



Unerhört?

Was man über Lärmbelästigung in der Mietwohnung wissen sollte

S 10

Schallschutznormen und Richtlinien für Neubau oder Umbau

S 16

BGH-Urteil zu Trittschallschutz in Altbauwohnungen

S 18

Ausflugstipp: Leipzig

S 22

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

- 3 — **Mieterschutzbund Aktuell**
Neue Beratungsstelle des Mieterschutzbundes
Der Mieterschutzbund gratuliert

- 4 — **Miete und Mietrecht**
Garagen-Geschädigte
Ein Attest vom Vermieter

- 5 — **Die Briefkasten-Panne**
Wer zahlt den Schutz?



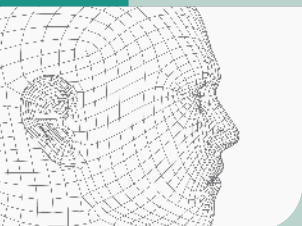
- 6 — **Aktuelle Rechtsprechung**
Neues von den Roten Roben

- 10 — **Titelthema –
Lärm in der Mietwohnung**



Was man über Lärmbelästigung
in der Mietwohnung wissen
sollte

- 16 — **Schallschutz –
Norm, Richtlinien und
Rechtsprechung**



- 18 — **Urteil und Kommentar
des Mieterschutzbundes**

- 21 — **Miete und Mietrecht**
Platz fürs „liebste Kind“

- 22 — **Ausflugstipp**
Kunst, Kultur und Allerlei – Leipzig



- 23 — **Impressum**

Liebe Leserin, lieber Leser,

die gute Nachricht zuallererst: der Mieterschutzbund eröffnet eine neue Beratungsstelle in Berlin-Wedding. Steigender Beratungsbedarf hat uns dazu veranlasst, Ihnen ab Oktober 2010 in einer Zweigstelle in der Müllerstraße 53 mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Näheres dazu entnehmen Sie bitte dem Artikel auf der gegenüberliegenden Seite.

Wer hat das nicht schon mal erlebt? Unser aktuelles Titelthema Lärm in der Mietwohnung betrifft jeden Mieter. Ob es nun der Musikfreund in der Nachbarschaft ist, das Fernsehgerät der schwerhörigen älteren Dame von unten oder die neue Baustelle gegenüber – Lärm ist gerade in einer Millionenstadt wie Berlin allgegenwärtig und eines der meistbesprochenen Themen in unseren Beratungen. Ein Grund mehr, in einem Übersichtsartikel die wichtigsten Lärmarten und was Mieter dagegen unternehmen können, aufzuzeigen.

Das abgedruckte und kommentierte BGH-Urteil zum Thema Trittschallschutz in Altbauwohnungen ist zwar nicht mehr brandaktuell, stellt aber nach wie vor eine richtungweisende Entscheidung für betroffene Mieter dar.

Nicht nur die Rechtsprechung, sondern auch die Deutsche Industrie-Norm (DIN) und der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) setzen sich mit dem Thema Schallschutz auseinander – auch dazu gibt es eine kleine Übersicht.

Es ehrt einen Verein, wenn die Mitglieder ihm sehr lange die Treue halten. In unserem Fall „feiert“ jemand sein fünfzigstes Mitgliedschaftsjahr! Darauf sind auch wir ein kleines bisschen stolz. Näheres dazu lesen Sie auf der gegenüberliegenden Seite.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz

Wir expandieren!
Neue Filiale in der Müllerstraße



Mieterschutzbund bald auch im Wedding

Neue Beratungsstelle in der Müllerstraße eröffnet im Oktober

Die Nachfrage nach mietrechtlicher Beratung steigt kontinuierlich. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, weitet der Mieterschutzbund sein Beratungsangebot aus und eröffnet eine neue Beratungsstelle in Berlin-Wedding.

Insbesondere für Mitglieder und Beratungssuchende aus Reinickendorf, Wedding und Moabit stellt der neue Standort eine räumliche Erleichterung dar und verringert die Anfahr-

zeiten zur persönlichen Mieterberatung deutlich. Aber auch alle anderen Mitglieder und Ratsuchenden sind herzlich eingeladen, ab Oktober 2010 unsere neue Filiale in Berlin-Wedding zu besuchen.

Die neue Beratungsstelle wird in der Müllerstraße 53, Ecke Türkenstraße eröffnet, in direkter Nachbarschaft zur dort ansässigen Berliner Sparkasse. Eine ebenerdige Lage der Beratungsräume garantiert den barrierefreien Zugang für Rollstuhlfahrer.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man den neuen Standort mit der U-Bahn-Linie 6, U-Bahnhof Seestraße, danach ca. fünf Fußminuten die Müllerstraße in Richtung Rehberge entlang, oder mit dem Bus, Linie 120, Haltestelle Türkenstraße; die Bushaltestelle befindet in unmittelbarer Nähe der neuen Beratungsstelle.

Neue Beratungsstelle ab Okt. 2010: Müllerstraße 53, 13349 Berlin 

50 Jahre Vereinsmitgliedschaft


Der Mieterschutzbund gratuliert!

Eine Mitgliedschaft im Mieterschutzbund lohnt sich auf jeden Fall. Die Zufriedenheit über unsere Arbeit manifestiert sich zum einen in der stetig steigenden Mitgliederzahl, zum anderen auch in der Beständigkeit, mit der unsere Mitglieder dem Verein die Treue halten.

Nicht wenige Mitglieder gehören dem Mieterschutzbund bereits seit mehreren Jahrzehnten an. Die aktuell am längsten währende Mitgliedschaft

begann im August 1960. Damals wurde Hans-Georg Penkuhn aus Zossen Vereinsmitglied und hält uns seit nunmehr 50 Jahren die Treue.

Wir nehmen dieses Jubiläum zum Anlass, uns für das über die Jahrzehnte hinweg entgegengebrachte Vertrauen in unseren Verein zu bedanken und gratulieren Herrn Hans-Georg Penkuhn ganz herzlich zum „Fünfzigsten“!

Neben den Glückwünschen erhält der Jubilar als Dankeschön einen Geschenkgutschein im Wert von 50,- Euro – Treue lohnt sich eben doppelt! 

50





Garagen-Geschädigte

Mieter erstritten wegen lärmenden Tors Mietminderung




Wenn jemand eine Wohnung unter bestimmten äußeren Bedingungen anmietet, dann hat er später mit Beschwerden dagegen relativ wenig Chancen. Anders sieht es aus, wenn sich solche Einflussfaktoren wie Lärm, Licht und Gerüche plötzlich ändern.

Man kann bezweifeln, ob die Mieter im Raum Hamburg besonders geeignete Räume gefunden hatten. Denn die Immobilie lag unmittelbar über der Tiefgarageneinfahrt des Anwesens. Immer dann, wenn sich das Tor öff-

nete oder schloss, konnte man entsprechende Begleitgeräusche vernehmen. Richtig schlimm wurde es nach Auskunft der Betroffenen aber erst, als die Verwaltung den Antriebsmotor austauschen ließ. Das neue Gerät sei sehr viel lauter als das alte, stellten die Mieter fest. Sie fühlten sich erheblich in ihrer Lebensqualität eingeschränkt und kämpften vor Gericht um eine Minderung der Miete.

Die Richter des Landgerichts Hamburg hielten monatliche Abzüge in Höhe von 15 Prozent der Miete für angemessen. Ganz wesentlich stützten

sich die Juristen auf das Gutachten eines Sachverständigen. Der hatte zwar keinen Vergleich der Motoren anstellen können, weil die alte Maschine bereits entsorgt war. Doch er hatte erklärt, dass das Garagentor falsch eingebaut und eine deutlich leisere Konstruktion möglich sei. Darum sprachen die Richter hier den Mietern trotz eines schon beim Einzug vorhandenen Problems eine Entschädigung zu, denn eine Verschlechterung muss niemand hinnehmen. 

Ein „Attest“ vom Vermieter?


Urteil zum Recht auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Manche Immobilieneigentümer wollen auf „Nummer sicher“ gehen, wenn sie ihr Objekt neu vermieten. Sie verlangen von den Bewerbern neben diversen Unterlagen wie etwa Lohn- oder Gehaltszettel auch eine so genannte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom vorherigen Vermieter. Doch dieser ist nur innerhalb gewisser Grenzen verpflichtet, ein „Attest“ auszustellen.

Zunächst schien alles den üblichen Gang zu gehen. Die alten Mieter einer Wohnung traten an den Eigentümer heran, ihnen die Bescheinigung

auszustellen. Der kam dem Wunsch auch in gewisser Weise nach. Er stellte allerdings nur eine Quittung über die geleisteten Mietzahlungen aus. Der Ex-Mieter forderte aber eine viel weiter gehende Bestätigung. Darin sollte auch noch auf die Betriebskostenvorauszahlung und die noch nicht erfolgte Abwicklung einer Kautionszahlung eingegangen werden. Das verweigerte der Eigentümer kategorisch. Dazu sei er nicht verpflichtet, erwiderte er.

Tatsächlich durften die Mieter eine solch umfassende Erklärung nicht erwarten, entschied der BGH.

Weder aus dem Mietvertrag noch aus den vertraglichen Nebenpflichten heraus ergebe sich ein Anspruch auf Bestätigung über das Bestehen oder das Nichtbestehen von Mietschulden. Das könne juristisch sogar zum Bumerang werden: Der Eigentümer müsse „mit Ausstellen der Bescheinigung beweisurechtliche Nachteile befürchten, falls nachträglich noch Streit über den Bestand und die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte“. Dann könnte nämlich die Bescheinigung für den Vermieter den Charakter eines „Zeugnis(ses) gegen sich selbst“ annehmen. 

Landgericht Hamburg,
333 S 65/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen
VIII ZR 238/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Die Briefkasten-Panne

Untermieter muss sich um Weiterleitung seiner Post kümmern

Um die ordnungsgemäße Zustellung von Briefsendungen gibt es vor Gericht regelmäßig Streit – vor allem dann, wenn in Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften nicht verbindlich geklärt ist, wer den Briefkasten leert.



