

**Mietverwalterforum Hannover des DDIV**  
**am Dienstag, 23.8.2016,**  
**H4-Hotel Hannover Messe**  
**Würzburger Str. 21, 30880 Laatzen**

**Referent: Dr. Olaf Riecke**  
**Richter am Amtsgericht**  
**Hamburg-Blankenese**  
**[olaf@riecke-hamburg.de](mailto:olaf@riecke-hamburg.de)**



**Thema**

**Haustiere, Musizieren und Tod in der Mietwohnung.**

**- Was gilt im Mietrecht? -**

# Vertragsgemäßer Gebrauch - Gemengelage

- **Schutz des Art. 13 I GG: Die Wohnung ist unverletzlich!**  
Daraus folgt das Recht, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden". Mieterbesitz ist „Eigentum“ im Sinne des Art. 14 GG.
- **„Eigene“ Wohnung = Bastion, in der subjektive Vorstellungen zur Lebensweise verwirklicht werden sollen.**
- **Vertragszweck: Mieter soll gegen Entgelt Freiraum für seine Lebensführung zu gewähren sein (Wietz, WuM 2014, 518, 525).**
- **Dagegen streiten Grundrechte des Vermieters aus Art. 14 GG und Grundrechte der Mitbewohner aus Art. 13 I GG.**

# BVerfG

- Nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters, sondern auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist als Eigentum iSd Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG geschützt.
- Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist Aufgabe des Gesetzgebers.
- Der Gesetzgeber muss den Vorgaben Rechnung tragen, die sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs.2 GG ergeben **und berücksichtigen, dass sich Vermieter und Mieter gleichermaßen auf das Grundrecht aus Art. 14 Abs.1 Satz 1 GG berufen können.**
- BVerfG, Beschluss vom 4.4.2011, 1 BvR 1803/08

# Betretungsrecht

**Fall:** Wie vereinbart suchte die Vermieterin den Mieter auf, um zwischenzeitlich installierte **Rauchwarnmelder** in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte sie, das gesamte Haus zu besichtigen und gegen den Willen des Mieters weitere als die mit Rauchwarnmeldern versehenen **Zimmer** zu **betreten**.

Der daraufhin unmissverständlich ausgesprochenen Aufforderung, das Haus zu verlassen, leistete sie keine Folge, sondern verweilte in der Diele vor der Haustür. Sie öffnete dort ein Fenster im Flur, nachdem sie zuvor Gegenstände von der Fensterbank genommen hatte.

Daraufhin **umfasste der Mieter mit den Armen die Vermieterin am Oberkörper und trug sie vor die Haustür.**

**Wer provoziert, verliert.**

**Oder: besser Vollaussstattung mit RWM**

In die Würdigung, ob der Vermieter angesichts einer Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) an der Beendigung des Mietvertrages hat oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar ist (§ 543 Abs. 1 BGB), ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters **provoziert** hat.

Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein "**zur Überprüfung des Wohnungszustandes**" einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters **unwirksam**.

**BGH, Urteil vom 4.6.2014, VIII ZR 289/13, ZMR 2014, 963**

# Betretungsrecht

- Auch der **stark rauchende** Mieter muss es dulden, dass ein vom Vermieter beauftragtes Fachunternehmen **in sämtlichen zum Schlafen geeigneten Räumen** - auch im Raucherwohnzimmer - fachgerecht Rauchwarnmelder anbringt.
- Außerdem bestehen **Schutzpflichten des Vermieters auch gegenüber anderen Mietern.**
  
- AG Halle/Saale, Urteil vom 14.3.2014, 99 C 2552/13 i.V.m LG Halle/Saale, B. v. 31.3.2014, 3 S 11/14, ZMR 2014, 649

# Betretungsrecht

- **Der Mieter kann auch ohne besondere vertragliche Absprache verpflichtet sein, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen, sofern ein berechtigender Grund besteht.**
- **Jährliche Routinekontrollen oder anlasslose Besichtigungen sind unzulässig.**
- **Der Vermieter kann zudem die Besichtigung verlangen, wenn seit der letzten Wohnungsbesichtigung mehr als 5 Jahre vergangen sind, da der Vermieter alle 5 Jahre die Wohnung besichtigen darf.**
- **AG München, Urteil vom 8.1.2016, 461 C 19626/15**



