

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 2 BGB

- 1. Allgemein wird ein Kündigungsgrund auch ohne vorherige Abmahnung bejaht, wenn ein Mieter Stromleitungen anzapft und auf diese Weise Energie verbraucht, ohne dafür zu bezahlen.**
- 2. Voraussetzung ist allerdings, dass dem Vermieter und/oder der Hausgemeinschaft durch diesen Stromdiebstahl ein beträchtlicher Schaden entstanden ist.**
- 3. Dass ein Mieter etwa 1- bis 2-mal im Monat den Keller aufsucht und Licht einschaltet und dadurch Kosten in einem fast nicht zu berechnenden Umfang erzeugt, macht die gem. § 543 Abs. 3 BGB gesetzlich vorgesehene Abmahnung nicht entbehrlich.**

LG Berlin, Beschluss vom 21.10.2014; Az.: 67 S 304/14

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 24. Juni 2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wedding – Az.: 7 C 37/14 - wird durch einstimmigen Beschluss der Kammer gemäß § 522 Abs. 2 ZPO auf Kosten des Klägers zurückgewiesen. Das Urteil des Amtsgerichts ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für den zweiten Rechtszug wird auf 3.289,44 € festgesetzt.

Gründe:

Die Kammer nimmt zunächst Bezug auf ihren Hinweisbeschluss vom 02. September 2014 und hält an ihrer Auffassung auch nach der Stellungnahme des Klägers vom 08. Oktober 2014 fest. Grundsätzlich ist klarzustellen, dass die Kammer im Hinweis vom 02. September 2014 keineswegs festgestellt hat, dass „ein Stromdiebstahl keine relevante mieterseitige Pflichtverletzung“ darstelle. Vielmehr kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an - insbesondere auf die sich in erster Linie aus der Menge des unberechtigt entnommenen Stroms ergebende Schwere der Pflichtverletzung. Eben dies ist auch Gegenstand des Verfahrens Az.: 67 S 326/11 gewesen. Die Kammer hat seinerzeit sehr wohl auch berücksichtigt, dass ein nennenswerter Verbrauch von Strom zu Eigenen Zwecken des Mieters nicht ersichtlich war. Es trifft zu, dass die Parteien in dem Verfahren Az.: 67 S 596/12 den Beschluss des Kammergerichts vom 18. November 2004 - 8 U 125/04 - problematisiert haben. Der Hinweis der Kammer widerspricht dieser Entscheidung des Kammergerichts keineswegs, denn auch hier wird auf einen „beträchtlichen Schaden“ abgestellt. Das Kammergericht führt aus (NZM 2005, S. 254 - Übernahme aus beck-online):

„Allgemein wird ein Kündigungsgrund bejaht, wenn ein Mieter Stromleitungen anzapft und auf diese Weise Energie verbraucht, ohne dafür zu bezahlen (Blank, in: Schmidt-Futterer, MietR, 8. Aufl., § 543 Rdnr. 185 m. w. Nachw.). Dabei wird im Hinblick auf die Schwere der Störung des Hausfriedens teilweise sogar eine Abmahnung für entbehrlich gehalten (AG Neukölln, GE 1995, S. 501). Allen Entscheidungen, die einen Stromdiebstahl als Kündigungsgrund ausreichen lassen, ist aber gemein, dass dem Vermieter und/oder der Hausgemeinschaft durch diesen Stromdiebstahl ein beträchtlicher Schaden entstanden ist. In dem vom AG Neukölln entschiedenen Fall (GE 1995, S. 501) hat der Mieter Hausstrom über eine im Keller befindliche Steckdose entnommen. In einem vom AG Potsdam (WuM 1995, S. 40) entschiedenen Fall hat der Mieter unberechtigt Strom entnommen um sein Badezimmer aufzuheizen. Das LG Köln (NJW-RR 1994, S. 909) hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem der Mieter mit dem gestohlenen Strom Kühlschränke und Telefon betrieben hat. Im vorliegenden Fall entstehen aufgrund des unstrittigen Umstands, dass die Bekl. etwa 1- bis 2-mal im Monat den Keller aufsuchen und Licht einschalten Kosten in einem fast nicht zu berechnenden Umfang. Schon im Hinblick darauf war die gem. § 543 Abs. 3 BGB gesetzlich vorgesehene Abmahnung nicht entbehrlich. Der Kl. hat aber, statt den Bekl. zu 1 abzumahnern, vollendete Tatsachen geschaffen und im Juni 2002 den Strom abgeklemmt.

Auch die Voraussetzungen für eine fristgemäße Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB liegen nicht vor, denn - ungeachtet der Frage, ob überhaupt ein Fall des Stromdiebstahls gegeben ist - sind jedenfalls die Rechte und Belange des Kl. durch die behauptete Pflichtverletzung des Bekl. zu 1 nur ganz geringfügig beeinträchtigt (Blank, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rdnr. 15).“

Es sind keine Entscheidungen des Bundesgerichtshofes ersichtlich, die der Auffassung der Kammer entgegenstehen würden. Im zweiten Absatz auf Seite 2 der Berufungsbegründung geht der Kläger selbst davon aus, dass es auf den Einzelfall mit der Abwägung der beiderseitigen Interessen ankomme. Insbesondere ist es natürlich (wiederum, vgl. dritter Absatz auf Seite 4 des Berufungsbegründung) eine Frage des Einzelfalles, wann die an sich nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB den Regelfall bildende Abmahnung entbehrlich sein kann (§ 543 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Zum Streitwert wird auf die Nr. VI) des Hinweises vom 02. September 2014 Bezug genommen.