



Vermieter Verein e.V.

[www.vermieterverein.de](http://www.vermieterverein.de)

**Amtsgericht Bonn, Urteil vom 29.04.1997, Az.  
6 C 545/96**

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nicht begründet.

Die Widerklage hat nur teilweise, und zwar auf den im Termin zur mündlichen Verhandlung am 29.04.1997 von den Bekl. formulierten Hilfsantrag und hinsichtlich dessen auch nur eingeschränkt, Erfolg.

Die Kl. hat gegen die Bekl. als Gesamtschuldner keinen Anspruch auf Zahlung von 292,67 DM, §§ 535, 537, 421 BGB in Verbindung mit den Festlegungen des Mietvertrages vom 08.09.1993.

Denn in Höhe dieses Betrages haben die Bekl. den vertraglich geschuldeten Mietzins wegen der von ihnen geklagten Beeinträchtigungen im Mietgebrauch durch lärmintensives Feiern, Grillen von Mitmietern des Mehrfamilienhauses zu Recht gemindert.

Soweit die Kl. die substantiiert dargelegten Behauptungen der Bekl. über die an einzelnen Tagen in der Zeit vom 19.06. bis zum 20.08.1995 - hier ist in erster Linie die von den Bekl. gefertigte Dokumentation nach Maßgabe ihres vorprozessualen Schreibens vom 31.08.1995 sowie die mit Schriftsatz vom 26.03.1997 in den Rechtsstreit (zum Beleg der erhobenen Beanstandungen durch Grillen) eingeführten Fotos zu nennen - bestreitet, genügt sie nicht ihrer Darlegungslast. Dabei hat der zur Entscheidung berufene Richter nicht übersehen, dass sich die Kl. in diesem Punkt allein nach zivilprozessualen Grundsätzen auf ein Bestreiten mit Nichtwissen beschränken könnte. Dies ist indessen vorliegend, und zwar in doppelter Hinsicht, nicht zulässig. Einmal bereits deshalb nicht, weil im Mietrechtsstreit die materiellrechtlichen Verpflichtungen der Parteien eines Mietrechtsverhältnisses als eines Dauerschuldverhältnisses die bloßen verfahrensrechtlichen Verpflichtungen („Mindestanforderungen“) überlagern, mit der Folge, dass in einer Konstellation wie der vorliegenden sich der Vermieter gegenüber substantiiertem Vorbringen des Mieters über von diesem behauptete Mängel der Mietsache nicht auf ein bloßes Bestreiten mit Nichtwissen zurückziehen kann, vielmehr wegen der Rechtsnatur des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis, noch dazu gekennzeichnet durch einen personenrechtlichen Einschlag, ihm die Pflicht erwächst, nachvollziehbar vorgetragenen

Mängelrügen zunächst nachzugehen, und auf ihre Berechtigung in tatsächlicher Hinsicht hin zu überprüfen und auf der Grundlage dieses Prüfungsergebnisses alsdann einen eigenen - womöglich in tatsächlicher Hinsicht gegenteiligen - fundierten Sachvortrag aufzubauen. Diesen Anforderungen genügt die Kl. mit ihrem Vorbringen im Schriftsatz vom 11.04.1997, Seite 1 unten, Seite 2, ersichtlich nicht. Zum anderen zwingen die von den Bekl. in den Rechtsstreit eingeführten, bereits angezogenen Fotos dazu, sich mit dem, was sie unzweifelhaft dokumentieren, dass nämlich - freilich zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt (dieser läßt sich den Fotos natürlich nicht entnehmen) - auf dem in der Entscheidungsformel näher bezeichneten Hausgrundstück unter Verwendung eines großen Grills mit entsprechender Rauchentwicklung gegrillt worden ist! Wenn die Kl. ungeachtet dessen ihre Replik auf die Klageerwiderung daraufhin beschränkt, bereits zu bestreiten, dass überhaupt gegrillt worden ist, rechtfertigt dies den Schluß, dass sie zuvor gerade nicht recherchiert und den Beanstandungen der Bekl. aus dem Sommer 1995 (!) nachgegangen ist, vielmehr ihr nunmehriges Bestreiten im Rechtsstreit als mehr oder weniger „ins Blaue hinein“ gewertet werden muss.

Der Kl. war auch keine Gelegenheit mehr zu geben, das Versäumte vor der dem Richter abgeforderten Entscheidung durch Ergänzung ihres bisherigen Vorbringens nachzuholen. Abgesehen davon, dass ihr Terminsvertreter nach dem in diesem Punkte gegebenen rechtlichen Hinweis des Richters einen entsprechenden Antrag nicht formuliert hat, zwingt sowohl die Vorkorrespondenz der Parteien, soweit sie vorliegt, als auch die von der Kl. durch ihren Terminsvertreter im Termin zur mündlichen Verhandlung im Zuge des von dem Richter mit den Prozeßbevollmächtigten geführten Rechtsgesprächs geäußerte Rechtsansicht, die Kl. könne ohnehin nicht dafür verantwortlich gemacht werden, dass andere Mieter der Wohnanlage grillten und dies zu Belästigungen der Bekl. führe - eine Rechtsauffassung, die mit § 536 BGB schwerlich in Übereinstimmung zu bringen ist -, zu dem Schluß, dass ergänzender Sachvortrag in dem vom Richter angesprochenen Sinne weder beabsichtigt, noch zu erwarten ist.