## Bonmots zum Thema „Rauchen“

- **Menschen sind wie Zigarren: Beide werden am Anfang gewickelt, lassen sich später entflammen und enden als Asche.**

*Mark Twain*

- **Rauchen ist ein Ritual um böse Geister, wie zum Beispiel Nichtraucher, zu vertreiben.**

*Wolfram Weidner*

- **Toleranz kann man von den Rauchern lernen. Noch nie hat sich ein Raucher über einen Nichtraucher beschwert.**

*Alessandro Pertini*

# Rauchen

- Der schwerwiegende schuldhafte Pflichtverstoß des Mieters, der die fristlose Kündigung rechtfertigt, liegt alleine darin, dass der Mieter keine Maßnahmen dafür trifft, um zu verhindern, dass **Zigarettenrauch in den Hausflur zieht**, sondern dies durch sein vertragswidriges Verhalten (fehlendes Lüften; Nichtleeren der zahlreichen Aschbecher) sogar noch fördert.
- LG Düsseldorf Urt. v. 26.6.2014, 21 S 240/13 , ZMR 2014, 888 (a.A. BGH, Urteil vom 18.2.2015, VIII ZR 186/14, ZMR 2015, 376)

# Rauchen

- 1. Zur Kündigung wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus.**
- 2. Das Rauchen von täglich 15 Zigaretten in der Mietwohnung hält sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.**
- 3. Ein Mieter, der in seiner Wohnung raucht, kann aufgrund des mietvertraglichen Gebots der Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) gehalten sein, einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Mitmieter zu ergreifen. Eine durch Verletzung einer solchen Rücksichtnahmepflicht verursachte Geruchsbelästigung der Mitbewohner kann auch eine Störung des Hausfriedens darstellen, insbesondere wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht.**

**BGH, Urteil vom 18. 2. 2015, VIII ZR 186/14, ZMR 2015, 376**

# Rauchen

- **Der Mieter, der durch aus einer darunter liegenden Mietswohnung heraufziehenden Zigarettenrauch in der Nutzung seines Balkons gestört wird, kann einen Unterlassungsanspruch gegen den Störer haben.**
- **Er hat allerdings auch die Belange des Rauchenden zu berücksichtigen.**
- **Deshalb ist in der Regel eine Festlegung bestimmter Zeiten, in denen geraucht werden darf, erforderlich.**
- **BGH, Urteil vom 16.1.2015, V ZR 110/14, ZMR 2015, 679**

# These 1

Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand, nämlich intensiv nikotingelbbraun zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

## These 2

Wenn dem Raucher als Mieter wirksam die Schönheitsreparaturen überbürdet wurden und er diese bei Fälligkeit nicht ausgeführt hat, so gilt:

Hätte er turnusmäßig Malerarbeiten selbst oder durch Dritte durchgeführt und wäre dadurch eine Vertiefung der Nikotinbeaufschlagung infolge Zeitablaufs verhindert und einer Beschädigung der Mietsache entgegen gewirkt worden, so schuldet der Mieter dem Grunde nach Schadensersatz.

Der Höhe nach kann der Anspruch allerdings auch bei Null liegen.

## These 3

Wenn der Mieter sich beim Rauchen (miet-)vertragsgerecht verhält, steht dies einer Schadensersatzpflicht gegenüber dem Vermieter nicht per se entgegen.

Wenn der Mieter sich beim Rauchen (miet-)vertragswidrig verhält, besteht dem Grunde nach immer eine Schadensersatzpflicht.

Der Höhe nach kann der Anspruch allerdings auch bei Null liegen.

## These 4

Nur Abwehransprüchen des Vermieters kann der Mieter mietvertragliche Gebrauchsrechte entgegenhalten.

Gegenüber Nachbarn und – bei vermietetem Wohnungseigentum – anderen Wohnungseigentümern als dem eigenen Vermieter gelten diese Vertragsrechte nicht.



