

Störung des Mietgebrauchs durch Mieter

Rechtsanwalt Frank - Georg Pfeifer, Düsseldorf

1. Schwerpunkt Wohnraummiete

Die mietrechtlichen Judikatur fokussiert sich meist auf das Verhältnis Vermieter - Mieter und hier wieder schwerpunktmäßig auf die Wohnraummiete. Doch darf andererseits das Verhältnis der Mieter untereinander nicht aus dem Blick geraten. Denn im Regelfall gibt es mit den Mitmietern die meisten und vor allem die intensivsten Berührungspunkte.

Neben die Störungen im Verhältnis der Wohnraummieter untereinander tritt auch eine Vielzahl von Störungsmöglichkeiten im Hinblick auf gewerblich genutzte Räume; so im Verhältnis:

Wohnraummieter und **Gewerberaummieter** (beispielsweise Störung eines Schönheitsstudios durch Bauarbeiten im Hause: vgl. den Fall AG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 11. Juni 1999-51 C 4925/98, in: GuT 2002, 18.

Gewerberaummieter und Wohnraummieter (AG Köln Urteil vom 22. Juli 1992 - 207 C 164/91; WM 1994, 200, Lärm durch Schallplattengeschäft; Geruchsbelästigungen durch südländische Gaststätte: AG Brandenburg Urteil vom 20. Oktober 2003-32 C 538/01, in: Grundeigentum 2004, 55), sowie

Gewerberaummieter und Gewerberaummieter (Wasserschaden: BGH, Urteil vom 12. Dezember 2003-V ZR 180/03, in: DWW 2004, 88 = Grundeigentum 2004, 476 = NZM 2004, 193 = MDR 2004, 681 = ZMR 2004, 335; Drogenberatung im Hause: OLG Hamburg, Urteil vom 6. Februar 2002 - 4 U 43/01, in: WuM 2003, 90).

a) Ursachen sind neben **unterschiedlicher Lebensgestaltung** (Beispiel: Kunststudenten und Fröhschichtarbeiter) auch milieubedingte Unterschiede (Beispiel: der ehemalige DDR-Bürger, der als „nicht passende[r] Mieter in ein [gewisses]... Viertel“ zieht (AG Jülich, Urteil vom 13. November 1991-9 C 404/91, in: WuM 1992, 370).

In vielen Fällen sind Gegensätze, Reibereien, Spannungen, Rechtsstreite und sogar körperliche Auseinandersetzungen können die Folge sein (AG Dortmund Urteil vom 2. November 1994 - 127 C 11283/94, in: DWW 1996, 282: Absichtlich inszenierte Schlägerei).

b) Während oft schlichtweg die natürlichen Gegebenheiten ungewollt aufeinanderstoßen, sind andererseits zwischen leichtester **Fahrlässigkeit**, Vorsatz und Absicht alle nur denkbaren Stufen der Konfliktverursachung zu finden (Böswilliges Auf- und Ablassen der Rolläden, sinnloses Treppensteigen, Klavierspiel, lauter Radio- und Fernsehempfang (BGH, Urteil vom 22. Februar 1991 - V ZR 299/89, in: Grundeigentum 1991, 565 = MDR 1991, 761).

So berichtet der Spiegel auf seiner Internetseite am 15.2.2005 (<http://www.spiegel.de/panorama/0,1518,341865,00.html>) von einem Ehepaar, welches eine Woche lang zur Nachtzeit von Hahnenkrähen geweckt wurde, das aus der Nachbarwohnung drang, obwohl dort gar kein Hahn gehalten wurde. Kam die Polizei, verstummte das Krähen. Die Nachbarn „blieben verschollen“, dennoch ging das Krähen zur Nachtzeit weiter. Letztlich wurde aufgrund richterlichen Beschlusses zusammen mit dem Ordnungsamt die Wohnung geöffnet. Im Schlafzimmer wurde des Rätsels Lösung entdeckt: Ein Lautsprecher-Apparat, der auf die Wand der Nachbarn zielte. Die Anlage war durch

Zeitschaltuhr gesteuert. Und zwar so, daß sie zwischen zwei und vier Uhr morgens jeweils für 20 Minuten ein machtvolles Krähen abgab. Messungen des Umweltamtes ergaben eine Lautstärke von 100 Dezibel.

Eindrucksvoll auch der Fall jahrelangen Lärmterrors durch Geschrei (OLG Koblenz, 2.3.1993, - 3 Ss 13/93 -, in: MDR 1993, 671 = DWW 1993, 234 ff. dort mit ausführlichem Tatbestand):

Die Angeklagte hatte eine 83-jährige Hausbewohnerin durch Beleidigungen attackiert; ca. ein Jahre lang schrie sie nahezu täglich mit äußerster Lautstärke "Protestantische Schei... raus"; dabei erfolgte dieses Schreien in mehreren Fällen aus einer leerstehenden Wohnung, wobei der Lärm noch dadurch verstärkt wurde, daß mit Gegenständen auf den Boden geschlagen wurde; weiter spielte sie Trompete und stellte das Radio laut; wegen des langanhaltenden Lärmterrors wurde sie zu 5600 DM Geldstrafe verurteilt.

