

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

WS 2014/2015

24.11.2014 Übungsfall: Schuldrecht–BT (Vertragsrecht): Mietrecht

Der 50-jährige M hat eine psychisch kranke Schwester S. Als sie nicht mehr in der Lage ist, sich allein zu versorgen, nimmt er sie in seine 2-Zimmer-Wohnung auf. S durchlebt in unregelmäßigen Abständen, etwa einmal im Monat, Krisen, in denen sie, insbesondere nachts, ruhestörenden Lärm verursacht.

Nach einiger Zeit beschwert sich die im Geschoß unterhalb von M wohnende Mieterin D bei der Wohnungseigentümerin und Vermieterin V-GmbH über den Lärm. Sie könne wegen des Lärms von oben nicht mehr ruhig schlafen und fühle sich zunehmend erschöpft und nervös. Im übrigen habe sie Angst, dass S ihr gegenüber aggressiv werden könne. Bei dieser Gelegenheit erfährt die V-GmbH erstmals von dem zwischenzeitlichen Einzug der S.

Die V-GmbH weist M darauf hin, dass die Wohnung nur an ihn allein vermietet sei und fordert ihn auf, dafür Sorge zu tragen, dass S die Wohnung wieder verlasse. M antwortet, er sei berechtigt, seine kranke Schwester in der Wohnung aufzunehmen, zumal die Wohnung durch zwei Personen nicht überbelegt werde.

Die im Untergeschoß wohnende Mieterin D mindert daraufhin wegen der laufenden Ruhestörungen ihre Miete um 10 % (100,-- Euro) und kündigt an, sie behalte sich eine Kündigung und die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor.

Welche Ansprüche und rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten bestehen zwischen der V-GmbH, M und D?

Lösungsskizze:

Gegenstand des Falls: Grundfragen des Wohnungsmietrechts in Anlehnung an zwei BGH-Entscheidungen, BGH Urt. v. 8.12.2004, NZM 2005, 300 (zur Frage eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund bei Lärmstörungen), und BGH Urt. v. 5.11.2003, NJW 2004, 56 (Aufnahme Lebensgefährte in Wohnung).

Wichtig ist insbes., das Wechselverhältnis der allg. Vorschriften über den MietV (§§ 535 ff) und der Sondervorschriften über den WohnungsmietV (§§ 549 ff) zu beachten. Daneben können SchuldR-AT und BGB-AT eingreifen.

Vorüberlegungen zur Auslegung des Rechtsschutzziels:

Wichtig: Ansprüche od. Gestaltungsrechte ggü S sind nicht gefragt.

- V-GmbH könnte den Mietvertrag mit M aus verschiedenen Gründen sofort oder fristgerecht kündigen
- V-GmbH könnte auf Räumung der Wohnung durch M klagen
- V-GmbH könnte SEA gg M geltend machen (u.a. wegen der Mietminderung durch D od. wegen einer Pflicht zu SEA ggü D)

- V-GmbH könnte gegen D auf volle Miete klagen (ohne Minderung)
- D könnte den Mietvertrag mit V-GmbH aus verschiedenen Gründen kündigen
- D könnte gegen V auf SEA klagen

- D könnte gegen M auf Unterlassung/Räumung und/oder SEA klagen

A. Ansprüche bzw. Gestaltungsmöglichkeiten der V-GmbH

I. Ansprüche gegen M

1. Kündigungsrecht

a) Kündigung aus wichtigem Grund, § 543 Abs.1 i.V.m § 569 Abs.2

Die V-GmbH könnte das Recht haben, den Mietvertrag mit M gem. § 543 I iVm § 569 außerordentlich fristlos zu kündigen (Kündigung aus wichtigem Grund)

Eine wirksame Kündigungserklärung (WE) setzt im (Wohnungs-)mietrecht voraus:

- (1) Abgabe und Zugang einer entsprechenden Erklärung, § 130
- (2) Schriftform § 568 I mit Inhalt § 569 IV, 573 III
- (3) Kündigungsgrund § 542 iVm §§ 543 f, 569, 573 ff
- (4) Ggf. Abmahnung § 543 III [ernsthafte Aufforderung an Schu, weitere Zuwiderhandlungen zu unterlassen] und Sollerfordernis des Hinweises auf Möglichkeit des Widerspruchs § 568 II

Hier fraglich allein Kündigungsgrund.