## These 5

**Jeder Mieter** einer Wohnungseigentumseinheit (Eigentumswohnung) **ist an** die von den Wohnungseigentümern wirksam – nicht zwingend auch bestandskräftig - **beschlossene „Raucher-Ordnung“** im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern **gebunden.**

Bei Verstoß droht eine Unterlassungsklage aus **§ 1004 BGB.**

## These 6

Der Vermieter kann faktisch nur vor/bei Beginn des Mietverhältnisses **bereits im Mietvertrag** die Zulässigkeit des Rauchens zumindest lokal, quantitativ und/oder temporär **einschränken**.

Vielleicht gibt es bald **Nachtrauchverbote** auf Balkonen und Loggien/Negativbalkonen?

## These 7

Es erscheint zur Vermeidung von Minderungstatbeständen einen Versuch wert, als negative Beschaffensvereinbarung in den Mietvertrag aufzunehmen, dass Beeinträchtigungen durch Rauch aus anderen Wohnungen nicht ausgeschlossen sind.

## These 8

**Wenn erst durch Gutachten die Intensität der Belästigung Dritter durch Nikotinrauch oder die Gesundheitsgefahr festgestellt werden muss, wird der Beweis dem Vermieter oder Dritten in der Praxis nicht gelingen.**

**Die Instanzgerichte sollten - spontane - Ortstermine durchführen und in geeigneter Form die „Geruchslage“ dokumentieren.**

## These 9

- **Mietrechtler sollten Lösungsmodelle aus dem WEG-Recht prüfen und – wenn passend – übernehmen:**
- **Möglicherweise könnte eines Tages ein Mietgericht analog § 21 Abs.8 WEG eine „Raucher-Ordnung“ nach billigem Ermessen aufstellen, wenn die Vertragsparteien eines größeren Mietobjekts dies nicht alleine schaffen/ hinbekommen.**
- **So könnten die kollidierenden Grundrechte und Vertragspositionen der Parteien in praktische Konkordanz gebracht werden.**

# Klauselvorschlag

- Hier geht es auch um die Schutzpflichten des Vermieters gegenüber den anderen Mitmietern.
- Klauselvorschlag
- „Das Rauchen, insbesondere von Zigaretten, Zigarillos, Zigarren und Pfeife ist im Treppenhaus, Aufzug, Keller und Trockenboden verboten“.

# General-Klausel

- **„Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei der Mietwohnung um eine Nichtraucherwohnung (außer Balkon/ Terrasse soweit vorhanden) handelt.**
- **Ein Unterlassungsanspruch des Vermieters in Bezug auf ein Rauchen innerhalb der Wohnräume wird, soweit die übrigen Mieter im Objekt nicht gestört werden, gleichwohl während der Mietzeit ausgeschlossen.**
- **Der Ausschluss des Unterlassungsanspruches bezieht sich jedoch nur auf die konkrete Handlung und nicht auf Folgeansprüche, die durch eine vertraglich abweichende Handlung des Mieters entstehen können (z.B. nachhaltige Beseitigung von Nikotinablagerungen).“**

# Ist das unangekündigte Versterben in der Wohnung noch vertragsgemäßer Gebrauch?

- Das Sterben in der angemieteten Wohnung und die Beeinträchtigung der Wohnung als Folge dieses Versterbens sind keine Überschreitung des Gebrauchsrechts an der Mietsache.
- Stellt die Beeinträchtigung eine Substanzverletzung der Wohnung dar, ohne deren Beseitigung die vertragsgemäße Rückgabepflicht verletzt wird, kann ein Schadensersatzanspruch ohne Verschulden des Verstorbenen oder seiner Erben nicht geltend gemacht werden.
- AG Bad Schwartau, Urteil vom 5.1.2001, 3 C 1214/99



# Begründung

- Die Verstorbene kann schon sinngemäß nicht mehr schuldhaft handeln, den Beklagten ist kein schuldhaftes Verhalten vorzuwerfen. Es ist niemand gehalten, sich innerhalb der Verwandtschaft ständig nach dem Befinden und Verbleib des anderen zu erkundigen, erst recht, wenn dieser näheren Kontakt ablehnte.
- Den Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, sie hätten zu einem früheren Zeitpunkt Maßnahmen zur Auffindung und Vermeidung der Verseuchung der Wohnung treffen müssen, weil sie erst durch das Austreten des Leichengeruchs überhaupt in der Lage waren, das Ableben der Frau M. wahrzunehmen.
- AG Bad Schwartau, Urteil vom 5. 1. 2001, 3 C 1214/99

