

die Tapete nur mit Latex-, nicht aber mit Dispersionsfarbe zu streichen ist. Unterläßt der Vermieter einen solchen Hinweis und führt der Mieter sodann die Streicharbeiten mit Dispersionsfarbe aus, so kann der Vermieter nicht die Kosten für eine volle Neuherstellung des Wandanstrichs verlangen.

AG Freiburg, Urteil vom 26.6.2001  
11 C 4898/00

### Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt Rückzahlung einer Mietkaution von der Beklagten als Vermieterin.

Die Klägerin hatte mit Mietvertrag vom 28.10.1999 ein Zimmer im Dachgeschoß des Anwesens mit Mitbenutzung von Küche, Bad, Flur und Kellerraum angemietet. Das Mietverhältnis begann am 1.11.1999 und endete zum 30.9.2000.

Die Klägerin hatte eine Kautions von 1770,- DM einbezahlt.

Diese verlangt sie nun zuzüglich 2% Zinsen zurück.

Die Beklagte macht geltend, die Klägerin habe bei Auszug das Zimmer nicht fachgerecht gestrichen. Sie habe auf die Glasfasertapete Dispersionsfarbe aufgebracht, obwohl Glasfasertapete nur mit Latexfarbe gestrichen werden dürfe. Hinzu käme, daß der Farbauftrag ungleich war. Die Klägerin habe durch das unfachmännische Streichen ein Schaden angerichtet, dessen Behebungskosten die Kautions übersteige. Es seien mindestens 2400,- DM zuzüglich Mehrwertsteuer erforderlich.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins und Vernehmung eines Sachverständigen.

### Aus den Gründen:

Die Klage ist nur teilweise begründet.

Die Beklagte kann von der unstreitigen Kautionsforderung einen Teilbetrag abziehen, da die Klägerin noch anteilige Malerkosten aus den mietvertraglichen Regelungen zu bezahlen hat, da ihre Selbstaussführung der Malerarbeiten nicht vollständig fachgerecht war.

Insoweit hat der Augenschein ergeben, daß der Farbauftrag fleckig und ungleichmäßig war. Im Bereich einer Fensterbank waren bereits Farbabplatzungen zu sehen.

Bezüglich der Schönheitsreparaturen hatte § 14 bzw. 18 des Formularmietvertrages eine Quotenregelung bei vorzeitigem Auszug vorgesehen. Diese kam vorliegend zum Zuge, da die Klägerin bereits nach nicht ganz einem Jahr Mietzeit auszog.

Der Mieter kann diesen Zahlungsanspruch durch Selbstaussführung vermeiden. Die von der Klägerin vorliegend vorgenommenen Streicharbeiten reichten dafür aber nicht aus. Unabhängig von der Frage der zu verwendenden Farbe war der Farbauftrag zu ungleichmäßig, um als fachgerecht zu gelten.

Es lebte damit wieder der Quotenzahlungsanspruch auf. Dieser war mit Malerkosten von 2748,- DM x 11 (Mietzeit) durch 60 (Fälligkeitszeitraum Schönheitsreparaturen) = 503,80 DM zu berechnen.

Die Klägerin hat zwar niedrigere Kostenvoranschläge vorgelegt, jedoch wurden diese nach den mietvertraglichen Regelungen nur dann bindend, wenn sie auch tatsächlich durchführbar waren. Da einer der Malermeister leider verstorben ist, war dies nicht der Fall. Bei dem anderen Kostenvoranschlag handelte es sich nur um Streicharbeiten ohne Vorarbeiten, die bei der vorliegenden Sachlage aufwendig sind.

Nach den Ausführungen des Sachverständigen wäre bei einer Beratung im Fachgeschäft der Kunde bezüglich der Verwendung von Latexfarbe beraten worden. Dispersionsfarbe habe den Nachteil, daß der Farbauftrag dicker sei und dadurch die Struktur der Glasfasertapete schneller verschwin-

de. Hinzukäme, daß Latexfarbe nicht nur waschfest sondern auch scheuerfest sei. Der Sachverständige führte weiter aus, daß sich der Dispersionsfarbanstrich wohl nicht abwaschen lasse, da dieser waschfest sei. Es ließe sich aber die Wand mit Tiefgrund vorbehandeln und dann könnte die Latexfarbe gestrichen werden. Allerdings bliebe es dabei, daß die Struktur der Tapete dann schneller verschwinden würde – d.h. nicht die gleiche Anzahl von Anstrichen möglich sei, als wenn von Anfang an nur Latexfarbe verwendet worden sei.

Neben den Streichmängeln führten diese Ausführungen des Sachverständigen dazu, daß vorliegend die Kosten für die Verwendung von Tiefgrund und Latexfarbe mit zu kalkulieren war. Deswegen war der von der Beklagten vorgelegte Kostenvoranschlag vorliegend als Berechnungsgrundlage genommen worden.