c) Als Art der Störung kommen **körperliche** Einwirkungen auf die Mietsache, auf deren Gebrauchsmöglichkeit und Zugang, ebenso auf den Mieter selbst in Betracht (Wasserschaden, Versperren des Kellers, tätlicher Angriff). Vgl. namentlich BGH, Urteil vom 12. Dezember 2003 - V ZR 180/03, in: DWW 2004, 88 = jurisPR-MietR 9/2004 = MDR 2004, 681 = MietRB 2004, 149 = MietRB 2004, 149 = NZM 2004, 193 = ZMR 2004, 335): Wasseraustritt in der Oberwohnung.

d) Hinzu kommen **unkörperliche** Einwirkungen im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB (Geruch, Lärm, Kälte).

e) Sodann **ideelle** Einwirkungen, Angsteinflößung durch Hunde, Videoüberwachung. Ein Blick in die Rechtsprechung belegt die Vielfalt möglicher Störungsarten unter Nachbarn und Wohnungseigentümern, von denen wiederum zahlreiche auch im Verhältnis der Mieter untereinander auftreten. Dies zeigen zahlreiche Gerichtsentscheidungen, nicht nur aus dem Wohnraum, sondern auch aus dem Gewerberaummietrecht, dem Wohnungsgeigentums- und Nachbarrecht.

2. Kurze Kasuistik zur Art der Störungen

Die Störungen können sich unter anderem zeigen in:

Ausschütteln von Textilien aus dem Wohnungsfenster (AG Köln, Urteil vom 19. März 1985- 208 C 8/85, in: WuM 1985, 287). Aber: Werden nur einmal wöchentlich die Textilien ausschüttelt, ist die Staubentwicklung nur unbedeutend, Unterlassungsanspruch abgelehnt (AG Kassel, Urteil vom 16. Mai 1994- 432 C 1145/94, in: WuM 1994, 610).

Auskühlen durch übermäßiges Lüften der Nachbarwohnung (AG Bonn, Beschluß vom 20. Februar 1980- 5 C 683/79, in: WuM 1980, 163); bzw. durch deren unzureichende Beheizung (AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 6. Februar 1990 - 11 C 575/89, in: MM 1991, 197).

Drogenberatung im Hause (vgl. OLG Hamburg, Urteil vom 6. Februar 2002-Az: 4 U 43/01, in: WuM 2003, 90).

Videüberwachung (AG Spandau, Urteil vom 6. Januar 2004 - 5 C 557/03, in: WuM 2004, 214; Beseitigungsanspruch aus Artikel 1, 2 GG, § 823 Abs.1 BGB [allgemeines Persönlichkeitsrecht] bejaht. Aber: Einem Behinderten kann aus § 554a (und ergänze: damit Artikel 3 Satz 2 GG) die Installation einer Videokamera im Treppenhaus nicht verwehrt werden (AG Köpenick, Urteil vom 13. November 2002 - 7 C 211/02, in: MM 2004, 54). Nach Ansicht des LG Darmstadt (Urteil vom 17. März 1999 - 8 O 42/99, in: NZM 2000, 360) liegt schon im Aufstellen einer Videokamera-Attrappe eine Persönlichkeitsrechtsverletzung.

Störung des freien Zugangs, so durch Verschließen der Haustür zur Unzeit (OLG Karlsruhe, Urteil vom 14. Dezember 1999 - 3 U 20/99, MDR 2000, 578). Durch Abstellen von Kartons in den Zugängen zu den einzelnen Kellerräumen (AG Dortmund, Urteil vom 6. März 1989 - 109 C 570/88, in: DWW 1990, 179) oder Versperren des Carports (AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 21. Juni 1991 - 2 b C 1019/90, in: WuM 1991, 535). bzw. eines jahrelang benutzten Zugangs (vgl. AG Idar-Oberstein, Urteil vom 5. August 1986 - 3 C 512/85, in: DWW 1987, 236) bzw. des Zutritts zum Garten (AG Hattingen, Urteil vom 21. September 1982 - 10 C 34/82: in: WuM 1983, 238). Zuparken des Grundstückszugangs (OLG Karlsruhe, Urteil vom 17. August 1999 - 6 U 16/99, zitiert nach Gruber, in: JR 2000, 485). Aber Abstellen eines Rollstuhls ist zulässig (vgl. Art 3 Abs. 3 S. 2 GG; auch AG Wennigsen Urteil vom 9. Mai 1996 - jurisPR-MietR 8/2004).

Tierhaltung: Namentlich Hunde, die durch Angsteinflößung stören (AG Kamen, Urteil vom 18. Februar 1999 - 3 C 600/98, Schiedsmannszeitung, SchsZtg 2003, 83). Ein vom Mieter gehaltene Bullterrier stellt eine Gefahr für die anderen Mieter eines Mietshauses dar, weil ein Angriff durch einen Hund dieser Rasse nicht vorhergesehen und mit normalen Kräften nicht beendet werden kann (LG Nürnberg, Urteil v. 2.2.1990 - 7 S 3264/90, in: DWW 1990, Seite 338. Weiter OLG Köln, Beschluß vom 15.1.1997 - 16 Wx 275/96, in: DWW 1998, Seite 343: Der Mieter hatte eine Körperverletzung mittels Kampfhund angedroht). Häufiger Streitpunkt ist auch das Hundegebell. In den Bereich der Störung durch Tiere gehört auch die nachbarliche Taubenhaltung (AG Dortmund, Urteil vom 14. September 1979 - 121 C 151/79, in WuM 1980, 6). Aber nicht nur das Halten von Tieren, sondern auch das Anlocken z.B. von verwilderten Haustauben [nicht: Wildtauben] (AG Karlsruhe Urteil vom 27. März 1991, -8 C 123/91, in: NJW-RR 1992, 463.)

