

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543, 546 Abs. 1, 573 BGB

- 1. Die Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten (im weitesten Sinne) zu dulden, kann den Ausspruch einer fristlosen (oder fristgemäßen) Kündigung rechtfertigen.**
- 2. Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirken eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet bzw. das Verhalten des Mieters sich als eine derart schwere Vertragsverletzung darstellt, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist (vgl. BGH, Urt. v. 15.04.2015 - VIII ZR 281/13).**
- 3. Gegen eine Dringlichkeit der Arbeiten bzw. ein erhebliches Gewicht der durch die Weigerung des Mieters verursachten Kosten und Unannehmlichkeiten spricht, wenn der Vermieter sowohl die Besichtigung als auch die Modernisierung über ein Jahr nicht weiterverfolgte.**
- 4. Die Nebenpflicht des Mieters beschränken sich auf das Ermöglichen und die Duldung der Besichtigung; eine direkte Terminabstimmung mit Vertragspartnern des Vermieters kann zwar im Interesse des Mieters liegen und wird regelmäßig von diesen auch wahrgenommen; eine entsprechende Verpflichtung besteht dessen ungeachtet jedoch nicht.**

LG Berlin, Urteil vom 11.08.2016; Az.: 65 S 202/16

Die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 28.07.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 21. März 2016 - 20 C 379/15 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil des Amtsgerichts sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313 a, 540 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1. Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist unbegründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte (noch) keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von ihr inne gehaltenen Räumlichkeiten aus § 546 Abs. 1 BGB, denn das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist durch die mit Schreiben vom 21. September 2015 und die in der Klageschrift ausgesprochene Kündigung weder fristlos noch fristgemäß beendet worden, §§ 546 Abs. 1, 542, 543 Abs. 1, bzw. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB.

Nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegeben ist, ist Ergebnis einer wertenden Betrachtung, in die alle im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände einzubeziehen sind; dabei ist nicht nur das für die Kündigung maßgebliche Verhalten des Mieters, sondern auch zu berücksichtigen, inwieweit der Vermieter seinerseits seine mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht verletzt hat bzw. er - gegebenenfalls - das Verhalten des Mieters herausgefordert hat (vgl. BGH, Urt. v. 15.04.2015 - VIII ZR 281/13, in Grundeigentum 2015, 853; Urt. v. 04.06.2014 - VIII ZR 289/13, in: NJW-Spezial 2014, 579).

Die Klägerin stützt den Ausspruch der fristlosen Kündigung mit Schreiben vom 21. September 2015 und in der Klageschrift darauf, dass die Beklagte mehrfach die Besichtigung der Wohnung nicht ermöglichte und dadurch die seit längerem geplante, in anderen Wohnungen bereits abgeschlossene Modernisierung des Bades längerfristig behinderte. Sie verweist darauf, dass ihr u. a. durch das Vorhalten von Ersatzwohnraum für die Zeit der Ausführung der Arbeiten, die Verteuerung der Bauleistungen u. a. ein wirtschaftlicher Schaden entstanden sei und weiterhin entstehe.

Zuzugeben ist der Klägerin, dass die Beklagte hier eine sich aus dem Mietvertrag ergebende Nebenpflicht verletzt hat, indem sie ohne sachlichen Grund die Besichtigung der Wohnung verweigert hat.

Entgegen der Auffassung der Beklagten besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann (vgl. BGH, Urt. v.

04.06.2014, a.a.O.).

Die Klägerin hatte hier einen sachlichen Grund für die Besichtigung, denn sie wollte zur Vorbereitung der Modernisierung des Bades dieses besichtigen. Dies ergibt sich hinreichend klar aus den Schreiben vom 17. Mai 2014 und 19. Mai 2015. Es ging ihr darum, sich Kenntnis von der konkreten Ausstattung und dem konkreten Zustand des Bades zu verschaffen, um auf dieser Grundlage die im Rahmen der Modernisierung erforderlichen Arbeiten sowie Kosten zu ermitteln und in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise der Beklagten ankündigen zu können. Ohne weiteres nachvollziehbar ist das Befremden der Klägerin, dass die Beklagte die Modernisierungsankündigung vom 28. August 2015 dann ausgerechnet mit der Begründung zurückwies, die Klägerin habe nicht hinreichend zwischen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten differenziert und letztlich die bereits vorhandene Ausstattung nicht hinreichend berücksichtigt, etwa die vorhandene Verfliesung. Eben diese Mängel beruhen auf der grundlosen Weigerung der Beklagten, der Klägerin die Besichtigung des Bades zu ermöglichen. Die Klägerin hatte zudem in ihrer Ankündigung darauf hingewiesen, dass sie Schätzungen auf der Grundlage des Zustandes der (besichtigten und modernisierten) Nachbarwohnung vornehmen musste.

Die Beklagte hatte auch keinen sachlichen Grund für ihre Weigerung. Sie ist Empfängerin von JobCenter-Leistungen und nicht berufstätig; sie hat auch keine Verhinderung aus terminlichen oder vergleichbaren Gründen geltend gemacht.