# Ausnahme

- **Freitod/Suizid des Mieters in der Wohnung ist vertragswidriger Gebrauch, wenn nicht Information des Vermieters durch Dritte sichergestellt ist.**
- **Postkarte genügt, da mail zu schnell.**

# Ex-Mieter als neuer Mitwohnungseigentümer

- Der Wohnungserwerber kann sich gegenüber den anderen Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem erloschenen Mietverhältnis berufen, die mit der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht in Deckung zu bringen sind.
- BGH, Urteil vom 27. 4. 2016, VIII ZR 323/14

## vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt?

- **Der Mieter muss Balkonaufbauten, die mit Draht und Kabelbindern befestigt sind und ohne Genehmigung des Vermieters angebracht wurden, entfernen. Darauf, ob der Mieter in die Bausubstanz eingegriffen hat, kommt es nicht an (vgl. AG Köln ZMR 2011, 886).**
- **Eine ungenehmigte Störung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes muss der Vermieter nicht hinnehmen.**
- **Schon wegen der Haftung aus § 836 Abs.1 BGB muss die Balkonkonstruktion entfernt werden.**
- **AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 4.6.2015, 410d C 27/15, n.v.**

## **„Willkommens-Deko“**

- **Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Unterlassung der Anbringung eines Dekorationsobjektes an der Wohnungstüre des Mieters, da dies keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellt. Auch wenn nach dem Dauernutzungsvertrag für das Anbringen der Dekoration die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich gewesen wäre, führt dies nicht zu einem Anspruch auf Unterlassung in der Form einer Beseitigung. Es besteht insoweit allenfalls das Recht, eine Ermessensentscheidung zu treffen.**
- **LG Hamburg, Urteil vom 7. 5. 2015, 333 S 11/15**

# Tierhaltungsverbot im Mietvertrag

- Das im Mietvertrag geregelte Verbot der Hunde- und Katzenhaltung stellt eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB dar.
- Die darin ausgesprochene generelle Untersagung der Haltung von Hunden und Katzen hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand.
- Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation versagt und damit zugleich gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 BGB) verstößt.
- BGH, Urteil vom 20.3.2013, VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618

# Bearded Collie in der Mietwohnung

- Der Vortrag des Vermieters, der von dem Mieter gehaltene Bearded Collie könne in der vermieteten Wohnung nicht artgerecht gehalten werden, ist unerheblich, da für die unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 535 BGB allein maßgebliche mietrechtliche Betrachtung der Haltung des Hundes die Frage nach dessen artgerechter Haltung keine Rolle spielt.
- BGH, Beschluss vom 22. 1. 2013, VIII ZR 329/11, ZMR 2013, 425

# Tierhaltungsverbot auch in der Teilungserklärung

- Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung (§ 15 Abs.1 WEG) oder durch Mehrheitsbeschluss (§ 15 Abs.2 WEG) nähere Bestimmungen über die Tierhaltung treffen.
- Beschlossen werden kann allerdings nur ein „ordnungsmäßiger Gebrauch“ i. S. des § 15 Abs. 2 WEG.
- OLG Hamburg, Beschluss vom 20.8.2007, 2 Wx 72/07, ZMR 2008, 151



# Lockere Tierhaltungsregelung im Beschluss der Wohnungseigentümer

- Ein Mehrheitsbeschluss, der das „Spielen von Hunden auf den Rasenflächen“ des Gemeinschaftseigentums zulässt, ist nicht allein deswegen anfechtbar, weil er keine unbedingte Anleinplicht vorsieht.
- **LG Itzehoe, Urteil vom 28.5.2014, 11 S 58/13 , ZMR 2014, 912**
- *„Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z.B. durch Anspringen belästigen.“*