Geruch kann absichtlich verbreitet werden: Urinieren in den Keller (AG Zerbst, Urteil vom 31. 3. 2003 - 6 C 614/02, in: NZM 2003, Seite 897). Zu Weihnachten 1981 verteilte eine Mieterin Surströmming-Fischsoße im Treppenhaus; die fristlose Kündigung war wirksam (LG Köln, Urteil vom 12. Januar 1984 - 1 S 171/83, in: WM 1984, Seite 55; „Am Schluß des Urteils heißt es: „Daß der üble Geruch der **Fischpökelbrühe** das für die Mitbewohner des Hauses zumutbare Maß bei weitem übersteigt, davon hat sich die Kammer selbst überzeugt, als die Beklagten im Termin eine Büchse m Sitzungssaal öffneten.“).

Teilweise wird aber auch **Parfüm** versprüht oder es werden Duftkerzen angezündet (OLG Düsseldorf, Beschluß vom 16. Mai 2003, - I-3 Wx 98/03, 3 Wx 98/03, in: NZM 2003, 605 = WuM 2003, 515).

Lärm: Besonders variantenreich sind die Möglichkeiten, wenn es um Lärmverursachung geht. Haushaltsgeräte, Klavierspiel, der noch heftig übende künftige Geigenvirtuose, laut gestellte Fernseher, Hundegebell, Heimwerkermaschinen, das Gestampfe und Geröhre nächtlicher Parties, in aller Frühe endlos krähende Hähne usw. usf.

Der Vorteil für den Störer: Lärm ist schwierig zu beweisen. Der durch den Lärm Beeinträchtigte stößt, wenn er dann Rat und Hilfe sucht - im wahrsten Sinne -, oft genug auf taube Ohren, man glaubt ihm nicht. Ja, das zertrampelte Blumenbeet, oder die eingeworfene Fensterscheibe, das kann man anderntags beweisen. Aber wenn der Student in der Nachbarwohnung nächtens die wuchtigen Bässe der Stereoanlage durch das Haus dröhnen läßt, wie will man das beweisen. Und, keiner will bei so einer schwer beweisbaren Sache das Risiko eingehen, als miesepetriger Querulant dazustehen. Denn zu den gängigsten Ausflüchte gehört die Behauptung, der sich über den Lärm Beschwerende sei nur der einzige, der sich gestört fühle.

Kinderlärm ist hinzunehmen (wenn es denn auch Kinderlärm ist); so schon AG Düren, Urteil vom 10. März 67 - 1 C 428/66 -, in: WuM 1968, 8 (h.M.). In einem Mehrfamilienhaus mit preisgünstigen Wohnungen, ist milieubedingter Geräuschpegel hinzunehmen. ((AG Münster, Urteil vom 7. März 2003- 3 C 5879/02, in: WuM 2003, 355).

Der Mieter hat keinen Anspruch, daß der Vermieter ab 19.00 Uhr die Spielplatzbenutzung verbiete (AG Hamburg, Urteil vom 6. Februar 2002 - 41B C 222/01, in: ZMR 2002, 673). Auch scheidet eine fristlose Kündigung wegen Lärms aus, bei einer berufstätigen alleinerziehenden ausländischen Mutter von fünf Kindern (AG Charlottenburg Urteil vom 8. Oktober 1993 - 16b C 352/93, in: WuM 1995, 394).

Beleidigung, z.B. durch Frustzwerg: (AG Elze, Urteil vom 18. Oktober 1999 - 4 C 210/99, in: ZMR 2001, 625, mit Anmerkung Riecke, in: WE 2001, 229). Aber keine Beleidigung, wenn die Behauptung "Sie sind ein Massenmörder" objektiv töricht und sinnlos ist (LG Berlin, Urteil vom 24. August 1989 - 62 S 89/89, in: Grundeigentum 1990, 537).

Unerlaubtes Eindringen in die Nachbarwohnung, sog. Fensterln; AG Frankfurt, Urteil vom 30. November 1999 - 33 C 2982/99 - 67, 33 C 2982/99, in: NZM 2000, 961 = WuM 2000, 547.

Eintreten der Wohnungstür (LG Berlin Urteil vom 21. Oktober 1983 - 64/63a S 147/83, in: Grundeigentum 1984, 83; weiter: AG Wiesbaden Urteil vom 16. Oktober 1997-92 C 3027/97, WuM 1998, 572).

Handgreiflichkeiten zwischen den Mietern (AG Dortmund, Urteil vom 3. Januar 1990 - 117 C 681/89, in: DWW 1990, 242).

Aber keine nachhaltige Störung des Hausfriedens, wenn die Tätlichkeiten sich nur

zwischen den Besuchern des Mieters abspielen (AG Hagen, Urteil vom 30. Juni 1978, - 9 C 820/77, in: WuM 1979, 15).