Die Finanzgerichtsbarkeit hat nun festgestellt, dass auch der Untermieter selbst eine gewisse Verantwortung

für die Weitergabe wichtiger Post trägt und sich nicht automatisch auf Fehler von Dritten berufen kann.

Der Briefträger hat an die Meldeadresse eines Mannes einen Haftungsbescheid für Steuerschulden per Postzustellungsurkunde zugestellt. Von da an verlief sich die Spur dieses Schreibens. Der Adressat sagte, er sei zwar kurzfristig in die besagte Wohnung eingezogen, habe aber nicht einmal den Briefkastenschlüssel besessen. Der an ihn gerichtete Bescheid müsse wohl in einen Poststapel geraten sein, den Mitbewohner anlegten.

Und dort sei er wohl übersehen worden. Er selbst könne jedenfalls nicht für das Missgeschick verantwortlich gemacht werden und

müsse rechtlich so behandelt werden, als ob er den Brief nie erhalten habe.

Es sei „unstreitig“, dass der Betroffene die Wohnung während der besagten Zeit „zum Schlafen und Leben“ genutzt habe, stellte das Finanzgericht im Nachhinein fest. Außerdem erscheine es „wenig glaubhaft, dass ausgerechnet der Haftungsbescheid in Gestalt der Postzustellungsurkunde“ nicht besonders aufgefallen und in einem Stapel von Briefen verschwunden sein soll. Dass der Adressat im wahrsten Sinne des Wortes nicht selbst auf den Briefkasten zugreifen konnte, weil er nicht im Besitz eines Schlüssels war, hielten die Richter nicht für entscheidend. 



Finanzgericht
Berlin-Brandenburg,
Aktenzeichen
6 K 9096/05 B

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Wer zahlt den Schutz?

Mieter und Vermieter stritten um Wartungskosten für Rauchmelder


Die Installation von Rauchmeldern in Wohnräumen wird von Fachleuten schon seit langem als Vorsichtsmaßnahme empfohlen. Wenn ein Feuer ausbricht, kann nämlich ein frühzeitiges Warnsignal lebensrettend sein.

Doch solche Rauchmelder müssen regelmäßig überprüft werden, damit man sich auf sie verlassen kann. Der Vermieter einer Wohnung kann die Ausgaben dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Der Vermieter hatte in der von ihm vermieteten Wohnung neue Rauchmelder anbringen lassen. Einmal im Jahr sollten diese von einer darauf spezialisierten Firma überprüft und gewartet werden. Diese Ausgaben betrachtete der Vermieter als Betriebskosten und forderte den



Betrag von den Mietern ein. Die Betroffenen waren damit nicht einverstanden und verweigerten die Bezahlung. Sie wiesen vor Gericht darauf hin, dass ihr Vertrag eine solche Umlage nicht

vorsehe. Außerdem müsse man auch bedenken, ob die Mieter nicht selbst in der Lage seien, die regelmäßige Kontrolle der Geräte durchzuführen.

Die Wartung eines Rauchmelders falle eindeutig unter den Posten „sonstige Betriebskosten“ und sei damit auf die Mieter umlegbar, entschied das Amtsgericht Lübeck. Es handele sich hier um die „Überprüfung der Funktionsfähigkeit elektrischer Anlagen eines Mietobjekts“. Im Rahmen des Gebots der Wirtschaftlichkeit sei es dem Vermieter auch erlaubt, diese Arbeiten an externe Dritte zu vergeben. Weil den Vermieter in diesem Falle die Verkehrssicherungspflicht treffe, könne man ihm auch nicht zumuten, auf die ordnungsgemäße Erledigung der Kontrolle durch die Mieter zu vertrauen. 

Amtsgericht Lübeck,
Aktenzeichen
21 C 1668/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Begründung

Leitsatz:
Es genügt zur formellen Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinausgehende Angaben sind auch dann nicht erforderlich, wenn es sich nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 22. Dezember 2003 – VIII ZB 94/03, NJW 2004, 850).
 BGH, Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 96/09

Anmerkungen: Die auf Zahlungsverzug gestützte fristlose Kündigung der Klägerin, in der sie zugleich die aus ihrer Sicht bestehenden Mietrückstände der Beklagten jeweils monatsbezogen im Einzelnen aufgelistet und anschließend zu Gesamtrückständen aufaddiert hat, wird den Begründungsanforderungen des § 569 Abs. 4 BGB, die ein Wirksamkeitserfordernis der Kündigung darstellen, gerecht.

Zum Zweck des § 569 Abs. 4 BGB ist im Gesetzgebungsverfahren hervorgehoben worden, dass dem Kündigungsempfänger die Möglichkeit gegeben werden sollte, zu erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob oder wie er sich als

Mieter hiergegen verteidigen kann, ohne dass dabei jedoch an den Inhalt der Begründung zu hohe oder übertrieben formalistische Anforderungen gestellt werden sollten.

Bei einfacher Sachlage genügt es hiernach, dass der Vermieter den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Denn der Mieter ist in einem solchen Fall in aller Regel ohne Weiteres in der Lage, die Berechtigung der Kündigung anhand eines einfachen Vergleichs der geschuldeten und der gezahlten Miete auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen.

Etwas anderes kann im Hinblick darauf, dass die Beschränkung der inhaltlichen und formellen Anforderungen an Gestaltungs- und ähnliche Erklärungen des Vermieters auf ein vernünftiges und ausgewogenes Maß entsprechen sollten, auch dann nicht gelten, wenn sich der Rückstand erst durch umfangreiche Berechnungen aus einer Vielzahl unterschiedlicher Aspekte ergibt.

Mietspiegel; ortsübliche Vergleichsmiete

Leitsatz:
Ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB, der von den örtlichen Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und von der Gemeinde anerkannt wurde, stellt im Mieterhöhungsprozess ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.
 BGH, Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 99/09

Anmerkungen: Auch nach Einführung des qualifizierten Mietspiegels (§ 558d BGB) durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 kann ein einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) alleinige Grundlage der dem Gericht obliegenden Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Zwar kommt dem einfachen Mietspiegel nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene gesetzliche Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die im Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der einfache Mietspiegel stellt aber ein Indiz für diese Annahme dar. Das gilt auch dann, wenn der einfache Mietspiegel nicht von der Gemeinde, sondern gemeinsam von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt wurde. Ob diese Indizwirkung im Einzelfall zum Nachweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete ausreicht, hängt davon ab, welche Einwendungen gegen den Erkenntniswert des Mietspiegels erhoben werden.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Schönheitsreparaturen; Vornahmeklausel

Leitsatz:
Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.

BGH, Urteil vom 09.06.2010 – VIII ZR 294/09

Anmerkungen: Die dieser Entscheidung zu Grunde liegende formularvertraglich vereinbarte Klausel zu Schönheitsreparaturen kann aufgrund ihres Wortlauts („ausführen zu lassen“) jedenfalls auch dahin verstanden werden, dass der Mieter unter Ausschluss der Möglichkeit einer Selbstvornahme die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen lassen muss. In dieser maßgeblichen „kundenfeindlichsten“ Auslegung hält die Klausel einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 Absatz 1 BGB nicht stand.

Zwar ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die formularvertragliche Überwälzung der nach dem Gesetz dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich zulässig. Allerdings ist die zur Verkehrssitte gewordene Praxis einer Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch dadurch geprägt, dass der Mieter die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung – gegebenenfalls durch Hinzuziehung von Verwandten und Bekannten – ausführen kann. Wird dem Mieter diese Möglichkeit genommen, stellt dies eine unangemessene Benachteiligung dar.

Ausstattung; Erfassung des Wärmeverbrauchs

Leitsatz:
Beabsichtigt der Gebäudeeigentümer, eine bisher vorhandene Lücke bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs in einer Wohnung durch die Installation eines zusätzlichen Messgerätes zu schließen, hat der Wohnungsnutzer dies nach § 4 Abs. 2 Halbs. 2 HeizkostenVO zu dulden.

BGH, Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 170/09

Anmerkungen: Nach § 4 Abs. 1 HeizkostenVO hat der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen. Hierzu hat er die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenVO). Besteht der Zweck des anzubringenden Gerätes darin, eine bisher vorhandene Lücke in der Verbrauchserfassung zu schließen, soll damit erstmals der gesamte Wärmeverbrauch in der Wohnung erfasst werden. Hierfür besteht die Duldungspflicht des Mieters nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 HeizkostenVO.

Schönheitsreparaturen; Abgeltung; Kostenvoranschlag

Leitsatz:
Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer.

BGH, Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 280/09

Anmerkungen: Nach dem Wortlaut der hier streitgegenständlichen wirksam zwischen den Parteien vereinbarten Individualvereinbarung erschließt sich zweifelsfrei, dass ein Kostenvoranschlag auf Bruttobasis, also einschließlich der Umsatzsteuer, jedenfalls eine zulässige Grundlage der Berechnung des vereinbarten Abgeltungsbetrages sein soll. Denn der Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes weist regelmäßig, da es sich um einen Leistungsaustausch handelt, Umsatzsteuer aus.



