

MANDANTENINFORMATION

April 2024

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenstellung von aktuellen, interessanten oder kuriosen Entscheidungen von allgemeinem Interesse.

Mietrecht

Urinieren lassen der Katzen im Treppenhaus rechtfertigt fristlose Kündigung des Mieters

Lässt ein Wohnungsmieter zu, dass seine Katzen im Treppenhaus frei herumlaufen und dort urinieren, so rechtfertigt dies die fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 BGB. Denn in einem solchen Verhalten liegt eine nachhaltige Störung des Hausfriedens. Dies hat das Amtsgericht Brandenburg entschieden.



© milivigerova – pixabay.de

Im März 2023 erhielt der Mieter einer Wohnung in Brandenburg eine fristlose Kündigung, weil er unter anderem seine Katzen im Treppenhaus frei herumlaufen ließ und diese vor den Wohnungstüren der anderen Mieter fast täglich urinierten. Der Mieter weigerte sich die Kündigung zu akzeptieren, so dass der Vermieter Räumungsklage erhob.

Das Amtsgericht Brandenburg entschied zu Gunsten des Vermieters. Diesem stehe gemäß § 546 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Die fristlose Kündigung sei gemäß § 569 Abs. 2 BGB wirksam. Der Mieter habe den Hausfrieden nachhaltig gestört, in dem er seine Katzen frei im Treppenhaus herumlaufen ließ und diese im Treppenhaus urinierten.

Dem Vermieter sei nach Auffassung des Amtsgerichts bei einer derartigen Geruchs- und Hygienebelästigung eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten, zu-

mal auch die Bausubstanz des Hauses durch die Katzen aufgrund von Kratzspuren und Urinablagerungen im Holz und in den Fugen angegriffen werden könne und dies in der Regel zu weiteren erheblichen Beschädigungen führe.

Amtsgericht Brandenburg a. d. Havel,
Urteil vom 11.12.2023 – 30 C 86/23 –

Mietrecht

Vermieter kann bei unmissverständlicher Ankündigung des Mieters zur Verweigerung künftiger Mietzahlungen fristlose Kündigung aussprechen

Kündigt ein Mieter unmissverständlich, künftig keine Mietzahlungen mehr leisten zu wollen, kann der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen. Es ist nicht erforderlich, dass er abwartet, ob tatsächlich keine Mietzahlungen erfolgen. Dies hat das Kammergericht Berlin entschieden.

Im Juni 2020 erklärte die Mieterin von Gewerberäumen in Berlin, dass sie infolge der Corona-Pandemie künftig nicht in der Lage sei, Mietzahlungen zu leisten. Erst bei steigenden Einnahmen könne mit einer Wiederaufnahme der Mietzahlungen in Stufen gerechnet werden. Sollten die Vermieter nicht auf die Vorschläge eingehen, drohte die Mieterin mit der Insolvenz. Die Vermieter wiesen die Vorschläge zurück, woraufhin die Mieterin nochmals mit der Insolvenz drohte. Daraufhin sprachen die Vermieter eine fristlose Kündigung aus. Da diese von der Mieterin nicht akzeptiert wurde, erhoben die Vermieter Räumungsklage.

Das Landgericht Berlin wies die Räumungsklage ab. Es hielt die fristlose Kündigung für unwirksam. Die Kläger habe nicht von einer ernsthaften und endgültigen Zahlungsverweigerung ausgehen dürfen. Vielmehr seien die Schreiben der Beklagten so zu verstehen, dass sie über die Anpassung der Miete verhandeln wollte. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Berufung der Kläger.

Das Kammergericht Berlin entschied zu Gunsten der Kläger. Ihnen stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Räume zu. Die fristlose Kündigung sei gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB wirksam. Die Ankündigung der Beklagten habe nur als ernsthafte und endgültige Zahlungsverweigerung verstanden werden können. In

einem solchen Fall sei es dem Vermieter nicht zuzumuten, das Ausbleiben der Mietzahlungen abzuwarten.



© dawr.de/Foto1196 > Deutsches Anwaltsregister

Dass die Ankündigung der Beklagten möglicherweise nicht ernst gemeint und einer harten Verhandlungspraxis über die Anpassung der Miete geschuldet war, hielt das Kammergericht für unerheblich. Denn dieser Vorbehalt sei nicht nach außen getreten. Dies sei für die Kläger nicht erkennbar gewesen. Die Beklagte habe unangemessen Druck aufgebaut, um eine deutliche Verringerung der Miete für die weitere Vertragslaufzeit zu erreichen. Das Vertrauen der Kläger in die Beklagte habe dadurch dauerhaft Schaden genommen. Die Beklagte habe kein Verlass mehr für eine faire Verhandlungsführung gegeben.