Über den Quotenzahlungsanspruch hinaus hatte die Beklagte jedoch keinen Anspruch auf volle Neuherstellung des Wandanstrichs. Die Verwendung von Dispersionsfarbe war der Klägerin nicht als Verschulden i.S. von pVV (fahrlässige „Beschädigung“ der Mietsache) zuzurechnen. Im Rahmen der Streich- und Malerarbeiten in Mieträumen ist im hiesigen Bereich die Dispersionsfarbe die gängigste.

Die entsprechenden Qualitätsmerkmale hat die Klägerin eingehalten.

Es war ihr nicht als Verschulden zuzurechnen, daß sie nicht ausdrücklich fachmännischen Rat bezüglich der Glasfasertapete einholte. Diese Tapetenart ist nicht von vornherein so auffällig „anders“ als Raufasertapete, daß naheliegende Rückschlüsse bezüglich der Notwendigkeit der fachlichen Beratung statt der Üblichkeit zwingend waren.

Ohne daß die Beklagte im Rahmen des Mietvertrages und der dort umgelegten Schönheitsreparaturen einen entsprechenden Materialhinweis gegeben hat, war es daher der Klägerin nicht als haftungsrechtliches Verschulden zuzurechnen, daß sie gängige Dispersionsfarbe von guter Qualität verwandt hatte statt Latexfarbe.

Einsender: Rechtsanwalt Patrick Stöhrer, Müllheim/Baden

### Fristlose Kündigung gegenüber Betreuten „aus wichtigem Grund“

15. BGB §§ 242, 626, 723 (vgl. auch § 543 Abs. 1 n.F.):

1. Die Kündigung gegenüber Geschäftsunfähigen ist dem Betreuer zuzustellen.

2. Einen schuldunfähigen Mieter kann wirksam fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn dieser krankheitsbedingt fortgesetzt Mitmieter und Nachbarn gefährdet oder verletzt und hierdurch den Hausfrieden wiederholt und nachhaltig stört.

AG Hamburg, Urteil vom 15.8.2001  
45 C 73/01

Leitsätze der Redaktion

### Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt die Räumung einer Wohnung.

Zwischen der Klägerin als Vermieterin und dem Beklagten als Mieter bestand ein Mietverhältnis über die Wohnung im 4. OG links des Hauses F Straße 35 in Hamburg.

Der Beklagte leidet an einer schizophrenen Psychose. Das AG Hamburg hat deshalb im Mai 2001 eine Betreuung für den Beklagten eingerichtet, u.a. in Wohnungsangelegenheiten.

Seit Ende 2000 häufen sich Beschwerden anderer Mieter des Hauses F Straße 35 und des Nachbarhauses über beleidigende, bedrohende und

gewalttätige Verhaltensweisen des Beklagten. Mit Schreiben vom 10.1.2001 mahnte die Klägerin den Beklagten ab, nachdem er einen Nachbarn in dessen Wohnung tätlich angegriffen und bedroht hatte.

In einem Telefonat am 22.2.2001 beschimpfte der Beklagte eine Mitarbeiterin der Klägerin u.a. als „Arschflickerin“. Die Klägerin kündigte daraufhin das Mietverhältnis mit dem Beklagten mit Schreiben vom 5.3.2001 fristlos, hilfsweise fristgemäß.

Weitere fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigungen folgten.

Am 6.6.2001, teilten die Mieter U. aus dem Hause F-Straße 33, deren Wohnzimmer und Balkon an die Wohnung des Beklagten angrenzt, der Klägerin mit, das sie ihren Balkon aus Angst vor dem Beklagten nicht mehr betreten würden. Der Beklagte hatte sie u.a. mit den Worten „Ich knall euch ab“ und „ich komme gleich rüber und schmeiß dich vom Balkon“ bedroht und angedroht, ihre Katze zu vergiften oder vom Balkon zu werfen. Unter Bezugnahme auf dieses Beschwerdeschreiben kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit dem Beklagten mit Schriftsatz vom 11.6.2001 erneut fristlos, hilfsweise fristgemäß. Der die Kündigung enthaltene Schriftsatz wurde an den Betreuer und Prozeßbevollmächtigten des Beklagten übersandt.

## Aus den Gründen:

Die zulässige Klage hat auch im Ergebnis Erfolg.

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten gemäß § 556 Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Es kann dahin stehen, ob der Beklagte im Zeitpunkt des Zugangs der fristlosen Kündigungen vom 5.3., 20.3. und 25.5.2001 geschäftsfähig war, ob ihm also diese Kündigungen überhaupt wirksam zugegangen sind. Das Mietverhältnis der Parteien ist nämlich jedenfalls durch die fristlosen Kündigungen der Klägerin vom 11.6.2001 und vom 20.7.2001, die dem Betreuer des Beklagten zugegangen sind, beendet worden.