Mieterhöhung; Ausstattung

Leitsatz:
Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.
 BGH, Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 315/09

Anmerkungen: Zusätzliche Ausstattungen einer Mietwohnung, mit denen der Mieter die Wohnung versehen hat, sind nicht vom Vermieter „zur Verfügung gestellt“ und nicht Gegenstand der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters. Der Mieter schuldet für die von ihm selbst eingebauten Einrichtungen daher kein Entgelt. Er kann den Vermieter insoweit auch nicht wegen Instandhaltung oder Instandsetzung und auch nicht wegen etwaiger Mängel in Anspruch nehmen. Dementsprechend bleiben Einrichtungen des Mieters, die den Wohnwert der Mietsache erhöht haben, bei der Ermittlung der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete unberücksichtigt. Abweichendes gilt mangels entsprechender Vereinbarung auch dann nicht, wenn die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung auf einer vertraglichen Abrede beruht. Die Parteien gehen bei einer derartigen Vereinbarung einer Mieterleistung gerade nicht davon aus, dass dieser vom Mieter geschaffene Vorteil wirtschaftlich sogleich dem Vermieter gebührt. Im Gegenteil geht die Erwartung dahin, dass diese Vorteile während der Dauer des Mietvertrags dem Mieter zustehen. Anderenfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung quasi doppelt zahlen: Zunächst beim Einbau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

Betriebskostenvorauszahlungen, Anpassung

Leitsatz:
Die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist steht einer Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht entgegen.
 BGH, Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 258/09

Anmerkungen: Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebskosten auf eine angemessene Höhe vornehmen. Dieser Anpassung der Vorauszahlungen steht nicht entgegen, dass die Klägerin die Frist für die Abrechnung über die Betriebskosten nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht eingehalten hat und deshalb mit der Geltendmachung einer Nachforderung von Betriebskosten für das betreffende Abrechnungsjahr ausgeschlossen ist (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Zwar wird teilweise die Auffassung vertreten, eine Anpassung der Vorauszahlungen durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB setze voraus, dass die vorangegangene Abrechnung zu einer Nachforderung des Vermieters geführt habe. Daran fehlt es bei Versäumung der Abrechnungsfrist. Jedoch sieht das Gesetz über den Nachforderungsausschluss hinaus für verspätete Abrechnungen keine Sanktionen vor.

Mängel; Schallschutz; DIN-Norm

Leitsatz:
Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Wohnraummieter regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218; siehe auch Urteil und Kommentar des Mieterschutzbundes in diesem Heft).
 BGH, Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 85/09

Anmerkungen: Die streitbefangene Wohnung weist keinen zur Minderung führenden Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB auf. Ein Mangel einer Mietwohnung, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich geschuldeten Zustand. Maßstab für die Beurteilung sind dabei in erster Linie die Vereinbarungen der Mietvertragsparteien. Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung – wie hier über Art und Umfang des Trittschallschutzes – schuldet der Vermieter eine Beschaffenheit, die sich für den vereinbarten Nutzungszweck eignet und die der Mieter nach der Art der Mietsache erwarten kann. Gibt es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so ist deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.



Mieterhöhung; Wirksamkeit

Leitsatz:
Bei der von einer juristischen Person nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG abgegebenen „Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen“ genügt die Angabe des Namens der juristischen Person; der Nennung der natürlichen Person, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 321/09

Anmerkungen: Die maschinelle Unterschrift bei einer Erklärung nach § 10 WoBindG ist – ebenso wie die Angabe der „Person des Erklärenden“ bei einer Erklärung in Textform (§ 126b BGB) – erforderlich, damit der Empfänger überhaupt weiß, von wem das Schreiben stammt. Für diesen Zweck reicht aber bei einer maschinell oder in Textform abgegebenen Erklärung einer juristischen Person die Angabe des Namens der juristischen Person aus. Es wäre eine leere Förmelerei, darüber hinaus die Angabe des Namens der natürlichen Person zu verlangen, die das Schreiben unterzeichnet hätte, wenn nicht die Unterschrift wegen der vom Gesetz aus Gründen der Vereinfachung erlaubten Textform oder maschinellen Unterschrift entbehrlich wäre. Die dient dem Zweck, den Rechtsverkehr zu vereinfachen.

Wohnfläche; Vereinbarung im Mietvertrag

Leitsatz:
Zur Frage des Zustandekommens einer konkludenten Wohnflächenvereinbarung bei Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags unter Verwendung eines Vertragsformulars, das Angaben zur Größe der Wohnfläche nicht vorsieht.

BGH, Urteil vom 23.06.2010 – VIII ZR 256/09

Anmerkungen: Beide Parteien gehen bei Abschluss des Mietvertrages ganz offensichtlich davon aus, dass die streitbefangene Wohnung die in der näher bezeichneten Flächenberechnung genannte Fläche aufweist. Beide Parteien sahen die Frage der Wohnfläche als geklärt an, nachdem der Klägerin (Mieterin) im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses seitens des Beklagten (Vermieter) und der von ihm beauftragten Maklerin konkrete Maße insbesondere die ihr überlassene Grundrisskizze und die detaillierte Wohnflächenberechnung angegeben worden waren. Schlossen die Parteien den schriftlichen Mietvertrag sodann in der beiderseitigen, dem jeweiligen Vertragspartner erkennbaren Vorstellung, die Wohnung weise die zuvor angegebene Wohnfläche auf, so ist diese als konkludent vereinbart anzusehen, auch wenn der Mietvertrag dazu schweigt. Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn der formularmäßige Vertragstext Angaben zur Wohnfläche vorsähe, diese Textpassagen jedoch gestrichen oder bewusst nicht ausgefüllt worden wären.

Mietzins; Fälligkeit

Leitsatz:
Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 27. April 2005 – VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).

BGH, Urteil vom 13.07.2010 – VIII ZR 129/09

Anmerkungen: Der Sonnabend ist nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB bzw. bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung anzusehen. Aus der Entstehungsgeschichte und dem Schutzzweck der gesetzlichen Regelung kann sich keine andere Annahme rechtfertigen. Mit der Einführung des § 556b Abs.1 BGB ist eine weit verbreitete Vertragspraxis unverändert in das Gesetz übernommen worden. Deshalb macht es bei der rechtlichen Betrachtung der hier zu entscheidenden Frage keinen Unterschied, ob die Karenzzeit von drei Werktagen, die dem Mieter für die Zahlung der Miete zusteht, aus der Zeit vor oder nach Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung stammt. Die „Schonfrist“ hinsichtlich der Mietzinsfälligkeit zum Beginn des Monats mildert im Interesse des Mieters die zugunsten des Vermieters begründete Vorleistungspflicht ab und muss dem Mieter daher ungeschmälert zur Verfügung stehen. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass die Mietzah-

lung den Vermieter auch innerhalb von drei Werktagen erreicht, wenn die Überweisung der Miete am letzten Tag des Monats, an dem weite Teile der Bevölkerung ihr Gehalt oder ihren Lohn erhalten haben, in Auftrag gegeben wird. Da Mietzahlungen größtenteils über Bankinstitute abgewickelt werden und die Bankgeschäftstage nur die Tage von Montag bis Freitag sind, würde sich die Schonfrist der Mieter um einen Tag verkürzen, wenn der Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist als Werktag mitgezählt würde.





Wer kennt das nicht – kaum hat man es sich in seiner Wohnung gemütlich gemacht, um endlich vom Stress der vergangenen Tage zu entspannen, schon kommt irgendwo Lärm her. Sei es vom Hinterhof, aus der Nachbarwohnung oder vom Restaurant im Erdgeschoss. Wir klären auf, welchen Lärm man ertragen muss, welchen nicht und was man dagegen tun kann.

Lärmschutz ist ein ebenso heißes wie kniffliges Thema. Einerseits hat ein jeder Mieter das Recht auf freie Entfaltung in den eigenen vier Wänden, andererseits muss auch Rücksicht auf Mitbewohner genommen werden. Das Alltagsleben bringt es nun einmal mit sich, dass die eine oder

andere Tätigkeit mit unvermeidbarer Geräusentwicklung verbunden ist – selbst das Benutzen einer Dunstabzugshaube oder einer Waschmaschine erzeugt Lärm, wenn auch nur in Maßen. Parkettboden bildet eine intensivere Geräuschkulisse als Teppichboden; dennoch kann Mietern mit Parkettböden nicht untersagt werden, in ihrer Wohnung herumzulaufen, auch wenn dies in der Nachbarwohnung zu hören ist.

Normale Geräusentwicklung in der Wohnung

Zunehmend mehr elektrische Geräte erleichtern heutzutage den Haushalt. Neben Waschmaschine und Trockner gehören dazu Spülmaschine, Staubsauger, Dunstabzugshaube, Küchen-



maschine und ähnliche Gerätschaften, die uns das Leben vereinfachen, dies allerdings in den meisten Fällen nicht ganz lautlos tun. Lärmintensive Geräte wie etwa Staubsauger sollten während der Nacht- und Ruhezeiten (Mo bis Sa von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen) nicht benutzt werden.

Geräusche können auch durch die Benutzung von Badewanne, Dusche, Handwaschbecken oder Toilette verursacht werden. Ein Verbot der Benut-

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben ...

Was man über Lärmbelästigung in der Mietwohnung wissen sollte

zung dieser Einrichtungen während der Nachtzeiten durch Mietvertrag bzw. Hausordnung ist nicht zulässig. Das Duschen oder Baden während der Nachtzeit kann im Einzelfall, wenn andere Mieter sich dadurch in ihrer Nachtruhe gestört fühlen, durch Gerichtsbeschluss auf eine bestimmte Dauer (z.B. 30 Minuten) begrenzt werden. Für die Benutzung von Toilette und Handwaschbecken gilt dies nicht. Auch für andere Zwecke – wie z.B. das Zubereiten von Speisen – kann während der Nachtruhe Wasser vom Hahn entnommen werden; ein dadurch verursachtes Rauschen im Leitungssystem ist von den anderen Mietern hinzunehmen, da es zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört.

Familienfeiern

Zunächst gilt für Feiern in der Mietwohnung die Einhaltung der Hausordnung bzw. des Landes-Immissionsschutzgesetzes, worin der Schutz der Nachtruhe geregelt ist. Dies heißt wiederum nichts anderes, als dass es in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr verboten ist, Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Nachtruhe gestört werden kann.



Dennoch muss eine Party nicht zwangsläufig um 22.00 Uhr enden und alle Gäste unverzüglich nach Hause geschickt werden – doch wenn die Nachbarn sich durch den Lärm gestört fühlen und dies auch äußern, ist es ratsam, den Geräuschpegel entsprechend zu reduzieren. Im besten Fall führt man bereits im Vorfeld ein Gespräch mit den Nachbarn, bevor die Party ein unangenehmes Ende durch die herbeigerufene Polizei findet.