Prostitution im Hause, bei Störung durch umherirrende Besucher (AG Köln Urteil vom 25. März 2002 - 22 C 324/01, in: WuM 2003, 145); ständiges Klingeln im Halbstundenrhythmus (AG Wiesbaden, Urteil vom 10. Februar 1998 - 92 C 3285/97 - 28, 92 C 3285/97, in: WuM 1998, 315), oder falsches Klingeln (AG Regensburg Urteil vom 20. Juni 1990 - 3 C 1121/90, 3 C 1146/90, in: WuM 1990, 386). Wenn sich eingeschüchterte Mitbewohner nicht beklagen, belegt dies nicht, daß etwa keine Störungen vorlägen (AG Stuttgart Urteil vom 19. Oktober 1994 - 31 C 7635/94, in: DWW 1995, 54).

Andererseits ist der Vermieter nicht verpflichtet, vor Vertragsschluß zu offenbaren, daß in einer Nachbarwohnung der Prostitution nachgegangen wird (LG Kassel, Urteil vom 11. Januar 1982 - 1 S 157/81, in: WuM 1989, 620)

Bordellbetrieb im Hause, zumal wenn nachts jedem per Knopfdruck geöffnet werde und neben Bordellbesuchern auch Obdachlose und Drogenabhängige ins Haus gelangen und dort ihre Spuren hinterlassen. (AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 29.10.1992 - 8 C 171/92, in: MM 1993, Seite 141: „Im Haus seien häufig Urinlachen, menschliche Kothaufen, Zigarettenschachteln und Kippen, Spritzutensilien, gebrauchte Kondome und sonstiger Müll zu finden.“).

Andererseits keine Störung durch nicht wahrnehmbaren Bordellbetrieb auf dem Nachbargrundstück, auch nicht aus dem Gesichtspunkt der Verletzung des sittlichen Empfindens, (BGH, Urteil vom 12. Juli 1985 - V ZR 172/84, in: BGHZ 95, 307; DWW 1985, 231; MDR 1985, 1011)

Verursachung von zwei Polizeieinsätzen innerhalb von sechs Wochen (mit Türaufbrechen) LG Mannheim, Urteil vom 20. Oktober 1993 - 4 S 113/93, in: DWW 1994, 50).

Denunziation durch grundlose Strafanzeige (Kammergericht, Urteil vom 24. Juni 2002 - 8 U 87/01, Grundeigentum 2002, 1265).

Weitere Störungsmöglichkeiten kommen hinzu:

Störung des Fernsehempfangs durch technisch nicht entstörte Elektrogeräte (Fön, Staubsauger, durch schlecht abgeschirmte Kabel).

Entzug von Licht, durch aus dem Fenster gehängte Wäsche oder eine vor das Nachbarfenster gesetzte Parabolantenne.

Verursachung von Stromausfall durch Manipulation an der Stromleitung; führt u.a. zum Ausfall der Heizung, Abtauen der Tiefkühltruhe usw. (AG Warendorf, Urteil vom 8. Mai 2001 - 5 C 42/01, in: WuM 2001, 337). Nach Ansicht des Kammergerichts soll freilich ein kaum meßbarer Stromdiebstahl keinen Kündigungsgrund bilden (Kammergericht, Urteil vom 18.11.2004 - 8 125/04, in: MietRB, 2005, 33, m. Anmerkung Schwartzmann).

Gefährliches Manipulieren an der Gasleitung.

Bedrohung mit einer Gasexplosion (AG Köln, Urteil vom 23. Mai 1997 - 219 C 36/97, in: WuM 2000, 356).

Versuch, eine Gasexplosion herbeizuführen (AG Helmstedt, Urteil vom 14. Januar 1988 - 3 C 908/87, in: WuM 1989, 569 = ZMR 1988, 148).

Fahrlässige Gasexplosion (OLG Hamm, Urteil vom 10. März 1992 - 7 U 148/91, in: NJW-RR 1992, 906 = VersR 1993, 584).

Sprengstoffanschläge (OLG Dresden, Urteil vom 11. Juni 1999 - 22 U 2401/98, in: NZM 2002, 165: keine Kündigung des Gewerbemieters, wenn auf dem Grundstück gegen andere Sprengstoffattentate verübt werden).

3. Abwehransprüche und Ersatzansprüche

Ansprüche könne sich auf **künftiges Unterlassen** der Störungen oder **Beseitigung** eine Störung richten (z.B. Wegräumen von Kartons, die den Durchgang versperren).

Anspruchsgegner ist aus dem Mietvertrag der Vermieter. Denn der hat den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewähren.

Daher hat der belästigte Mieter gegen den Vermieter Ansprüche aus Minderung, und, vor allem auf Erfüllung. Dabei kann Erfüllung u.U. auch in der Form erfolgen, daß dem störenden Mieter gekündigt wird.

a) Direkter **Anspruchsgegner** aus der Störung selbst ist der Störer.

aa) Hier greifen **Besitzschutzansprüche** §§ 858 ff.; 1004 BGB ein. Die Abwehrrechte begrenzen sich aber im Hinblick auf unkörperliche Immissionen durch § 906 Abs. 1 BGB (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2003, - V ZR 180/03, in: DWW 2004, 88, unter „2.a.bb“, [dort mit Verweis auf BGH, Urteil vom 14. April 1954, -VI ZR 35/53, in: VersR 1954, 288). Andernfalls hätte der Mieter mehr - nämlich nicht durch § 906 Abs. 1 limitierte - Rechte als der Eigentümer.

bb) Neben den rein besitzschutzrechtlichen Ansprüchen tritt die Störerhaftung aus **unerlaubter Handlung** (BGH, Urteil vom 9. Oktober 1968 - VIII ZR 173/66, in: MDR 1969, 135 = NJW 1969, 41).

