

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546, 569, 985 BGB

- 1. Entnimmt ein Mieter für seine Wohnung vorübergehend Strom aus einer Steckdose im Hausflur, weil der Strom in seiner Wohnung ausgefallen ist und der Vermieter trotz mehrfacher Nachfrage nicht reagiert, so rechtfertigt dies noch keine fristlose Kündigung wegen „Stromdiebstahl“.**
- 2. Ein Mieter kann davon ausgehen die Miete bei einer Überweisung zwischen zwei großen inländischen Bankinstituten nicht länger als einen Bankarbeitstag in Anspruch nehmen werde.**
- 3. Dass das Guthaben auf dem Weg zwischen der Postbank und der Hausbank der Klägerin erst drei Bankarbeitstage nach Ablieferung des Geldes bei der Postbank gutgeschrieben worden ist, kann eine Kündigung des Mietverhältnisses mangels persönlichen Schuldvorwurfs gegen den Beklagten nicht tragen.**
- 4. Eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen erfordert einen längeren Zeitraum unpünktlicher Zahlungen.**

LG Berlin, Urteil vom 19.07.2016; Az.: 18 S 330/15

Die Zivilkammer 18 des Landgerichts Berlin in Berlin - Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 28.06.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 15. Oktober 2015 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg - Az. 202 C 429/14 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Wegen des Sach- und Streitstandes wird auf die tatsächlichen Feststellungen des angegriffenen Urteils Bezug genommen. Mit der form- und fristgerecht eingereichten wie auch begründeten Berufung verfolgt die Klägerin weiterhin einen auf §§ 546, 985 BGB gestützten Anspruch auf Räumung der Wohnung, nachdem sie mit Schreiben vom 20. August 2014 und mit der Klageschrift vom 18. September 2014 jeweils die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Stromdiebstahls sowie einer Störung des Hausfriedens am 13. August 2014 erklärt hat. Hilfsweise stützt sie ihr Räumungsbegehren auf eine weitere Kündigungserklärung vom 8. April 2015 wegen Zahlungsverzugs hinsichtlich der Mieten für März und April 2015. Der Beklagte hat bis Februar 2015 als Asylbewerber Leistungen durch das Bezirksamt bezogen; die Mietzahlungen sind unmittelbar durch das Bezirksamt an die Klägerin geleistet worden. Seit März 2015 erhält der Beklagte Leistungen des JobCenters. In den Monaten März und April 2015 ist auch der Anteil für Unterkunft unmittelbar an den Beklagten ausgezahlt, von ihm jedoch zunächst nicht an die Klägerin abgeführt worden. Nachdem die Klägerin die Miete für März 2015 mit Schreiben vom 13. und 25. März 2015 angemahnt hat, hat der Beklagte am 2. April 2015 zur Überweisung auf das Mietkonto bei der Postbank 520,00 € in bar eingezahlt. Der Betrag ist auf dem Konto der Klägerin jedoch erst mit Wertstellung zum 9. April 2015 gutgeschrieben worden und hat zum vollständigen Ausgleich der Mietforderungen für März und April 2015 nicht ausgereicht; den verbleibenden Rückstand von 53,66 € hat der Beklagte am 7. Mai 2015 ausgeglichen.

Der Beklagte hat schon im ersten Rechtszug mit nachgelassenem Schriftsatz vom 10. September 2015 ausgeführt, er habe im März 2015 per Scheck zunächst nur 133,00 € Grundsicherung und 95,00 € für Wohnung erhalten, da seine Aufenthaltserlaubnis bis zum 7. März 2015 befristet gewesen und die ordnungsgemäß beantragte Verlängerung erst nach Aushändigung des Schecks bewilligt worden sei. Er habe die verlängerte Aufenthaltserlaubnis dann beim JobCenter vorgelegt und die restliche Unterstützung für März 2015 sowie diejenige für April 2015 wiederum per Scheck erhalten. Erst zu diesem Zeitpunkt habe er erkannt, dass die Miete nicht mehr unmittelbar an die Klägerin gezahlt werde und habe dann sofort die Überweisung vom 2. April 2015 veranlasst.

Im übrigen wird von der Darstellung des Tatbestandes abgesehen, §§ 313a, 540 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO.

Entscheidungsgründe:

II.

1.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt sowie begründet worden, §§ 511, 517, 519, 520 ZPO.

