

# Amtsgericht Brandenburg

IN NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 542, 543, 546, 569, 573 BGB

- 1. Verweigert ein Mieter – auch während der Corona-Pandemie – dem von dem Vermieter beauftragten Monteur trotz Terminvorgaben und Terminangeboten mehrmals grundlos den Zutritt zu der Wohnung, obwohl dort der Heizkostenverteiler ausgetauscht und der Rauchwarnmelder eingebaut werden soll, kann dies ein berechtigter Grund zur Kündigung des Mietvertrages durch die Vermieter darstellen (§ 542, § 543, § 546 Abs. 1, § 569 und § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).**
- 2. Dies stellt ein vorsätzliches Verhalten und eine dem Mieter nicht zustehende Einmischung in die Angelegenheiten des Vermieters dar (LG Berlin, Urteil vom 02.06.2017, Az.: 63 S 316/16). Hinzu kommt hier noch, dass das Verlangen des Vermieters aufgrund gesetzlicher Vorschriften beruht.**

AG Brandenburg, Urteil vom 05.11.2021, Az. 31 C 32/21

### **Tenor:**

1. Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm genutzte Wohnung in 1... B..., ... Weg ..., erste Etage links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad und 1 Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.
2. Dem Beklagten wird bis zum 31. Dezember 2021 eine Räumungsfrist gewährt.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung in der Hauptsache durch Sicherheitsleistung in Höhe von 800,00 Euro und hinsichtlich der Kosten in Höhe von 1.200,00 Euro abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die von dem Beklagten zur Abwendung der Vollstreckung in der Hauptsache zu leistende Sicherheit erhöht sich ab dem Monat Januar 2022 jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats um weitere 400,00 Euro.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf 3.851,00 Euro festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt von dem (am 14.04.1947 geborenen) Beklagten die Räumung einer von ihm bewohnten Wohnung, gelegen ... Weg ... in 1... B..., bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad und 1 Kellerraum mit einer Wohnfläche von ca. 62,20 qm.

Als Miete wurde zwischen den Prozessparteien im Mietvertrag vom 03.11.2005 - Anlage K 1 (Blatt 5 bis 8 der Akte) – ursprünglich ein Betrag von monatlich 363,80 Euro brutto vereinbart. Diese Brutto-Miete beträgt seit dem Jahr 2020 insgesamt 400,00 Euro, wobei Bestandteil dieser Miete eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 79,08 Euro und die Grundmiete in Höhe von 320,92 Euro ist.

Die Klägerin trägt vor, dass sie seit Juli 2020 versuche über ihre Hausverwaltung und dem beauftragten Dienstleister, der K... GmbH, den Zutritt zu der vom Beklagten bewohnten Wohnung wegen des turnusmäßigen Austausches der Heizkostenverteiler und der erstmaligen Anbringung von Rauchwarnmeldern zu erreichen. Hierzu habe der Dienstleister durch Aushang an der Innenseite der Hauseingangstür rechtzeitig (2-Wochen-Frist) einen Termin zum Austausch bzw. Einbau durch den Mitarbeiter Kegel für den 27.07.2020 zwischen 08.00-16:00 Uhr bekannt gemacht. An diesem Tag sei dem Mitarbeiter aber der Zutritt zur Wohnung nicht durch den Beklagten gewährt worden.

Daraufhin habe der Dienstleister den Beklagten mittels Benachrichtigungs-Karte durch Einwurf in den Hausbriefkasten einen weiteren Termin zum 04.08.2020 angekündigt. Auch zu diesem angekündigten Termin sei dem Mitarbeiter der Zutritt zur Wohnung nicht durch den Beklagten gewährt worden.

Hierauf hin sei der Beklagte durch die Hausverwaltung mit Schreiben vom 04.08.2020 – Anlage K 3 (Blatt 10 der Akte) – über den nicht gewährten Zutritt zur Wohnung abgemahnt und gleichzeitig gebeten worden, sich telefonisch mit dem Mitarbeiter Kegel des Dienstleisters direkt in Verbindung zu setzen, da der nächste Termin zum Austausch der Heizkostenverteiler und der Anbringung von Rauchwarnmelder kostenpflichtig werde.

