
Datum: 13.12.1990
Gericht: Amtsgericht Gronau
Spruchkörper: Zivilabteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 C 430/90
ECLI: ECLI:DE:AGBOR2:1990:1213.4C430.90.00

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin 1.480,00 DM nebst 4 % Zinsen von je 120,00 DM seit dem 02.08., 02.09., 02.10. und 02.11.1990 und von weiteren 1.000,00 DM seit dem 15.08.1990 zu zahlen abzüglich am 07.11.1990 gezahlter 120,- - DM.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten als Gesamtschuldnern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.900,00 DM abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter eines Hauses der Klägerin auf

1

2

3

der Grundlage eines Mietvertrages vom 18.08.1987 zu einem monatlichen Kaltmietzins von 600,00 DM zuzüglich anfallender Nebenkosten. Mietvertraglich war vereinbart, eine Kautionshöhe von 1.000,00 DM zu zahlen. Diese Kautionshöhe haben die Beklagten bisher nicht geleistet. Die Klägerin hat eine in der Nachbarschaft des von den Beklagten gemieteten Wohnhauses gelegene Lagerhalle an die Stadt H vermietet, die in dieser Halle Asylsuchende und Übersiedler untergebracht hat.

Die Beklagten mindern seit dem 01.08.1990 die monatliche Miete um 120,00 DM mit der Begründung, durch die Bewohner der Lagerhalle und ihr Verhalten sei der Wohnwert des Hauses erheblich gesunken.

Wegen der Einzelheiten wird auf das mit der Klageschrift eingereichte Schreiben der Prozeßbevollmächtigten der Beklagten vom 17.07.1990, Blatt 4 ff der Akte, Bezug genommen.

Die Klägerin ist der Auffassung, das Vorbringen der Beklagten in diesem Schreiben rechtfertigt keine Mietminderung.

Sie bestreitet darüberhinaus die von den Beklagten behaupteten Verhaltensweisen der Asylbewohner, insbesondere, daß diese den zum Wohnhaus gehörenden Vorgarten als Toilette mißbrauchten und den PKW der Tochter der Beklagten beschädigt hätten.

Sie behauptet darüberhinaus, die Beklagten mehrfach auf die Bezahlung der Kautionshöhe angesprochen gehabt zu haben, letztmals seien sie mit anwaltlichem Schreiben vom 02.08.1990 unter Fristsetzung zum 15.08.1990 zur Zahlung der

4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

Kautionsanspruch geltend gemacht worden.

Die Klägerin beantragt,	32
die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner	33
a)	34
an die Klägerin 1.120,00 DM nebst 4 % Zinsen seit	35
dem 02.08.1990 aus 120,00 DM sowie aus weiteren	36
1.000,00 DM seit dem 16.08.1990 zu zahlen,	37
b)	38
an die Klägerin 360,00 DM nebst 4 % Zinsen seit dem	39
02.09.1990 aus 120,00 DM, seit dem 02.10.1990 aus	40
weiteren 120,00 DM sowie seit dem 02.11.1990 aus weiteren	41
120,00 DM zu zahlen abzüglich am 07.11.1990 gezahlter	42
120,-- DM.	43
Die Beklagten beantragen,	44
die Klage abzuweisen.	45
Sie behaupten, der Wohnwert des von ihnen gemieteten Hauses	46
sei durch die in der Nachbarschaft untergebrachten	47
Asylbewerber und Übersiedler erheblich gesunken, insbesondere	48
beschädigten diese ihnen nicht gehörende Fahrzeuge,	49
sie verursachten erheblichen Lärm und mißbrauchten den	50
zum Wohnhaus gehörenden Vorgarten als Toilette.	51
Gegenüber der von der Klägerin beanspruchten Kautionszahlung	52
tragen die Beklagten zum einen vor, diese sei nicht mehr zu	53
zahlen, weil sie beabsichtigten - was im übrigen unstreitig	54
ist - das Wohnhaus so schnell als möglich zu kündigen,	55
im übrigen habe die Klägerin ihren Anspruch auf die Zahlung	56
der Kautionszahlung verwirkt, da sie seit Mietvertragsabschluß	57
diese nicht beansprucht habe.	58
	59

Wegen des Vorbringens der Parteien im übrigen wird auf	
die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen	60
Bezug genommen.	61
Entscheidungsgründe:	62
Die Klage ist begründet.	63
Die Klägerin hat zum einen Anspruch auf die mietvertraglich	64
vereinbarte Kautions. Dabei ist unerheblich, daß die Beklagten	65
bereits ihre Absicht kundgetan haben, so schnell als	66
möglich auszuziehen. Die Kautions soll eine Sicherheit für	67
den Vermieter darstellen, beim Auszug festgestellte Schäden	68
bzw. aufgelaufene Mietrückstände zu entnehmen und nur	69
den freibleibenden Betrag an die Mieter ausbezahlen. Dieser	70
Zweck der Kautions entfällt nicht mit der Absicht des Auszuges,	71
sondern wird gerade zu diesem Zeitpunkt erst aktuell.	72
Die Beklagten können sich auch nicht auf Verwirkung berufen,	73
da dafür keine ausreichenden Anhaltspunkte ersichtlich	74
sind. Die Geltendmachung einer Forderung ist nur dann verwirkt,	75
wenn zum einen ein erheblicher Zeitablauf vorhanden	76
ist und zum anderen aus dem Verhalten des Gläubigers nur	77
der Schluß gezogen werden kann, er werde nicht mehr auf	78
der Geltendmachung dieser Forderung bestehen {vgl. Palandt-	79
Heinrichs, BGB , 40 . Auflage, § 242, Anm. 5 a). Die Klägerin	80
hat zwar nicht mehr im einzelnen vortragen können, wann	81
sie die Beklagten gemahnt hat, tatsächlich hat sie jedoch	82
die Mahnung mit Schreiben vom 02.08. 1990 durch ihre	83
Prozeßbevollmächtigten erheben lassen. Da es sich um eine einmalige	84
Zahlung handelt, das Mietverhältnis darüberhinaus	85
auf Dauer angelegt ist, kann alleine aus der Tatsache,	86
	87