## **„Aufzugs-Verbot“ für Tiere**

- **Die Regelung in einer beschlossenen Hausordnung über das Verbot, Tiere im Aufzug zu befördern, ist wirksam.**
- **Durch die trotzdem erfolgende Nutzung des Aufzugs durch den Hund der Mieter der Wohnungseigentümer wird das Eigentum der Mitwohnungseigentümer beeinträchtigt.**
- **LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13, ZMR 2014, 394**

# Tierhaltungsverbot qua Beschluss der Wohnungseigentümer

- **Ein nicht angefochtener Beschluss der Eigentümerversammlung, durch den ein umfassendes Hundehaltungsverbot angeordnet worden ist, ist wirksam.**
- Bei der Abwägung, ob die Durchsetzung eines Hundehaltungsverbots gegen Treu und Glauben verstößt (§ 242 BGB), ist das Interesse der Wohnungseigentümer, einer Verwässerung des Verbots entgegenzuwirken, angemessen zu berücksichtigen.
- **OLG Hamm, Beschluss vom 24.2.2005, 15 W 507/04, ZMR 2005, 897, sehr str.**

# Tierhaltungsverbot qua Beschluss der Wohnungseigentümer

- Ein unangefochtener Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, der die Hundehaltung in einer Wohnanlage generell verbietet, hat vereinbarungsersetzenden Charakter (vergleiche BGH, NJW 1994, 3230) und bindet alle Wohnungseigentümer, weil er weder sittenwidrig ist noch in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift.
- BGH, Beschluss vom 4.5.1995, V ZB 5/95, ZMR 1995, 416

## Anmerkung

- **Ob dagegen ein generelles Tierhaltungsverbot qua Beschluss in unzulässiger Weise in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift** (so Saarländisches OLG, Beschluss vom 2.10.2006, 5 W 154/06, ZMR 2007, 308; offengelassen in OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.1.2011, 20 W 500/08, ZWE 2011, 363 = MietRB 2011, 351) **ist weiter umstritten.**

# Tierhaltungsverbot qua Beschluss der Wohnungseigentümer

- **ABER: Durchsetzung scheitert im Einzelfall**
- **Im Licht des Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG kann die nach § 242 BGB zu treffende Interessenabwägung im Einzelfall ergeben, dass die Durchsetzung eines wirksamen Hundehaltungsverbots gegenüber einem behinderten Wohnungseigentümer auf Dauer oder auf Zeit unzulässig ist.**
- **BayObLG Beschluss vom 25.10.2001, 2Z BR 81/01, ZMR 2002, 287**

# Konsequenzen für die Vermietung von ETW

- Den übrigen Eigentümern steht bei unzulässiger Nutzung – trotz und wegen fehlender vertraglicher Beziehung zum Mieter – einerseits der direkte Unterlassungsanspruch gegen den Mieter aus § 1004 BGB zu und andererseits ein entsprechender Anspruch (§§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB) gegen den vermietenden Sondereigentümer.
- Der Mieter kann sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass seine konkrete Nutzung sich in den Grenzen des § 906 BGB halte oder dass er wegen des unwirksamen Verbots im Mietvertrag zur Hundehaltung berechtigt sei.
- Der Mieter kann nur Ansprüche gegen seinen Vermieter wegen Rechtsmängeln erheben.

## **„Münchener Schaukel“**

- **Ein Mieter verletzt seine vertraglichen Pflichten, wenn er trotz Abmahnung die nächtlichen Ruhezeiten nicht einhält und andere Mieter durch Lärm stört.**
- **In der Wohnung hatte der Mieter ein Schaukelgestell mit Ketten aufgestellt und nächstens benutzt, wobei sexuelle, sportliche und quietschende Geräusche entstanden.**
- **Dies rechtfertigt eine ordentliche Kündigung.**
- **AG München, Urteil vom 3.2.2014, 17705/13, ZMR 2015, 458**



## Lärm durch Erwachsene in einer ETW

- **Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage.**
- **BGH, Urteil vom 27. 2. 2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561**

# Kinderlärm

- **Eine Tagesbetreuung von maximal 2 Kindern gleichzeitig stört nicht mehr als eine normale Wohnnutzung.**
- **AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 27.09.2013, 44 C 2015/13, ZMR 2014, 401**