Der Beklagte habe der Hausverwaltung darauf hin dann mitgeteilt, dass aus seiner Sicht eine Termin-Vereinbarung zum Austausch der Heizkostenverteiler und der Anbringung von Rauchwarnmelder erst im September 2020 erfolgen könne.

Sie – die Klägerin – habe dann ergebnislos den Monat September 2020 abgewartet.

Mit Schreiben vom 15.10.2020 – Anlage K 4 (Blatt 11 der Akte) – habe ihr nunmehriger Prozessbevollmächtigter für sie dem Beklagten nochmals eine Frist zur Vereinbarung eines Termins direkt mit dem Dienstleister bis zum 30.10.2020 eingeräumt und für den Fall des fruchtlosen Verstreichens der Frist angekündigt, einen erneuten Termin vorzugeben. Gleichzeitig sei der Beklagte wegen wiederholter Verletzung der Duldungspflichten erneut abgemahnt und ausdrücklich auf die Rechtsfolgen der Verweigerung des Zutritts zur Mietsache hingewiesen worden.

Da der Beklagte auch auf diese Aufforderung vom 15.10.2020 hin nichts unternommen habe, sei dem Beklagten ein dritter Termin für den Austausch der Heizkostenverteiler und der Anbringung der Rauchwarnmelder für den 10.11.2020, zwischen 14:00 und 16:00 Uhr schriftlich mit Schreiben ihres nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 02.11.2020 – Anlage K 5 (Blatt 12 der Akte) – mitgeteilt worden.

Per E-Mail vom 11.11.2020 – Anlage K 6 (Blatt 13 der Akte) – sei die Hausverwaltung durch den Dienstleister dann aber darüber informiert worden, dass auch am 10.11.2020 kein Zutritt zur Wohnung durch den Beklagten gewährt wurde.

Insoweit der Beklagte vortragen würde, er hätte seine Duldungspflicht zum Austausch der Heizkostenverteiler und dem erstmaligen Einbau der Rauchwarnmelder nicht verletzt, so sei ein entsprechender Sachvortrag in der Klageerwiderung des Beklagten nicht zu erkennen. Zu den in der Klageschrift genannten und angekündigten Terminen vom 27.07.2020, 04.08.2020, der Aufforderung zur eigenständigen Terminabstimmung bis 30.10.2020 und dem Termin vom 10.11.2020 habe sich der Beklagte dezidiert nicht eingelassen und auch keine Entschuldigungsgründe für diese Daten unter Beweis gestellt.

Lediglich zum erstmaligen Termin am 27.07.2020 habe der Beklagte unter Hinweis auf eine fehlende "Informationstafel" darauf hingewiesen, dass eine solche Informationstafel so lange wie er im Haus wohne (seit 01.01.2006), noch nie existiert habe. Zudem habe der Beklagte lediglich vorgetragen, dass er situationsbedingt nicht anwesend war bzw. sein konnte und ihn deshalb diese Informationen nicht erreicht hätten.

Das pauschale Bestreiten des Zugangs der entsprechenden Ankündigungsinformationen durch den Beklagten sei jedoch unzulässig, da der Beklagte zum letzten gesetzten Termin am 10.11.2020 selbst erklärt habe, dass er das Schreiben vom 02.11.2020 (Anlage K 5) – welches sogar vorab per E-Mail an ihn übersandt worden sei – am 04.11.2020 postalisch erhalten habe (Anlage 2 des Beklagten; Blatt 25 der Akte).

Die umfangreiche Beifügung von Anlagen durch den Beklagten würden im Übrigen nicht belegen, dass der Beklagte an den angekündigten Zugangsterminen verhindert war. Die Nachweise bezüglich der Behandlungstermine, des Krankenhausaufenthaltes und der Reha würden nämlich in keinem zeitlichen Zusammenhang mit den angekündigten Terminen stehen.

Sie – die Klägerin – habe dem Beklagten die erforderlichen Termine aber mit Zeitangaben für den Austausch und Einbau konkret benannt.