(1) Diese können sich bei der Störung des **Gewerbemieters** auch der Verletzung des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb beziehen; § 823 Abs. 1 BGB.

So etwa beim öffentlicher Schmähkritik (anders: AG Schöneberg, Urteil vom 28. Juni 2001 - 10 C 183/01, in: ZMR 2001, 982),

(2) Wenn der Mieter gegen den Störer bzw. Schädiger aus unerlaubter Handlung vorgeht, kann dieser aber ggfls. auf die **Exkulpationsmöglichkeit** nach § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB zurückgreifen.

(3) Die Ansprüche nach §§ 823 ff. BGB gehen auf **Schadensersatz** in Form der Wiederherstellung des vormaligen Zustandes.

Also z.B. Ersatz von durch Nässe unbrauchbar gewordenen Sachen, oder auf Wiederherstellung des nichtstörenden Zustandes, etwa im Form des Unterlassens weiterer Immissionen im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB.

So haftet z.B. der Mieter der Oberwohnung bei einem Wasserschaden durch eine schadhafte Haushaltsmaschine aus unerlaubter Handlung (LG Landau / Pfalz, Urteil vom 7. November 1995 - 1 S 253/95, in: WuM 1996, 29).

Zwar hafte er **nicht** aus einem Rechtsgrund der **Gefährdungshaftung**, wohl aber bei schuldhafter Verletzung von zumutbaren Überwachungspflichten.

„Mit dem Einbringen solcher technischer Haushaltsgegenstände in die Mietsache und deren Betrieb übernimmt der Mieter auch nicht eine verschuldensunabhängige Verantwortung und Haftung für jeden Schaden an der Mietsache, der infolge einer Funktionsstörung oder eines technischen Defekts dieses Gerätes entstehen könnte. Eine allgemeine Gefährdungshaftung für den Betrieb technischer Haushaltsgeräte ist dem Privatrecht fremd ... (Den Mieter trifft aber...) die im allgemeinen auch nicht verkannte Verpflichtung, durch geeignete Überwachungsmaßnahmen dafür Sorge zu tragen, daß nach Auftreten einer Störung, sei es am Gerät selbst oder im Bereich der Wasserzuleitung, alsbald ein weiterer Wasseraustritt verhindert werden kann.“

Der Ersatz verlangende Mieter **muß auch einen Schaden** erlitten haben. Daran fehlt es, wenn bei einem Wasserschaden das aus der Oberwohnung kommende Wasser nur die Tapeten und Zimmerdecken beschädigt hat.

- Das AG Dortmund (AG Dortmund Urteil vom 22. Juni 2004-125 C 1426/03, in: WuM 2004, 468) hatte bei durch **Wasserschäden an Decken und Wänden** (nicht an den Möbeln des Mieters) verursachtem Renovierungsbedarf festgehalten, daß es schon am Schaden des beeinträchtigten Mieters fehle.

Der Schaden entsteht hier ausschließlich am Eigentum und Vermögen des Vermieters.

Die Tapeten stünden so oder so im Eigentum des Vermieters (bei Anmietung bereits angebracht oder ansonsten nach § 946 BGB)

Folglich sei für die Beseitigung solcher Schäden ist ausschließlich der Vermieter zuständig.

Der könne seinerseits ggf. Rückgriff beim Verursacher nehmen.

- Vertragliche Ansprüche des Klägers gegen den schadensverursachenden Mieter bestünden auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Vertrages mit **Schutzwirkung zugunsten Dritter**.

Zwar kann der Mietvertrag solche Schutzpflichten zugunsten Dritter entwickeln, dies gelte aber nach h.M. nicht für die Mieter eines Mehrfamilienhauses untereinander (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., §535 Rdnr.146 m.w.N. in Fn.331). Dies ist auch gar nicht erforderlich, weil der Kläger eigene vertragliche Ansprüche gegen den Vermieter (ergänze: auf vertragsgemäßen Zustand der Wohnung) geltend machen kann und deshalb auf die Aufnahme in den Schutzbereich eines weiteren Mietvertrages gar nicht angewiesen ist.

- Und auch die **Schadensliquidation im Drittinteresse** könne nur dazu führen, dass der Vermieter einen Schaden des Mieters beim Schädiger liquidieren kann.

cc) Einen gegen den Störer gerichteten aufopferungsbedingten **Geldausgleich** nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB (analog) lehnt der BGH im Verhältnis der Mieter zueinander ab (**BGH, Urteil vom 12. Dezember 2003** - V ZR 180/03, in: DWW 2004, 88 = jurisPR-MietR 9/2004 = MDR 2004, 681 = MietRB 2004, 149 = MietRB 2004, 149 = NZM 2004, 193 = ZMR 2004, 335).

Der BGH hat in diesem Fall (**Wasseraustritt in der Oberwohnung** verursachte in den darunterliegenden Räumen Nässeschäden) ausgeführt, daß Beeinträchtigungen, die von einer Mietwohnung innerhalb desselben Grundstückseigentums auf eine andere Mietwohnung einwirken, den Mieter der beeinträchtigten Wohnung keinen verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegen den Mieter der anderen Wohnung geben.

