

Die fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages ist möglich, wenn ein Mieter den Einbau oder die Wartung / Kontrolle von Rauchmeldern verweigert und dadurch seine Pflicht zur Duldung von Instandhaltungsmaßnahmen verletzt.

AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018 - 22 C 5317/17

Sachverhalt und Kommentar:

Die Vermieter wollen die ab dem 31.12.2017 gemäß Art. 46 Abs. 4 BayBO vorgeschriebenen Rauchmelder erstmalig in der Wohnung des Mieters installieren lassen. Der Mieter weigert sich zunächst trotz mehrerer Anschreiben, jemanden in seine Wohnung und die Installation der Rauchmelder zuzulassen. Daraufhin kündigen die Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos. Der Mieter lässt daraufhin die Installation in der Wohnung zu. Die Vermieter verfolgen mit der Räumungsklage die außerordentliche Kündigung weiter.

Das Amtsgericht Augsburg gibt in seiner Entscheidung (Urteil vom 16.05.2018 - 22 C 5317/17) den Vermietern recht. Die Pflichtverletzung eines Mieters wiege sehr schwer, da das Interesse der Vermieter an dem Einbau der Rauchmelder sehr groß sei. Der Einbau von Rauchmeldern diene nur dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen (vgl. Änderungsantrag (Bayerischer Landtag, Drs. 16/13736) zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes (Bayerischer Landtag, Drs. 16/13683)). Eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verletzung (vertraglicher) Duldungspflichten komme daher nicht erst dann in Betracht, wenn der Mieter gegen die (rechtskräftig) titulierte Duldungspflicht verstoßen hat, sondern sofort. Eine vorherige Abmahnung oder Fristsetzung könne gegebenenfalls entbehrlich sein. Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann das Mietverhältnis also aus wichtigem Grund durch den Vermieter fristlos gekündigt werden

In gleicher Weise hat das Amtsgericht Augsburg auch im Verfahren 72 C 544/19 durch Versäumnisurteil gegen den Mieter entschieden. Im verhandelten Fall ging es jedoch nicht um die erste Installation von Rauchmeldern. Sondern hier hatte sich der Mieter trotz mehrmaliger Aufforderung geweigert, das mit der Wartung und Kontrolle der Rauchmelder beauftragte Unternehmen in seine Wohnung zu lassen. In dieser Entscheidung führt das Gericht somit auch die gedankliche Argumentation im Verfahren 22 C 5317/17 in seiner Rechtsprechung fort: Das Amtsgericht hatte auch argumentiert, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses den Vermietern nicht zumutbar sei, da die Vermieter künftig auch weiter auf die Kooperation des Mieters bei der Wartung und Kontrolle der Rauchmelder angewiesen sind.

Entscheidung im Volltext: AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018 - 22 C 5317/17

In dem Rechtsstreit

...

erlässt das Amtsgericht Augsburg durch den Richter am Amtsgericht xxxx am 16.05.2018 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25.04.2018 folgendes

Endurteil:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die im 2.OG (Mitte) des Gebäudes xxxx gelegene 2-Zimmer-Wohnung xxxxxx zu räumen und im vertragsgemäßen Zustand mit sämtlichen Wohnungsschlüsseln sowie Garagentoröffnern an die Kläger bis zum 31.12.2018 herauszugeben.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von xxxxx Euro abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Der Streitwert wird auf xxxxxx Euro festgelegt.

Tatbestand:

Der Beklagte ist aufgrund Mietvertrages vom 28.11.1999 Mieter einer Zweizimmerwohnung und einer Tiefgaragenbox in dem xxxxx. Die Kläger sind die Vermieter. Mit ihrer Klage begehren die Kläger von dem Beklagten die Räumung und Herausgabe der streitbefangenen Wohnung samt Schlüssel.

