

m.w.N.). Die Beklagte haftet als Eigentümerin des Nachbargrundstücks für von dort ausgehende Störungen des Eigentums des Klägers, die von den Mietern der Beklagten ausgehen, wenn die Beklagte tatsächlich und rechtlich in der Lage ist, die Störungen zu unterbinden (Palandt-Bassenge a. a. O., Rdnr. 20). So liegt der Fall hier.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sind die Mieter des Hauses des Klägers in dem von diesem behaupteten Umfang durch Hundegebell in der Nutzung ihrer Wohnungen gestört worden. Die hierzu vernommenen Zeugen haben einjeder glaubhaft bekundet, Hundegebell in dem Umfang, wie sie in ihren dem Gericht vorliegenden Aufzeichnungen vermerkt hätten, wahrgenommen zu haben. Dabei haben die Zeugen anschaulich geschildert, dass nur intensive Bellgeräusche aufgezeichnet worden seien, nämlich besonders laute und besonders lange Beeinträchtigungen, minutenlanges oder länger als 10–15 Minuten dauerndes Bellen. Hierbei wurde dem Gericht anschaulich und nachvollziehbar eine Situation vermittelt, dass es sich nicht um gelegentliches Bellen gehandelt hat, sondern dass die Tiere, weil sie vielfach allein waren, anhaltend auf jedes Geräusch, wie Bremsen eines Autos, Fluglärm, spielende Kinder reagierten und dass die Tiere als „hysterisch“ empfunden wurden und insbesondere auch nachts Störungen erfolgten, weshalb wiederholt die Polizei gerufen worden sei. Das Gericht hat keinen Anhaltspunkt, dass die Zeugen in ihren Darstellungen übertrieben hätten oder in übertriebener Weise reagiert hätten oder sonst der Tierhaltung ablehnend gegenüberstehen würden. Es waren Geräuschbelästigungen, die über ein gewöhnliches „erträgliches“ und zumutbares Maß (§ 1004 Abs. 2 BGB) hinausgingen. Dabei ist das Gericht angesichts der beeindruckenden Aussagen der vernommenen Zeugen gewiss, dass auch die weiteren Aufzeichnungen der nicht vernommenen Mieter zutreffend sind.

Die Beklagte trägt keine hinreichenden Tatsachen dafür vor, dass sie alles ihr Mögliche und Zumutbare getan hätte, um auf ihre Mieterin einzuwirken, dass die Beeinträchtigungen der Nachbarn unterblieben. Das behauptete Abmahnschreiben vom 22. 4. 2000 und die Erinnerung hieran vom 9. 6. 2000 reichen angesichts der Intensität der Beeinträchtigungen nicht aus. Erst recht durfte die Beklagte sich nicht mit der behaupteten Erklärung der Mieterin von Anfang Juli 2000 zufrieden geben, die Lärmbelästigungen seien abgestellt, welches, wie die Beweisaufnahme ergeben hat, zu diesem Zeitpunkt nicht der Fall war.

Dadurch, dass die Beklagte zu 1. es mithin pflichtwidrig unterlassen hat, die Beeinträchtigung des Eigentums des Klägers zu verhindern, ist dieser der Schaden durch den Mietausfall in dem Umfang entstanden, wie die Zeugen und weiteren Mieter mit Recht die Miete gem. § 537 Abs. 1 BGB gemindert haben. Dem genauen spezifizierten Vortrag des Klägers, wie sich die Gesamtminderung von insgesamt 4692, 93 DM errechnet, ist die Beklagte zu 1. nicht entgegengetreten.

Mitgeteilt von RAen Klaß und Laug, Köln

§ 2 MHG; §§ 558, 558 a BGB

1. Die im Rahmen des Zustimmungsverlangens zur Mieterhöhung einseitige Umrechnung eines Mietspiegels, der Mietzinse in DM ausweist, in Euro, ist eine irreführende Behauptung und führt zur formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsbegehrens.

2. Sofern die Vertragswährung eines Wohnraummietvertrages die Deutsche Mark ist, ist eine vermierterseits gestellte Forderung, die in Euro ausgewiesen wird, ein unwirksames Vertragsänderungsbegehren.

(AG Greifswald, Urteil vom 7. 5. 2001 – 44 C 219/01)

– veröffentlicht in WM 2001, 397 –

Anmerkung:

1. Das Gericht stützt seine Bedenken in erster Linie auf die von der Klägerin in Euro vorgenommene Begründung des Mieterhöhungsverlangens.