Mit Schreiben ihres nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 26.11.2020 – Anlage K 7 (Blatt 14 bis 15 der Akte) – sei dem Beklagten dann wegen der Nichtgewährung des Zugangs zur Wohnung zum Zwecke des Austausches der Heizkostenverteiler und des (dringend) erforderlichen Einbaus der Rauchwarnmelder und der damit einhergehenden wiederholten Pflichtverletzungen das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt und eine Ziehfrist bis zum 15.01.2021 gewährt worden.

Diese Kündigung sei dem Beklagten am 28.11.2020 zugegangen.

Einen Tag vor Ablauf der Ziehfrist habe der Beklagte dann mit Schreiben vom 14.01.2021 mitgeteilt, dass die Kündigung sachlich-, fachlich und rechtlich nicht den Tatsachen entspreche und somit unwirksam sei.

Da der Beklagte die Mietsache somit nicht herausgegeben habe, sei nunmehr Klage geboten.

Der Beklagte habe ihrer Ansicht nach nämlich in erheblichem Maße seine vertragliche Duldungspflicht zum Austausch der Heizkostenverteiler und des erstmaligen Einbaus der Rauchwarnmelder verletzt. Dabei sei insbesondere zu berücksichtigen, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern in bestehende Wohnungen nach § 48 Abs. 4 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) bereits bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend vorzunehmen war. Bei dem erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern würde es sich inhaltlich um eine von Dritten veranlasste und auf der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung - hier § 48 Abs. 4 Satz 4 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) - beruhende Bagatelmaßnahme handeln, die keiner Modernisierungsankündigung bedürfe und vom Mieter zu dulden sei.

Weiter sei zu berücksichtigen, dass diese Maßnahme dem Schutz von Leib und Leben – nicht nur des Beklagten, sondern aller Mitbewohner des Hauses – diene und auf den Schutz des Sacheigentums abstelle. Erheblich sei auch, dass bei Fehlen der gesetzlich geforderten Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern der Versicherungsschutz gefährdet sei und dem Eigentümer nicht nur ein Vermögensschaden im Brandfalle drohe, sondern er sich auch der Gefahr der Begehung und Ahndung einer Ordnungswidrigkeit nach der Brandenburgischen Bauordnung aussetze, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden könne. Die schuldhafte Weigerung zum Einbau von Rauchwarnmeldern stelle daher eine erhebliche Pflichtverletzung des Beklagten dar, die eine fristlose Kündigung rechtfertige.

Da der Beklagte die Wohnung nicht herausgegeben habe, sei nunmehr Klage geboten.

Ihr Recht zum Betreten der Wohnung ergebe sich hinsichtlich des Austausches der Heizkostenverteiler und der damit einhergehenden Ablesung auch aus der Umlagevereinbarung der Betriebskosten. Außerdem bestehe eine Duldungspflicht des Beklagten als Mieter, weil sie als Vermieterin regelmäßig nach der Brandenburgischen Bauordnung zum Einbau verpflichtet sei.

Insoweit der Beklagte vortragen würde, er würde keinem Mieter der Wohngemeinschaft und keinem Mieter der Wohngemeinschaft ... Weg ... seinen Wohnungsschlüssel vertrauensvoll übergeben, wenn er in zwingender Abwesenheit den Zutritt zur Wohnung zu gewähren habe, verfange auch dieser Vortrag nicht. Der Beklagte als Mieter müsse im Rahmen seiner Obhutspflicht nämlich nicht nur bei längerer Abwesenheit für eine ausreichende Kontrolle der Wohnung sorgen, sondern auch den Zugang zur Wohnung gestatten. Dies müsse nicht durch Schlüsselüberlassung an die Mieter des Anwesens erfolgen, sondern könne auch durch Dritte, idR einer Vertrauensperson des Mieters, erfolgen. Die Schlüsselüberlassung habe der Mieter dem Vermieter nur bekannt zu geben. Der Mieter könne die Schlüssel auch der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst übergeben.

Von der Möglichkeit der Überlassung des Schlüssels an eine Vertrauensperson oder einer Überlassung an die Vermieterin sei der Klageerwiderung des Beklagten aber nichts zu entnehmen. Weitere Einlassungen des Beklagten seien von ihm substantiiert aber nicht vorgetragen worden.