Gemäß Art. 46 Abs. 4 BayBO sind bis 31.12.2017 in Wohnungen die Schlafräume und Kinderzimmer sowie die Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit mindestens einem Rauchmelder auszustatten. Mit Schreiben vom 29.05.2017, dessen Zugang der Beklagte bestreitet, kündigten die Kläger dem Beklagten erstmals den Einbau von Rauchmeldern in der Wohnung des Beklagten an. Mit Schreiben vom 15.09.2017 verlangte der Beklagte seinerseits von den Klägern den Einbau von Rauchmeldern. Mit Schreiben vom 19.10.2017 kündigten die Beklagten die Installation der Rauchmelder zum 26.10.2017, 13:00 Uhr an. Am 26.10.2017 um 13:00 Uhr trafen die Kläger den Beklagten nicht an. Mit Schreiben vom 29.10.2017 kündigten die Beklagten die Installation der Rauchmelder zum 07.11.2017, 14:00 Uhr an und stellten „rechtliche Konsequenzen“ in Raum. Am 07.11.2017 um 13:00 Uhr trafen die Kläger den Beklagten nicht an. Mit Schreiben vom 14.11.2017 kündigten die Kläger dem Beklagten fristlos, hilfsweise ordentlich, und forderten den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bis spätestens 30.11.2017 auf. Der Räumung kam der Beklagte nicht nach. Nach Ablauf der Räumungsfrist und nach Klageerhebung gestattete der Beklagte den Klägern den Zutritt zur Wohnung. Die Kläger installierten die beiden erforderlichen Rauchmelder. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt dem Beklagten.

Die Kläger sind der Auffassung, dass die fristlose Kündigung wirksam ist, da die Verweigerung des Zutritts durch den Beklagten eine Vertragspflichtverletzung darstellt und ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

Die Kläger beantragen daher:

Der Beklagte wird verurteilt, die im 2.OG (Mitte) des Gebäudes xxxxxx zu räumen und im vertragsgemäßen Zustand mit sämtlichen Wohnungsschlüsseln sowie Garagentoröffnern an die Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen, hilfsweise die Gewährung von Räumungsschutz.

Er behauptet, dass er aus familiären Gründen, namentlich der Erkrankung seines Vaters, die Termine nicht habe wahrnehmen können. Rechtlich ist er der Auffassung, dass die fristlose Kündigung unwirksam sei, da Kündigungsgründe nicht bestehen und die Kläger ihn zunächst auf Duldung des Einbaus hätten in Anspruch nehmen müssen.

Hilfsweise begehre er eine Räumungsfrist, da er als ALG-II-Empfänger Schwierigkeiten erwarte, auch dem angespannten Wohnungsmarkt in Augsburg eine andere Wohnung zu finden.

Einer angemessenen Räumungsfrist sind die Kläger nicht entgegen getreten. Im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze und die Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Dem Beklagten war eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Die Kündigung vom 30.11.2017 ist als außerordentliche wirksam. Entscheidungserheblich war alleine die fristlose Kündigung, da aufgrund der Dauer des Mietverhältnisses die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung vom 30.11.2017 das Mietverhältnis erst zum 31.08.2018 beendet.

Entgegen der Auffassung des Beklagten kommt eine Kündigung des Vermieters wegen Verletzung vertraglicher Duldungspflichten durch den Mieter nicht erst dann in Betracht, wenn der Mieter gegen (rechtskräftig) titulierte Duldungspflichten verstoßen hat (BGH, Versäumnisurteil vom 15. April 2015 - VIII ZR 281/13). Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund von jeder Vertragspartei fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (BGH aaO.).

Unter welchen Umständen die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten ist, wenn der Mieter die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht verweigert, ist eine an den konkreten Umständen des Einzelfalles zu treffende Wertung. Im Ansatzpunkt ist den Klägern daher Recht zu geben, dass - in Anlehnung an die zitierte Entscheidung des BGH - eine fristlose Kündigung auch dann wirksam ist, wenn der Mieter seine Pflicht Instandhaltungsmaßnahmen zu dulden verletzt. Eine solche Pflichtverletzung des Beklagten ist darin zu sehen, dass er den Klägern trotz vorheriger Ankündigung weder am 26.10.2017 noch am 07.11.2017 Zutritt zu der streitbefangenen Wohnung ermöglichte. Der Hinweis auf die familiäre Eingebundenheit hilft dem Beklagten nicht, da der Beklagte einen Vertreter hätte beauftragen können oder um Terminabsprache hätte nachsuchen können. Beides tat

der Beklagte nicht, sodass eine vorsätzliche Pflichtverletzung vorliegt. Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegeben ist, ist das Ergebnis einer wertenden Betrachtung, in die alle im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände einzubeziehen sind.

