



Wöchentlich erscheinende Kolumne zu aktuellen Rechtsfragen (155)

Leiche im Keller

Gemäß dem Motto „Trautes Heim, Glück allein!“ stellen die eigenen vier Wände ein Rückzugsgebiet dar. In diesem will man abschalten und den täglichen Stress vergessen lassen können. Umso ärgerlicher ist es, wenn man in seiner „Oase“ gestört wird. Dies betrifft natürlich nicht nur den Eigentümer, sondern auch den Mieter. Grundsätzlich hat letztgenannter einen Anspruch auf ein störungsfreies Wohnen. Bei erheblichen Belästigungen besteht nicht nur das Recht, den Mietzins zu mindern, sondern unter Umständen auch die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung auszusprechen. Das gilt selbst, wenn der Vermieter für die Einwirkungen nichts kann, d.h. diese auf Umständen beruhen, die außerhalb des Einflussbereichs des Hausherrn liegen. Dass Störquellen manchmal skurrile Ausmaße annehmen, beweist eine Vielzahl von Entscheidungen, die sich mit „unmoralischen“ Immissionen beschäftigen.

Für den einen oder anderen Mieter mag ein Bordell in der Nachbarwohnung vielleicht reizvoll sein. Doch für die Mehrheit dürfte ein „Eros-Center“ unter demselben Dach einen Alptraum darstellen. Ob ein „Freudenhaus“ eine Mietminderung begründet, kann pauschal nicht beantwortet werden und hängt von den jeweiligen Umständen ab. Es kommt unter anderem darauf an, ob von dem „Betrieb“ nach außen Störungen ausgehen. Solche sind auch darin zu sehen, dass andere Mieter mit Freiern zusammentreffen oder es zu peinlichen Verwechslungen kommen kann. Müssen sich beispielsweise Freier und Anwohner einen Zugang zum Haus teilen, soll dies nach einem Urteil des Landgerichts (LG) Berlin eine Minderung von 10% rechtfertigen. Allein die Möglichkeit von Belästigungen sowie die Beeinträchtigung des sittlichen Empfindens begründen nach Ansicht des Gerichts einen Mietmangel. Nach Entscheidungen der Amtsgerichte (AG) Regensburg und Schöneberg soll es bereits ausreichen, wenn der Bordellbetrieb als solcher wahrgenommen werden kann. Demgegenüber verlangen einige Gerichte wiederum konkrete fühlbare Belästigungen. Beispielsweise soll nach einer anderen Entscheidung des LG Berlin kein Mietmangel bestehen, wenn in einer Wohnung – ohne Störungen – ein Swingerclub betrieben wird. Denn – nach Ansicht der Richter – werde in Großstädten ohne Sperrbezirke hingenommen, dass sich Vergnügungslokale, die nicht dem Sittenempfinden breiter Bevölkerungsschichten entsprächen, auch in Wohngebieten ansiedelten. Dementsprechend sei mit dem Betrieb eines solchen Unternehmens in der Nachbarschaft im Sinne des allgemeinen Lebensrisikos zu rechnen. Nach Auffassung des AG Hamburg soll auch die Eröffnung eines Fensterbordells im Souterrain eines Mietshauses nicht zwangsläufig zu einer Mietminderung führen. Vorliegend konnten die Räume, in denen das Bordell betrieben wurde, über einen separaten Eingang betreten werden. Da sich das Anwesen zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rotlichtviertel befand, lehnte das Gericht eine Minderung ab. Denn die Mieter würden nur vor dem Haus mit dem Bordellbetrieb konfrontiert, nämlich dann, wenn sie das Haus verlassen oder betreten möchten. Zwar

könne es, vor allem für die weibliche Mieterschaft, zu unangenehmen Situationen kommen, weil sie als Frauen von Freiern mit anzüglichen Blicken taxiert oder angesprochen würden. Doch reiche dies für eine Mietminderung nicht aus. Diese gegensätzlichen Entscheidungen zeigen, dass die Gerichte einen bordellartigen Betrieb in einem Mietshaus sehr unterschiedlich bewerten. Es gilt somit: Andere Städte, andere Sitten!

Nach Ansicht des AG Hamburg soll beispielsweise ein Café der Sado-Masochenszene keinen Mietmangel darstellen. Gemäß dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt verfügte das Etablissement über einen separaten Eingang. Eine Mieterin des Anwesens fühlte sich durch die Begegnungen mit aufreizend und provokativ gekleideten Cafebesuchern auf der Straße belästigt und minderte den Mietzins. Jedoch zu Unrecht. Denn die Annahme eines zur Minderung berechtigenden Mangels würde voraussetzen, dass die Nutzung der Mietsache selbst – also der Wohnung und der dazugehörigen Gemeinschaftsflächen – beeinträchtigt wären. Dies sei aber – so das Gericht weiter – schon nach dem Vortrag der Mieterin nicht der Fall. Das Café befinde sich zwar im selben Haus wie die Wohnung, verfüge aber – was gerichtsbekannt sei – über einen separaten Eingang. Auf diese Weise seien Zusammentreffen zwischen Besuchern des Cafés und der Wohnungsmieter des Hauses, wie z.B. im Treppenhaus, wenn nicht ausgeschlossen, so doch allenfalls Ergebnis eines Versehens. Darüber, ob der Richter einmal (versehentlich) Besucher des Szenetreffpunkts war und daher die örtlichen Gegebenheiten bestens kannte, schweigt sich das Urteil aus. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt!

Auch soll ein Bestattungsinstitut im Erdgeschoss eines Mietshauses kein Minderungsrecht begründen. Vorliegend nahm ein Mieter, der im zweiten Obergeschoss wohnte, eine Mietminderung um 49 Prozent vor, nachdem der Eigentümer Geschäftsräume im Erdgeschoss an einen Bestatter vermietet hatte. Der Betreffende begründete sein Vorgehen mit der Befürchtung, dass in dem Institut Tote aufbewahrt würden. Leichen im Haus gingen über das normale Maß des Tolerierbaren hinaus. Ferner könnten Trauerfeiern im Objekt zu Lärmbelastigungen führen. Diese Argumentation überzeugte das Amtsgericht Stuttgart nicht und lehnte einen Mangel der Mietsache ab. Allein die Erwartung, dass Lärmbelastigungen erfolgen könnten, stelle noch keinen Mietmangel dar. Auch das subjektiv eingeschränkte Wohlbefinden des Betroffenen rechtfertige – das Gericht weiter – keine Minderung. Die tägliche Konfrontation mit dem Tod möge dem Mieter zwar unangenehm sein. Subjektive Überempfindlichkeiten seien bei der Bewertung von Minderungsrechten jedoch nicht zu berücksichtigen.

Man kann somit festhalten: Eine „Leiche im Keller“ rechtfertigt nicht unbedingt eine Mietminderung!

Rechtsanwälte
Heberer & Coll.

Heberer & Coll. Rechtsanwälte

Wir sind schwerpunktmäßig tätig im

Familienrecht • Erbrecht • Arbeitsrecht
Strafrecht • Mietrecht • Verkehrsrecht

Auch in allen anderen Rechtsfragen beraten wir Sie kompetent
in der Waldstr. 60, Karlsruhe

Tel.: 07 21 - 2 29 61 • Fax: - 2 29 63 • Mail: raheberer@t-online.de