Der Beklagte habe dafür zu sorgen gehabt, dass die Mietsache auch in seiner Abwesenheit hätte betreten werden können. Der Beklagte habe jedoch dauerhaft, trotz erfolgter Abmahnungen, den Zutritt zu der Mietsache verweigert, bzw. nicht ermöglicht und damit grundlos vereitelt.

Die Duldungspflicht des Beklagten bestehe im Übrigen trotz der gegenwärtigen Pandemie, da insbesondere der Einbau der Rauchwarnmelder dem Schutz von Leib, Leben und Gesundheit des Beklagten und der weiteren Mieter des Hauses diene.

Die Einwendungen des Beklagten seien daher nicht geeignet, der Klage wirksam entgegenzutreten.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm genutzte Wohnung in 1... B..., ... Weg ..., erste Etage links, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad und 1 Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass die Klage, falsch, absolut unbegründet und haltlos sei.

An die Auflagen der Bundesregierung Deutschland im Zusammenhang mit der Pandemie "Corona/Covid19" hätten sich nämlich grundsätzlich alle Bürger, insbesondere aber Dienstleister usw. und Risikopersonen strikt zu halten. Dies sei bei dem hiesigen Dienstleister nachweisbar aber nicht gegeben gewesen, und zwar unabhängig von der Unordnung, der Beleidigung und dem Verhalten des Ablesers/Monteurs bei der Terminvergabe bzw. bei der von ihm – dem Beklagten – vergeblich versuchten telefonischen Termin-Absprache.

Er habe den nunmehrigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin auch mit Schreiben vom 27.11.2020 u.a. über das rüpelhafte Verhalten des Ablesers/Monteurs bei der versuchten telefonischen Termin-Vereinbarung informiert. Sein Angebot an den Ableser/Monteur zur kurzfristigen telefonischen Termin-Vereinbarung sei aus ihm unbekanntem Gründen aber abgelehnt worden.

Die Pandemie schränke seinen Alltag ein. Ganz besonders gelte das für ihn, da bei ihm ein erhöhtes Risiko für einen schweren Verlauf bestehe. Altersbedingt gehöre er zur Risikogruppe, da er im April 2021 bereits 74 Jahre alt geworden sei. Auch sei er krankheitsbedingt wegen einer Erkrankung der Niere und wegen weiterer Krebserkrankungen besonders gefährdet. Er sei in ambulanter onkologischer Nachsorgeleistungen nach der stationären operativen Versorgung im ... Klinikum (vom 07.06. bis 20.06.2020) bezüglich der Nachsorge der Nieren-Tumor-OP am 08.06.2020. Der Grad seiner Schwerbehinderung betrage 90 Prozent und sei unbefristet.

Er sei im Übrigen alleinstehend. Keinem Mieter der Wohngemeinschaft sowie der Wohngemeinschaft ... Weg ... würde er seinen Wohnungsschlüssel vertrauensvoll übergeben, um bei einer zwingenden Abwesenheit einem Handwerker den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Auch zu dem Ableser/Monteur habe er nach dem Telefongespräche vom 15.11.2020 auf Grund seines rüpelhaften Verhaltens kein Vertrauen. Die Weigerung des Ablesers/Monteurs zur Terminabsprache zur Ausführung seiner verpflichtenden Aufträge führe zu diesem Desaster. Der Ableser/Monteur habe bis heute keinen Kontakt mit ihm zur Terminabsprache bezüglich des Austauschs der Heizkostenverteiler und der Anbringung von Rauchwarnmelder aufgenommen.

Er – der Beklagte – habe den Eindruck, dass seitens der Hausverwalterin diese Situation bewusst provoziert worden sei. Hintergrund seien seine seit Jahren nachweisbaren Hinweise zur ordnungsgemäßen Betriebskosten-Abrechnung an die Hausverwalterin, die diese beharrlich hartnäckig ignoriere, und zwar zu seinem persönlichen Nachteil.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend Bezug genommen. Zudem wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird darüber hinaus auch auf die Sitzungsniederschriften vom 28.09.2021 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Amtsgerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 2 a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.

Die zulässige Klage ist begründet. Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitbefangenen Wohnung zu (§ 542, § 543, § 546 Abs. 1, § 569 und § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Das Kündigungsschreiben der Klägerseite vom 26.11.2020 – Anlage K 7 (Blatt 14 bis 15 der Akte) – ist insbesondere wirksam und entsprach unstreitig den formellen Anforderungen der §§ 569 Abs. 4 und 573 Abs. 3 BGB.