Hierbei wird vorrangig die Verwendung des Euro bei der Berechnung des verlangten Mietzinses, bei der auszugsweise abgedruckten Mietspiegeltabelle und die vermeintliche Verbindung des Erhöhungsverlangens mit einer Änderung der Vertragswährung beanstandet.

Dies soll nach der veröffentlichten Entscheidung zu einer formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens führen.

2. Das Amtsgericht hat damit die Anforderungen an den Inhalt der Begründung überspannt.

Darüber hinaus werden auch materielle Begründetheit nach § 2 I Nr. 1 MHG (§ 558 II BGB n.F.) und formelle Begründungspflicht gemäß § 2 II S. 1 MHG (§ 558 a BGB n.F.) in angreifbarer Weise unzulässig vermengt.

2.1 Formell unwirksam ist das Mieterhöhungsverlangen nur dann, wenn es an einer Begründung gänzlich fehlt oder diese aber nicht nachvollziehbar ist. Das Begründungserfordernis soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, die Berechtigung der Mieterhöhung innerhalb der Überlegungsfrist nachzuprüfen (MüKo Voelskow § 2 MHG Rnr. 40, Bub-Treier III. A Rnr. 389). Sie muß dabei weder vollständig noch richtig sein (MüKo-Voelskow a. a. O.). Dies ist hingegen erst bei der Prüfung der materiellen Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens zu überlegen.

a) Die Verwendung des Euro bei der Berechnung des ortsüblichen Mietzinses und die Euro-Umstellung der mitgeteilten Mietspiegeltabelle allein führt indes nicht ohne weiteres zu einer formellen Unwirksamkeit der Mieterhöhung, wie das Amtsgericht meint. Auch wenn der Vermieter den Euro als Berechnungsgrundlage gewählt hat, ist dieses jedenfalls dann nachprüfbar, wenn es die gesetzlichen Umrechnungskurse berücksichtigt (Börstinghaus Mietprax Fach 6 Teil 1 Rnr. 110/02).

Hier ist es dem Mieter unter Verwendung der betreffenden Kurse möglich, den entsprechenden DM-Betrag zu ermitteln und so – wie gesetzlich vorgesehen – von seinem Überprüfungsrecht innerhalb der vorgesehenen Frist Gebrauch zu machen. Eine Umstellung auf DM ist jedoch für die Nachvollziehbarkeit nicht erforderlich, da auch ohne diese die Höhe des verlangten Mietzinses erkennbar ist.

Da die Umrechnung in DM für die Verständlichkeit des Verlangens wiederum nicht erforderlich ist, ist eine entsprechende Umrechnung für den Mieter auch nicht unzumutbar.

Sollte er eine Umstellung in DM für sachdienlich halten, ist diese unproblematisch innerhalb der Überlegungsfrist möglich.

b) Ein Nachteil für den Mieter entsteht zudem durch die Berechnung in Euro nicht.

Hier kann es allenfalls um Rundungsdifferenzen gehen, welche monatlich DM 0,01 nicht überschreiten.

Weiterhin läßt sich gegen die Auffassung des Amtsgerichts anführen, daß die zwangsweise Umstellung ohnehin mit Beginn des Jahres 2002 eintritt und auch nach den jetzt geltenden Regelungen DM und Euro gleichberechtigt nebeneinander gelten.

c) In der Tat ist dem Gericht zuzugeben, daß derzeit kein Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der Vertragswährung gegeben ist, sofern der zugrundeliegende Mietvertrag einen DM-Mietzins zum Gegenstand hat.

Sollte ein Verlangen dieses Inhalts in der Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 25. 10. 2000 zu sehen sein, so betrifft dieses wiederum die formelle Wirksamkeit des Zustimmungsverlangens nicht, da die Nachvollziehbarkeit nicht in Frage gestellt ist. Der Mieter kann zweifelsohne prüfen, ob die geforderte Vertragsänderung berechtigt ist.

Mit der Frage des Anspruches auf Vertragswährungsumstellung ist damit nicht die Zulässigkeit, sondern allenfalls die Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens angesprochen.

Kommt der Mieter zum Ergebnis, daß über die Mieterhöhung hinaus eine Währungsumstellung gefordert ist, versagt er letzterer die Zustimmung.

Ein Verbot, den Mieter frei von weiteren Zwängen entscheiden zu lassen, wie es das Amtsgericht postuliert, ist dagegen dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Rechtsanwalt Henry Euba, Stralsund