Die Pflichtverletzung des Beklagten wiegt sehr schwer, da das Interesse der Kläger an dem Einbau der Rauchmelder groß ist. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist den Klägern nicht zuzumuten. Der Einbau von Rauchmeldern dient nur dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen (vgl. Änderungsantrag (Bayerischer Landtag, Drs. 16/13736) zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes (Bayerischer Landtag, Drs. 16/13683)).

Verletzt ein Vermieter diese Pflicht und es kommt zu einem Brand mit Personenschaden, so sieht er sich unter Umständen strafrechtlicher Verfolgung ausgesetzt. Sind keine Rauchmelder installiert und führt dies nachweislich zu einer Vergrößerung des Sachschadens, kann es zur Kürzung von Versicherungsleistungen und Schadensersatzforderungen kommen. Ein Brand ist ein unvorhergesehenes Ereignis. Er kann jederzeit auftreten. Aus diesem Grund sind die Kläger auch nicht verpflichtet gewesen einen Duldungstitel zu erwirken und zu vollstrecken. Die Installation ist in kurzer Zeit erledigt. Der Eingriff in die Privatsphäre des Beklagten nur von kurzer Dauer und damit gering. Die rechtliche Verpflichtung Zutritt zu gewähren war und ist unbestritten. Der Beklagte hat durch seine grundlose Weigerung die Interessen der Kläger daher in schwerwiegender Weise verletzt. Wenn der Beklagte noch entgegnet, dass durch die Installation der Rauchmelder die Gefahr gebannt sei, so greift diese Sichtweise zu kurz. Die fehlende fristgerechte Wartung kann den uneingeschränkten Versicherungsschutz im Rahmen der Gebäudeversicherung ebenso gefährden. Ein voller Versicherungsschutz setzt die Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über Einbau und Wartung von Rauchmeldern voraus (vgl. z.B. AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 26. Juni 2013 - 531 C 125/13).

Da der Beklagte die Pflicht zur Wartung und Funktionsprüfung übernommen hat, sind die Kläger weiter auf die Kooperation des Beklagten angewiesen. Aufgrund der anfänglichen Weigerung Rauchmelder installieren zu lassen, bestehen berechtigterweise Zweifel, an der Kooperationsbereitschaft des Beklagten. Ausweislich der gerichtlichen Wahrnehmungen in mündlicher Verhandlung ist das Verhältnis zwischen den Parteien äußerst schlecht. Würden die Kläger die Wartung übernehmen, so bestehen schon jetzt Zweifel, ob der Beklagte den Zutritt in Zukunft dulden wird. Insoweit kann nicht von einer singulären Pflichtverletzung ausgegangen werden. Es besteht Grund zur Annahme, dass sich die Streitigkeiten fortsetzen werden.

Auf Seiten des Beklagten ist zu sehen, dass er den Zutritt zur Wohnung doch noch gewährte, wobei dies erst unter dem Eindruck der fristlosen Kündigung und der Räumungsklage erfolgte. Auf Seiten des Beklagten ist noch einzustellen, dass das Mietverhältnis bereits seit 1999 andauert und der Wohnungsmarkt in Augsburg und Umgebung äußerst schlecht ist. Schwierigkeiten eine Wohnung zu finden, werden durch eine fange Räumungsfrist abgefangen. Einer solchen sind die Kläger auch nicht entgegen getreten.

Bei Abwägung dieser Umstände ist das Gericht der Auffassung, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses den Klägern, auch bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, nicht zuzumuten war. Der Beklagten war auf Antrag eine Räumungsfrist gem. § 721 Abs.1 ZPO bis

31.12.2018 zu gewähren, Der Beklagte soll vor Obdachlosigkeit bewahrt werden und die Möglichkeit erhalten, eine Ersatzwohnung anzumieten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 7, 711, 709 ZPO.

Rechtsanwalt Heumann

Südtiroler Straße 13 ½

86165 Augsburg

Telefon: 0821 5439-3723

Fax: 0821 5439-2592

E-Mail: kanzlei@rechtsanwalt-heumann.de

www.rechtsanwalt-heumann.de