# Kinderlärm

- **Unter Berücksichtigung der zu § 906 BGB entwickelten Rechtsprechung des Grundsatzes einer gesteigerten Duldungspflicht gegenüber Kinderlärm (vgl. OLG Celle MDR 1997, 1023), der wegen der gleichgearteten Interessenlage auch bei der Prüfung der Frage, ob eine Lärmbeeinträchtigung zu einem unvermeidlichen Nachteil im Sinne der §§ 22, 14 WEG führt, Anwendung finden muss, haben Wohnungseigentümer die durch spielende Kinder verursachte Geräuschentwicklung in gewissem Umfang zu dulden.**
- **OLG Schleswig, Beschluss vom 10. 10. 2001, 2 W 53/01 , ZMR 2002, 865**

# Kinderlärm

- Der mit der ganztägigen Betreuung von mehreren Kleinkindern verbundene erhöhte Lärmpegel sowie die gesteigerte Besucherfrequenz und damit einhergehende Störungen wie vermehrter Schmutz im Treppenhaus und größere Unruhe im Haus können (bei typisierender Betrachtung) zu Beeinträchtigungen in einem Wohnhaus führen, die für die übrigen Wohnungseigentümer unzumutbar sind.
- Insoweit ist der Fall einer Tagesmutter mit mehreren (wechselnden) Kleinkindern mit der einer kinderreichen Familie nicht zu vergleichen.
- LG Köln, Urteil vom 11.8.2011, 29 S 285710, ZMR 2012, 39  
-----→ (BGH)

# Kinderlärm

- Die entgeltliche Ganztagsbetreuung von Kleinkindern in einer vermieteten Eigentumswohnung stellt die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes dar.
- Wurde dem vermietenden Eigentümer die weitere Ausübung der Tätigkeit seiner Mieterin als Tagesmutter durch bestandskräftigen Beschluss untersagt, so kann ein Wohnungseigentümer Unterlassung dieser Tätigkeit verlangen.
- BGH, Urteil vom 13. 7. 2012, V ZR 204/11, ZMR 2012, 970

## Ausgangspunkt war laute Musik

- **Fall: 2012** beschwerten sich Mieter des Hauses über ruhestörenden Lärm, der durch den Beklagten verursacht wurde. Es wurde geklagt, dass der Beklagte seit mehreren Wochen nachts laut Musik höre, Klavier spiele und laut spreche.
- Beleidigt und bedroht ein manisch-depressiver Mieter Dritte im Haus und Mitarbeiter des Vermieters, weil er erstmals seine Medikamente in der manischen Hochphase abgesetzt hatte (gegen ärztlichen Rat), so rechtfertigt dies bei einem fast 10 Jahre weitgehend unbeanstandet verlaufenen Mietverhältnis weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung.
- AG Darmstadt, Urteil vom 21. 1. 2014, 313 C 13/14, ZMR 2015, 39

## Ausgangspunkt war wieder laute Musik

- **Fall:** 2012 hätten sich andere Mieter beim Kläger über nächtliche Klopfattacken des Beklagten vorrangig nachts zwischen 2.00 Uhr und 6.00 Uhr beschwert. Der Beklagte störe die weiteren Mieter durch laute Musik. Unstreitig hat der Beklagte den Kläger am 27.2.2013 mit dem Wort "Schwein" beleidigt.
- Eine Beleidigung stellt nicht nur eine Straftat, sondern auch eine Verletzung des Mietvertrags dar. Eine massive Ehrverletzung kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen.
- AG München, Urteil vom 9. 8. 2013, 411 C 8027/13, ZMR 2014, 651

# Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch Lärm

- Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines "Protokolls" bedarf es nicht.
- BGH, Urteil vom 29. 2. 2012, VIII ZR 155/11, ZMR 2012, 536