Die Kammer vermochte der Beklagten auch nicht zu glauben, dass sie dem Vertreter der Hausverwaltung die Besichtigung des Bades bereits am 3. Februar 2014 ermöglicht hatte. Auf entsprechende Nachfrage des Gerichts waren ihre diesbezüglichen Angaben vage und unsicher sowie abschweifend; sie reagierte mit einer Gegenfrage, die ersichtlich nicht im Wissen des Gerichts stehen konnte und machte Angaben, die weder gefragt waren noch zum Thema passten; auf die mehrfache Nachfrage, worauf ihre Behauptung mehrfacher Begehungen der Wohnung beruhe, bezog sie sich schließlich auf Besichtigungen in 2009 und 2010. Letztere stehen einer Besichtigung im Jahr 2014 bzw. 2015 zur Vorbereitung einer konkret in Aussicht genommenen Badmodernisierung jedoch offenkundig nicht entgegen.

Im Ausgangspunkt zutreffend geht die Klägerin auch davon aus, dass die Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten (im weitesten Sinne) zu dulden, den Ausspruch einer fristlosen (oder fristgemäßen) Kündigung rechtfertigen kann. Zu Recht beanstandet die Klägerin auch, dass das Amtsgericht übersehen hat, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirken eines Titels unzumutbar sein kann mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet bzw. das Verhalten des Mieters sich als eine derart schwere Vertragsverletzung darstellt, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist (vgl. BGH, Urt. v. 15.04.2015 - VIII ZR 281/13, in Grundeigentum 2015, 853).

Die nach den eingangs dargestellten Maßstäben erforderliche wertende Betrachtung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen führt im Ergebnis jedoch dazu, dass die hier ausgesprochenen fristlosen Kündigungen - noch - nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt haben.

Neben dem vertragswidrigen Verhalten der Beklagten war hier die fast 20-jährige Dauer des Mietverhältnisses zu berücksichtigen, aber auch, dass die Klägerin

selbst nur zögerlich ihre Rechte verfolgt hat, was für sich betrachtet bereits der Annahme einer den Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechtfertigenden schwerwiegenden Vertragsverletzung entgegensteht. Dem Vortrag der Klägerin lässt sich (lediglich) entnehmen, dass sie sich im Mai 2014 und sodann erst etwa ein Jahr später erneut um eine Besichtigung der Wohnung bemüht hat. Auch wenn zu ihren Gunsten unterstellt wird, dass die (im Einzelnen nicht näher dargestellten) Verzögerungen infolge der Weigerung der Beklagten zusätzliche Kosten verursacht haben, so kommt einer beabsichtigten Badmodernisierung keine so erhebliche Dringlichkeit zu, wie etwa einer Hausschwammsanierung, die den Hintergrund der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 15.04.2015 (BGH, a.a.O.) bildete. Gegen eine Dringlichkeit der Arbeiten bzw. ein erhebliches Gewicht der durch die Weigerung der Beklagten verursachten Kosten und Unannehmlichkeiten spricht zudem, dass die Klägerin sowohl die Besichtigung als auch die Modernisierung über ein Jahr nicht weiterverfolgte.

Ein zusätzliches Gewicht kommt hier auch (noch) nicht der Missachtung der Abmahnung vom 04. Juli 2015 zu, denn die Abmahnung gibt der Beklagten ihrem Inhalt nach nicht die nach ihrem Zweck erforderliche Gelegenheit, ihr vertragswidriges Verhalten zu korrigieren (vgl. zum Zweck der Abmahnung: LG Berlin, Beschl. v. 23.10.2015 - 65 S 239/15). Die Beklagte wird darin aufgefordert, selbst Termine mit von der Klägerin hinzugezogenen Handwerkern zu vereinbaren. Soweit die Klägerin das Erfordernis der Besichtigung damit begründet hat, dass sie die Badmodernisierung und deren Ankündigung vorbereiten wollte, erschließt sich schon nicht, weshalb die Anwesenheit des Vertreters der Hausverwaltung nunmehr entbehrlich gewesen sein soll; dieser wäre nach dem Inhalt der Abmahnung in eine Terminabstimmung nicht mehr einbezogen gewesen. Entscheidend aber ist, dass sich die Nebenpflicht des Mieters auf das Ermögliche und die Duldung der Besichtigung beschränkt; eine direkte Terminabstimmung mit Vertragspartnern des Vermieters kann zwar im Interesse des Mieters liegen und wird regelmäßig von diesen auch wahrgenommen; eine entsprechende Verpflichtung besteht dessen ungeachtet jedoch nicht.

2. Die vorstehend genannten Gründe stehen auch der Annahme der Voraussetzungen des § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB entgegen. Von einer Vertragsverletzung der Beklagten von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), kann aufgrund der hier gegebenen Umstände nicht ausgegangen werden.

2. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

3. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des Gesetzes, seiner Materialien und höchstrichterlich bereits entwickelter Maßstäbe.