Einen besonderen Fall stellt Silvester dar: Hier wird sich wohl kaum jemand ernsthaft darüber beschweren, dass sogar noch nach 24.00 Uhr Lärm von Feiern aus den Nachbarwohnungen dringt und von draußen Böller und Raketen zu hören sind. Die gesetzlichen Lärmschutzvorschriften gelten zwar



auch, doch die eventuell herbeigerufene Polizei wird in der Regel unter Berufung auf die Verhältnismäßigkeit nicht eingreifen.

Bei einmaligen Feiern wie beispielsweise Hochzeiten ist es durchaus ratsam, vorher ein paar Worte mit den eventuell betroffenen Nachbarn zu wechseln; die vorherige Absprache setzt jedoch keinesfalls den geltenden Lärmschutz außer Kraft. Wenn es den Nachbarn zu bunt wird, bleibt ihnen das Recht unbenommen, entsprechende Maßnahmen gegen den Lärm zu ergreifen.

Grundsätzlich gilt bei Partys oder Feierlichkeiten, dass Rücksicht auf die Interessen anderer zu nehmen ist und man sich als Gastgeber auf jeden Fall im Vorfeld über Lärmschutz bzw. die Hausordnung informieren sollte.

Kinder

Die körperliche Entwicklung von Kindern ist dadurch gekennzeichnet, dass diese spielen, laufen, springen, rufen, schreien und heulen. Selbstverständlich und zum größten Teil wird dies in der Wohnung und zu allen möglichen Zeiten stattfinden. Gerade bei sehr kleinen Kindern bzw. Babys ist es auch nicht vorstellbar, ihnen das Schreien zu untersagen. Hierzu sieht das Landes-Immissionschutzgesetz ausdrücklich vor, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck „selbstverständlicher kindlicher Entfaltung“ völlig normal und entsprechend den Nachbarn zumutbar sind. Eine dies-

bezügliche Beschwerde wird in nur in seltenen Fällen zum Erfolg führen.

Lärm, der von einem Kinderspielplatz ausgeht, ist grundsätzlich auch keine Ruhestörung und muss hingenommen werden. Um Kindern gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Wohnungsnähe bieten zu können, zählen Spielplätze in reinen Wohngebieten zur Standardeinrichtung, mit allen davon ausgehenden Spielgeräuschen.



Anders verhält es sich beim Spielen während der Nachtruhe. Regelmäßiger Lärm, verursacht von spielenden Kindern deutlich nach 22.00 Uhr, muss auch vom tolerantesten Nachbar nicht hingenommen werden, denn auch hier haben Eltern darauf zu achten, dass andere nicht über Gebühr während ihrer Nachtruhe gestört werden.

Musizieren und Musik hören

Gerade beim Musizieren gilt es, einen Interessenausgleich herzustellen zwischen dem Recht auf Ruhe des einen und dem Recht auf Musizieren des anderen. Ein Verbot des Musizierens in der Wohnung gibt es daher nicht, in Zimmerlautstärke

zu musizieren ist erlaubt. Je nach Rechtsprechung wird Berufsmusikern täglich ein zweistündiges Musizieren über der Zimmerlautstärke zugesprochen, allerdings nur außerhalb der gesetzlichen Nachtruhe. Die Gesetzgebung bezüglich Lärmschutz ist Ländersache, entsprechend disparate Urteile zum Musizieren liegen – je nach Bundesland – vor, auf deren Wiedergabe hier aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet wird.

Des Weiteren regeln auch Hausordnungen das Musizieren während der Mittagsruhezeiten zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr. Ob die Mittagsruhe für ein Wohngebäude gilt oder nicht, sieht ausschließlich die Hausordnung vor.

Für die Wiedergabe von Musik durch entsprechende Abspielgeräte sowie fürs Fernsehen sieht das Landes-Immissionschutzgesetz vor, dass dies nicht in einer Lautstärke geschehen darf, durch die jemand erheblich gestört wird. Das heißt, auch außerhalb der Nachtruhe kann eine Musikanlage oder ein Fernsehgerät nicht über Gebühr laut aufgedreht werden.





Tierhaltung

In Bezug auf potentielle Lärmquellen steht hier die Hundehaltung im Vordergrund. Es gehört zur Natur von Hunden, dass diese gelegentlich bellen. Beispielsweise wenn jemand an der Wohnungstür läutet, sich an dieser zu schaffen macht oder wenn die Bezugsperson nach Hause kommt. Solch gelegentliches Hundegebell ist zumutbar und nicht als Lärmbelästigung anzusehen, es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, in der die Hundehaltung erlaubt ist, dazu.



Sobald sich das Gebell über mehrere Stunden, einen ganzen Tag oder gar regelmäßig und lang anhaltend über Wochen erstreckt, stellt dies ohne Frage eine Lärmbelästigung dar und ist in keinem Falle zumutbar – egal zu welcher Tages- oder Nachtzeit. Analog dazu verhält es sich mit anderen, Lärm verursachenden Haustieren wie etwa Papageien.

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 14 ►

Was kann man tun bei Lärmbelästigung?

Wenn sich die Lärmquelle lokalisieren lässt, ist es vor der Einleitung weiterer Maßnahmen zunächst angemessen, das Gespräch mit dem Verursacher zu suchen und so die Lärmquelle abzustellen. Bei Geräuschen aus der Nachbarwohnung wird dieses machbar sein, im Falle einer Großbaustelle vor dem Haus fruchtet ein Lösungsversuch dieser Art wohl nicht. Führt dies nicht zum gewünschten Ergebnis, so verfährt man zweigleisig, indem zum einen die Hausverwaltung bzw. der Eigentümer aufgefordert wird, für die Einhaltung der Hausordnung bzw. des Landes-Immissionsschutzgesetzes zu sorgen. Fristsetzung zum Abstellen der Lärmquelle sowie Ankündigung und Durchführung einer Mietminderung sind weitere Mittel im Kampf gegen den Lärm. Höhe und Dauer der Mietminderung richten sich nach je nach der Intensität und dem Fortbestehen des Mangels. Näheres dazu, wie Ankündigung der Mietminderung und Minderungsquoten erfährt man in der individuellen Beratung des Mieterschutzbundes.

Zum anderen führt der Weg zur zuständigen Behörde, d.h. zum Ordnungsamt oder zur Polizei. In Berlin ist es derzeit so geregelt, dass in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr das Ordnungsamt zuständig ist, von 22.00 bis 6.00 Uhr die Polizei.

Bei Ermittlung des Ruhestörers kann die Behörde Bußgelder verhängen. Kommt der Lärm von anderen Mietern im Hause, so kann der Eigentümer bzw. die Verwaltung im berechtigten Falle gegen den Ruhestörer eine Abmahnung aussprechen, im Wiederholungsfall sogar die fristlose Kündigung.

Hierneben bleibt es dem von der Lärmbelästigung betroffenen Mieter unbenommen, seinerseits eine zivilrechtliche Klage gegen den Lärmverursacher zu führen. Umfangreiche Informationen zu den Möglichkeiten und Konsequenzen erhält man ebenfalls in einem Beratungsgespräch beim Mieterschutzbund.

Berufsausübung in der Wohnung

Im Falle einer teilgewerblichen Nutzung der Mietwohnung gilt das Landes- Immissionsschutzgesetz auch uneingeschränkt. Der Wohnungsmieter hat bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeiten in der Mietwohnung darauf zu achten, dass andere Mieter nicht in deren Recht auf Ruhe- und Nachtzeiten beeinträchtigt werden. Keinerlei negative Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Miteinander wird ein Büroarbeitsplatz



darstellen, der gelegentlich für Telefonate oder Arbeiten am PC genutzt wird. Sobald mehrfache Kundenbesuche zu verschiedenen Tages- und Abendzeiten in der Mietwohnung anstehen oder der Gebrauch von Geräten und Maschinen störende Geräusche verursacht, kann dies trotz einer bei Teilgewerbe eventuell gebotenen höheren Toleranzschwelle einen Verstoß gegen das Landes-Immissionsschutzgesetz darstellen und muss bei Beschwerden entsprechend eingestellt werden.

Baulärm

Ob die Lärmquelle sich innerhalb des Wohnhauses befindet und somit auf einen anderen Mieter zurückzuführen ist oder ob der Lärm von außerhalb, z.B. durch eine benachbarte Großbaustelle auf der anderen Straßenseite verursacht wird, ist für den vom Lärm Betroffenen unerheblich.



Wird ein Mieter durch Baulärm gestört, so hat er auch hier ein Anrecht auf Mietminderung.

Ausnahmen sind jedoch nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung möglich. War für den Mieter bei Abschluss des Mietvertrages erkennbar, dass in der Nachbarschaft Bautätigkeiten mit entsprechender Lärmentwicklung stattfinden oder wurde gar vom Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen, so ist eine nachträgliche Mietminderung aufgrund dessen nicht durchführbar. Dies gilt auch für große Bauprojekte der öffentlichen Hand, die durch die Medien allgemein bekannt sind wie etwa die Baustelle des neuen Großflughafens in Berlin-Schönefeld. Zieht ein Mieter in Hörweite der Großbaustelle, so kann dieser nicht behaupten, von dieser potenziellen wie realen Lärmquelle nichts gewusst zu haben. Eine Gerichtsentscheidung pro Mietminderung wegen Mängel aufgrund der Baustelle wäre hier nicht zu erwarten.

Mieter in Innenstadtlagen haben grundsätzlich mit einer höheren Bautätigkeit zu rechnen, sodass sich Mietminderungen deswegen hier schwerer durchsetzen lassen als in anderen Wohnlagen.

Schließlich gehören zur Nutzung einer Mietwohnung gelegentliche Renovierungs- oder Reparaturarbeiten dazu. Durch Bohrmaschine und Hammer erzeugter Lärm ist dabei heutzutage unvermeidlich und muss von den Nachbarn hingenommen werden, wenn dieser gelegentlich und außerhalb der allgemeinen Ruhe- und Nachtzeiten auftritt.

