

## Vier Urteile rund ums Wohnen: Wer schweigt, stimmt nicht zu, Informationen per Funk, Eigenbedarf und Lärm

Schiffe gehören dazu, Wer am Fluss wohnt, kann sich nicht darüber beschweren; Informationen per Funk, Mieter wollte ferngesteuerte Datenablesung verhindern; Knappe Auskunft, Eigenbedarf an Mietwohnung muss nicht ausführlich begründet werden; Wer schweigt, stimmt nicht zu, Eigentümer hatte höhere Miete abgezogen, ohne zu fragen. Vier Urteile vom Infodienst Recht und Steuern der LBS..

### Schiffe gehören dazu - wer am Fluss wohnt, kann sich nicht darüber beschweren



Wenn man sich als Mieter für eine bestimmte Wohngegend entscheidet, dann muss man auch die damit verbundene Nachteile akzeptieren. Spätere Beschwerden und Forderungen nach Mietminderung werden von den Gerichten regelmäßig zurückgewiesen, wenn die geltend gemachten Störungen von vorneherein absehbar waren. So erging es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einer Mieterin, die sich am Rhein vom Schiffsverkehr belästigt fühlte.

*Amtsgericht Köln, Aktenzeichen  
223 C 26/11*

**Der Fall:** Eine Mieterin, die in die Nähe des Kölner Rheinauhafens gezogen war, empfand die Umgebung als entschieden zu laut. Sie bemängelte, dass an der mehrere Kilometer langen Kaimauer vor allem nachts und an den Wochenenden Binnenschiffe anlegten und die Dieselmotoren laufen ließen. Außerdem seien Bauarbeiten in der unmittelbaren Nähe ihrer Wohnung wegen der

Lärm- und Staubemissionen überaus lästig. Aus diesen Gründen kürzte sie die Miete für einen Zeitraum von sieben Monaten um rund 3.700 Euro. Der Eigentümer war damit nicht einverstanden, es kam zu einem Zivilprozess.

**Das Urteil:** Die Mieterin hatte mit ihrer Forderung keine Chance. Das Amtsgericht Köln entschied, ihr sei "der Umstand der anliegenden Schiffe samt Emissionen" bekannt gewesen. In der Urteilsbegründung hieß es: "Wer eine unmittelbar am Rhein gelegene Wohnung besichtigt und anmietet, muss nämlich damit rechnen, dass es dort zu Emissionen von Frachtschiffen kommt, auch wenn vielleicht beim Besichtigungstermin keine Schiffe vor Anker lagen." Selbst jemand, der nicht hier aufgewachsen sei, müsse das wissen. Schließlich, so der zuständige Richter, würde auch niemand, der sich an einer Straße mit Taxistand niederlasse, später wegen der Geräusche an- und abfahrender Taxen Beschwerde führen.

## Informationen per Funk - Mieter wollte ferngesteuerte Datenablesung verhindern



Die moderne Technik macht es möglich, mit geringem Aufwand den Wasser- und Wärmeverbrauch in Wohnungen zu ermitteln. So kann zum Beispiel ein Immobilieneigentümer Messgeräte einbauen lassen, die eine Fernablesung per Funk erlauben. Doch was geschieht, wenn ein Mieter damit nicht einverstanden ist? Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hat er vor Gericht nicht

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 326/10*

allzu große Chancen, sich dagegen zu wehren.

**Der Fall:** Als in einem Mehrfamilienhaus ohnehin der Austausch der Heizkostenverteiler anstand, entschied sich der Eigentümer, auf neue Technologien zu setzen. Er wolle Messgeräte einbauen lassen, die man über Funk ablesen kann, teilte er den Parteien in einem Rundschreiben mit. Der große Vorteil dieser Lösung: Es wäre in Zukunft nicht mehr nötig, die Wohnungen zu betreten. Doch eine Mieterin verweigerte den Handwerkern den Zutritt. Sie wolle in ihrer Wohnung kein mit Funkwellen arbeitendes System haben, entgegnete sie. Außerdem reichten ihr die im Rundschreiben mitgeteilten Informationen nicht aus.