- „Wichtiger Grund“ für Kündigung eines Mietverhältnisses ist allgemein definiert in § 543 I 2: setzt Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls voraus: Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist.

- § 543 I 2 wird konkretisiert durch Aufzählung von gesetzlichen Beispielen in § 543 II und für Wohnungsmietverhältnisse zusätzlich in § 569 (569 neben 543 II anwendbar, Pal § 543 Rdz.7)

(Diese Beispiele sehen eine einzelfallbezogene Interessenabwägung gem. § 543 I 2 nicht vor, aber str. ob dies durch Auslegung hineinzulesen ist, s. Pal § 543 Rdz.6: kann hier bei Kündigung wg unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte problematisch sein; aber hier sagt Rspr ohnehin, dass bei Anspruch auf Zustimmung keine Kündigung möglich ist)

aa) § 543 II Nr.2 2.Alt.: Kündigung wegen unberechtigter (nichtangezeigter, ungenehmigter) Einräumung der Mitnutzung der Wohnung an S.

Mietvertrag hier zwischen V-GmbH und M geschlossen. Keine nachträgl. Aufnahme S in Mietvertrag erfolgt.

aaa) Aufnahme Dritter in der Wohnung:

- grds in § 540 geregelt: Aufnahme bedarf der Zustimmung des Vermieters, die nach seiner freien Entscheidung gewährt oder versagt werden kann; Mieter hat KündigungsR gem. § 540 I 2.

- in WohnungsmietR ergänzende Sonderregel des § 553: Anspruch des Mieters gg Vermieter auf Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung an Dritte bei „berechtigtem Interesse“ des Mieters.

(1) „Dritter“ in §§ 540, 553:

- nicht bei sog. unselbständigen Mitgebrauch: bloße „Besuche“ (bei längerer Dauer aber Anzeigepflicht) im Unterschied zu Eingliederung in den gemeinsamen Haushalt, s. Pal § 540 Rdz.5.

- Ebenso nicht erfasst (= nicht „Dritter“) wird nach Rspr. wg Art.6 GG (Schutz der Ehe und Familie) die Aufnahme von Familienangehörigen (so BGH NJW 2004, 56; aber wohl nur bezogen auf Eltern, Kinder und Großeltern, vgl. BayObLG MDR 1984, 316: nicht der Bruder). Arg. wertende Abwägung mit Art.14 GG bzw. Art.12 GG des Vermieters.

Vertretbar auch, bei FamAngehörigen Eigenschaft als „Dritter“ zu bejahen, aber wg Art.6 GG Zustimmungsanspruch aus § 553 zu bejahen.

--> Im vorliegenden Fall dauerhafte Aufnahme in gemeinsamen Haushalt (Betreuung S durch M) geplant + Schwester nicht FamAngehörige i.e.S. = Dritter iSv 540, 553.

(2) § 553: „berechtigtes Interesse“ des Mieter an Aufnahme Dritter: genügend ist vernünftiger Grund, der nach Abschluss des Mietverhältnisses entstanden ist.

Aufnahme von Lebensgefährten, unabhängig von Existenz und Orientierung sexueller Beziehung ist nach Rspr BGH NJW 2004, 56 m. Anm. Wiek WuM 2003, 690 grundsätzlich stets „berechtigtes Interesse“, auch ohne nähere Begründung des Mieters.

- Arg. pro: Art.2 I GG i.V.m. Art.1 I (freie Entfaltung der Persönlichkeit), im vorliegenden Fall unterstützt durch Art.20 I GG (Sozialstaatsprinzip: Fürsorge für geistig kranke Personen und Art.6 GG (Schutz der Familie), obwohl dort streitig, wie weit der Kreis der Familie zu ziehen ist (BVerfG beschränkte Art.6 GG z.T. auf Kleinfamilie, Ausschluß der Geschwister), aber Literatur geht z.T. weiter); auch Art.3 I, III 2 GG ließe sich anführen (keine Diskriminierung psychisch Kranker)

- Arg. contra: Art.14 GG bzw. Art.12 GG des Vermieters: Dritter soll ihm nicht gegen seinen Willen aufgedrängt werden.