Er begründet dies einmal mit fehlender direkter Anwendbarkeit des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, der Teil des bürgerlich-rechtlichen Nachbarrechts sei und seine Grundlage im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis habe. Der gegenseitige Interessenausgleich sei für eine sachgerechte Nutzung von Grundstücken im nachbarlichen Raum unerlässlich. In einem solchen grundstücksbezogenen Regelungszusammenhang sind Normen, die das Verhältnis von Mietern untereinander regeln, nicht zu erwarten.

Daß das Verhältnis der Mieter untereinander keine Berücksichtigung in § 906 BGB gefunden hat, kann daher nicht als planwidrige Unvollständigkeit angesehen werden. Wenn sodann zur Regelung dieser häufigen Konfliktlage keine dem Charakter des § 906 BGB entsprechende Vorschriften geschaffen wurden, so kann daraus nur gefolgert werden, daß der Gesetzgeber eine solche - dem § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprechende Regelung - für entbehrlich hielt. Wir haben also hier den Fall des beredten Schweigens. Dies um so mehr, als die Thematik bei der Mietrechtsreform von 2001 bekannt war.

Hinzu trete, so der BGH, ein weiteres: Die Grenzen, die ein Mieter bei der Nutzung der gemieteten Räume einzuhalten hat, ergeben sich aus dem Vertragsverhältnis zum Vermieter.

Diese werden häufig durch näher ausgestaltete Verhaltensregeln konkretisiert, z.B. in Hausordnungen, die Bestandteil des Mietvertrages sind.

Solche Vertragsregelungen werden zugunsten der jeweiligen Mitmieter getroffen und geben ihnen ein eigenes Recht, von den anderen Mietern die Einhaltung der Bestimmungen der Hausordnung zu verlangen.

Der BGH sieht darin (mit dem OLG München, Urteil vom 21. Januar 1992 - 13 U 2289/91, in: DWW 1992, 339 = MDR 1992, 670 = WuM 1992, 238) einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, § 328 BGB.

Im übrigen könne der Mieter vom Vermieter eine von Dritten, insbesondere von Mitmietern, ungestörte Gebrauchsgewährung verlangen, § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Dies zeige, daß es auch an einer vergleichbaren Interessenlage fehlt. Das Verhältnis von Mietern untereinander hat, anders als das Verhältnis benachbarter Grundstückseigentümer, (ergänze: trotz der Mietrechtsreform) keine rechtliche Ausgestaltung erfahren. Soweit Ansprüche untereinander bestehen, gründen diese auf das Vertragsverhältnis zum Vermieter oder beruhen auf besitzschutz- oder deliktsrechtlichen Normen.

Unmittelbare (vertragliche) Schutzpflichten der Mieter untereinander bestehen nicht.

(a) Soweit der BGH auf § 328 BGB verweist, ist festzuhalten, daß hier anders als bei der Inanspruchnahme des Störers aus §§ 823 ff. BGB keine Exkulpationsmöglichkeit (vgl. § 831 BGB) gegeben ist.

(b) In der Fachliteratur wird die Entscheidung des BGH teils heftig kritisiert.

(c) Eckert (Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht, EWiR 204, 697) stimmt der BGH - Entscheidung u.a. mit der Begründung zu, daß ein Schadensersatzanspruch in unserem Rechtssystem grundsätzlich auch Verschulden voraussetze.

Eckert spricht auch das Problem des Wohnungseigentums an. Führt man dies fort, so gelangt man in der Tat zu auf den ersten Blick befremdlich anmutenden Beispielen:

Es handele sich um zwei gleichartige und gleichgroßen 12-Familienhäuser. Das erste gehöre einem Vermieter, das zweite sei in 12 jeweils einem anderen gehörige Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Kommt es zu einem Wasserschaden wie im e.g. BGH-Fall, dann hat der Mieter im ersten Haus keine Ansprüche aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB, wohl aber im zweiten Hause.

Nur, warum sollen nicht Mietverhältnisse, die an unterschiedliche Eigentumslagen anknüpfen, nicht auch unterschiedlich behandelt werden?

Und warum sollte ohne Not den vertraglichen Anspruchsgrundlagen, auf welche sich der beeinträchtigte Mieter stützen kann, noch der Aufopferungsanspruch des § 906 Abs.2 S. 2 BGB hinzugefügt werden?

(d) Woitkewitsch (ZMR 2004, 401) will dem durch Dritte beeinträchtigten Mieter Ansprüche aus der Schadensliquidation im Drittinteresse geben. Er führt dazu das Beispiel des Geschäftsraummieters an, der wegen lärmintensiver Baumaßnahmen in der Nachbarschaft eine zur Minderung berechtigende Reduzierung des Gebrauchswerts der Mietsache erleide, dem aber vertragliche Minderungsansprüche abgeschnitten seien.

Der Vermieter bekomme die volle Miete, dadurch entfalle für ihn mangels Schaden die Möglichkeit, beim störenden Dritten Ersatz zu beanspruchen. Hier stehe dem Vermieter nach den Grundsätzen der Drittschadensliquidation das Recht zu, den Minderungsschaden seines Mieters gegenüber dem Störer geltend zu machen. Alsdann könne der durch die Baumaßnahmen letztlich betroffene und eigentlich minderungsberechtigte Gewerbenmieter vom Vermieter nach § 285 BGB Abtretung dieses Anspruchs an sich verlangen.

Aber:

Diese Ansicht Woitkewitschs baut darauf auf, daß mit dem (bei Gewerbevermietung zulässigen) Minderungsausschluß ein dauerhafter Rechtsverlust verbunden sei.