Gartenpflege

Mieter in Anlagen mit Grünflächen, Bäumen und Sträuchern wissen zumindest aus der Betriebskostenabrechnung, dass eine regelmäßige Gartenpflege stattfindet – wenn Vermieter oder Hausverwaltung Wert auf ein gepflegtes Umfeld legen. Dazu gehört auch der Einsatz von lärmintensiven Geräten wie Rasen-

mäher, Schredder, Heckenschere oder Rasentrimmer. Deren Gebrauch regelt die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, worin auch Lärmemissionsgrenzen und Nutzungszeiten festgelegt sind. In Wohngebieten ist die Benutzung solcher Geräte werktags in der Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen untersagt.



Noch stärker eingeschränkt ist nach dieser Verordnung der Einsatz von Laubbläsern und Laubsammlern, die an Werktagen nur in der Zeit von 9.00 bis 13.00 Uhr sowie von 15.00 bis 17.00 Uhr betrieben werden dürfen. Ausnahmen gelten für Geräte, die mit einem besonderen Umweltzeichen ausgezeichnet sind folglich nur sehr geringe Lärmemissionen erzeugen.

Gaststätten

Kneipen, Speiselokale oder Diskotheken im Haus oder in unmittelbarer Nähe zur Mietwohnung sorgen immer wieder für Auseinandersetzungen zwischen Mieter, Vermieter und Betreiber.



Für eine im Mietshaus befindliche Gaststätte oder Diskothek gelten die Bestimmungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes genauso wie für alle anderen Mieter; es gibt keine Ausnahmen zu Gunsten der Inhaber von Gaststätten, auch diese haben sich daran zu halten, ab 22.00 Uhr andere Mieter nicht in deren Nachtruhe zu stören. Die Auseinandersetzungen beginnen in der Regel



Ausnahmen

Neben den bereits erwähnten Einschränkungen gibt es Lärmarten, die vom Landes-Immissionsschutzgesetz ausdrücklich ausgenommen sind. Die Erzeugung dieses Lärms ist nicht zu vermeiden bzw. dient einem höheren allgemeinen Interesse. Das Läuten von Glocken zu kirchlichen Zwecken zählt dazu ebenso wie Maßnahmen bei Notlagen – ein Martinshorn etwa – und Winterdienste, also die Beseitigung von Eis und Schnee. Sämtliche damit einhergehenden Geräusentwicklungen sind im Sinne des allgemeinen Wohlergehens von den Betroffenen hinzunehmen. In ländlichen Gebieten fallen hierunter auch noch landwirtschaftlich notwendige Arbeiten zwischen 22.00 bis 23.00 Uhr sowie zwischen 5.00 bis 6.00 Uhr.

dann, wenn Gastwirte ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen in den Vordergrund stellen. Gerade in den Sommermonaten führt das Betreiben von Biergärten vorm Haus oder im Hinterhof häufig zu Lärmbelästigungen der Anwohner. Selbst wenn dort keinerlei Musik abgespielt wird, reichen die mehr oder weniger laut geführten Gespräche der Gäste oft aus, um eine Geräuschkulisse zu erzeugen, die die Nachtruhe der betroffenen Anwohner in erheblichem Maße beeinträchtigt.

Indirekte Auswirkungen von Gaststätten wie der Lärm an- und abfahrender Autos, Motorengeheul, Türenschlagen sowie lautes Gelächter und Gespräche auf der Straße berechtigen betroffene Mieter ebenfalls zur Durchsetzung ihres Rechtes auf Nachtruhe. Neben dem Landes-Immissionsschutzgesetz unterliegen Gaststätten dem Gaststättengesetz, das u.a. Lärmemissionsgrenzen festschreibt. Das Ordnungsamt kann im berechtigten Fall eine Ausweitung der Sperrstunden für Gaststätten veranlassen, das Gewerbe-Aufsichtsamt kann gegebenenfalls bauliche Maßnahmen auferlegen, die eine Schalldämmung nach aktuellen Maßstäben gewährleistet. In einzelnen Fällen kann eine Mietminderung verneint werden, wenn die

Gaststätte bereits bei Einzug des Beschwerdeführenden Mieters vorhanden war und dieser aufgrund dessen mit einer zumindest erhöhten Lärmimmission zu rechnen hatte.

Verkehrs- und Fluglärm

Im Landes-Immissionsschutzgesetz ist geregelt, dass ordnungswidrig handelt, wer unnötig einen lärm- und abgaserzeugenden Motor betreibt, was mit einem Bußgeld belegt werden kann. Darüber hinaus ist es ge-




mäß § 30 StVO verboten, unnötigen Lärm durch die Benutzung von Kraftfahrzeugen zu erzeugen. Um in reinen Wohngebieten Lärmemissionen zu verringern, können hier Nachtparkverbote für Lastkraftwagen angeordnet werden.

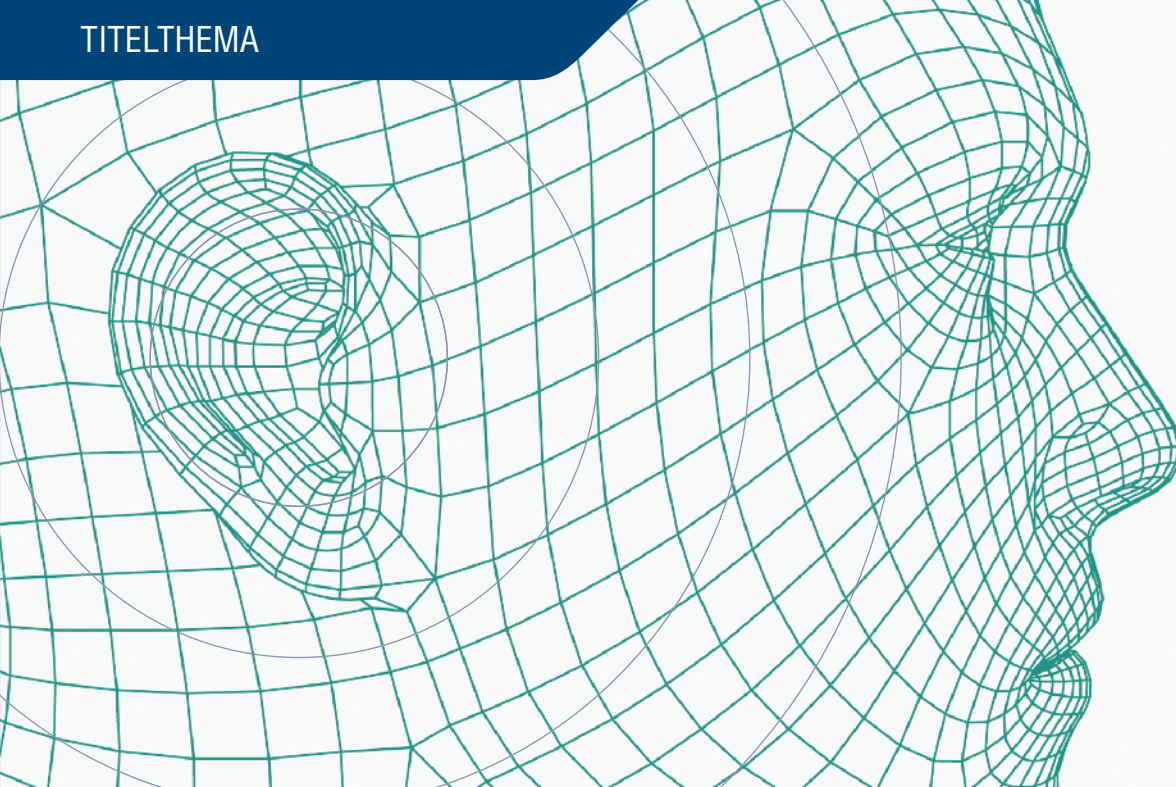
Anwohnern vor stark befahrenen Hauptverkehrsachsen ist damit wenig gedient. Grundsätzlich gilt hier, was bei Mietvertragsabschluss für den Mieter erkennbar war – also die nahe gelegene, stark befahrene Ausfall-

straße z.B. – kann im Nachhinein nicht als Minderungsgrund dienen.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Falle einer Umleitung kann einen Mangel der Wohnung darstellen und eine entsprechende Mietminderung rechtfertigen. Darüber hinaus sollte eine deutliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm bei der nächsten Mieterhöhung berücksichtigt werden und sich dort wohnwertmindernd in der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) des Berliner Mietspiegels für 2009 niederschlagen. Gleiches gilt für regelmäßige Beeinträchtigungen durch Kunden- oder Lieferverkehr von nahe liegendem Gewerbe.

Mieter, die in der Nähe von Flughäfen wohnen, haben Fluglärm als ortsüblich hinzunehmen. Im Falle einer Mieterhöhung wirkt sich auch Fluglärm in der oben benannten Merkmalgruppe als wohnwertmindernd aus. 

Einen Auszug aus dem Landes-Immissionsschutzgesetz findet man unter: berlin.de/Suche/Landes-Immissionsschutzgesetz



Schallschutz – Norm, Richtlinien und Rechtsprechung

Deutsche Industrie-Norm und VDI befassen sich mit Schallschutz,
BGH versagt Minderungsanspruch

Die Einhaltung des Lärmschutzes wird durch das Landes-Immissionsschutzgesetz geregelt, also die Verursachung und die Vermeidung von störenden Geräuschemissionen. DIN-Normen und Richtlinien des VDI befassen sich hingegen mit dem passiven Schallschutz, der zur Vermeidung bzw. Ausbreitung von störenden Geräuschen schon beim Bau oder Umbau von Wohnungen berücksichtigt werden muss.

DIN 4109

So sieht die Deutschen Industrie-Norm eine Mindestvorschrift für den Schallschutz vor, die bei der Errichtung von Wohnbauten gilt, aktuell die DIN 4109 in der Form von 1989. Es handelt sich hierbei um ein Instrument des Bauordnungsrechts, das Mindestanforderungen an Bauplaner und Bauausführende zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren stellt. Ein heute zu errichtendes Wohngebäude müsste dieser Norm

entsprechen, die jedoch keinem erhöhten Anspruch an Schallschutz gerecht wird. Entsprechen jedoch Wohnungen, die während der Laufzeit von DIN 4109 gebaut wurden, nicht mindestens dieser Norm, so gelten sie als mangelbehaftet, was gegebenenfalls eine Mietminderung rechtfertigen würde.