Der Klägerin stand ein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses zu. Dabei kann dahin stehen, ob der Beklagte, der unstreitig an einer schizophrenen Psychose leidet, seine Pflichten aus dem Mietvertrag i.S. von § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB schuldhaft verletzt hat oder ob ein Verschulden des Beklagten krankheitsbedingt ausscheidet. Bei fehlendem Verschulden des Mieters steht dem Vermieter nämlich ein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses analog den §§ 242, 626, 723 BGB zu, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter durch das Verhalten des Mieters endgültig zerstört ist und dem Vermieter daher unter Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, das Schuldverhältnis fortzusetzen (Stemmel, Mietrecht aktuell, 3. Aufl. 1995, Rdn. 1218 m.w.Nachw.). Das Vertrauensverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter ist z.B. dann endgültig zerstört, wenn ein psychisch kranker Mieter durch fortgesetzte Gefährdung oder Verletzung von höchstpersönlichen Rechtsgütern den Hausfrieden wiederholt und nachhaltig stört (vgl. LG Köln, MDR 1974, 232; LG Bielefeld, ZMR 1968, 172).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Der Beklagte hat in den letzten Monaten die körperliche Integrität seiner Nachbarn wiederholt verletzt und wiederholt mit solchen Verletzungen gedroht.

Nach dem unbestritten gebliebenen Vortrag der Klägerin hat der Beklagte in den Wochen vor dem 6.6.2001 wiederholt Morddrohungen gegen die Nachbarn U. ausgesprochen. Es ist ferner unstreitig, daß der Beklagte die Nachbarin B. am 16.7.2001 auf der Straße am Weitergehen hindert und sie bedroht hat und daß er am 17.7.2001 ohne Anlaß die Nachbarin B. und ihren Lebensgefährten auf der Straße umgeworfen hat, wobei die Zeugin B. verletzt wurde.

Aus den zur Akte gereichten Beschwerdeschreiben geht hervor, daß sich diverse Nachbarn des Beklagten aufgrund

seines aggressiven Verhaltens von diesem bedroht und belästigt fühlen und die Angst das Leben im Hause F-Straße 35 beherrscht.

Nach Auffassung des Gerichts ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin unzumutbar geworden. Derart massive Störungen, wie sie von dem Beklagten ausgehen, sind für eine Hausgemeinschaft untragbar.

Einsender: Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt, Hamburg

## Gaststättenpacht und HausTWG; Anfechtung sorglos abgegebener Willenserklärung

16. HausTWG §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 6 Nr. 1; BGB §§ 119, 123, 142, 143:

Zur Anwendung des HausTWG auf die Anmietung einer Wohnung im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Pachtvertrages über eine Gaststätte.

Bei der Vermietung von zwei Wohnungen liegt noch kein geschäftsmäßiges Handeln vor.

Fehlvorstellungen über den Inhalt einer Urkunde sind unerheblich und begründen kein Anfechtungsrecht, wenn die Urkunde vor der Unterzeichnung nicht durchgelesen wurde.

AG Kerpen, Urteil vom 2.2.2001  
21 C 244/00

Leitsätze der Redaktion

## Sachverhalt:

Der Beklagte ist gemäß Pachtvertrag vom 15.12.1999 Pächter einer Gaststätte im Haus des Klägers, H-Straße 175 in Kerpen. Ferner schlossen die Parteien einen auf den 25.12.1999 datierten Mietvertrag ab 1.2.2000 über eine Wohnung im selben Haus; laut Vertrag belief sich der monatliche Mietzins dafür auf insgesamt 1182,16 DM. Mit Schreiben vom 6.2.2000 erklärte der Beklagte die fristlose Kündigung des Mietvertrages über die Wohnung.

Mit der Klage verlangt der Kläger u.a. Zahlung des Wohnungsmietzinses für die Monate Februar bis April 2000 i.H.v. 3546,48 DM und angebliche Pachtzinsrückstände für März und April 2000 von 106,- DM.

Der Beklagte trägt vor, er habe den Mietvertrag über die Wohnung mit seinem Schreiben vom 6.2.2000 wirksam widerrufen oder wegen Täuschung und Irrtums angefochten, weil der Kläger den Vertrag in mehreren Punkten – Mehrwertsteuer, Stellplatz, Befristung und Koppelung mit dem Pachtvertrag – abredewidrig ausgefüllt und er, der Beklagte, diesen mangels ausreichender Deutschkenntnisse weder durchgelesen noch verstanden habe.

## Aus den Gründen:

Der vom Kläger geltend gemachte Anspruch auf Zahlung des Wohnungsmietzinses für die Monate Februar bis April 2000 i.H.v. 3546,48 DM ist gerechtfertigt, § 535 Satz 2 BGB.

Die Parteien haben einen Mietvertrag abgeschlossen, der nicht durch Widerruf oder Anfechtung unwirksam geworden ist.

Der Beklagte war nicht berechtigt, den Mietvertrag nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 des „Gesetzes über den Widerruf von Haus-türgeschäften und ähnlichen Geschäften“ (HausTWG) zu widerrufen.

Fraglich ist bereits, ob die vom Beklagten selbständig betriebene Gaststätte – dort ist der Mietvertrag über die Wohnung unterzeichnet worden – einen von § 1 Abs. 1 Nr. 1 HausTWG geschützten Arbeitsplatz darstellt (ablehnend MünchKomm.-Ulmer, 3. Aufl., § 1 HausTWG Rdn. 21). Denn die Vorschriften des HausTWG finden jedenfalls deshalb keine Anwendung, weil der Beklagte den