgewährungspflicht.
3. Gibt es konkurrierende Nutzungswünsche an Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, muss der Vermieter häufig eine Rangfolge durch Bewertung der Nutzungen herstellen und ggf. durchsetzen. Bei wesentlichen Nutzungen, wie Zugang, Postempfang, Sicherheit, evtl. auch dem Abstellen von Rollatoren und Kinderwagen kann das Teil der Gebrauchsgewährungspflicht sein. Ist eine Rangfolge nicht herstellbar oder sind die Nutzungswünsche unwesentlich – Parken, Schuhschränke – kann der Vermieter auch einfach passiv bleiben.

⁹⁶ AG Wetter, Urt. v. 13.1.1987 – 3 C 514/86 – DWW 1987, 131.