Wohnungen in Gebäuden älteren Baujahrs unterliegen hingegen den Schallschutznormen der jeweiligen Bauzeit, d.h. dass für Altbauten auch heute noch die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltende Schallschutznorm Gültigkeit hat und nicht die modernen Bau-Normen.

BGH-Urteil zu Schallschutz

Dies hat der BGH in einem aktuellen Urteil (VIII ZR 85/09, siehe auch „Aktuelle Rechtsprechung“ in diesem Heft) zum Nachteil der beklagten Mieter bestätigt.

Die beklagten Mieter machten wegen unzureichender Trittschalldämmung eine

Mietminderung geltend, gegen welche der Vermieter Klage einreichte. Das Landgericht gab zunächst den Mietern mit der Begründung Recht, dass eine Trittschallmessung durch einen Sachverständigen zwar die Einhaltung der DIN 4109 belegt, diese allgemein jedoch nicht der Qualität mittlerer Art und Güte entspreche.

In der Revision hat der BGH hingegen entschieden, dass ein Mangel der Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung keineswegs vorliegt. Die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 ist gewährleistet, mehr konnten die beklagten Mieter nicht erwarten. Die geltend gemachte Mietminderung musste in voller Höhe von den Mietern zurückerstattet werden.

Der BGH weist in diesem Urteil anschließend darauf hin, dass dies für den Fall gilt, wenn keinerlei vertraglichen Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Wohnung vorhanden sind.

Die Wohnung weist dann einen Standard auf, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Der Vermieter schuldet zwar die Einhaltung geltender technischer Normen (auch zum Schallschutz), allerdings nach dem Maßstab zur Zeit der Errichtung des Gebäudes. Anders verhält es sich bei Sanierungsarbeiten – wie etwa der Einbau neuer Sanitäranlagen – bei älteren Gebäuden. Diese müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der aktuellen Technik zur Zeit der Baumaßnahmen vorstattengehen.

Drei Schallschutzstufen der VDI-Richtlinie 4100


Weit über die DIN 4109 geht die Richtlinie 4100 des VDI hinaus. Es handelt sich hierbei um technische Festlegungen für den heute im Wohnungsbau üblichen Schallschutz, der in drei Stufen unterteilt ist.

Schallschutzstufe I entspricht dabei der DIN 4109 und stellt somit die Mindestanforderungen an den Schallschutz im Wohnungsbau dar.

Eine allgemein ruhige Wohnung wird durch die **Schallschutzstufe II** bezeichnet.

Zur Bewahrung der Privatsphäre sind keine besonderen Einschränkungen notwendig, d.h. der Nachbar kann nicht jedes gesprochene Wort durch die Wand mithören. Umgekehrt können laute Gespräche aus Nachbarwohnungen wohl wahrgenommen, jedoch nicht verstanden werden. Diese Schallschutzstufe entspricht einer normalen Bauausführung mittlerer Art und Qualität ohne Baumängel und mit üblicher Ausstattung ohne einen besonderen, über das normale Maß hinausgehenden Schallschutz.

Eine sehr ruhige Wohnqualität garantiert die Einhaltung der **Schallschutzstufe III**, die kaum Beeinflussungen von außen zulässt. Die Privatsphäre ist in Gebäuden, bei deren Errichtung diese Richtlinie eingehalten wurde, in sehr hohem Maße gewährleistet. Laute Gespräche aus Nachbarwohnungen sind nur noch halb so laut wie bei der Schallschutzstufe II wahrnehmbar. Die Schallschutzstufe III erfüllen Wohnungen, die in aller Regel auch in ihren sonstigen Merkmalen eine sehr hohe Qualität aufweisen und einen überdurchschnittlichen Standard erreichen.

Die VDI-Richtlinie 4100 gilt auch in Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn bzw. Mietern und Vermietern bei den Gerichten als Grundlage für Entscheidungen. Darüber hinaus kann vom Gericht auch ein Gutachter beauftragt werden, der im Einzelfall die baulichen Besonderheiten von Wohnungen bewertet. 



Art der Geräuschemission

Wahrnehmung der Geräusche aus der Nachbarwohnung, abendlicher Geräuschpegel von 20 dB(A) vorausgesetzt

	Schallschutzstufe I	Schallschutzstufe II	Schallschutzstufe III
Laute Sprechweise	verstehbar	verstehbar	nicht verstehbar
Angehobene Sprechweise	verstehbar	nicht verstehbar	nicht verstehbar
Normale Sprechweise	nicht verstehbar	nicht verstehbar	nicht hörbar
Gehgeräusche	störend	nicht mehr störend	nicht störend
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	Unzumutbare Belästigungen werden vermieden	gelegentlich störend	nicht oder nur selten störend
Hausmusik, laute Musikquellen, Partys	deutlich hörbar	deutlich hörbar	hörbar

Wahrnehmung von Geräuschen aus Nachbarwohnungen gemäß den Schallschutzstufen I – III nach VDI-Richtlinie 4100

Urteil des Bundesgerichtshofs zu Trittschallschutz in Altbauwohnungen

BGH, Urteil vom 6.10.2004 – VIII ZR 355/03

Leitsatz:

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung, nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen maßgebend.

Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, so ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen vor, die zu Lärmmissionen führen können, so kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen.

Wird ein älteres Wohnhaus nachträglich um ein weiteres Wohngeschoß aufgestockt, so entsteht an der Miet-

wohnung, die vor der Aufstockung im obersten Wohngeschoß gelegen war, ein Mangel, wenn die Trittschalldämmung der darüber errichteten Wohnung nicht den Anforderungen der im Zeitpunkt der Aufstockung geltenden DIN-Norm an normalen Trittschallschutz genügt. Die Einhaltung der Anforderungen an erhöhten Trittschallschutz kann der Mieter nur dann verlangen, wenn dies mit dem Vermieter vereinbart ist.

Aus dem Tatbestand:

1. Die Kläger mieteten eine Wohnung im dritten Obergeschoß des Anwesens H. Straße in H. Das direkt über der von den Klägern gemieteten Wohnung gelegene Dachgeschoß des vor dem Jahre 1918 errichteten Hauses war zunächst nicht ausgebaut und wurde lediglich als Abstellraum genutzt. Nach Mietvertragsbeginn mit den Beklagten wurde der Dachboden abgetragen und an seiner Stelle von der Beklagten eine zweigeschossige Wohnung errichtet.

Seit dem Bezug der neu errichteten Dachgeschoßwohnung fühlen sich die Kläger durch den von dort ausgehenden Trittschall gestört. Ein von ihnen in Auftrag gegebenes Privatgutachten des Sachverständigen M. ergab einen Normtrittschallpegel von $L' = 58,5$ dB, der die Grenzwerte der DIN 4109 (Normtrittschallpegel $L' < 53$ dB bzw. < 46 dB für erhöhten Schallschutz) überschreitet. Der ferner eingeschaltete Sachverständige T. ermittelte in seinem Prüfbericht Nr. 09.2001.02 einen Wert von 57 dB. Die Kläger minderten die Miete.

Mit ihrer Klage begehren die Kläger von den Beklagten die Herstellung eines erhöhten Trittschallschutzes von 46 dB, hilfsweise einen Trittschallschutz von 53 dB. Ferner verlangen sie im Hinblick auf den ihrer Ansicht nach mangelhaften Trittschallschutz Rückzahlung bereits gezahlter Miete.

Aus den Entscheidungsgründen:

Ein Mangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand (BGH, Urteil vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714 unter A II 2 a m.w.Nachw. zur Rechtsprechung; Kramer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. III. B Rdnr. 1344). Maßgeblich sind daher, wie das Berufungsgericht zu Recht ausgeführt hat, die Vereinbarungen der Parteien und nicht in erster Linie die Einhaltung bestimmter technischer Normen. Fehlen jedoch ausdrückliche Parteiabreden zur Beschaffenheit der



Bitte lesen Sie weiter auf Seite 20

Kommentar zum Urteil

Auch die schönste Wohnung kann zur Belastung werden, wenn man ungewollt jedes noch so kleine Alltagsgeräusch des Nachbarn verfolgen kann und dies auch umgekehrt der Fall ist. Gerade der Schutz vor Geräuschen und ein Mindestmaß an Vertraulichkeit sind ein wichtiges Merkmal für die Qualität einer Wohnung. Aus diesem Grunde stellt sich immer wieder die Frage, mit welchen Geräuschen man in einem Mehrfamilienhaus leben muss und wann der Vermieter verpflichtet werden kann, den so genannten Trittschall zu vermindern. Bei einer Schimmelpilzbildung in der Wohnung oder einem akuten Wasserbruch liegt die nachteilige Abweichung der Mietsache vom vertraglich zugesicherten Zustand, und damit ein Mangel der Mietsache, auf der Hand. Beim so genannten Trittschall, mithin dem Körperschall, der durch direkte Schwingungseinleitung in das Mauerwerk entsteht, ist jedoch zunächst zu klären, was überhaupt zwischen den Parteien als vertragsgerecht vereinbart gilt. Immerhin stellt sich Lärm zunächst als subjektives Empfinden dar, auf dessen Basis sich eine Mängelrüge nicht erfolgreich erheben lässt. Mit der in dieser Ausgabe abgedruckten Entscheidung vom 06.10.2004 führt der BGH aus, dass bei der Trittschalldämmung die DIN 4109 zur Prüfung eines bestehenden Mangels heranzuziehen sei. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Norm, die dem Schutz von Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbarer Belästigung durch