2.

Sie bleibt jedoch ohne Erfolg, denn die Klage ist zwar zulässig, aber nicht begründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch nach §§ 546, 985 BGB auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, denn die Kündigungserklärungen der Klägerin haben das Mietverhältnis nicht beendet. Auf die im Wesentlichen zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils wird zunächst Bezug genommen. Den mit der Berufung vorgetragene Angriffe der Klägerin ist folgendes entgegen zu halten:

a)

Die Klägerin trägt vor, die Geschehnisse am 13. August 2014 rechtfertigten die Beendigung des Mietverhältnisses. Das Amtsgericht habe den Vorfall nicht in seiner Gesamtheit gewürdigt, sondern unzulässig in einzelne Handlungsabschnitte aufgespalten und jeden für sich bagatellisiert. Der Beklagte habe die Klägerin zunächst bestohlen, um anschließend ihre Gesellschafter zu beleidigen und zu nötigen; dieses Verhalten sei in seiner Gesamtheit nicht zu entschuldigen.

Die Klägerin blendet dabei aus, dass der Beklagte sich nach dem Ausfall der Stromversorgung in seiner Wohnung zunächst an den Zeugen A gewandt hatte, der als Vertreter des Hauswarts M operativ dafür zuständig war, sich um die Wiederherstellung der Stromversorgung zu kümmern oder dem Beklagten zumindest Zugang zum Sicherungsraum zu ermöglichen. Der Zeuge hat zwar den Zeitpunkt der Mangelmeldung nicht eingrenzen können, aber angegeben, dass es nach dem durch einen Elektriker behobenen Stromausfall im Juni vor dem 13. August 2014 mehrere Telefonate und ein persönliches Zusammentreffen mit dem Beklagten gab, wobei Thema jeweils die Stromversorgung der Wohnung war. Statt aber der Mangelanzeige nachzugehen und seinen Hauswartspflichten gerecht zu werden, verwies der Zeuge auf die in Folge des früheren, eine Woche andauernden Stromausfalls entstandenen Kosten und forderte den Beklagten auf, sich um deren Ausgleich zu kümmern. Der Beklagte konnte dieses Verhalten nur so verstehen, dass er zunächst die - soweit ersichtlich, zudem unbegründete - Zahlungsforderung der Klägerin ausgleichen müsse, bevor er wieder über Strom verfügen könne; der Zeuge hat auch angegeben, dass der Beklagte die Situation mit der Bemerkung zusammenfasste, die Hausverwaltung stelle ihm also den Strom ab.

Der Vorhalt der Klägerin, der Beklagte habe sich dann eben an den Hausverwalter M wenden müssen, um ein solches Missverständnis aufzuklären, denn der Zeuge A sei als Vertreter des Hauswarts nicht befugt, die Klägerin zu vertreten, sein Verhalten der Klägerin daher nicht zuzurechnen, geht fehl. Wenn der Zeuge A ausschließlich für Hauswartaufgaben zuständig war, aber keine Mangelanzeigen entgegen nehmen und nicht für die Hausverwaltung sprechen durfte, dann ist nicht nachvollziehbar, dass er von der durch den Stromausfall im Juni 2014 entstandenen Elektrikerrechnung und deren ausstehenden Ausgleich überhaupt Kenntnis hatte. Nachdem er der im Verlaufe mehrerer Telefonate und einem persönlichen Gespräch wohl mehrfach vorgebrachten Mangelanzeige gleichwohl die offene Rechnung entgegen hielt, musste und durfte der Beklagte im Rahmen des bereits angespannten Mietverhältnisses davon ausgehen, dass diese Haltung der Beschlusslage der Hausverwaltung entspreche; die Klägerin trägt auch gar nicht vor, dass der Zeuge A die Mangelanzeigen für sich behalten und den Zeugen M über seine Gespräche mit dem Beklagten nicht informiert habe oder welche Maßnahmen sie ergriffen habe, damit der Zeuge A seine eng begrenzten Zuständigkeiten nicht wie geschehen überschreite. Jedenfalls die Erzeugung des Rechtsscheins, das Verhalten des Zeugen A sei vom Willen des Verwalters Magen gedeckt, ist der Klägerin daher zuzurechnen.