Auch ist hier das Rechtsschutzbedürfnis auf Seiten der Klägerin gegeben. Die Klägerin musste hier nämlich nicht zunächst auf Gewährung des Zutritts und Anbringung der Rauchwarnmelder klagen, da der Beklagte selbst nach erfolgter Abmahnung dies verweigerte. Insoweit hat der Beklagte trotz ausdrücklicher Abmahnung nämlich weiterhin die Installation der Rauchwarnmelder und den Austausch der Heizkostenverteiler verhindert.

Die außerordentliche fristlose Kündigung vom 26.11.2020 hat das Mietverhältnis der Parteien beendet. Die Klägerin hat vorliegend ein Recht zum Austausch der Heizkostenverteiler und des (dringend) erforderlichen Einbaus der Rauchwarnmelder, welches der Beklagte seit dem 29.07.2020 dauerhaft grundlos vereitelt.

Insofern hatte die Klägerin hier auch einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung und auch ein berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietverhältnisses, nachdem sie den Beklagten zuvor noch mit Schriftsatz vom 04.08.2020 - Anlage K 3 (Blatt 10 der Akte) – sowie mit Schreiben vom 15.10.2020 – Anlage K 4 (Blatt 11 der Akte) – und mit Schriftsatz vom 02.11.2020 - Anlage K 5 (Blatt 12 der Akte) – erfolglos abmahnt hatte.

Die Pflichtverletzung des Beklagten hat vorliegend ein Ausmaß erreicht, das nach einer Gesamtabwägung auch eine außerordentliche fristlose Kündigung trägt.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann in jeglicher Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag liegen. Dies folgt aus dem Wortlaut des § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB. Ein wichtiger Grund in diesem Sinne 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, Urteil vom 15.04.2015, Az.: VIII ZR 281/13; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

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 (AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Dem Beklagten ist zwar zuzugeben, dass ihm aufgrund des ihm zustehenden mietvertraglichen Gebrauchs ein ausschließliches Nutzungsrecht - und zwar grundsätzlich auch unter Ausschluss der Eigentümerin/Vermieterin - an dieser Wohnung zusteht. Dieses ausschließliche Nutzungsrecht ist indes der Natur der Sache nach insoweit eingeschränkt, als die Besichtigung und Beseitigung von Mängeln und ein gesetzlich zwingend vorgeschriebener Einbaus (hier der Rauchwarnmelder) gerade der Erhaltung der Mietsache und der Gewährung des dem Beklagten zustehenden Gebrauchs dient. Dabei unterliegen sowohl die Auswahl der Maßnahmen und die Art deren Ausführung als auch die Auswahl der hierzu herangezogenen Personen allein der

Disposition der Klägerin und nicht der Mitbestimmung des Beklagten (LG Berlin, Urteil vom 02.06.2017, Az.: 63 S 316/16).

Vorliegend besteht die Pflichtverletzung des Beklagten insofern darin, dem von der Klägerin als Vermieterin beauftragten Monteur mehrfach nicht den berechtigten Zutritt zu der vermieteten Wohnung gestattet zu haben. Die Berechtigung der Klägerin folgt aus ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 Grundgesetz. Will die Vermieterin bzw. ein von ihr beauftragter Monteur die Heizkostenverteiler in der Wohnung austauschen, so ist der Mieter auch grundsätzlich verpflichtet, den Zutritt zu den Mieträumen hierzu zu gestatten (LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2015, Az.: 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az.: 6 S 75/12).

Im Ansatzpunkt ist der Klägerin daher Recht zu geben, dass eine fristlose Kündigung auch dann wirksam ist, wenn der Mieter seine Pflicht derartige Instandhaltungsmaßnahmen und Einbauten zu dulden verletzt. Ein Mieter handelt insofern nämlich schuldhaft im Sinne des § 280 BGB, wenn er jedwede Zutrittsgewährung zwecks Mangelbesichtigung und Einbau von Rauchwarnmeldern ablehnt (LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2015, Az.: 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az.: 6 S 75/12; AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 08.12.2016, Az.: 3 C 190/16).