Schallübertragung dient und dabei u.a. den erforderlichen Schallschutz zwischen Wohnungstrennwänden in Dezibel (dB) festlegt. Nach der aktuellen Fassung der Norm aus dem Jahr 2001 gilt ein Grenzwert für den Trittschall von 53 dB. Zum Vergleich entspricht ein normales Gespräch etwa 50 dB und durchschnittlicher Verkehrslärm etwa 70 dB. Da die DIN 4109 fortlaufend aktualisiert, mithin auch dem technischen Fortschritt angepasst wird, stellt sich ferner die Frage, welche ihrer Fassung im Streitfall anzuwenden ist. Bereits in seiner Grundsatzentscheidung vom 26.07.2004 – VIII ZR 281/03 – hat der BGH deutlich gemacht, dass sich die Beurteilung eines Mangels der Mietsache nach der Verkehrsanschauung bei Errichtung des Gebäudes richtet. Der Mieter einer Altbauwohnung hat somit nur einen Anspruch darauf, dass die Mietsache dem Wohnstandard zu Beginn des letzten Jahrhunderts entspricht. Er kann den Vermieter weder verpflichten, moderne Fenster einzubauen, noch das Gebäude nach aktuellen Richtlinien zu dämmen. Den Vermieter trifft keine Pflicht zur Modernisierung, auch wenn dies mit gewissen Unzulänglichkeiten für den Mieter einhergeht. Gleiches gelte nach dem Urteil des BGH vom 06.10.2004 auch für den Schallschutz. Die in der Wohnung gemessenen Werte seien mit den Grenzwerten der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen DIN 4109 zu vergleichen. Etwas anderes gelte nur, wenn der Vermieter ein älteres Wohnhaus



Andrea Koch ist Fachanwältin für Mietrecht, ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt ist das Verkehrsrecht. Für den Mieterschutzbund ist sie seit 2007 als Rechtsberaterin tätig.

aufstocke und durch diese bauliche Veränderung eine gänzlich neue Lärmimmission für den Mieter schaffe. Hierbei habe der er den Schallschutz der aktuellen DIN einzuhalten.

Die abgedruckte Entscheidung aus dem Jahr 2004 hat der BGH erst am 07.07.2010 – VIII ZR 85/09 (siehe auch „Aktuelle Rechtsprechung“ in diesem Heft) – erneut bestätigt und darüber hinaus deutlich gemacht, dass vom Vermieter allein die Einhaltung des Mindeststandards der DIN 4109 verlangt werden könne, mithin die Schallschutzstufe I. Dies gelte selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die DIN oftmals hinter den technischen Entwicklungen und wissenschaftlichen Erkenntnissen zurückbleibe. Bei Verdacht auf eine Unterschreitung der DIN 4109 kann es im Einzelfall somit durchaus ratsam sein, zunächst ein Privatgutachten zu den Schallschutzwerten der Wohnung einzuholen.

Andrea Koch

◀ Fortsetzung von Seite 18

Mietsache, so ist jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet (vgl. KG, WuM 1980, 255; LG Berlin GE 1996, 1249; Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 536 Rdnr. 27; vgl. auch LG Berlin, GE 1996, 677). Dabei ist, wovon auch die Revision zu Recht ausgeht, nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Senatsurteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527; Kraemer in Bub/Treier aaO Rdnr. 1338; differenzierend Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl., § 536 Rdnr. 29 f.).

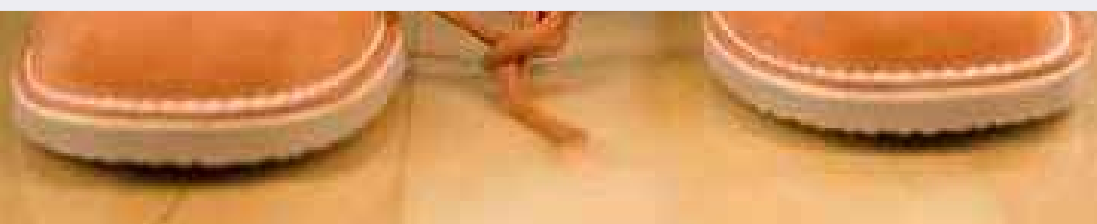
Entgegen der Auffassung der Revision bedeutet dies jedoch nicht, dass die Kläger keinen höheren Schallschutz verlangen können, als er der Zeit vor 1918 entsprach. Zwar haben die Parteien einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen, die sich in einem vor dem Jahr 1918 errichteten und nicht den aktuellen Schallschutzbestimmungen angepassten Gebäude befindet. Auch trifft den Vermieter grundsätzlich keine Pflicht zur Modernisierung (so auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid aaO Rdnr. 30). Wenn der Vermieter jedoch selbst bauliche Veränderungen vornimmt, die zu Lärmimmissionen führen können, kann der

Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen. Die Revision übersieht, dass die Kläger zunächst im obersten bewohnten Stockwerk gewohnt haben, weil der darüber befindliche Dachboden lediglich als Abstellraum genutzt wurde. Durch die Errichtung der zweigeschossigen Wohnung über der Wohnung der Kläger haben sich die Nutzungsgewohnheiten erheblich geändert. Zu Recht führt das Berufungsgericht aus, dass die Wohnung über der Wohnung der Kläger durch den Ausbau erst errichtet worden ist. Dementsprechend sind hinsichtlich des zwischen diesen Wohnungen erforderlichen Trittschallschutzes auch die zum Zeitpunkt des Ausbaus geltenden DIN-Normen, die den jeweiligen technischen Mindeststandard wiedergeben (vgl. BGHZ 139, 16, 20), als Vertragsinhalt anzusehen.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, dass der Trittschallpegel in der Wohnung der Kläger den von der DIN 4109 festgelegten Grenzwert jedenfalls um 4 dB überschreitet. Damit steht auch unabhängig von einer Ortsbesichtigung fest, dass der Trittschallschutz nicht ausreichend und folglich die Wohnung

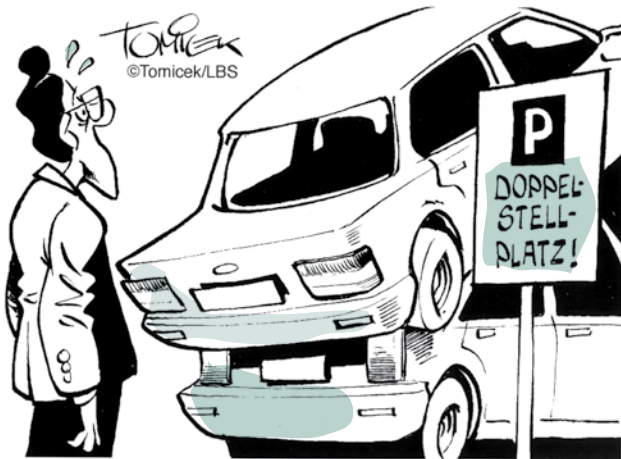
der Kläger mit einem Mangel behaftet ist. Die Kläger waren daher berechtigt, die Miete zu mindern.

2. Allerdings ergibt sich ein Anspruch der Kläger auf Einbau eines erhöhten Trittschallschutzes von 46 dB entgegen der Auffassung der Revisionsurteilung nicht schon daraus, dass das Dachgeschoß vor dem Umbau nicht bewohnt war und die Kläger somit „außergewöhnlich störungsfrei“ wohnen konnten. Ein Mieter ist nicht davor geschützt, dass in dem Haus, welches er bewohnt, Umbauarbeiten stattfinden. Es bleibt die freie Entscheidung des Vermieters, ob er solche Arbeiten durchführen und zum Beispiel das Dachgeschoss ausbauen lässt. Einen Anspruch auf erhöhten Schallschutz hat der Mieter nur dann, wenn dies mit dem Vermieter vereinbart ist.



Platz fürs „liebste Kind“

Urteile rund um Parken, Stellplatz und Verkehrssicherheit



In erster Linie muss eine Immobilie natürlich dazu dienen, dass sich die dort lebenden Mieter wohl fühlen. Das heißt, es kommt auf den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung an. Doch die Bedürfnisse vieler Menschen reichen über die eigentlichen Wohnräume hinaus.


Zum Beispiel dann, wenn es um die Parkmöglichkeiten für Autos und Motorräder geht. Auch hier darf man gewisse Ansprüche stellen und auf zugesicherte Rechte pochen.

■ Ein Ehepaar hatte für seinen PKW einen Stellplatz in einer Tiefgarage angemietet. Genauer gesagt handelte es sich um einen Doppel-Stellplatz mit beweglichem Boden. Und schon beim ersten Mal, als das Auto des Ehepaars ordnungsgemäß eingeparkt war und der Mitbenutzer die Rampe nach unten schwenkte, um sein eigenes Fahrzeug zu parken, kam es zu einem Schaden. Die Antenne des anderen Wagens blieb

hängen, Dach und Heckklappe wurden demoliert. Das Landgericht Trier sprach den Autobesitzern Schadenersatz gegenüber dem Vermieter zu. Er hätte darauf aufmerksam machen müssen, dass offensichtlich selbst bei einem serienmäßigen PKW besondere Vorsichtsmaßnahmen wie das Entfernen der Antenne nötig seien (Landgericht Trier, Aktenzeichen 1 S 49/01).

