
Datum: 20.07.2004
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 15. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 S 56/04
ECLI: ECLI:DE:LGE:2004:0720.15S56.04.00

Vorinstanz: Amtsgericht Gelsenkirchen, 3 b C 280/03
Schlagworte: Anfechtung des Mietvertrages, verkehrswesentliche Eigenschaft, kinderfreundliche Wohnung
Sachgebiet: Bürgerliches Recht
Rechtskraft: Ja

Tenor:

In dem Rechtsstreit

hat die 15. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 20. 07. 2004
durch den Richter am Landgericht W.
die Richterin am Landgericht C. und
den Richter am Landgericht T.
für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 13. 01. 2004
verkündete Urteil des Amtsgerichts Gelsenkirchen
-3 b C 280/03 - abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.

Die Beklagte schuldet dem Kläger aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag vom 17. 01. 2003 über eine Wohnung im 3. Obergeschoss rechts des Hauses T. Straße in H. keinen Mietzins.

Unstreitig hat die Beklagte, die den streitgegenständlichen Mietvertrag mit der den Kläger vertretenden Firma F. GmbH abgeschlossen hatte, am 20. 01. 2003 in den Geschäftsräumen dieser Firma die Anfechtung des Vertrages erklärt.

Hierzu war sie berechtigt, da sie sich bei Abschluss des Mietvertrages in einem Eigenschaftsirrtum gemäß § 119 Abs. 2 BGB über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung befunden hat.

Unstreitig hat die Beklagte vor Unterzeichnung des Mietvertrages gegenüber den Mitarbeitern der Firma F. GmbH ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für sie ausschließlich eine kinderfreundliche Wohnung in Betracht komme, weil sie als alleinerziehende Mutter keine Probleme mit Mitmietern wegen normalen kindlichen Lärms wolle.

Wie sich beim ersten Aufsuchen der streitgegenständlichen Wohnung am 19. 01. 2003 herausstellte, traf die Erwartung der Beklagten, eine kinderfreundliche Wohnung angemietet zu haben, aber nicht zu.

Vielmehr erschien sofort die Mieterin der unter der fraglichen Wohnung liegenden Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, eine Frau X., und beschwerte sich bei der Beklagten über angeblich vom Kind der Beklagten verursachten Lärm, obwohl das Kind sich lediglich kindgerecht in den Räumen bewegte.

Der Versuch der Beklagten, die Angelegenheit sachlich und freundschaftlich zu klären, scheiterte, wobei Frau X. ankündigte, massiv zu protestieren und sich zu beschweren, sofern aus der Wohnung Kinderlärm dringen sollte.

Dass diese Ankündigung keine leere Drohung darstellte, zeigte der Umstand, dass, wie die Beklagte später in Erfahrung brachte, rund um die Mieterin X. alle Wohnungen leer stehen und zwar auch im Nachbarhaus.

Da die Beklagte sich über die Eigenschaft der Wohnung als "kinderfreundlich" geirrt hatte, konnte sie folglich am 20. 01. 2003 - mündlich - die Anfechtung des Mietvertrages wegen Eigenschaftsirrtums gemäß § 119 Abs. 2 BGB erklären; auf die Frage des Zugangs des Faxschreibens vom 28. 01. 2003 kommt es nicht mehr an.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Wegen des Risikos unabsehbarer Auseinandersetzungen mit der Mitmieterin X. war es ihr keineswegs zuzumuten, am Vertrag festzuhalten.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709, 713 ZPO.

13