Dies aber hat das LG Hamburg mit klarer Begründung verneint (LG Hamburg, Urteil vom 16.6.2004 - 311 O 291/03 - nicht rechtskräftig. in: WuM 2004, 601) und in Anlehnung an den BGH ausgeführt:

Zwar dürfe außerhalb eines Wohnraum-Mietverhältnisses das Minderungsrecht auch per Formular eingeschränkt werden. Es könne jedoch nicht vollständig oder, „genauer gesagt, endgültig ausgeschlossen werden“. Denn eine Abrede, die auch die bereicherungsrechtliche Rückforderung der klauselbedingt zunächst ungemindert gezahlten Miete ausschließt, wäre mit § 9 AGBG (jetzt § 307 BGB) nicht mehr vereinbar (Folgt Verweis auf BGHZ 91, 375 = ZMR 1984, 370 = NJW 1984, 2404).

(Dort sei die Klausel „Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins und den Nebenkosten nicht aufrechnen und auch kein Minderungs- und

Zurückbehaltungsrecht geltend machen“ als wirksam angesehen allein mit der Begründung, hierdurch sei der Bereicherungsanspruch des Mieters nicht ausgeschlossen.)

Folgt man der Auffassung des LG Hamburg, trägt die Argumentation von Woitkewitsch nicht mehr.

Gegen die Anwendbarkeit der Drittschadensliquidation wendet sich - mit anderer Begründung - auch das AG Dortmund (AG Dortmund Urteil vom 22. Juni 2004-125 C 1426/03, in: WuM 2004, 468)

ee) Der beeinträchtigte Mieter kann einen **Anspruch gegen den Vermieter** haben, daß dem weiterhin störenden Mieter gekündigt werde.

(a) Denn den Vermieter kann im Hinblick auf die sich aus dem Mietvertrag ergebende **Fürsorgepflicht** die Verpflichtung treffen, etwa gegen das einen Mieter störende Klavierspiel eines Mitmieters aus dem Nebenhaus vorzugehen (LG Offenburg, Beschluß vom 5. März 1990 - 4 T 4/90, in: DWW 1990, 273; ähnlich: LG München I, Urteil vom 21. Juni 1988 - 32 S 2522/88, in: ZMR 1988, 434).

(b) Der Vermieter hat aber nur ein eingeschränktes **Auswahlermessen**, wenn die Störungen im Mietshaus von mehreren Mietern ausgehen. Dann muß der Vermieter grundsätzlich den Hauptverantwortlichen in Anspruch nehmen (AG Köln Urteil vom 29. Oktober 1990 - 222 C 272/90, in: WuM 1994, 207).

(c) Geht nämlich die Störung von einem von zwei **Mitmietern** aus, während der andere sich korrekt verhält, dann kann letzterem gekündigt werden, wenn ihm das störende Verhalten zuzurechnen ist (AG Hamburg Urteil vom 27. September 2002-47 C 145/02, in: ZMR 2003, 581). In dem ähnlich liegenden Fall, daß nicht der Mieter, sondern sein Ehegatte - der nicht Mitmieter ist - stört kann auch hier gekündigt werden (AG Brandenburg Urteil vom 17. Juli 2001-32 C 169/00, GE 2001, 1134).

(d) Auch einem **schuldunfähigen Störmieter** kann fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn der Mieter aufgrund seiner (psychischen) Erkrankung durch fortgesetzte Gefährdung oder Verletzung von höchstpersönlichen Rechtsgütern den Hausfrieden wiederholt und nachhaltig stört (hier: wiederholte Verletzung der körperlichen Integrität von Nachbarn und wiederholte Androhung solcher Verletzungen). (AG Hamburg, Urteil vom 15. August 2001- 45 C 73/01, in: ZMR 2001, 898-899). Eine Selbstmorddrohung in der mündlichen Verhandlung hindert die Verurteilung zur Räumung nicht (LG Berlin, Urteil vom 11. Juni 2001 - 62 S 570/00, Grundeigentum 2001, 989). Anders soll es bei hohem Alter des Mieters, [86 Jahre und Verwandtschaftsverhältnis] sein (LG München I, Urteil vom 20. März 2002 - 14 S 17178/01, in: NZM 2002, 697).

4. Beweisfragen

Es sind die allgemeinen Grundsätze des Beweisrechts anzuwenden.

a) Bei Grobimmissionen (z.B. Wasserschaden durch Waschmaschine in der Oberwohnung) kommt es , so das LG Aachen (LG Aachen , Urteil vom 12. Mai 1989 - 5 S 51/89), weder zu einer Beweislastumkehr, da die verletzte Verkehrssicherungspflicht keinen Erfolg garantieren wolle, sondern nur ein bestimmte Verhalten gebiete. Auch scheidet mangels typischen Geschehensablaufs eine Gefährdungshaftung aus.

Ist die Schadensursache zwischen den Mietvertragsparteien streitig, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, daß sie dem Obhutsbereich des Mieters entstammt. Sind sämtliche Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, ausgeräumt, trägt der Mieter die Beweislast dafür, daß er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat (BGH, Urteil vom 10. November 2004 - XII ZR 71/01).

b) Bei den unkörperlichen Immissionen ist dies aber für den Beeinträchtigten oft mißlich.

aa) So ist bei **Lärmklagen** oft das Argument zu hören, der Lärmkläger sei der einzige, der sich beklage.

