

Freunden und Bekannten zu empfangen, unabhängig davon, wie lange sich der Besuch erstreckt. Die Tatsache, daß die Verklagte einen Freund empfängt und mit ihm längere Zeit in ihrer Wohnung zusammen ist, stellt also allein keine erhebliche Belästigung des Vermieters dar, soweit keine äußeren Störungen, wie etwa Lärm, verursacht werden. Das war hier nicht der Fall.

Ebenso verhält es sich mit Feiern in Mietwohnungen. Die Feiern, die in der Wohnung der Verklagten stattfanden, gingen nach den Zeugenaussagen nicht über das übliche Maß hinaus.

Genausowenig wie dem Vermieter kann dem Mieter untersagt werden, aus bestimmten Anlässen Feiern in seiner Wohnung zu veranstalten. Den sozialistischen Gesellschaftsverhältnissen entspricht es, daß die Bürger nicht nur in der Produktion nach den Grundsätzen der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung zusammenarbeiten, sondern auch ihre Freizeit im Wohngebiet in bestimmter Weise gemeinsam verbringen. Feiern im Kreise der Familie, von Bekannten, Arbeitskollegen oder in der Hausgemeinschaft, bei denen sich die Bürger entspannen und erholen, entsprechen durchaus den Regeln des gesellschaftlichen Zusammenlebens.

Erfahrungsgemäß sind solche Feiern mit Geräuschen (Musik, Gesang, laute Gespräche infolge Alkoholgenußes u. ä.) verbunden, die notwendigerweise auch von unbeteiligten Mitbewohnern des Hauses wahrgenommen und mitunter als Störung empfunden werden. Halten sich diese Erscheinungen aber in einem für dritte Personen zumutbaren Rahmen, so stellen sie keine erhebliche Belästigung i. S. des § 2 MSchG dar.

Ob eine erhebliche Belästigung in diesem Sinne vorliegt, ist nicht vom subjektiven Empfinden des Vermieters oder eines anderen Hausbewohners abhängig, sondern ergibt sich daraus, inwieweit durch Besuche, Feierlichkeiten u. ä. in einer Wohnung die Interessen des Kollektivs der Hausbewohner erheblich verletzt und die Regeln des sozialistischen Zusammenlebens der Bürger gröblich mißachtet werden. Das könnte dann der Fall sein, wenn Feiern wiederholt in einen solchen ruhestörenden Lärm (z. B. durch lautstarke, insbesondere handgreifliche Auseinandersetzungen zwischen den Gästen) ausarten, daß die Nachtruhe aller übrigen Hausbewohner empfindlich gestört wird und diese Bürger dadurch in ihrer Arbeitsfreude beeinträchtigt werden.'

Treten in einer Hausgemeinschaft Unstimmigkeiten auf, weil verschiedene Mieter an lautstarken Feiern eines anderen Mieters Anstoß nehmen, dann ist es zunächst Sache des Kollektivs, solche Differenzen in offener, kameradschaftlicher Aussprache zu bereinigen. Das sollten auch die Parteien beherzigen und sich dementsprechend verhalten.

Da im vorliegenden Fall die Voraussetzungen einer erheblichen Belästigung i. S. des § 2 MSchG nicht gegeben waren, war die Klage abzuweisen.

§ 2 MSchG.

1. Weigert sich der Vermieter, einen Mietvertrag mit dem in seine Wohnung eingewiesenen Mieter abzuschließen und entstehen daraus Streitigkeiten zwischen den Parteien, die den Charakter einer erheblichen Belästigung annehmen, so hat der Vermieter diese Belästigung aus eigenem Verschulden verursacht. In solchen Fällen ist eine Aufhebung des Mietverhältnisses gern. § 2 Abs. 2 MSchG nicht möglich.

2. Nicht jede, vor allem nicht eine einmalige beleidigende Äußerung des Mieters gegenüber dem Vermieter stellt eine erhebliche Belästigung dar, insbesondere dann nicht, wenn der Mieter durch das Verhalten des Vermieters zu der Beleidigung veranlaßt wurde.