- Abwägung beider Grundrechtspositionen im Rahmen von §§ 540, 553 BGB: Interessen des Vermieters werden durch grds. Zustimmungserfordernis, durch Erfordernis des „berechtigten Interesses“ und ggf. durch Anspruch auf höhere Miete § 553 gewahrt.

--> hier bei Abwägung dieser Wertungen grds. Vorrang der Interessen des M zu bejahen (Geschwister = Näheverhältnis). Jedoch Frage, ob sich die (möglicherweise störende) Krankheit auf das Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ für den Anspruch auf Zustimmung zur Aufnahme in die Wohnung auswirkt → Abwägung mit Interessen des

Vermieters (s.o.) spricht wohl auch hier für Vorrang des Wunsches des M, die S zu sich zu nehmen (Art.1 I, 2 I GG iVm. Art.20 I GG und Art.3 I, III 2 GG, s.o.). Krankheitsbedingte Störungen dürften unter den speziellen Kündigungsgrund der Störung des Hausfriedens zu fassen sein, § 569 II (dort gesonderte Prüfung + Güter-/Interessen-/Wertungsabwägung).

bb) § 569 II: Kündigung wegen Lärmstörung durch S und dadurch hervorgerufene Beanstandungen und Minderung etc. durch Mitmieterin D (Störung des Hausfriedens)

aaa) § 543 I i.V.m. § 569 II betrifft sowohl Kündigung durch Mieter als auch durch Vermieter (anders z.B. § 569 I)

bbb) „Nachhaltige Störung des Hausfriedens“ durch eine Vertragspartei, so dass bei Abwägung beiderseitiger Interessen Fortsetzung Mietverhältnis bis zu Ablauf ordentlicher Kündigungsfrist nicht zumutbar.

(1) „Hausfriede“ = Zustand gegenseitiger Rücksichtnahme in einem Wohngebäude. Dazu gehört auch Vermeidung von lautem Lärm, Gerüchen, psych. Druck auf andere Mieter. → hier durch sich dauernd wiederholenden Lärm gestört

(2) Störung muß „durch eine Vertragspartei“ erfolgen. Hier durch S, nicht durch Mieter M. Aber 569 setzt nach hM nicht voraus, dass M selbst handelt. Ausreichend, dass Störung (Lärmquelle) dem Risikobereich des Kündigungsempfängers zuzuordnen ist. Das ist bei Verhalten von Mitbenutzern der Fall, Pal § 569 Rdz.13.

(3) „Nachhaltigkeit“ der Störung = „schwerer Verstoß“ oder Wiederholung: hier beides gegeben.

(4) Verschulden des Störers: nicht erforderlich, aber Element der Interessenabwägung

(5) Unzumutbarkeit der Fortsetzung Mietverhältnis bis zu Ablauf ord. Kündigungsfrist: hier einerseits Störung der Gesundheit der D und Schädigung der V-GmbH durch Mietminderung der D (Berechtigung noch zu prüfen), andererseits Störungen nicht täglich und kein Anhalt für direkte physische Gefährdung der D durch S; zudem elementares Betreuungsbedürfnis der S, muß nicht gezwungen werden, in Heim eingeliefert zu werden → wohl jdf. kein Grund für sofortige Kündigung (Kündigungsfristen s. § 573 c I: 3 Mon. oder Verlängerung auf bis zu 9 Mon).

Bejahung eines Grundes zur sofortigen Kündigung wäre m.E. nicht vertretbar.

cc) 543 I Generalklausel: hier sind zusätzliche Umstände, die nicht schon in 543 II Nr.2 und 569 II erfasst sind, nicht zu ersehen (Beisp.: Zahlungsrückstände, die nicht die Intensität des 543 II Nr.1 erreichen, Täuschungsversuche durch Vertragspartner, Belästigungen, unberechtigtes Anzapfen einer Stromleitung o.ä.).

