

SCHADENSERSATZANSPRUCH GEGEN LÄRMENDE MIETER VERJÄHRT NACH DREI JAHREN

12.07.2011 Fachinformation

Das AG Bremen hat mit Urteil vom 9. März 2011 (17 C 105/10) in WuM 2011/362 f. entschieden, dass ein Schadensersatzanspruch, der vom Vermieter gegen einen lärmenden Mieter geltend gemacht wird, nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB, sondern der Regelverjährungsfrist unterliegt. Im zu entscheidenden Fall machte die Vermieterin Schadensersatzansprüche gegen den Mieter, der bereits ausgezogen war, wegen von ihm verursachter Lärmbelästigung geltend. Das Mietverhältnis wurde außerordentlich wegen Störung des Hausfriedens gekündigt. Dieser Rechtsstreit endete mit einem Räumungsvergleich. In einem weiteren Rechtsstreit machte die Vermieterin Schadensersatzansprüche geltend, da andere Mieter im Hause in den Monaten November 2008 bis März 2009 Mietkürzungen i. H. v. 20 Prozent ihrer jeweiligen Miete vorgenommen hatten. Die Beweisaufnahme hat die nachhaltigen Störungen bewiesen, in denen der Mieter extrem laute Musik, u. a. auch zu den Ruhezeiten gehört hatte, die Zimmertüren laut geschlossen und andere Mitbewohner beschimpft hatte. Ebenso randalierte der Mieter, verbunden mit lautem Schreien, in der Wohnung. Auf die Bitte der Rücksichtnahme hatte der Mieter aggressiv reagiert. Das Gericht hat entschieden, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Schadenersatz gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag sowie ein Anspruch auf Zahlung eines Mietrückstandes zustehe. Das Gericht hat ausgeführt, dass der Mieter die ihm aus dem Mietverhältnis obliegenden Nebenpflichten, insbesondere die Pflicht den Hausfrieden nicht zu stören, schuldhaft verletzt hatte. Durch das Verhalten des Beklagten waren weitere Mieter zur Mietminderung berechtigt. In Höhe der Mietminderungen ist der Klägerin ein entsprechender Schaden entstanden. Im Hinblick auf die Berechtigung zur Mietminderung ist es nach Auffassung des Gerichtes auch unerheblich, dass die Lärmbelästigungen nicht durchgehend erfolgten und es auch ruhige Tage und Nächte gab. Bei den durch die Zeugen geschilderten Lärmbelästigungen handelte es sich nicht nur um periodisch auftretende Belästigungen, die eine Minderung nur für die Zeit ihres tatsächlichen Auftretens nach sich ziehen, sondern um unregelmäßig auftretende, aber jederzeit mögliche Belästigungen. Nur dann, wenn sich ein Mangel periodisch in einem vorhersehbaren Zeitraum auswirkt, ist die Miete auch nur für diesen Zeitraum gemindert. So lag der entscheidende Fall jedoch nicht. Die von den Beklagten ausgehenden Belästigungen wirkten sich auf den Wohnwert für die weiteren Mieter täglich aus, unabhängig davon, an welchen konkreten Einzeltagen es zu den Lärmbelästigungen kam. Der Höhe nach bewegten sich die Minderzahlungen in der Größenordnung von 20 Prozent. Damit entsprachen die Minderungen durchaus den durch das Lärmen des Beklagten und dessen Verhalten bei den Zeugen entstandenen Wohnwertbeeinträchtigungen, so das Gericht. Das Gericht hat ausgeführt, dass, wenn ein Mieter unter Missachtung der Interessen seiner Nachbarn den Ruheanspruch nachhaltig stört, es nur recht und billig sei, den insoweit beim Vermieter entstehenden Mietzinsausfall durch den Mieter liquidieren zu lassen. Der Anspruch war auch nicht verjährt, da der Anspruch nicht der Verjährung gemäß § 548 BGB, sondern der allgemeinen Verjährungsfrist von drei Jahren unterliegt. Urteil AG Bremen

Downloads