Die Klägerin hatte hier auch ein anlassbegründetes Interesse daran, zeitnah die Heizkostenverteiler in dieser Wohnung auszutauschen und die nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder einzubauen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern in bestehende Wohnungen nach § 48 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bereits bis zum 31. Dezember 2020 hätte erfolgen müssen. Den Einbau dieser Rauchwarnmelder, den die Vermieterin mit Rücksicht auf die entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung vornehmen will, hat ein Mieter nämlich grundsätzlich zu dulden (BGH, Urteil vom 17.06.2015, Az.: VIII ZR 290/14).

Aus dem Mietverhältnis ergibt sich somit hier dann auch eine vertragliche Nebenpflicht des Beklagten, den Einbau der Rauchwarnmelder bis zum 31.12.2020 auf Verlangen der Vermieterin zu ermöglichen (LG Freiburg/Breisgau, Beschluss vom 02.05.2019, Az.: 3 S 266/18; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Dem entsprechend war der Beklagte hier auch verpflichtet, dem von der Klägerin beauftragten Monteur den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren und diesen Einbau der Rauchwarnmelder sowie auch den vorgeschriebenen Austausch der Heizkostenverteiler in seiner Wohnung zu dulden, da dies aus Sicherheitsgründen und zum Zwecke der Instandsetzung der Wohnung zwingend erforderlich war (AG München, Beschluss vom 25.03.2020, Az.: 483 C 4847/20 EVWEG; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Eine solche Pflichtverletzung des Beklagten ist darin zu sehen, dass er den von der Klägerin beauftragten Monteur trotz vorheriger Ankündigung weder am 27.07.2020 noch am 04.08.2020 und auch nicht am 10.11.2020 den Zutritt zu der streitbefangenen Wohnung ermöglichte und trotz der Aufforderung durch die Klägerseite der Klägerin auch nicht bis zum 30.10.2020 einen Termin benannt hatte. Diese Nichtgewährung des Zutritts und die Nichtmitteilung eines Termins stellt aber eine Verletzung mietvertraglicher Nebenpflicht durch den Beklagten dar. Ein Mieter hat nämlich aus dem Mietvertrag die Nebenpflicht, dem Vermieter bzw. dessen Vertreter den Zutritt zu seiner Wohnung für derartig notwendige Maßnahmen zu ermöglichen (LG Berlin, Urteil vom 20.11.2020, Az.: 65 S 194/20; LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2015, Az.: 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az.: 6 S 75/12; AG München, Urteil vom 28.07.2020, Az.: 473 C 6285/20).

Dieser Verstoß des Beklagten gegen seine mietvertragliche Pflichten kann dann auch eine fristlose Kündigung begründen. Eine Kündigung des Vermieters wegen Verletzung vertraglicher Duldungspflichten durch den Mieter kommt nämlich nicht erst dann in Betracht, wenn der Mieter gegen (rechtskräftig) titulierte Duldungspflichten verstoßen hat (BGH, Urteil vom 15.04.2015, Az.: VIII ZR 281/13; LG Berlin, Urteil vom 20.11.2020, Az.: 65 S 194/20; LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2015, Az.: 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az.: 6 S 75/12; AG München, Urteil vom 28.07.2020, Az.: 473 C 6285/20; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Die Schwere der Pflichtverletzung, die der Klägerin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beidseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bzw. bis zur sonstigen Beendigung unzumutbar macht, liegt in der beharrlichen - bereits seit über einem Jahr andauernden - Weigerung des Beklagten, einem Vertreter der Klägerin den Zutritt zum Austausch der Heizkostenverteiler und des gesetzlich vorgeschriebenen und dringlich erforderlichen Einbaus der Rauchwarnmelder zu gestatten. Die Klägerin nannte stets rechtzeitige Alternativtermine oder bat um Benennung eines Termins (AG Ludwigshafen, Urteil vom 29.03.2021, Az.: 2i C 228/20; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Der Hinweis des Beklagten darauf, dass er allein in seiner Wohnung lebt, hilft ihm somit auch nicht, da der Beklagte einen Vertreter hätte beauftragen können oder um Terminabsprache hätte nachsuchen können. Beides tat der Beklagte nicht, so dass eine vorsätzliche Pflichtverletzung vorliegt (AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegeben ist, ist zwar das Ergebnis einer wertenden Betrachtung, in die alle im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände einzubeziehen sind. Begehrt die Vermieterin bei der hier gegebenen Situation den Zutritt zu den Wohnräumen des Beklagten, geschieht dies aber gerade nicht anlasslos, sondern ersichtlich mit dem Hintergrund auch mögliche Brandgefahren entgegenzuwirken.

