

## MIETRECHT UND WEG

## MIETVERTRAG

## Abstandszahlung bei vorzeitiger Kündigung muss begründet sein

| Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter bei vorzeitiger ordentlicher Kündigung eine Abstandszahlung zu leisten hat, muss Angaben dazu enthalten, welche Vermögenseinbußen des Vermieters dadurch ausgeglichen werden sollen. Ansonsten liegt eine unzulässige Vertragsstrafe vor. |

So entschied es das Amtsgericht Dresden in einer Mietstreitigkeit. In dem betreffenden Mietvertrag war geregelt, dass der Mieter im Fall einer ordentlichen Kündigung in den ersten 12 Monaten der Laufzeit verpflichtet war, eine Abstandszahlung in Höhe einer Kaltmiete zu zahlen. Die Vermieterin weigerte sich deshalb, die Mietkaution (eine Kaltmiete) auszuzahlen.

Diese Vereinbarung im Mietvertrag ist nach Ansicht des Amtsgerichts unwirksam. Sie enthält eine unzulässige Vertragsstrafe. Zwar können die Parteien eine wirksame Pauschalabgeltung vereinbaren. Dies muss aber den Fall betreffen, dass der Vertrag vorzeitig aufgelöst wird und damit Vermögenseinbußen des Vermieters ausgeglichen werden sollen. Beispiel: erhöhte Verwaltungskosten des Vermieters durch häufigen Mieterwechsel. Voraussetzung ist damit aber, dass die Vereinbarung dazu Angaben macht. Das war hier nicht der Fall. Es habe sich nicht erkennen lassen, welche Vermögenseinbußen seitens des Vermieters abgegolten werden sollen.

**QUELLE** | Amtsgericht Dresden, Urteil vom 26.1.2017, 142 C 2327/16, Abruf-Nr. 194939 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## WOHNGEMEINSCHAFT

## Vermieter kann Wechsel in Wohngemeinschaft bei fehlender Bonität verweigern

| Will eine Wohngemeinschaft einen Mieter auswechseln, muss der Vermieter nicht zustimmen, wenn der neue Mieter nicht leistungsfähig ist. |

Das musste sich eine Wohngemeinschaft vor dem Landgericht (LG) Berlin sagen lassen. Habe der Vermieter nachvollziehbare Gründe dafür, warum ihm die Aufnahme eines neuen Mieters unzumutbar ist, liege damit nach Ansicht der Richter ein berechtigtes Interesse des Vermieters vor, den Mieterwechsel zu verweigern. Das sei hier bei der fehlenden Bonität des neuen Mieters der Fall.

Den Einwand der Wohngemeinschaft, die anderen Mitglieder würden die Mietzahlungen sicherstellen, ließ das LG nicht gelten. Auch bei einer Wohngemeinschaft kann der Vermieter einem beabsichtigten Mieterwechsel widersprechen, wenn in entsprechender Anwendung der Regelungen zur Untervermietung (§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB) ein wichtiger Grund in der Person des neuen Mieters vorliegt. Die mangelnde Bonität des potenziellen neuen Mieters ist ein solcher wichtiger Grund.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 9.1.2017, 18 S 112/16, Abruf-Nr. 194940 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## MODERNISIERUNG

## Zweitbalkon ist nicht unbedingt eine Verbesserung

| Baut der Vermieter einen Zweitbalkon an, der aufgrund seiner Lage wenig attraktiv ist und sind mit dem Anbau erhebliche Nachteile verbunden (Verschattung, Wegfall von Stau- bzw. Stellmöglichkeit im Balkonzimmer), ist dies keine vom Mieter zu duldennde Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 4 oder 5 BGB. |

Hierauf machte das Landgericht (LG) Berlin aufmerksam und wies die Mieterhöhungsklage des Vermieters ab. Begründung der Richter: Weder ist der Gebrauchswert der Wohnung erhöht, noch wurden die Wohnverhältnisse dauerhaft verbessert. Es gab nämlich bereits einen zweiten Balkon, auf dem unstreitig vier Sitzgelegenheiten und ein kleiner Tisch Platz fanden. Der neue zusätzliche Balkon war dagegen schmal. Dieses, aber auch insbesondere das unmittelbar daneben verlaufende Abluftrohr des Chinarestaurants sowie die darunter befindliche Müllstandsfläche schmälern noch weiter die Attraktivität des Balkons an der Wohnung.

**QUELLE** | LG Berlin, Urteil vom 25.9.2015, 65 S 193/15, Abruf-Nr. 194439 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## NACHBARRECHT

## Musik ist kein Lärm

| Bei Musizieren handelt es sich in der Regel nicht um Lärm. |

So entschied es das Amtsgericht München im Fall zweier Nachbarn. Die Kinder des einen Nachbarn spielen seit Jahren regelmäßig Musikinstrumente, nämlich Schlagzeug, Tenorhorn und Saxofon. Die anderen Nachbarn fühlen sich dadurch gestört. Sie behaupten, die Kinder würden auch während der vorgeschriebenen Ruhezeiten regelmäßig musizieren. Die Lautstärke erreiche regelmäßig Werte von deutlich über 55 dB, teilweise bis zu 70 dB. Sie verlangen mit ihrer Klage, dass die Kinder es unterlassen, in einer Weise Lärm durch Musikinstrumente zu erzeugen, dass die Nutzung ihres Anwesens wesentlich beeinträchtigt wird.

Der zuständige Richter wies die Unterlassungsklage ab. Nach den vorgelegten Lärmprotokollen seien über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren weniger als eine Handvoll relevanter Fälle festgehalten worden. Das lasse darauf schließen, dass in aller Regel in den Mittagsstunden gerade nicht musiziert werde. Möglicherweise habe es einige wenige Ausreißer gegeben. Hier müsse man aber berücksichtigen, dass es sich um minderjährige Kinder handelt.

Das Gericht hat Abstand davon genommen, die Lautstärke objektiv durch einen Sachverständigen messen zu lassen. Musik könne nach dem Verständnis des Gerichts nur dann als Lärm klassifiziert werden, wenn jemand absichtlich den Vorgang des Musizierens in eine bloße Produktion von Geräuschen pervertiere. Das sei hier nicht der Fall. Zudem müssten bei der Güterabwägung auch die Vorgaben der Verfassung berücksichtigt werden. Die gesunde Entwicklung junger Menschen stehe unter dem besonderen Schutz und in dem besonderen Interesse des Staates. Die Gesellschaft habe sich bei Abwägungsfragen an dieser Wertentscheidung zu orientieren. Daher sei dem Interesse der Kinder an der Ausübung des Musizierens der Vorrang einzuräumen.

**QUELLE** | Amtsgericht München, Urteil vom 29.3.2017, 171 C 14312/16, Abruf-Nr. unter [www.iww.de](http://www.iww.de).