--> kein Grund zu außerordentlicher Kündigung

b) Ordentliche Kündigung, § 542 Abs.1 i.V.m. § 573 für Kündigung durch Vermieter (anders Mieter) „berechtigtes Interesse“ des Vermieters nötig (Pflichtverletzung, Eigenbedarf, wirtschaftliche Verwertung).

aa) Hier denkbar § 573 II Nr.1 (gesetzliches Beispiel, ergänzend kann auf Generalklausel des § 573 I 1 zurückgegriffen werden): nicht unerhebliche + schuldhafte Pflichtverletzung durch Mieter: Umstände wie oben a):

- Aufnahme S durch M ohne Zustimmung und Information der V-GmbH
- Lärmstörungen durch S.

Umstände können etwas weniger gravierend sein als bei wichtigem Grund iSv §§ 543, 569, da hier eine weniger weitgehende Folge angestrebt wird (nicht „sofortige“ Vertragsbeendigung, sondern Auslaufrist), vgl. Pal § 573 Rdz.40.

aaa) Aufnahme der S ohne Zustimmung der V-GmbH war zwar Verletzung der Pflicht aus § 540 I 1. Aber wg Zustimmungsanspruch aus § 553 I 1 (s.o.) dürfte diese Verletzung nicht als „nicht unerheblich“ (oder anders ausgedrückt: als eher von geringfügigem Gewicht) zu bewerten sein, so dass sich darauf eine ordentliche Kündigung nicht stützen lässt.

bbb) Lärmstörung + Verursachung einer psycholog. Angstsituation durch S:
- Lärm etc. hier grds. wohl als „nicht unerhebliche“ Verletzung zu bewerten.
- Wie bei § 569 II dürfte es ausreichen, dass die Störung durch eine Person aus dem Risikobereich des Kündigungsempfängers M verursacht wurde.
- Aber Problem, dass § 573 II Nr.1, anders als § 569 II, Verschulden voraussetzt. S trifft wegen Krankheit kein Verschulden. Mieter M trifft an Lärm selbst ebenfalls kein Verschulden. Verschulden könnte allenfalls dann zu bejahen sein, wenn man auf die Aufnahme der S in Kenntnis oder Kennenmüssen der Krisen + Lärmstörungen abstellt (mit diesem arg. vertretbar, aber SV sagt dazu nichts).
--> § 573 II Nr.1 wohl nicht erfüllt

bb) Denkbar Anwendung der Generalklausel § 573 I 1: Gesamtabwägung muss Kündigungsinteresse der V-GmbH (ord. Kündigung) als berechtigt erscheinen lassen. Umstände können auch ähnlich sein wie bei § 573 II, aber in einzelner Hinsicht von den speziellen Regelungen nicht erfasst sein. Hier: fehlendes Verschulden des M. Schwere unverschuldete Vertragsverletzungen durch Mieter können wohl ord. Kündigung rechtfertigen (arg. Parallele zu § 569 II bei ord. Kündigung). Aber im vorliegenden Fall ist bei Güterabwägung V-GmbH (Art.12, 14 GG) und M (Art.2 I, 1 I iVm Art.6 GG, Art.20 I GG – Rücksichtnahme auf psychisch Kranke; auch Interessen der S in Abwägung einzubeziehen) wohl auch ein Grund zur ord. Kündigung zu verneinen, da V-GmbH durch SEA § 280 (bei Schäden durch Minderung seitens D etc.) bzw. ggf. Unterlassungsanspruch § 541 (der auf Verpflichtung des M, Auszug der S zu veranlassen, ohne dass M selbst den Mietvertrag verliert) ausreichend geschützt erscheint.

A.M. vertretbar, wenn gute Abwägung von Grundrechten erfolgt (= ord. Kündigung bejaht)

--> Erg.: wohl kein Kündigungsgrund gegeben.

2. Anspruch auf Räumung der Wohnung, § 541

- durch S (Unterlassung der Gewährung der Mitnutzung)
- oder Räumung auch durch M selbst (= inhaltlich wohl äquivalent zu Kündigung)

Unterlassungsanspruch bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache durch Mieter.