Die von den Bekl. erhobenen Mängelrügen für den Zeitraum 19.06. bis 20.08.1995 haben danach, da nicht ausreichend bekämpft, als unstreitig zu gelten, § 138 ZPO. Das von den Bekl. darauf gestützte Mietminderungsrecht ist von der Höhe her im Ergebnis, und zwar ohne dass die von den Bekl. zu dessen Ermittlung angestellte Berechnung nachvollzogen oder gebilligt werden müsste, nicht zu beanstanden. Die erst mit der Zahlung des vertraglich geschuldeten Mietzinses für den Monat September 1995 vollzogene, rechtzeitig angekündigt gewesene Mietminderung wegen der zu diesem Zeitpunkt bereits zurückliegenden Mängel ist auch nicht nach dem in § 539 BGB zum Ausdruck gekommenen Rechtsgedanken als verwirkt anzusehen.

Die - im Wege des schriftsätzlich angekündigten Hauptantrages - verfolgte Widerklage der Bekl. ist unzulässig.

Die Bekl. haben gegen die Kl. keinen Anspruch, „durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass weder auf dem vermieteten Hausgrundstück noch auf den Terrassen und Balkonen des Gebäudes E Allee in C, unter Verwendung fossiler Brennstoffe wie Holz- oder Steinkohle u.ä. durch die Mieterschaft oder auch dritte Personen gegrillt wird. „

Denn in dieser Ausgestaltung ist das Widerklagebegehren auf eine der Kl. jedenfalls tatsächlich unmögliche Leistung (ob zugleich auch rechtlich unmögliche Leistung, mag dahinstehen) gerichtet, mit der Folge, dass den Bekl. hierfür das erforderliche Rechtsschutzinteresse zu versagen ist.

Das Widerklagebegehren stellt nämlich - aus der Interessenslage der Bekl. zwar durchaus verständlich - darauf ab, dass die von ihnen geklagten Belästigungen durch Grillen auf dem Hausgrundstück künftig unterbleiben und ist daher unzweifelhaft, was die von der Kl. geforderten „geeigneten Maßnahmen“ anbetrifft, erfolgsorientiert. Just dies vermag die Kl. aus ihrer Rechtsposition als Vermieterin nicht zu leisten. Den Erfolg der von ihr zur Abwehr der geklagten Beeinträchtigungen im Mietgebrauch zu ergreifenden Maßnahmen kann sie gerade nicht „sicherstellen“, wie von den Bekl. indessen begehrt wird.

Dabei wird nicht verkannt, dass die Kl. als Vermieterin rechtliche Einwirkungsmöglichkeiten auf ihre Vertragspartner, seien es die Bekl., seien es Mitmieter in der Wohnanlage, seien es Dritte (vornehmlich Besucher) durchaus hat; zu denken wäre über Rundschreiben hinaus, die die Kl. bereits verfaßt hat, an mehr oder weniger energische Abmahnungen, Beschreiten des Rechtsweges zur Durchsetzung von Unterlassungs- und Abwehransprüchen bis hin zur Kündigung des Mietverhältnisses und einen darauf aufbauenden Räumungsrechtsstreit. Doch damit ist der Erfolg der Maßnahmen i.S. des Widerklagebegehrens nicht „garantiert“. Es liegt doch geradezu auf der Hand, dass das Widerklagebegehren („sicherzustellen“ ! ) dann keinen Erfolg haben kann, wenn die Kl. - das Ergreifen des oben skizzierten, keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebenden Maßnahmenkataloges vorausgesetzt - in einem gegen die von den Bekl. als Störer ausgemachten Mitmieter geführten Rechtsstreit (rechtskräftig) unterliegt - und was dann?

Erfolg kann das Widerklagebegehren danach nur in der Form der sog. Einwirkungsklage haben.

Das in dieser Ausgestaltung nunmehr - hilfsweise von den Bekl. verfolgte Widerklagebegehren - hat jedoch - gegenüber dem Klageziel deutlich eingeschränkt - nur in dem aus der Entscheidungsformel ersichtlichen Umfang Erfolg, §§ 535, 536 BGB in Verbindung mit den Festlegungen des bereits angezogenen Mietvertrages.