# Musikunterricht

- 1. Eine Mieterin ist an die von den Wohnungseigentümern beschlossene Hausordnung im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern gebunden; sie kann ihnen keine abweichenden mietvertraglichen Regelungen entgegenhalten.**
  - 2. Musikunterricht zur Aufbesserung der sonstigen Bezüge ist teilgewerbliche Nutzung.**
  - 3. Bei Notwendigkeit einer Verwalterzustimmung muss diese in der Regel beantragt und ausdrücklich erteilt worden sein.**
- LG Hamburg, Urteil vom 25. 11. 2011, 317 S 55/11, ZMR 2012, 354**

## Musik in ETW, Durchsetzung "zivilisierten Verhaltens"

- Ein Wohnungseigentümer im Erdgeschoss hat gegen einen Nutzer im Obergeschoss einen Unterlassungsanspruch dahin, mutwillige Lärmerzeugung (durch laute Musik, Ballspielen, Trampeln, Springen innerhalb der Wohnung und durch häufiges geräuschvolles Zuwerfen der Haus- und Wohnungseingangstüren) zu unterlassen.
- Ein Unterlassungsanspruch ist weiter gegeben, wenn der Nutzer im Erdgeschoss mehrfach den klagenden Wohnungseigentümer beleidigt hat und ihn sowie seine Gäste fotografiert hat.
- AG Freising, Urteil vom 28.1.2010, 6 C 1660/07, ZMR 2010, 559

# Beschränkung des Musizierens in der Hausordnung

- Erlaubt die Gemeinschaftsordnung einer großen im Innenstadtbereich gelegenen Wohnanlage die Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum ohne Benutzungsbeschränkung und insbesondere auch zur beliebigen gewerblichen Nutzung und zur Ausübung eines freien Berufes, so entspricht eine Beschränkung des Musizierens in der Hausordnung, die keine Ausnahme für berufsbedingt musizierende Bewohner vorsieht, nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- BayObLG, Beschluss vom 28. 2. 2002, 2Z BR 141/01, ZMR 2002, 605

# Grillen

**1. Die Ungültigerklärung eines Beschlusses ("Das Grillen ausschließlich mit Elektrogrillgeräten wird gestattet, solange keine Rauch- bzw. Geruchsbelästigungen eintreten") führt nicht dazu, dass eine frühere Regelung der Hausordnung wieder auflebt.**

**2. Die Gestattung des Grillens "ohne Geruchs- und Rauchbelastung" wird dem Einzelfall nicht gerecht und ist eine zu weitgehende Beschränkung.**

- **AG München, Urteil vom 21. 3. 2012, 482 C 15854/11, ZMR 2013, 842**

# Grillen

- Bei der Ergänzung der Hausordnung durch Regelungen zum Grillen in der Wohnanlage haben die Eigentümer einen Ermessensspielraum. Dazu zählt auch ein generelles Grillverbot mittels offener Flamme.
- Vom Grillverbot abweichende Regelungen in Mietverträgen des Anfechtungsklägers stehen einer einheitlichen neuen Regelung der Hausordnung für alle Eigentümer nicht als schutzwürdige Belange entgegen.
- LG München I, Urteil vom 10. 1. 2013, 36 S 8058/12, ZMR 2013, 475

# Grillen

- **Werden Verstöße gegen die Hausordnung, die geeignet sind, den Hausfrieden nachhaltig zu stören (hier: Grillen und Frittieren auf dem Balkon), trotz Abmahnung fortgesetzt, liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.**
- **Bei einem Mehrfamilienhaus ist es sachlich gerechtfertigt, in der Hausordnung ein auf die Balkone bezogenes Grillverbot auszusprechen.**
- **LG Essen, Urteil vom 7. 2. 2002, 10 S 438/01, ZMR 2002, 597**

## Grillen auf Balkon einer ETW

- Ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümersammlung, wonach das Grillen auf dem Balkon gestattet ist, stellt wegen der Brandgefahr sowie den Rauch- und Geruchsimmissionen eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer dar und ist daher wegen Verstoßes gegen **§§ 13 Abs 1, 14 Nr 1 WEG** rechtswidrig (so auch AG Wuppertal, Rpfleger 1977, 445).
- **LG Düsseldorf, Beschluss vom 9. 11. 1990, 25 T 435/90, ZMR 1991, 234**

Tschüß

§