- a) Vertragswidriger Gebrauch: bei ruhestörendem Lärm grds. zu bejahen, Pal § 541 Rdz.6.
- b) Verschulden nicht erforderlich
- c) Abmahnung = klarer Hinweis der V-GmbH ggü Mieter M auf vertragswidriges Verhalten + Aufforderung, dieses einzustellen. Hier Tatfrage, kann jedenfalls noch erfolgen.
- d) Vertragswidriger Gebrauch muß trotz Abmahnung fortgesetzt werden: davon kann hier ausgegangen werden, da S ihr Verhalten nicht einstellen kann.

e) R Folge: grds. Unterlassungsanspruch gegen Mieter M (nicht gegen Nichtmieterin S) mit Inhalt (auch) Beseitigung der Störung, d.h. hier Verbringung der S aus der Wohnung.

f) Problem, ob diese R Folge mit Wertungen der Art.1 I, 2 I iVm Art.6 GG, Art.20 I GG (Sozialstaatsprinzip) in Einklang zu bringen ist.

Vertretbar, dass Verpflichtung zur Verweisung der S aus der Wohnung mit GG vereinbar ist, weil dies für M „milder“ ist als (die oben ausgeschlossene) Kündigung des gesamten Mietvertrages des M. Andererseits wird durch Ausweisung der S gerade die soziale und familienbezogene Schutzkomponente der Art.1, 2 GG iVm Art.6, 20 I GG vernachlässigt. Daher hier wohl zutreffender, § 541 BGB im Lichte der genannten Vorschriften des GG verfassungskonform restriktiv auszulegen + Unterlassungsanspruch zu verneinen bzw. nur modifiziert zu bejahen (z.B. Veranlassung einer adäquaten medizinischen Behandlung des S, soweit noch nicht erfolgt).

3. Anspruch auf Zahlung zusätzlicher Miete für die Mitnutzung durch S, § 553 II: wohl nein, da bei 2-Zimmerwohnung durch Aufnahme der S keine höhere Abnutzung erfolgt und wohl auch bei Vermietung an 2 Personen keine höhere Miete markttypisch als bei Vermietung an eine Person (s. Pal § 553 Rdz.6).

Aber für Nebenkosten (Heizung, Müll etc.) u.U. höherer Betrag zu leisten, falls entsprechende Vereinbarung V-GmbH – M getroffen ist, z.B. Abrechnung nach Personen oder konkretem Verbrauch (Tatfrage)

4. Anspruch auf Schadensersatz, § 280 od. § 823

a) § 536 a: (-), da nur SEA des Mieters gg. Vermieter regelnd, nicht umgekehrt

b) § 280

aa) Wg. Pflichtverletzung = unberechtigte (nichtangezeigte + nichtgenehmigte) Aufnahme der S

aaa) Aufnahme der S durch M zwar grds. nicht berechtigt (Verletzung von § 540 I 1, s.o.). Aber Zustimmungsanspruch des M gem. § 553 I 1 könnte Pflichtverletzung ausschließen.

- Arg: Vergleichbarkeit mit Kündigung, wo bei Bestehen „Gegenrecht“ =

Zustimmungsanspruch 553 Verletzung des § 540 ebenfalls sanktionslos bleibt/typischer Mieter kann nicht „die Feinheiten“ der Struktur von §§ 540/553 durchschauen

- Aber GegenArg: Ausschluss der Kündigung ist mit Frage der Pflichtverletzung (als Vorr für SEA) nicht vergleichbar, da es dort um eine wesentlich einschneidendere Sanktion geht („Verlust der Wohnung“), s. Pal § 540 Rdz.14.

bbb) Verschulden des M § 276 I 1: hier Vorsatz betr. Aufnahme S

ccc) Pflichtverletzung muss Schaden verursacht haben (Kausalität).

1) Schaden (nachteilige Lage betr. Rechtsgüter der V-GmbH im Vergleich zur Lage ohne Pflichtverletzung): für stärkere Abnutzung der Wohnung durch S o.ä. kein Anhaltspunkt.

Aber infolge des Einzugs der S und des damit verbundenen Lärms mindert D die Miete und stellt weitere Ansprüche in Aussicht.

2) Problem Kausalität: Schaden der V-GmbH entsteht durch Lärm, nicht durch Aufnahme selbst.