Vom rechtlichen Ansatz her zutreffend nehmen die Bekl. die Kl. aus ihrer gesetzlich normierten Einstandspflicht für den mangelfreien Gebrauch der Mietsache (§ 536 BGB) wegen der von ihnen geklagten Belästigungen durch Grillen in der Wohnanlage in Anspruch. Dass es - wie von dem zur Entscheidung berufenen Richter im Zuge des mit den Prozeßbevollmächtigten geführten Rechtsgesprächs im Termin zur mündlichen Verhandlung bereits zum Ausdruck gebracht -, bezogen auf das Klageziel, nämlich von den geklagten Belästigungen künftig auf Dauer verschont zu bleiben, sinnvoller wäre, sich unmittelbar mit den angeblichen Störern, ggfs. über eine Besitzschutzklage, auseinanderzusetzen, statt den Umweg über den Vermieter und dessen naturgemäß nur beschränktere Möglichkeiten, zu wählen, ist für den von den Bekl. aus § 536 BGB gegen die Kl. hergeleiteten Anspruch ohne Belang.

Allerdings ist der Anspruch des Mieters auf vertragsgemäßen (sprich: mangelfreien) Gebrauch der Mietsache nicht ohne jegliche Einschränkungen gewährt. Einschränkungen ergeben sich einerseits aus dem - freilich gesetzlich nicht normierten, wenngleich letztlich als Ausfluß der Besonderheiten des Zusammenlebens in einem Mehrfamilienhaus entstammenden das gesamte Zivilrecht beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben gem. § 242 - Gebot gegenseitiger (!) Rücksichtnahme und zum anderen aus dem § 537 I Satz 2 BGB zu entnehmenden Grundsatz, dass geringfügige Beeinträchtigungen im Mietgebrauch (entschädigungslos) hinzunehmen sind.

Daran gemessen, schießt das Widerklagebegehren auch in der Form des Hilfsantrages deutlich über das Ziel hinaus.

Dabei verkennt der zur Entscheidung berufene Richter nicht, dass die mit dem sommerlichen Grillen unter Verwendung von Holzkohle u.ä. einhergehenden Belästigungen durch Rauchgasentwicklung, Fett- und Bratendünste, insbesondere dann, wenn sich der Rauch über die geöffneten Fenster in der Wohnung niederschlägt und in der Folge dessen eine nicht ohne Schwierigkeiten wegzulüftende Geruchsbeeinträchtigung auftritt, durchaus sehr lästig sein kann. Andererseits ist nicht zu verkennen, dass das Grillen im Freien inzwischen als sozialüblich anerkannt ist und auch dem in einer Großstadt, noch dazu in womöglich hochverdichtetem Wohngebiet wohnenden Menschen nicht gänzlich untersagt werden kann, Artikel 2 GG.

Dies gilt auch dann, wenn die mit dem Grillen im Freien einhergehende Rauch- und Geruchsentwicklung im Einzelfall unvermeidlich auch zu Belästigungen von Mitmietern/Anrainern führt. Das bereits angezogene Gebot der Rücksichtnahme im Mehrfamilienhaus ist keine Einbahnstraße, sondern gilt wechselseitig. So wie von den Bekl. ins Visier genommenen Mitmieter grundsätzlich gehalten sind, durch ihre Freizeitaktivitäten Belästigungen der Bekl. als ihre Mieter zu vermeiden, sind diese im Gegenzug gehalten, gelegentliches Grillen, und zwar ungeachtet der damit verbundenen notwendigerweise einhergehenden Belästigungen durch Rauchgasentwicklung, hinzunehmen.

Die gebotene Abwägung zwischen den im Widerstreit stehenden Rechtsgütern, der dem Grundgesetz in Artikel 2 zu entnehmenden für die grillenden Mitmieter streitenden allgemeinen Handlungsfreiheit einerseits und des aus § 536 BGB abzuleitenden Rechts auf ungestörten Mietgebrauch andererseits, führt zu der der Entscheidungsformel zu entnehmenden Lastenverteilung, die die widerstreitenden Interessen angemessen berücksichtigt.

Sie vermeidet einmal, den von den Bekl. als Störern empfundenen Mitmietern jegliches Grillen auf dem ihnen mitvermieteten Freiflächen gänzlich zu untersagen, gewährleistet andererseits aber, dass - im Ausnahmefall - damit verbundene für die Bekl. unvermeidbare Belästigungen sich in engen Grenzen halten, wobei insbesondere durch die vorgesehene Ankündigungspflicht den Bekl. die Möglichkeit bleibt, die von ihnen innegehaltenen Räumlichkeiten durch Verschließen von Fenstern u.ä. rechtzeitig gegen eindringende Rauchgase zu sichern, ohne dass das dem Grillen im Freien auch innewohnende Element einer gewissen Spontaneität mehr als notwendig eingeschränkt wird.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 I, 344 ZPO, § 8 GKG. Dabei war zu berücksichtigen, dass die im schriftlichen Vorverfahren ergangene Säumnisentscheidung in der Tat auf Grund eines dem amtierenden Richter bei der Fristenberechnung unterlaufenen Versehens nicht in gesetzmäßiger Weise zustande gekommen ist.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Volltext Ende

---

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

---

**>> [Hier Mitglied werden!](#)**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)