Wenn aber der Hausverwalter M aus Sicht des Beklagten entschieden hatte, dem Mangelbeseitigungsanspruch ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Elektrikerrechnung entgegen zu halten, dann stellte es sich für ihn als aussichtslos dar, sich beim Zeugen M über das Verhalten des Zeugen A zu beschweren. Es ist zwar richtig, dass der Beklagte unter diesen Umständen hätte gerichtlichen Eilrechtsschutz in Anspruch nehmen können, um seinen Mangelbeseitigungsanspruch durchzusetzen. Dass er sich entsprechend § 229 BGB

zur Selbsthilfe entschloss und ohne Genehmigung Strom aus dem Treppenhaus entnahm, war nur aus diesem Grunde nicht gerechtfertigt. Gleichwohl ist der plakative Begriff "Stromdiebstahl" insofern zu relativieren, als der Beklagte den Strom weder heimlich oder zum Zwecke der Bereicherung entnahm, noch generell von der Nutzung der Steckdosen im Treppenhaus ausgeschlossen war. Tatsächlich hätte die Klägerin, wenn die Versorgung der Wohnung mit Strom durch andere Maßnahmen nicht sofort wieder herstellbar war, dem Beklagten gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB wohl sogar erlauben müssen, gegen Übernahme der entstehenden Kosten - die der Beklagte gemäß § 231 BGB ohnehin zu tragen hat und die die Klägerin unschwer im Wege einer Schätzung ermitteln kann - wie geschehen eine vorübergehende Notstromversorgung aus dem Treppenhaus herzustellen. Schon aus diesem Grunde vermag der "Stromdiebstahl" eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu rechtfertigen, denn der gegen den Beklagten begründete Schuldvorwurf beschränkt sich letztlich darauf, der Hausverwaltung seine Absicht der Entnahme von Strom aus dem Treppenhaus nicht unter Fristsetzung für die Mangelbeseitigung angezeigt oder hilfsweise gerichtlichen Rechtsschutz in Anspruch genommen zu haben.

Die Reaktion der Gesellschafter der Kläger auf das am 13. August 2014 im Treppenhaus aufgefundene Verlängerungskabel musste den Beklagten danach in seiner durch den Zeugen A vermittelten Annahme bestärken, die Klägerin verweigere ihm die Wiederherstellung der Stromversorgung. Das Amtsgericht steht zu Recht auf dem Standpunkt, dass das energische Herausrupfen des Steckers und dessen Wurf gegen die Wohnungstür nicht geeignet waren, ein konstruktives Gespräch zwischen Vermieter und Mieter anzubahnen und einen verständnisvollen Umgang miteinander zu fördern. Der Zeuge Streckenbach hat denn auch eindrücklich geschildert, der Beklagte habe den Gesellschaftern der Kläger wütend vorgehalten, dass sie ihm den Strom vorenthielten. Ebenfalls zu Recht steht das Amtsgericht auf dem Standpunkt, dass die dann folgenden Überreaktionen und Entgleisungen des Beklagten einschließlich eines womöglich geäußerten Fluchs "Scheiß-Deutsche" zwar nicht zu billigen, aber unter Berücksichtigung der Gesamtumstände und der tatsächlich nur unzureichenden Unterstützung, die die Klägerin dem Beklagten bei der Bewältigung des Problems sich wiederholender Stromausfälle gewährte, nicht so schwerwiegend schuldhaft erscheinen, dass das Mietverhältnis beendet werden müsste.

b)

Ebenfalls ohne Erfolg bleibt der Vorhalt der Klägerin, die Kündigungserklärungen vom 8. April 2015 wegen Zahlungsverzugs habe zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt.

Ob die fristlose Kündigung ursprünglich wirksam gewesen ist kann offen bleiben, denn das Amtsgericht hat zu Recht ausgeführt, dass sie jedenfalls gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB durch den vollständigen Ausgleich der offenen Mieten am 7. Mai 2015 wirkungslos geworden ist. Die früheren Kündigungen vom 2. August, 5. Dezember und 9. Dezember 2013, die Gegenstand des Rechtsstreits AG Charlottenburg - 237 C 365/13 - waren, ändern daran nichts; denn in jenem Rechtsstreit wurde ausweislich des in der mündlichen Verhandlung in Kopie vorliegenden Urteils mit Rechtskraftwirkung ausgesprochen, dass die Kündigungserklärung vom 2. August 2013 schon formell und die weiteren Kündigungserklärungen mangels Kündigungsgrundes wirkungslos waren; nach den damaligen Feststellungen des Amtsgerichts lag im Dezember 2013 ein Zahlungsverzug nicht vor, da den Beklagten kein Verschulden an der Entstehung der Rückstände traf.