- **Äquivalente Kausalität** zwischen Aufnahme der S und Vermögensschaden zu bejahen („bei Wegdenken des Einzugs entfällt auch Lärmschädigung“)
- Äquivalente Kausalität wird heute allg. als zu weit angesehen: **Adäquanztheorie** der Kausalität → Möglichkeit des Schadenseintritts darf nicht ganz entfernt gelegen haben: hier wohl ebf. zu bejahen, mit Aufnahme S konnte die Lärmverursachung bzw. die Folgen für das Verhalten anderer Mieter vorausgesehen werden (wenn man unterstellt, dass der Verlauf der Krankheit der S Krisen mit Lärmverursachen als wahrscheinlich ansehen ließ bzw. solche Krisen schon vor dem Einzug auftraten).
- Weil auch adäquate Kausalität u.U. noch zu weit, bedarf es einer **Ergänzung durch wertende Betrachtung** (Schutzzweck der verletzten Norm“, s. Pal Vor § 249 Rdz.62): soll das Verbot der ungenehmigten Aufnahme von Dritten gem. § 540 gerade solche Schäden verhindern? Wohl zu verneinen, weil §§ 540, 553 im wesentlichen dem Schutz der Dispositionsfreiheit des Vermieters dient; Ersatz für Schäden aus Lärm steht eher im Wertungszusammenhang mit anderen Nebenpflichten = „Rücksichtnahme auf Hausfrieden“ (a.M. vertretbar).

3) Falls oben Schutzzweckzusammenhang bejaht wird: Pflichtverletzung dürfte mit Bekanntwerden der Aufnahme und (konkludenter) Geltendmachung des Aufnahmeanspruchs beendet worden sein, so dass nur die Mietminderung für Zeit bis zum Bekanntwerden der Aufnahme der S erstattungsfähig.

bb) Wg Pflichtverletzung = Lärmstörung durch S/Störungen des Hausfriedens

Problem Verschulden des M, § 278:

- M selbst hat betr. des Lärms der S kein Verschulden
- Auch keine Zurechnung eines Verschuldens der S gem. § 278, da diese nicht schuldhaft handelnd und wohl auch nicht Erfüllungsgehilfin des M (wird nicht „als Hilfsperson“ des M [zur Erfüllung welcher Verpflichtung?] tätig/ihre Tätigkeit müsste dem M irgendwie „zugutekommen“, ihm einen Teil seiner Aufgaben abnehmen; hier dagegen S als eigenständige Mitnutzerin der Wohnung, nicht „zur Unterstützung“ des M)

--> wohl keine Schadensersatzpflicht des M für Lärmverursachung durch S.

c) § 823 I

aa) Anwendbarkeit auch in Vertragsverhältnissen

bb) Beeinträchtigt Rechtsgut: hier Eigentum der V-GmbH an Wohnung

cc) Rechtsgutsverletzung: hier (+) durch mietrechtlich ungenehmigte Aufnahme der S durch M

dd) Verschulden (+)

ee) Kausalität bzw. Rechtswidrigkeitszusammenhang: adäquate Kausalität zu bejahen (s.o.). Rechtswidrigkeitszusammenhang bzw. Schutzzweckzusammenhang zwischen der Pflicht, ungenehmigte Aufnahme Dritter in die Wohnung zu unterlassen (§ 540) und den

Vermögensschäden dürfte hier nicht anders zu bewerten sein als im Rahmen der vertraglichen Haftung gem. § 280.

Aber a.M. vertretbar, weil es bei § 823 I nicht um den spezifischen Interessenausgleich innerhalb eines Vertrages geht (dort existiert daneben die besondere Rücksichtnahmepflicht auf den Hausfrieden, s.o.), sondern Eigentumsschutz weiter gespannt. Außerdem Unterschied zwischen § 823 I und § 823 II, dort spielen Überlegungen des Schutzzwecks des Schutzgesetzes eine größere Rolle. → dann wäre § 823 I zu bejahen

→ Nach hier vertretener Auffassung 823 I (-)

d) § 823 II

§ 540 I 1 als „Schutzgesetz“? Schutzgesetz kann in jedem Rechtsgebiet angesiedelt sein, auch im BGB. Aber § 540 I 1 soll wohl nicht vor Lärmschäden schützen, s.o.