■ Im Winter müssen sich Vermieter von Stellflächen vor allem fragen, in welchem Umfang sie bei Eis und Schnee streupflichtig sind. Doch dabei schert die Justiz in Sachen Verkehrssicherung nicht alle Betroffenen über einen Kamm. Das Oberlandesgericht Düsseldorf stellte fest, dass bei einem sehr kleinen und relativ wenig benutzten Stellplatz die Räumspflicht nur sehr eingeschränkt gelten kann. Darauf müsse sich ein Nutzer gedanklich einstellen und sich entsprechend verhalten. (Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-24 U 161/07)

■ Im Sommer sind die Aufsichtspflichten eines Garagenbetreibers nicht ganz so anstrengend und zeitraubend wie im Winter. Aber auch in der warmen Jahreszeit darf zum Beispiel der Benutzer einer Tiefgarage erwarten, dass der Zugang zu seinem Auto (über die Zufahrt) von gefährlichen Hindernissen frei gehalten wird. Vor dem Kammergericht Berlin wurde der Fall eines Mannes verhandelt, der auf einem unter Laub verborgenen Ölfleck ausgerutscht war und sich verletzt hatte. Die Richter stellten allerdings fest, dass der Vermieter die Zufahrt regelmäßig hatte prüfen und reinigen lassen. Mehr könne man von ihm nicht verlangen. (Kammergericht Berlin, Aktenzeichen 9 U 185/05)

■ Manchmal haben es sogar die Sozialgerichte mit der Park-Frage zu tun. So ging es in einem Prozess darum, ob bei einem Bezieher der Grundversicherung (Arbeitslosengeld II) ein Stellplatz unter die unterstützungsfähigen Kosten von Unterkunft und Heizung fallen könne. Eigentlich nein, konstatierte das Sozialgericht Freiburg. Denn schließlich diene solch ein Platz nicht der Beherbergung von Menschen, auch wenn dort in Ermangelung anderer Flächen Hausrat gelagert werde. Seien allerdings Garage/Stellplatz und Wohnung rechtlich untrennbar verbunden und eine separate Kündigung gar nicht möglich, dann könne man die Ausgaben dafür im Ausnahmefall zu den laufenden Kosten der Unterkunft rechnen. (Sozialgericht Freiburg, Aktenzeichen S 12 AS 2614/06) 

Landgericht Trier, Aktenzeichen 1 S 49/01

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-24 U 161/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Kammergericht Berlin, Aktenzeichen 9 U 185/05

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Sozialgericht Freiburg, Aktenzeichen S 12 AS 2614/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Kunst, Kultur und Allerlei

Leipzig bietet eine wahrhaft bunte Vielfalt für alle Geschmäcker

Die bevölkerungsreichste Stadt Ostdeutschlands eignet sich aufgrund ihrer Entfernung zu Berlin gut für einen Tagesausflug. Egal ob man an Architektur, Musik, Kunst oder an Geschichte im Allgemeinen interessiert ist: Leipzig hält für jeden das Passende bereit.

Ein Spaziergang durchs historische Zentrum

Bahnreisende haben es einfach: Gegenüber dem Hauptbahnhof, kaum ein paar Schritte entfernt, erstreckt sich das sehr sehenswerte historische Stadtzentrum, größtenteils als Fußgängerzone. Es würde bereits ausreichen, einen Ausflug auf diese gut drei Quadratkilometer große Innenstadt zu beschränken, befinden sich hier doch genügend Sehenswürdigkeiten, um mit deren Besichtigung einen ganzen Tag auszufüllen.

Handel und Messe bestimmten über Jahrhunderte das Aussehen des Stadtzentrums mit seinen Bürgerhäusern und Geschäftspassagen. Leipzig beweist, dass gläsern überdachte Passagen mit einzelnen Läden keine Erfindung des späten 20. Jahrhunderts sind: Mädlerpassage, Specks Hof, Handelshof und Reichshof wurden bereits um 1900 erbaut und erfreuen die Besucher heute zum Teil mit typischen Jugendstilfassaden.

Um es gleich vorwegzunehmen: Auerbachs Keller, bekannt aus Goethes „Faust“, befindet sich im Untergeschoss der Mädlerpassage. Verfehlen kann man Auerbachs Keller praktisch nicht, unübersehbar weisen überlebensgroße Figuren auf die berühmte Lokalität hin: Faust mit Mephisto sowie drei betrunkene Studenten. Entstanden im Jahr 1525, wurde das Kellergewölbe später durch die Passage überbaut. Wie einst kann auch heutzutage in Auerbachs Keller gespeist und getrunken werden.



Beim Spaziergang durch die Mädlerpassage und die sich anschließende Messehofpassage laden neben edlen Geschäften Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.

„Mein Leipzig lob‘ ich mir!
Es ist ein klein Paris
und bildet seine Leute.“

Johann Wolfgang von Goethe,
Faust, 1. Teil.

Etwas kleiner in den Ausmaßen, aber keinesfalls weniger sehenswert ist Specks Hof, ebenfalls eine Geschäftspassage mit vielfältigen Läden im historischen Zentrum Leipzigs. Bunte Wandbilder auf Meißener Fliesen sind die Attraktion der drei glasüberdachten Innenhöfe.

Geschichtsträchtige Gotteshäuser

Verlässt man Specks Hof in östlicher Richtung, so gelangt man zur Nikolai-Kirche, die auf romanischer Basis einen bunten Stilmix über Gotik, Barock bis hin zum Klassizismus widerspiegelt und die älteste Kirche Leipzigs ist. Bedeutung errang diese Kirche in der jüngsten Zeitgeschichte als eine der Keimzellen der friedlichen Revolution, die mit dem Fall der Mauer ihren Höhepunkt fand. Noch heute finden hier jeden Montag jene Friedens-

◀ Das Goethe-Monument



gebete statt, aus denen sich 1989 die Montagsdemonstrationen entwickelt haben.

Ein weiteres Wahrzeichen der Stadt ist am anderen Ende der Altstadt gelegen, die Thomaskirche, Heimstätte des berühmten Thomanerchores und einstige Wirkungsstätte Johann Sebastian Bachs, der von 1723–1750 das Amt des Kantors hier ausübte.

Augustusplatz


Um den größten Platz Leipzigs, östlich der Altstadt, gruppieren sich gleich mehrere interessante Gebäude. Das mit 29 Stockwerken alles überragende City-Hochhaus beherbergt den MDR und bietet vom oben gelegenen Café aus einen einzigartigen Blick über die Stadt. In direkter Nachbarschaft steht das Gewandhaus, Heimstätte des weltberühmten Orchesters, das im 18. Jahrhundert im Gildesaal der Tuchmacher spielte und so zu seinem Namen fand. Der Besuch eines Konzerts im Gewandhaus krönt für jeden Musik-Freund den Leipzig-Aufenthalt. Wer sich mehr dem Musik-Theater zuwenden möchte, findet am gegenüberliegenden Ende des Augustus-

platzes das Leipziger Opernhaus. Der klassizistische Giebel mag darüber hinwegtäuschen, dass dieses Gebäude erst im Jahr 1960 eingeweiht wurde. Dennoch kann man hier auf eine langjährige Tradition zurückblicken: Das im Krieg zerstörte ursprüngliche Opernhaus zählte E.T.A. Hoffmann und Albert Lortzing zu seinen musikalischen Direktoren bzw. Dirigenten.

Völkerschlachtdenkmal

Zum Besuch des Völkerschlachtdenkmalts bietet es sich an, ab Hauptbahnhof die Tram zu benutzen – der Fußweg von der Innenstadt aus würde etwa 30 Minuten dauern. Die Linie 15 fährt direkt zur Haltestelle Völkerschlachtdenkmal. Erinnert wird an die Schlacht bei Leipzig im Jahre 1813, bei der die Preußen und ihre Verbündeten Napoleon eine entscheidende Niederlage beibrachten. 1913 wurde die Anlage unter Anwesenheit des Kaisers Wilhelm II. eingeweiht; aufkeimendes Nationalbewusstsein und damit einhergehender Chauvinismus am Vorabend des Ersten Weltkrieges haben beim Bau des Denkmals eine sichtbar größere Rolle gespielt als das

Gedenken an eine Schlacht mit vielen tausend Toten. Der über 90 m hohe Bau kann von innen besichtigt werden, eine Ausstellung im Seitenflügel dokumentiert die Völkerschlacht; beeindruckend ist der Blick von der Aussichtsplattform auf dem Dach der Kuppel über die Stadt hinweg bis weit in die Leipziger Tieflandbucht.

Sicherlich kann man auch mehr als nur einen Tag in Leipzig verbringen, ohne dass Langeweile aufkommen würde. Die Stadt bietet eine Fülle an attraktiven Angeboten – unzählige Museen verschiedenster Art versprechen Kunst-Genuss, Grassi-Museum, Schumann-Haus und Mendelssohn-Haus seien nur exemplarisch genannt. Eine gute Vorbereitung anhand eines der vielen Reiseführer ist ratsam – dann findet nämlich jeder aus dem reichhaltigen Angebot genau das Richtige für sich. 

Verkehrsverbindungen

nach Leipzig:

Mit dem Auto:

A 9 Nürnberg/München bis Ausfahrt Leipzig, Fahrzeit ca. 2 h.

Mit der Bahn ab Berlin Hbf.:

InterConnex einmal täglich, DB ca. stündlich, bis Leipzig Hbf., Fahrzeit ca. 1,5 h.

Infos zu Gewandhaus und Opernhaus:

www.gewandhaus.de und www.oper-leipzig.de

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion: Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeiter:
Rechtsanwälte F. Döscher, B. Zuther, J. Schirmacher
Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenegg-Quittek
alexander@vonhohenegg.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:
eilmes & staub
Design und Visionen GmbH
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis:

© fotolia – Titel: F.Matte, S.3: M.Ament, S.4: C.Paulussen, S.7: A.F., S.8-13: cygnusX, S.14: N.Chan, S.15: S.Perov
© istockphotos – Rückseite: J.Pauls
© Stadt Neuruppin/SWN – S.22/23

© Jörg Frank – S.6+20 (Portraits Mieterschutzbund Berlin)

Druck:
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 20.8.2010

Damit es eine Wohlfühlmiete bleibt.



MIETE **R**SCHUTZBUND
BERLIN e.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin	Mo, Di, Do	9 - 19 °°
882 30 85, Fax 882 27 00	Mi	9 - 20 °°
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 - 15 °°
Beratung nach Voranmeldung	Sa	10 - 13 °°

Telefonische Beratung	Di u. Do	16 - 19 °°
(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85	Mi	10 - 12 °°

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin	Mo	9 - 17 °°
201 15 27, Fax 201 15 96	Di	9 - 20 °°
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de	Mi	9 - 17 °°
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 - 18 °°
	Fr	9 - 13 °°

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin	Mo	9 - 17 °°
687 01 21, Fax 682 11 47	Di - Do	9 - 19 °°
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 - 15 °°
Beratung nach Voranmeldung		

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Beratung nach Voranmeldung

**Unsere NEUE Zweigstelle
ab Oktober 2010!**

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

Die Telefon-Hotline

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 - 19 °°, Mi 10-12 °°

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 - 14 °°**

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

www.mieterschutzbund-berlin.de