Die Rechtsprechung sieht das anders. So z.B. das OLG Stuttgart (Urteil v. 5.2.1986, - 13 U 110/85 - in: NJW-RR 86, s. 1141 re. Sp., wo es wörtlich heißt: "Es kommt nicht darauf an, ob sich die gesamte Nachbarschaft gestört fühlt, sondern ob ein durchschnittlicher Benutzer des betroffenen Grundstücks eine Beeinträchtigung empfindet".

Die Erheblichkeit einer Lärmbelästigung beurteilt sich in erster Linie nicht nach technischen Normen, sondern menschlichem Gehör und menschlichen Empfindungen (AG Aachen WM 1989, 12), wobei jedoch auf das Empfinden eines "normalen Durchschnittsmenschen" abzustellen ist..

Bei einer auf Unterlassung von Lärmimmissionen gerichteten Klage kann die Angabe von Lärmgrenzen allein nicht zielführend sein, da auch eine Unterschreitung von Richtwerten nicht ohne weiteres die Annahme im Einzelfall indiziert, die Lärmimmission sei unerheblich (LG München I, Urteil vom 15. Juli 1998 - 14 S 3243/98, DWW 1999, 326).

Für die Beurteilung der Wesentlichkeit von Geräuschemissionen ist das Gericht in der Regel gehalten, sich durch einen Ortstermin einen eigenen Eindruck zu verschaffen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 29. Januar 1997 - 9 U 218/96, in: XXX).

Wesentliche Bedeutung kommt auch der Zeugenaussage zu. Hier kann ersichtlicher Alkoholabusus der vor Gericht erschienenen Zeugen Rückschlüsse auf ihr Verhalten im Hause zulassen (AG Rheine, Urteil vom 28. November 1996 - 4 C 627/96, in: WuM 1997, 217).

bb) Bei **Geruch**, der eigentlich nur im Labor meßbar ist, kommt es (so: AG Brandenburg, Urteil vom 20. Oktober 2003 - 32 C 538/01, in: Grundeigentum 2004, 55 = WuM 2004, 34) zur Beweisführung an auf:

- Ort, Zeit, insbesondere Häufigkeit, Dauer und Rhythmus des Auftretens wahrnehmbarer Gerüche,
- Qualität (Charakteristik) der Geruchsimmissionen,
- Art der Einwirkungen (Hedonie),
- Intensität (objektivierte Empfindungsstärke),
- Empfindlichkeit und Befindlichkeit des Betroffenen,
- soziales Umfeld,
- Einstellung des Betroffenen zur Geruchsquelle (Akzeptanzbereitschaft).

Aber: **Backstubengerüche**, so OLG Karlsruhe, Urteil vom 9. Mai 2001 - 6 U 223/00, MDR 2001, 1234: „Solche erheblich belästigenden und daher nicht zumutbaren Geruchsimmissionen stehen im Streitfall jedoch nicht in Rede. ... Solche Gerüche stoßen seit alters her auf allgemeine Akzeptanz.“

Auch kann bei sonstiger Unaufklärbarkeit - wie sollte man sonst Beweis führen können - eine **Videokamera** eingesetzt werden (AG Zerbst, Urteil vom 31. 3. 2003 - 6 C 614/02, in: NZM 2003, 897).

5. Formulierung des Klageantrages

Während bei Grobimmissionen oder vorhandenen Sachbeschädigungen, Substanzeingriffen usw. der Sachverhalt einen greifbaren Ansatzpunkt für die Formulierung des Klageantrags bietet, ist dies bei Immissionen im Sinne des § 906 Abs. 1 BGB schwieriger. Das zeigt die Abwehr von Geruchs- oder Lärmimmissionen.

a) Denn insoweit sind **allgemein gehaltene** Klageanträge nicht zulässig (BGH, Urteil vom 5. Februar 1993 - V ZR 62/91, in: NJW 1993, 1656).

b) Muß also etwa im Hinblick auf **Geruchsimmissionen** durch einen chemischen Betrieb die chemische Zusammensetzung der Geruchsstoffe im Klageantrag angegeben werden? Wie sollte Beweis erbracht werden beim Verstoß gegen eine Unterlassungspflicht?

Oder reicht eben doch das Empfinden des Durchschnittsmenschen?

Hierzu eine Zusatzüberlegung: Auch bei Beleidigungen wird nicht gemessen, sondern durch verständige und vernünftige Leute „beurteilt“

c) Andererseits war in einer **Lärmschutzklage** der Antrag des Klägers ihn nicht „durch Erzeugung von Lärm zu belästigen“, zu unbestimmt.

Er sollte, so das OLG Saarbrücken (OLG Saarbrücken, Urteil vom 20. Oktober 1993 - 1 U 225/93, 1 U 225/93 - 32, in: WuM 1995, 269) genau formuliert sein: Etwa, es dem „Beklagten zu untersagen, die Decke zwischen der von ihm gemieteten Wohnung und der Wohnung der Kläger so in Schwingung zu versetzen, daß die Decken und Wände in der Wohnung der Kläger vibrieren und ein lautes Knallgeräusch bzw. Schlaggeräusch entsteht.“

An einer derart hohen Anforderung kann man sein Zweifel haben.

Im Übrigen ist die letztlich gebilligte Form des Klageantrages auch nur scheinbar genau. Denn was ist ein Knall und was ist das zitierte „lautes Knallgeräusch“