III. Ansprüche V-GmbH gegen D: Anspruch auf volle Mietzahlung § 535 II (ohne Minderung).

Könnte auch im Rahmen von B. (§ 812) geprüft werden.

1. Anspruch entstanden? Mietvertrag V-GmbH – S entstanden, Anspruch fällig etc,
2. Anspruch erloschen:

Hier denkbar durch im MietR ex lege eintretende Minderung, § 536

a) Sachmangel: Laufende erhebliche Lärmstörungen durch Mitmieter „beeinträchtigen die Tauglichkeit der Mietwohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch“, d.h. Sachmangel iSv § 536 I 1 2.Alt.: = Beispielsfall für sog. Umweltmängel (Mängel liegen nicht im Mietobjekt selbst, sondern in externen Umständen)

Aufnahme der S als solche begründet keinen Sachmangel.

b) Erheblichkeit des Sachmangels, § 536 I 2: gegeben

c) Rechtsfolge: Mietminderung (automatisch eintretend, ohne dass sich Mieter hierauf berufen muss; insoweit weitergehend als § 437 im Kaufrecht) entsprechend dem Ausmaß der Minderung, s. § 536 I 2. Umfang der zulässigen Minderung ist Tatfrage, 10 % dürfte im konkreten Fall eher etwas zu hoch liegen. In Rspr wird Grenze zur Unerheblichkeit nach § 536 I 3 häufig bei 5 % gezogen. Objektiver Standard: besondere Lärmempfindlichkeit von D bliebe außer Betracht.

--> hier Minderung von 10 % als noch berechtigt anzusehen (aber Tatfrage: Rechtsprechungspraxis wäre zu prüfen).

B. Ansprüche der D

I. Ansprüche gegen die V-GmbH

1. Rückforderung aus § 812 I 1 1.Var. wg nicht geltend gemachter Minderung überzahlter Miete: zur Minderung s.o.

Beachte: Anders als bei § 441 IV (im KaufR erfolgt Rücktritt durch Gestaltungserklärung; im MietR von Gesetzes wegen, nicht vergleichbar) hier keine Verweisung auf RücktrittsR.

Wohl kein Ausschluss aus § 814 (Leistung trotz positiver Kenntnis fehlender Verpflichtung: Ausdruck von venire contra factum proprium; positive Kenntnis der RLage nötig mit Parallelwertung in der Laiensphäre.

2. Kündigungsrecht: wohl kein außerordentliches fristloses KündigungsR der D nach § 543, aber Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigungsgrund bei Kündigung durch Mieter nicht erforderlich) gem. §§ 542, 573 c I 1 [betr. auch Kündigung durch Mieter].

Nicht § 580 a: gilt nicht für Wohnraum.

3. Schadensersatz

a) Vertraglich, § 536 a

aa) Verschuldensunabhängige Schadensersatzpflicht bei anfänglichen Mängeln, § 536 a I 1 1.Alt.: hier (-)

bb) Nachträgl. Mängel, § 536 a I 1 2.Alt.: SEA bei Vertretenmüssen des Vermieters: hier (-).

cc) Verzug des Vermieters mit Mängelbeseitigung, § 536 I 1 3.Alt. iVm § 286: hier kein Verzug der V-GmbH, da sie nach Ausführungen oben kein KündigungsR und auch keinen anders begründeten Anspruch auf Räumung bzw. Störungsbeseitigung gg. M oder S hat und daher auch kein Verschulden der V-GmbH besteht, wenn sie keine Kündigung ausspricht od. auf Räumung klagt, § 286 IV.

b) § 823 I

aa) Berechtigter Besitz der D an Wohnung ist sonstiges R iSv § 823 I

bb) Aber kein Verschulden der V-GmbH

4. D stellt auch „sonstige Ansprüche“ zur Diskussion: Anspruch auf Kündigung des M bzw. Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen: als Teil des vertraglichen Erfüllungsanspruchs oder aus § 1004 → denkbar, aber Erfüllung insoweit unmöglich, § 275. Gilt auch für § 1004 (Unmöglichkeit schließt § 1004 aus, s. Pal § 1004 Rdz.43).