3. Eine erhebliche Gefährdung des Gebäudes durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt i. S. des § 2 Abs. 1 MSchG liegt nur vor, wenn die Substanz des Gebäudes beeinträchtigt wird, nicht dagegen, wenn der Mieter die Haustür nicht verschließt und dadurch im Gebäude lagernde Vermögenswerte des Vermieters ungenügend gesichert werden.

BG Neubrandenburg, Urt. vom 3. Juli 1963 — 1 BCB 9 63.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks und Inhaberin eines darin im Erdgeschoß befindlichen Lebensmittel- und Täschnerwarengeschäfts. Das Haus wird von der Klägerin und ihrer Mutter, von den Verklagten mit ihrem Sohn sowie von den Eheleuten B. bewohnt.

Das Verhältnis der Parteien zueinander war vom Zeitpunkt der Einweisung der Verklagten als Mieter im September 1962 an durch Spannungen und Differenzen getrübt. In der Folgezeit kam es zwischen den Parteien auch nicht zum Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages, obgleich sich auch die Abteilung Wohnraumlenkung verschiedentlich darum bemüht hatte.

Die Verklagten sind seit ihrem Einzug in die Wohnung der Aufforderung der Klägerin, die Haustür ständig zu verschließen, nicht nachgekommen.

Anfang November 1962 kam es zwischen der Mutter der Klägerin und dem Verklagten auf dem Hof des Hausgrundstücks zu einem Zwischenfall. Der Verklagte hatte mit dem Handwagen seine Einkellerungskartoffeln angefahren und einige Säcke auf der auf dem Hof befindlichen Kellerluke abgestellt. In diesem Augenblick wollten die Mutter der Klägerin und die im Geschäft der Klägerin tätige Frau M. durch die Luke einen Hühnerzwinger in den Keller transportieren. Sie baten den Verklagten, die Säcke beiseite zu stellen. Dieser lehnte jedoch ab und äußerte, daß er noch weitere Kartoffeln holen müsse und dann alle zusammen in den Keller bringen werde. Nachdem der Verklagte mit dem Handwagen weggegangen war, zog die Mutter der Klägerin die Säcke von der Kellerluke und legte sie auf das schmutzige Hofpflaster. Als der Verklagte zurückkehrte, gab es zwischen ihm und der Mutter der Klägerin eine heftige Auseinandersetzung, wobei der Verklagte beleidigende Äußerungen tat (*wird ausgeführt*).

Die Klägerin erblickte in dem Verhalten der Verklagten eine erhebliche Belästigung und eine Gefährdung des Mietraumes und des Gebäudes infolge Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt. Sie ist der Auffassung, daß unter diesen Umständen die Voraussetzung zur Aufhebung des Mietverhältnisses gern. § 2 MSchG vorliege, und hat deshalb beim Kreisgericht W. gegen die Verklagten Räumungsklage erhoben.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben insbesondere darauf hingewiesen, daß auf Grund des Verhaltens der Klägerin bzw. ihrer Mutter von Beginn an eine ungünstige Atmosphäre geschaffen worden sei. Unter diesen Umständen sei es dann in der Folgezeit zu den Auseinandersetzungen und Differenzen gekommen. Die Klägerin und ihre Mutter hätten mit Schikanen nicht zurückgehalten. Die Verklagten haben hinsichtlich des Streits mit der Mutter der Klägerin wegen der Kartoffelsäcke vorgetragen, daß die vorübergehend auf der Kellerluke abgestellten drei Säcke aus nichtigen Gründen in den Hühnerdreck geschleift worden seien. Zum Verschließen der Haustür haben sie ausgeführt, daß die Tür bei dem Vormieter in den Jahren 1945 bis September 1962 von 8 bis 18 Uhr stets geöffnet gewesen sei. Sie halten überdies das Verlangen der Klägerin, die Haustür ständig zu verschließen, nicht für gerechtfertigt, da es insbesondere der Ortsüblichkeit widerspreche.

Das Kreisgericht hat dem Klageantrag stattgegeben. In den Gründen des Urteils wird u. a. ausgeführt, daß die auf § 2 des MSchG gestützte Klage allseitig begründet und als gerechtfertigt anzusehen sei. Das gesamte Verhalten der Verklagten lasse erkennen, daß sie nicht gewillt seien, in gutem Einvernehmen mit der Klägerin