Kammergericht,
Urteil vom 21.07.2022 – 12 U 155/21 –

Strafprozessrecht

Durchsuchungsbeschluss für Wohnung umfasst auch Durchsuchung des vom erwachsenen Kind des Beschuldigten bewohnten Zimmers

Der Durchsuchungsbeschluss für eine Wohnung umfasst auch das vom erwachsenen Kind des Beschuldigten bewohnte Zimmer, wenn dieses Teil der Familienwohnung ist. Dies hat das Landgericht Nürnberg-Fürth entschieden.

Im Oktober 2022 wurde aufgrund eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Nürnberg das Reihenhaus eines Beschuldigten durchsucht. Es ging um den Vorwurf der Steuerhhelei. Die Durchsuchung umfasste auch das vom 23-jährigen Sohn des Beschuldigten bewohnte Dachgeschosszimmer, welches bei der Durchsuchung nicht abgeschlossen war. Dabei wurden unversteuerte Zigaretten, Marihuana

und ein Crusher aufgefunden. Der Sohn des Beschuldigten hielt die Durchsuchung seines Zimmers für rechtswidrig und legte daher Beschwerde ein.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth entschied gegen den Beschwerdeführer. Die Durchsuchung seines Dachgeschosszimmers sei nicht rechtswidrig gewesen. Sie habe vielmehr auf den Durchsuchungsbeschluss gestützt werden können. Bei dem Dachgeschosszimmer handele es sich um einen Teil der gemeinsamen Familienwohnung, die sich über das ganze Reihenhaus erstreckte. Es habe darin keine abgeschlossene, separate Einheit gebildet, etwa im Sinne einer Anliegerwohnung. Das Zimmer sei vielmehr für sämtliche Familienmitglieder zugänglich gewesen. Für vollkommen unerheblich hielt das Landgericht dabei den Umstand, dass der Beschwerdeführer volljährig ist.

Landgericht Nürnberg-Fürth,

Beschluss vom 06.12.2023 – 12 Qs 77/23 –

Verkehrsrecht

Unzulässiges Rückwärtsfahren in Einbahnstraße zwecks Ermöglichung der Ausfahrt eines anderen Fahrzeugs aus Parklücke

Das Rückwärtsfahren in einer Einbahnstraße, um damit einem anderen Fahrzeug das Ausparken zu ermöglichen, ist unzulässig. Zulässig ist lediglich das unmittelbare Rückwärts einparken oder die Rückwärtsausfahrt aus einem Grundstück. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.



In Nordrhein-Westfalen kam es in einer Einbahnstraße zu einem Verkehrsunfall als eine Fahrzeugführerin rückwärtsfuhr, um einem anderen Fahrzeug das Ausparken zu ermöglichen und anschließend selbst in der Parklücke einzufahren. Zur gleichen Zeit fuhr ein anderer Fahrzeugführer rückwärts aus einer Grundstückszufahrt, wodurch es zum Zusammenstoß kam. Nachdem die Haftpflichtversicherung der Fahrzeugführerin den Schaden des Fahrzeugführers zu 40 % regulierte, klagte dieser auf Zahlung der restlichen 60 %.

Während das Amtsgericht Düsseldorf der Schadensersatzklage stattgab, wies sie das Landgericht Düsseldorf ab. Seiner Auffassung nach hafte der Kläger zu 60 % für die Unfallfolgen. Er habe zum einen gegen § 10 Satz 1 StVO verstoßen, indem er die Vorfahrt der Beklagten missachtet habe. Zudem liege ein Verstoß gegen § 9 Abs. 5 StVO vor. Für beide Verstöße spreche der Beweis des ersten Anscheins. Der Beklagten sei dagegen kein Verkehrsverstoß anzulasten. Das kurze Rückwärtsfahren sei als Behelfsmaßnahme zulässig gewesen. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revisi- on des Klägers.

Der Bundesgerichtshof entschied zu Gunsten des Klägers. Die Beklagte habe in unzulässiger Weise die Einbahnstraße rückwärts befahren. Lediglich unmittelbares Rückwärts einparken sowie Rückwärtsausfahren von einem Grundstück sei zulässig. Demgegenüber sei Rückwärtsfahren auch dann unzulässig, wenn es dazu dient, erst zu einer freien oder freiwerdenden Parklücke zu gelangen oder einem Fahrzeug die Ausfahrt aus einer Parklücke zu ermöglichen, um anschließend selbst in diese einzufahren zu können.

Gegen den Kläger spreche kein Anscheinsbeweis für einen Verstoß gegen § 10 Satz 1 StVO oder § 9 Abs. 5 StVO, so der Bundesgerichtshof. Es liege für die Anwendung des Anscheinsbeweises erforderliche Typizität schon deshalb nicht vor, weil die Beklagte die Einbahnstraße in unzulässiger Weise rückwärts befuhr. Es gebe keinen Erfahrungssatz, wonach sich der Schluss aufdrängt, dass unter diesen Umständen den rückwärts aus der Grundstückszufahrt auf die Einbahnstraße einfahrenden Kläger ein Verschulden treffe.