daß der Vermieter zunächst nach Beginn des Mietverhältnisses	
die Kautions nicht anmahnt, nicht geschlossen werden,	88
er werde auf Dauer darauf verzichten. Da zu dem "Zeitmoment"	89
zur Bejahung der Verwirkung auch das "Umstandsmoment"	90
hinzukommen muß, für dieses aber keine Anhaltspunkte	91
ersichtlich sind, können die Beklagten sich nicht	92
auf Verwirkung berufen.	93
Die Klägerin kann darüberhinaus auch die von den Beklagten	94
vorgenommene Mietminderung von monatlich 120,00 DM verlangen,	95
weil entgegen der Auffassung der Beklagten ein Grund	96
zur Mietminderung nicht vorliegt. Gemäß § 537 BGB kann	97
die Miete dann gemindert werden, wenn der Mietsache ein	98
Mangel in ihrer Substanz anhaftet (vgl. Palandt-Putzo,	99
A.A.O. § 537, Anm. 2 a) . Den Beklagten ist zwar zuzugeben,	100
daß ein solcher Mangel der Mietsache auch in einem tatsäch-	101
lichen Verhältnis bestehen kann, das nach den allgemeinen	102
Verkehrsanschauungen für einen Mieter die Sache und deren	103
Gebrauchswert unmittelbar beeinträchtigt. Dies können grundsätzlich	104
auch äußere Einwirkungen, insbesondere Lärm oder	105
Luftverschmutzung und ähnliches sein (vgl. derselbe, a.a.O.,	106
Anm. b) und d)).	107
Solche Mängel machen die Beklagten hier jedoch nicht geltend.	108
Sie tragen vielmehr vor, der Wohnwert des Hauses	109
sei durch die neue Nachbarschaft erheblich gesunken. Sie	110
machen zwar auch geltend, daß dadurch Lärmbelästigungen	111
entstehen, diese werden jedoch aufgrund der Tatsache geltend gemacht,	112
daß in der Lagerhalle der Klägerin Asylbewerber und Übersiedler zugewiesen	113
worden sind und dort wohnen. Aus diesem Umstand können die Beklagten	114
	115

jedoch kein Recht zur Mietminderung herleiten. Sie	
machen dadurch nämlich einen "Milieuschutz" geltend, der	116
sich auf die Mietsache selbst letztlich nicht auswirkt,	117
sondern, wenn überhaupt, das "Ansehen" der Wohngegend beeinflusst.	118
Dies kann jedoch, insbesondere unter dem Gesichtspunkt,	119
daß dem Asylrecht Verfassungsrang zukommt, kein	120
Grund sein, gegenüber dem jeweiligen Wohnungseigentümer	121
ein Mietminderungsrecht zu begründen. Dem Eigentümer kann zwar eine	122
Mietminderung auch entgegengehalten werden für Beeinträchtigungen	123
und Mängel der Mietsache, die er nicht unmittelbar	124
beeinflussen kann, soweit es sich um Baulärm o.ä. handelt,	125
auch wenn er nicht vom Eigentümer verursacht und beeinflußt	126
werden kann. Deshalb ist es unabhängig, ob die	127
Lagerhalle, in der die Stadt Gronau diese Personen untergebracht	128
hat, im Eigentum der Klägerin stehen oder nicht.	129
Den Beklagten ist zwar zuzugestehen, daß durch die Unterbringung	130
von Asylbewerbern und Übersiedlern Beeinträchtigungen	131
und möglicherweise Störungen verursacht werden,	132
die sich alleine aus der Vielzahl von Menschen verschiedener	133
Nationalitäten auf verhältnismäßig engem Raum ergeben.	134
Andererseits hat keine Privatperson Anspruch darauf, nur	135
bestimmte Menschen, die ihr möglicherweise sympathisch	136
sind, in ihrem Wohnumfeld zu haben. Daraus folgt, daß nicht	137
einmal in baurechtlicher Hinsicht ein "Milieuschutz" gewährt	138
wird (vgl. OVG Münster NJW 90, 1132 ff, 1134) mit	139
der Folgerung, daß eine Ausgrenzung von Menschen, denen	140
verfassungsgemäß Asyl zusteht, nicht erfolgen darf. Inkonsequenz	141
dieser verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung kann	142
	143

dem einzelnen Mieter kein Recht auf Mietminderung gegenüber	
seinem Vermieter zugebilligt werden, weil dies sonst	144
zur Folge hätte, das der Mieter letztlich bei jedem Nachbarn, der ihm,	145
aus welchen Gründen auch immer, mißliebig ist und durch sein Verhalten	146
oder fehlendes Ansehen den Wohnwert gefährdet, zur Mietminderung berechtigt wäre.	147
Die Beklagten sind deshalb sowohl zur Zahlung der Kautions	148
als auch zur Zahlung der Mietminderungen mit Abzug der	149
am 07.11.1990 gezahlten 120, 00 DM verpflichtet.	150
Die geltendgemachten Zinsen rechtfertigen sich aus Verzug.	151
Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 ZPO , die	152
über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11,	153
711 ZPO.	154
Unterschrift	155