Die mit Schriftsatz vom 8. April 2015 hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung ist, wie das Amtsgericht im Ergebnis zutreffend ausgeführt hat, mangels hinreichender Gründe für eine Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls unwirksam. Gemäß §§ 573, 573c BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist beenden, wenn der Mieter so erheblich seine vertraglichen Pflichten verletzt, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Dabei sind im Rahmen einer Gesamtabwägung die Interessen des Mieters am Erhalt der Wohnung und dem Fortbestand des Mietverhältnisses den Interessen des Vermieters an der pünktlichen und umfassenden Erfüllung aller mietvertraglichen Pflichten des Mieters gegenüberzustellen. Je erheblicher der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt und um so gravierender sein Verschulden an solchen Verstößen wiegt, desto eher werden im Ergebnis der vorzunehmenden Abwägung die Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses überwiegen.

Das Amtsgericht hat sich im Ergebnis zu Recht auf den Standpunkt gestellt, dass dem Beklagten eine in diesem Sinne hinreichend erhebliche Verletzung seiner mietvertraglichen Pflichten nicht vorzuwerfen ist. Der Klägerin ist zwar zuzugeben, dass die am 8. April 2015 vollständig offenen Mieten für März 2015 und April 2015 einen Zahlungsrückstand ausmachen, der gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB regelmäßig eine fristlose Kündigung rechtfertigt und mithin erst Recht als Kündigungsgrund für eine ordentliche Kündigung ausreichen kann. Zu Gunsten des Beklagten ist aber zu berücksichtigen, dass er den der Klägerin erst am 9. April 2015 auf ihrem Konto gutgeschriebenen Betrag von 520,00 € bereits am 2. April 2015 bei der Postbank eingezahlt und an die Klägerin abgeschickt hat. Der Beklagte hat davon ausgehen dürfen, dass die Zahlung bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete für April 2015 am 7. April 2015, dem Dienstag nach Ostern, bei der Klägerin eingehen werde, denn er hat bei einer Überweisung zwischen zwei großen inländischen Bankinstituten nicht damit rechnen müssen, dass der Überweisungsvorgang länger als einen Bankarbeitstag in Anspruch nehmen werde. Häufig werden innerdeutsche Zahlungen taggenau ausgeführt, sodass das Zinsdatum (Valuta) für Zahlenden und Zahlungsempfänger übereinstimmen. Dass vorliegend das Guthaben auf dem Weg zwischen der Postbank und der Hausbank der Klägerin gewissermaßen für zwei Bankarbeitstage verschwand und der Klägerin zinswirksam erst drei Bankarbeitstage nach Ablieferung des Geldes bei der Postbank gutgeschrieben worden ist, kann eine Kündigung des Mietverhältnisses mangels persönlichen Schuldvorwurfs gegen den Beklagten nicht tragen. Das gilt selbst dann, wenn dem Beklagten ein etwaiges Verschulden der Postbank - die Verzögerung kann ebensogut durch die Hausbank der Klägerin zu verantworten sein - im Rahmen des § 286 BGB gemäß § 278 BGB zuzurechnen wäre, sodass er für einen Zinsverlust der Klägerin aufkommen müsste.

Hat der Beklagte in Ansehung der Kündigungserklärung mithin nur dafür einzustehen, dass er bei Fälligkeit der Miete für April 2015 noch den dann letztlich am 7. Mai 2015 ausgeglichenen Restbetrag von 53,66 € schuldig gewesen ist, dann hat er eine Kündigung rechtfertigender Rückstand nicht vorgelegen; denn eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters im Sinne des § 573 BGB liegt nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt (vgl. BGHZ 195, 64 ff).