Bundesgerichtshof,

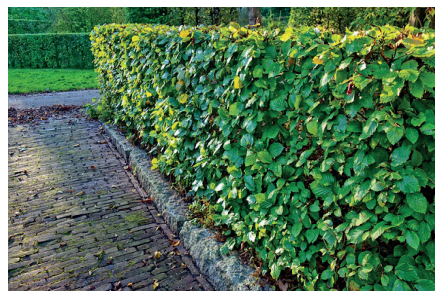
Urteil vom 10.10.2023 – VI ZR 287/22 –

Nachbarrecht

Anspruch auf Rückschnitt einer Hecke kann wegen „Treu und Glauben“ ausgeschlossen sein

Wer an der Grenze zu seinem Nachbargrundstück eine Hecke anlegt, muss nach dem geltenden Nachbarrecht dafür sorgen, dass die Pflanzen je nach Grenzabstand eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Tut er das nicht, so kann der Nachbar den Rückschnitt der Hecke verlangen und im Notfall auch gerichtlich durchsetzen. Der Anspruch auf den Rückschnitt kann jedoch nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein, wenn sich der Nachbar selbst regel- und damit treuwidrig verhält. Das hat das Landgericht Frankenthal entschieden.

Im konkreten Fall hatten zwei Grundbesitzer aus Ludwigshafen Streit über die zulässige Höhe einer direkt an der Grundstücksgrenze gepflanzten Hecke, die durchgehend eine Höhe von 2,20 Metern aufweist. Unter Berufung auf das geltende Landesrecht verlangte der Nachbar, dass die Hecke auf einer Höhe von maximal eineinhalb Metern gehalten werde. Dem gab das Amtsgericht Ludwigshafen statt und verurteilte den Eigentümer zum entsprechenden Rückschnitt in der Zeit von 1. Oktober und 15. März eines jeweiligen Jahres.



© MabelAmber – pixabay.de

Die dagegen gerichtete Berufung zum Landgericht Frankenthal hatte jedoch Erfolg. Die Berufungskammer hat dem Nach-

barn zwar grundsätzlich zugebilligt, dass die nach dem Nachbarrecht zulässige Höhe der Hecke einzuhalten ist. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis sei aber stark von den sogenannten Grundsätzen von Treu und Glauben geprägt. Hieraus entspringen Pflichten zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die zu einer Beschränkung bis hin zum Ausschluss nachbarrechtlicher Rechte führen könnten, so die Kammer. Deshalb könne nicht unberücksichtigt bleiben, dass auch auf dem Grundstück des klagenden Nachbarn direkt hinter dem Zaun eine drei bis vier Meter hohe Kugelhecke und eine etwa zweieinhalb Meter hohe Zypresse gepflanzt sei. Dadurch werde ebenfalls gegen das Nachbarrecht verstoßen. Wer sich aber selbst nicht regelgerecht verhalte, sei nach Treu und Glauben von Ansprüchen gegen seinen Nachbarn ausgeschlossen.

Landgericht Frankenthal (Pfalz),

Urteil vom 24.01.2024 – 2 S 85/23 –

Mietrecht

Unberechtigte Versagung der Hundehaltung begründet Recht zur fristlosen Kündigung durch Mieter

Versagt ein Vermieter zu Unrecht die Genehmigung einer Hundehaltung, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB fristlos zu kündigen. Zudem darf der Vermieter eine einmal erteilte Haltungserlaubnis nicht einseitig widerrufen. Dies hat das Landgericht Frankfurt (Oder) entschieden.

Im Juli 2022 sprach der Mieter einer 102 qm großen Wohnung im Landkreis Märkisch-Oderland eine fristlose Kündigung aus. Zur Begründung führte er an, dass ihm der Vermieter die Hundehaltung zu Unrecht verweigere. Da der Vermieter die Kündigung nicht akzeptierte, erhob der Mieter Klage. Zwischen den Parteien bestand Streit darüber, ob der Vermieter die Hundehaltung ursprünglich genehmigt habe oder nicht. Das Amtsgericht Strausberg wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung des Mieters.

Das Landgericht Frankfurt (Oder) entschied zu Gunsten des Mieters. Die fristlose Kündigung sei gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam. Dabei komme es nicht darauf an, ob der Vermieter die Hundehaltung ursprünglich genehmigt habe. Sollte dies der Fall gewesen sein, so könne der Vermieter diese Erlaubnis grundsätzlich nicht einseitig widerrufen. Nur wenn dafür besondere Gründe vorliegen, sei der Widerruf gerechtfertigt. Sollte eine Erlaubnis zur Hundehaltung nicht vorliegen, so könne der Vermieter diese nicht ohne Angabe besonderer Gründe versagen. Solche Gründe habe der Vermieter aber nicht angeführt.

Landgericht Frankfurt (Oder),

Urteil vom 26.10.2023 – 16 S 25/23 –

Trotz gewissenhafter Bearbeitung der Beiträge kann eine Haftung für die Inhalte nicht übernommen werden. Verbindliche Auskünfte können nur im Rahmen eines Mandatsverhältnisses erteilt werden.

Bildquellen: dawr.de, pixabay.com