II. Ansprüche gegen M

1. Vertraglicher Anspruch auf Einstellung der Mitnutzung der Wohnung durch S

a) Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis (von Rspr entwickelt auf Grundlage von § 242: gegenseitige Rücksichtnahmepflichten zwischen Nachbarn, Fortbestand des

Rechtsinstituts streitig: nach Gegenmeinung heute allein durch öffr Nachbarrecht geregelt, s. Pal § 903 Rdz.13) → aber kein Vertrag

Vertretbar hier, aus nachbarschaftl. Gemeinschaftsverhältnis hier Räumungspflicht zwar nicht auf Vertrag, aber auf § 241 I, II zu gründen. Aber dann Grundrechtsabwägung wie oben nötig, die wohl Anspruch ausschließt.

b) Einbezug D in Schutzbereich des Mietvertrags V-GmbH – M (iVm z.B. § 241 II).

Voraussetzung:

1) Leistungsnähe: Dritter muss bestimmungsgemäß mit der vertragl. Leistung in Berührung kommen und den Gefahren von Schutzpflichtverletzungen ebenso ausgesetzt sein wie der Gläubiger → zweifelhaft, da D durch Verletzungen des Mietvertrags durch M anders betroffen als die V-GmbH

2) Gläubignähe: spezifizierte Nähebeziehung erforderlich zwischen dem Gläubiger (hier V-GmbH) und dem Dritten, z.B. personenrechtliche Nähebeziehung („Gläubiger für Wohl und Wehe des Dritten“ verantwortlich: bei V-GmbH ggü D zu verneinen) oder bei sonstigem gesteigertem Schutzinteresse des Gläubigers → (-)

(3) Erkennbarkeit der Drittbezogenheit für Schuldner M: wäre hier vertretbar

(4) Schutzbedürftigkeit des Dritten: fehlt, wenn dieser wg des Sachverhalts bereits einen inhaltsgleichen Anspruch gegen den Gläubiger oder einen anderen hat --> hier D durch Ansprüche gegen V-GmbH wohl ausreichend geschützt, s. Pal § 328 Rdz.18.

2. Anspruch auf Unterlassung bzw. Beseitigung der Störung, § 1004

a) Berechtigter Besitz der D als geschütztes Rechtsgut iSv § 1004 (analog: bei sonstigen Rechten iSv § 823 I).

b) Beeinträchtigung durch Lärm (+)

b) M als „Störer“: grds. jeder, der die Beeinträchtigung durch seine Handlung oder pflichtwidrige Unterlassung adäquat verursacht, Pal § 1004 Rdz.16.

--> aber bedarf u.U. wertender Betrachtung: hier wegen der Wertungen der Art.1, 2 GG iVm Art.6 GG, 20 I GG Störereigenschaft des M wohl zu verneinen, s.o.

3. Schadensersatzansprüche

a) Vertrag, § 280: nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis: nein

Auch wenn kein Vertrag: Rspr verneint generell Anwendung des § 280 auf nachbarschaftl. Gemeinschaftsverhältnis, s. BGHZ 42, 374, Pal § 903 Rdz.13 → Nachbarrecht abschließend in öff NachbarR und in Sondervorschriften wie §§ 906 ff geregelt. Aber im einzelnen str, weil Lit + Rspr häufig formulieren, das Nachbarschaftsverhältnis könne „in zwingenden Ausnahmefällen“ Ansprüche beschränken oder ausschließen, aber auch Ausgleichsansprüche geben oder auch Handlungs-/Unterlassungsansprüche gewähren. → hier aber wegen anderer gegebener

Ansprüche bzw. Handlungsmöglichkeiten der D (Minderung, Kündigung) wohl kein solcher zwingender Ausnahmefall gegeben.

b) § 823 I: kein Verschulden des M betr. Lärm, s.o.

4. **Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch § 906 II analog** wird von Rspr im Verhältnis zwischen Mietern bejaht: greift ein bei wesentlichen Beeinträchtigungen, an deren Abwehr der Betroffene aus besonderem Grund gehindert ist. Verschuldensunabhängig. --> „angemessener Ausgleich in Geld“, wohl zu bejahen. Umfang Tatsachenfrage.

Nicht gleichbedeutend, aber ähnlich mit Schmerzensgeld § 253.