Die Kammer übersieht dabei nicht, dass den Beklagten für den über einen Monat andauernden Verzug mit der Mietzahlung für März 2015 ein Vorwurf leichter Fahrlässigkeit treffen könnte und ihn wegen des über einen weiteren Monat andauernden Verzugs mit der Restmiete für April 2015 in Höhe von 53,66 € sogar

zumindest der Vorwurf grober Fahrlässigkeit trifft. Die Klägerin ist dem Vortrag des Beklagten aus dem nachgelassenem Schriftsatz vom 10. September 2015 nicht entgegen getreten. Es spricht danach vieles dafür, dass der Beklagte im März 2015 deshalb nicht über ausreichende Mittel zur Bezahlung der Miete verfügt hat, weil es an einer hinreichenden Abstimmung und Kommunikation zwischen den verschiedenen mit seinem Fall befassten Behörden gemangelt hat; es ist aber nicht auszuschließen, dass der Beklagte die Verspätung hätte vermindern oder ganz verhindern können, indem er die erforderlichen Anträge zu früheren Zeitpunkten angebracht hätte. Festzuhalten ist jedenfalls, dass der Beklagte, als er sich des für März 2015 entstandenen Rückstands bewusst geworden ist, schnellstmöglich ohne jede weitere Verzögerung für dessen Ausgleich gesorgt hat, indem er eine kurzfristige Nachzahlung der Leistungen für März 2015 an sich erreicht und die für März und April 2015 erhaltenen Unterkunftsleistungen sofort an die Klägerin weiter geleitet hat.

Angesichts des somit allenfalls geringen Verschuldens des Beklagten an dem verspäteten Ausgleich der Miete für März 2015 fällt auch die Vorenthaltung der restlichen Aprilmiete von 53,66 € für den Zeitraum bis zum 7. Mai 2015 nicht so erheblich ins Gewicht, dass die Kündigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt wäre. Da der im Zeitpunkt der Kündigung verbleibende Rückstand lediglich einen Bruchteil der Gesamtmiete erreicht hat, kämen als Kündigungsgrund nur wiederholt unpünktliche oder unvollständige Mietzahlungen in Betracht. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann vorliegen, wenn der Mieter die ihm obliegenden Zahlungen nachhaltig unpünktlich erbringt, sodass der Vermieter das Vertrauen auf die Zahlungswilligkeit seines Vertragspartners verliert (vgl. LG Berlin 29 O 323/13 , Urt. v. 28.01.2014, ZMR 2014, 539 f).

Anders als in der mündlichen Verhandlung erwogen, liegen diese Voraussetzungen aber unabhängig davon nicht vor, ob den Beklagten an der Verspätung der Mietzahlungen im Zeitraum Juni bis August 2013 ein Verschulden trifft oder nicht. Der Bundesgerichtshof hat Kündigungen wegen nachhaltig unpünktlicher Mietzahlungen in mehreren Entscheidungen für wirksam gehalten. Im Fall BGH VIII ZR 364/04 (MDR 2006, 864 ff) waren binnen eines halben Jahres alle sechs Mietzahlungen verspätet, und zwar teils erst im Folgemonat, geleistet worden, im Fall BGH VIII ZR 91/10 (MDR 2011, 909 f.) waren über einen Zeitraum von eineinhalb Jahren alle Mieten statt am Monatsanfang erst zur Monatsmitte und im Fall BGH VIII ZR 301/10 (NJW 2012, 13 f.) elf von 15 Mietzahlungen verspätet geleistet worden. Allen diesen Fällen ist gemein, dass die Mietzahlungen über einen längeren Zeitraum regelmäßig deutlich verspätet eingingen und der Zeitraum, binnen dessen der jeweilige Mieter säumig war und der Vermieter nicht über die ihm zustehenden Mittel verfügen konnte, insgesamt mehrere Monate ausmachte. Eine vergleichbar nachhaltig verspätete Zahlungsweise ist dem Beklagten selbst dann nicht vorzuwerfen, wenn er die Verzögerungen im Zeitraum Juni bis August 2013 verschuldet haben sollte; denn zwischen den dem Beklagten vorwerfbaren Zahlungsunregelmäßigkeiten läge dann der Zeitraum von Januar 2014 bis Februar 2015 von mehr als einem Jahr, innerhalb dessen der Beklagte alle Forderungen der Klägerin vollständig und pünktlich erfüllt hat.

3.

Die Kostenentscheidung folgt § 97 Abs. 1 ZPO. Die Anordnung der vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

4.

Anlass, die Revision zuzulassen, besteht nicht. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung, noch liegen sonst die Voraussetzungen von § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO vor.