**Das Urteil:** Am Ende musste der Bundesgerichtshof (BGH) darüber urteilen, nachdem sich bereits Amts- und Landgericht Heidelberg mit dem Fall befasst hatten. Der zuständige VIII. Zivilsenat fand nichts Bedenkliches an der Datenerfassung via Funk. Die Mieterin müsse den Einbau der neuen Zähler dulden. Ernst zu nehmende Gründe, dass durch die drahtlose Datenübermittlung der Bewohnerin irgendein gesundheitlicher Schaden entstehen könne, erkannte der BGH nicht.

## Knappe Auskunft - Eigenbedarf an Mietwohnung muss nicht ausführlich begründet werden

Wenn jemand seine Eigentumswohnung oder sein Haus vermietet, dann geht er damit auch rechtliche Verpflichtungen ein. So kann er die Immobilie während der Vertragslaufzeit nicht einfach wieder für sich zurückfordern - es sei denn, er meldet Eigenbedarf für sich oder einen nahen Angehörigen an. In diesem Falle reicht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine knappe Auskunft darüber, welche konkrete Person den Eigenbedarf in Anspruch nehmen will und warum ein berechtigtes Interesse besteht.

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 317/10*

**Der Fall:** Ein Ehepaar kündigte seiner Mieterin deren Einzimmerwohnung - und zwar mit der Begründung, dass die momentan noch in Neuseeland studierende Tochter nach Deutschland zurückkehre und hier einen eigenen Hausstand gründen wolle. In ihr ehemaliges Kinderzimmer könne sie nicht zurück, weil das inzwischen von der eigenen Schwester belegt sei. Damit glaubten die Eigentümer der Wohnung ihrer Pflicht Genüge getan zu haben. Die Mieterin sah das anders. Sie monierte, die Gründe für die Eigenbe-

darfskündigung seien nicht ausführlich genug dargelegt worden. Es fehle insbesondere an konkreten Angaben zur derzeitigen Wohnsituation der Tochter und zur jetzigen Verwendung des ehemaligen Kinderzimmers. So genau wollten allerdings die Eigentümer nicht argumentieren. Es kam zu einem Prozess durch drei Gerichtsinstanzen.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof entschied am Ende, dass die Eigenbedarfskündigung des Ehepaars für seine Tochter ausreichend gewesen sei und nicht nachgebessert bzw. neu formuliert werden müsse. Die Mieterin musste ihre Wohnung tatsächlich räumen. Mehr als die Benennung des Verwandtschaftsgrades und der Ursache für den neu entstandenen Bedarf sei nicht nötig gewesen. Der Zweck einer Eigenbedarfskündigung sei es nämlich in erster Linie, dass der Betroffene den speziellen Grund erkennen und von anderen unterscheiden könne. Dazu bedürfe es nicht ausführlichster Erläuterungen.

## Wer schweigt, stimmt nicht zu - Eigentümer hatte höhere Miete abgezogen, ohne zu fragen



In der Sprache der Juristen kennt man ein so genanntes "konkludentes Handeln". Damit ist gemeint, dass ein Vertragspartner seinen Willen nicht immer zwingend schriftlich oder mündlich zu erkennen geben muss. Er kann auch durch sein Verhalten seine Zustimmung ausdrücken: zum Beispiel, indem er einfach schweigt. So dachte es sich der Eigentümer einer Wohnung, der gegenüber dem Mieter

eine Mieterhöhung angekündigt hatte. Der äußerte sich nicht dazu, worauf der Eigentümer schlichtweg den zusätzlichen Betrag im Lastschriftverfahren vom Konto des Vertragspartners abbuchte. Das funktionierte über viele Monate hinweg so, bis der Mieter schließlich doch Widerspruch einlegte und das zu viel bezahlte Geld auf gerichtlichem Wege zurückforderte. Nach Auskunft des Infodienst Recht und Steuern der LBS hatte er damit vor dem Landgericht Stuttgart (Aktenzeichen 13 S 41/11) auch Erfolg. Das widerspruchslose Schweigen könne hier keinesfalls als Zustimmung gewertet werden, urteilten die Juristen. Es habe sich hier erschwerend um rechtlich unerfahrene, in der deutschen Sprache ungeübte Mieter gehandelt, bei denen man erst recht davon hätte ausgehen müssen, dass sie aus Angst um das Mietverhältnis und aus Unkenntnis nicht widersprechen.

**Dr. Ivonn Kappel**

*Ivonn.Kappel@dsgv.de*