

Landgericht Freiburg (Breisgau)

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 308 Nr. 4, 535 BGB

- 1. Das Aufstellen und Betreiben von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in der Wohnung zum Haushaltsgebrauch gehört zumindest in Neubauten ohne Weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, solange nicht ausdrücklich etwas Anderes vertraglich vereinbart ist (BGH Urteil v. 10.02.2010 – VIII ZR 343/08).**
- 2. Der Änderungsvorbehalt in § 10 Abs. 1 des Mietvertrags bezieht sich nur auf „Ordnungsvorschriften“, also solche, die zur Ordnung des Zusammenlebens der unterschiedlichen Bewohner eines Hauses erforderlich sind.**
- 3. Hierzu gehört nicht der Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der einzelnen Wohnungen, wohl aber die Einhaltung von Ruhezeiten und das Gebot der Rücksichtnahme, die allerdings durch die Aufstellung von Haushaltsgeräten als solche noch nicht tangiert sind.**

LG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 10.12.2013; Az.: 9 S 60/13

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Emmendingen vom 24.06.2013 – 3 C 38/13 – wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer weiteren Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird nach §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

Zu Recht hat das Amtsgericht der Klage stattgegeben. Es wird daher zunächst auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils, welche sich das Berufungsgericht nach eigener Prüfung zu eigen macht, verwiesen. Die Beklagten haben in der Berufung keine neuen Gesichtspunkte aufgeworfen, welche die getroffene Entscheidung in Frage stellen.

Die Kammer teilt die Ansicht des Amtsgerichts, dass der Änderungsvorbehalt in § 10 Nr. 1 des Mietvertrags vom 21.02.2012 mangels hinreichender Konkretisierung gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam ist (BGH WM 1984, 314; BGH WM 1985, 128).

Zudem erfasst der in § 10 Abs. 1 des Mietvertrags vom 21.02.2012 geregelte Änderungsvorbehalt die Regelung der neuen Hausordnung der Beklagten hinsichtlich des Aufstellplatzes von Waschmaschinen und Wäschetrocknern schon vom Wortlaut her nicht. Das Aufstellen und Betreiben von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in der Wohnung zum Haushaltsgebrauch gehört zumindest in Neubauten ohne Weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, solange nicht ausdrücklich etwas Anderes vertraglich vereinbart ist (BGH Urteil v. 10.02.2010 – VIII ZR 343/08 – juris-Rn. 33; LG Detmold WuM 2002, 51; AG Köln WuM 2001, 275; AG Hameln WuM 1994, 426; Erman/Lützenkirchen, BGB, 13. Aufl., 541 BGB Rn. 43; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 Rn. 368f.). Der Änderungsvorbehalt in § 10 Abs. 1 des Mietvertrags bezieht sich jedoch nur auf „Ordnungsvorschriften“, also solche, die zur Ordnung des Zusammenlebens der unterschiedlichen Bewohner eines Hauses erforderlich sind. Hierzu gehört nicht der Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der einzelnen Wohnungen, wohl aber – worauf bereits das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat – die Einhaltung von Ruhezeiten und das Gebot der Rücksichtnahme, die allerdings durch die Aufstellung von Haushaltsgeräten als solche noch nicht tangiert sind.

Auch ein Anspruch der Beklagten auf Unterlassung des Betriebs von Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung aus § 242 BGB besteht nicht. Der Mieter hat bei Benutzung der Waschmaschine und des Wäschetrockners in der Wohnung eine ständige optische und/oder akustische Überwachung sicherzustellen, so dass sich die Gefahr von Schäden unabhängig vom Alter der Maschinen in Grenzen hält (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a.a.O., § 535 Rn. 370 m.w.N.). Geräusche von Haushaltsmaschinen wie Waschmaschine oder -trockner, die ein Mieter unter Berücksichtigung der gebotenen Rücksichtnahme, ggfls. konkretisiert durch Ruhezeiten in der Hausordnung, benutzt, sind von den Mitmietern als sozialadäquate Lärmbeeinträchtigung hinzunehmen (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a.a.O., § 535 Rn. 374 m.w.N.).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO sind nicht ersichtlich. Die Anforderungen an die Konkretisierung eines Änderungsvorbehalt im Hinblick auf § 308 Nr. 4 BGB sind höchstrichterlich geklärt. Bei der Auslegung der konkreten mietvertraglichen Regelung handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung.