

§ 571 BGB.

Der Erwerber eines Grundstücks hat den Mietern die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen (hier: Wäschetrockenplatz) im bisherigen Umfang zu gestatten, wenn er mit ihnen nicht eine andere Vereinbarung trifft. Er kann nicht unter Berufung auf die Ortsüblichkeit einseitig Rechte der Mieter schmälern.

BG Dresden, Urt. vom 20. April 1964 - 3 BCB 43 64.

Die Kläger sind Mieter im Hause der Verklagten. Während die Kläger früher, als das Grundstück noch einen anderen Eigentümer hatte, den ganzen Garten zum Wäschetrocknen zur Verfügung hatten, hat die Verklagte einen Trockenplatz eingerichtet, der nur noch ein Sechstel der bisherigen Fläche umfaßt. Als sich bald danach erwies, daß diese Fläche nicht ausreicht, vereinbarten die Parteien die Erweiterung des Trockenplatzes. Die Verklagte hat die Erweiterung, die nunmehr mit der Klage begehrt wird, nicht vorgenommen.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung, die sich insbesondere darauf stützt, daß nach dem Einheitsmietvertrag nur ein ortsbüblicher Trockenplatz zu gewähren sei, hatte keinen Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Es ist unbestritten, daß der Voreigentümer den Klägern mehr Raum zum Trocknen ihrer Wäsche eingeräumt hat. Entgegen dem allgemein geltenden schuldrechtlichen Grundsatz, daß zivilrechtliche Rechte und Pflichten nur zwischen den am Vertrag beteiligten Personen entstehen, übernimmt gern. § 571 BGB — also kraft Gesetzes — der Erwerber eines Grundstücks die Rechte und Pflichten seines Vorgängers, die unmittelbar im Mietverhältnis begründet sind. Deshalb besteht generell für die Verklagte die Verpflichtung, den Klägern bis zum bisherigen Umfang Raum zum Wäschetrocknen zur Verfügung zu stellen.

Die Verklagte kann deshalb im vorliegenden Falle die Größe des Trockenplatzes nicht ohne Vereinbarung mit den Klägern auf den ortsbüblichen Umfang beschränken; sie ist vielmehr verpflichtet, einen Zustand herzustellen, der unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse dem Umfang der bisherigen Nutzung des Gartens einigermaßen Rechnung trägt. Der Senat hat sich von den örtlichen Verhältnissen durch eigenen Augenschein überzeugt und auf eine vernünftige Lösung hingewirkt, die die Interessen beider Parteien soweit wie möglich berücksichtigt.

Unstreitig ist, daß die Mieter ursprünglich ihre Wäsche im Obstgarten der Verklagten zum Trocknen aufhängten. Eine solche Handhabung mußte immer Anlaß zu Unzuträglichkeiten zwischen den Parteien in sich bergen; sie ließ auch die nach dem Mietvertrag vorgeschriebene Herstellung eines ordnungsgemäß hergerichteten Wäschetrockenplatzes völlig außer acht.

Die Verklagte hat versucht, diesem Mangel abzuweichen. Dagegen ist schon deshalb nichts einzuwenden, weil durch die klare Abgrenzung der beiderseitigen Rechte und Pflichten eine der Ursachen dauernder Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter beseitigt wird. Der Senat ist jedoch der Auffassung, daß durch die von der Verklagten einseitig vorgenommene Regelung die Rechte der Mieter nicht in dem ihnen zustehenden Umfang gewahrt werden.

Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen hat der Senat gern. § 287 Abs. 2 ZPO die im Urteils tenor näher bezeichnete Vergrößerung des Trockenplatzes um etwa 50 m² angeordnet. Diese Regelung wird von den Klägern anerkannt, denen jetzt zwar weniger Raum als zu der Zeit, als der Garten benutzt wurde, zur Verfügung steht, die dafür aber einen dem Mietvertrag entsprechenden Trockenplatz erhalten.

§ 2 MSchG.

Eine erhebliche Belästigung, welche die Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigt, liegt vor, wenn der Mieter wiederholt andere Mieter beleidigt, belästigt, schikaniert oder in anderer zu mißbilligender Weise in der Nutzung des Mietraumes stört und trotz wiederholter erzieherischer Einwirkung sein kritikwürdiges Verhalten fortsetzt.

BG Leipzig, Urt. vom 21. Mai 1964 — 6 BCB 48 64.

Die Mieter im Hause der Kläger haben sich an diese mit der Bitte gewandt, gegen die Verklagten Räumungsklage zu erheben. Sie haben dazu ausgeführt, daß sie durch die Verklagten laufend beleidigt und schikaniert würden. Mehrere Hausversammlungen und Aussprachen leitender Funktionäre des Wohnbezirks mit den Verklagten hätten diese nicht zur Änderung ihres Verhaltens veranlaßt.

Die Kläger haben daraufhin gegen die Verklagten Räumungsklage erhoben.

Das Kreisgericht hat der Klage nach umfangreicher Beweisaufnahme und Einbeziehung von Mitarbeitern der Abt. Wohnraumlentung beim Rat der Stadt entsprochen.

Auf die Berufung der Verklagten hat der Senat in Gegenwart der Hausgemeinschaft, zahlreicher Bewohner der angrenzenden Grundstücke sowie verantwortlicher Mitarbeiter der Nationalen Front und des Rates der Stadt verhandelt.

Aus den G r ü n d e n :

Die Berufungsverhandlung hat eindeutig den Beweis erbracht, daß die im Urteil des Kreisgerichts enthaltenen Feststellungen richtig sind und die Verklagten eine falsche Einstellung zu ihren Mitbewohnern und zu ihrem eigenen Verhalten haben.

Die Verklagten haben seit ihrem Einzug in das Haus der Kläger mit den übrigen Mietern in Streit gelebt. Selbst geringfügige Vorkommnisse nahmen sie zum Anlaß, einen Streit vom Zaun zu brechen. Sie haben durch Beleidigungen der anderen Mieter und durch ständige Mißachtung der Hausordnung (z. B. nächtliche Ruhestörung, Verweigerung der Hausreinigung, Schikane bei der Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenboden und Keller) das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft in gröblicher Weise gestört. In einem Fall haben die Verklagten eine andere Mieterin, die Zeugin K., körperlich bedroht (*wird, ausgeführt*). Die Rentnerin F. hat deshalb ihre Wohnung, um weiteren Schikanen aus dem Weg zu gehen, gegen einen Platz im Feierabendheim vertauscht. Trotz vielfältiger Schlichtungs- und Erziehungsversuche durch die Stadtverordnete V., Mitarbeiter der Abt. Wohnraumlentung und andere leitende Funktionäre aus dem Wohnbezirk haben die Belästigungen durch die Verklagten nicht aufgehört.

Da die Verklagten sowohl aus der Zeit vor ihrem Einzug als auch danach weder aus gerichtlichen Auseinandersetzungen noch aus Hausversammlungen und anderen gesellschaftlichen Maßnahmen die entsprechende Einsicht in das Fehlerhafte ihres Verhaltens gewonnen und auch nicht den Willen gezeigt haben, ihrerseits zur Herstellung des Hausfriedens beizutragen, kann den anderen Hausbewohnern nicht länger zugemutet werden, ihre Freizeit und den häuslichen Frieden durch die Verklagten beeinträchtigen zu lassen.

Das Kreisgericht hat deshalb durchaus zutreffend und nach sehr gewissenhafter Prüfung aller Umstände den berechtigten Klageforderungen der Hauseigentümer und dem verständlichen Wunsche der Hausgemeinschaft in Übereinstimmung mit § 2 MSchG entsprochen.