Der Hinweis des Beklagten darauf, dass „die Auflagen der Bundesregierung Deutschland im Zusammenhang mit der Pandemie ... strikt einzuhalten“ sind hilft ihm hier auch nicht weiter. Die Duldungspflicht des Beklagten besteht nämlich trotz der gegenwärtigen Pandemie. Ein derartiger Termin zum Austausch der Heizkostenverteiler und des Einbaus der Rauchwarnmelder wäre nämlich durchaus auch während der Corona-Pandemie - unter Einhaltung der gebotenen Hygienebedingungen und Abstandsregelungen - möglich gewesen (LG Hannover, Beschluss vom 01.02.2021, Az.: 20 T 3/21; AG Ludwigshafen, Urteil vom 29.03.2021, Az.: 2i C 228/20).

Mit dem Einbau der Rauchwarnmelder kann auch nicht zugewartet werden, bis sich die gegenwärtige Pandemie-Lage bessert. Ein sofortiges Einschreiten ist erforderlich, um etwaige Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und der Bausubstanz zu verhindern. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass den Bedenken des Beklagten durch Schutzvorkehrungen beim Betreten der Wohnung und der Ausführung der Arbeiten Rechnung getragen werden kann (AG München, Beschluss vom 25.03.2020, Az.: 483 C 4847/20 EVWEG; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Aus diesem Grund ist deshalb auch die Gewährung des Zutritts zur Wohnung des Beklagten in Zeiten der herrschenden Corona-Pandemie nicht unverhältnismäßig (LG Hannover, Beschluss vom 01.02.2021, Az.: 20 T 3/21).

Obwohl eine vorherige Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 Ziff. 2 BGB im vorliegenden Fall noch nicht einmal erforderlich gewesen wäre, mahnte der nunmehrigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin den Beklagten auch noch mit Schriftsätzen vom 15.10.2020 und vom 02.11.2020 erfolglos. Insofern ist das Verhalten des Beklagten von Seiten der Klägerin zuvor auch mehrfach abgemahnt worden. Die Abmahnungen beschreiben mehrere von der Klägerin gegenüber dem Beklagten erhobene Beanstandungen. Sie enthalten aber stets den Hinweis, dass die Klägerin die Verweigerung des Zutritts zur Wohnung des Beklagten für pflichtwidrig hält. Maßgeblich ist insofern auch, dass die Klägerin zu erkennen gegeben hat, dass sie sich die Auswahl der Person des beauftragten Monteurs nicht vorschreiben lassen will (LG Berlin, Urteil vom 02.06.2017, Az.: 63 S 316/16).

Der Beklagte hat das Zutrittsrecht der Klägerin gleichwohl und ungeachtet der Abmahnungen auch in der Folgezeit wiederholt schuldhaft in Abrede gestellt und die Gewährung des Zutritts verweigert und damit eine fristlose Kündigung des Mietvertrages unvermeidlich gemacht. Die Klägerin musste und muss befürchten, dass der Beklagte nicht gewillt ist, sich mietrechtsgetreu zu verhalten, so dass auch den wirtschaftlichen Interessen der Klägerin damit schwerwiegende Nachteile zugefügt werden können (AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 08.12.2016, Az.: 3 C 190/16).

Die Klägerseite hat auch zu Recht angenommen, dass das Verhalten des Beklagten eine hinreichend erhebliche Pflichtverletzung im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB darstellt, welche eine fristlose Kündigung rechtfertigt. Das Verhalten des Beklagten besteht nämlich nicht nur in der Versäumung einzelner angekündigter Termin, sondern in der ungerechtfertigten und beharrlichen Verweigerung des Einbaus und der Montage durch bestimmte, ihm nicht genehme Personen. Dies stellt ein vorsätzliches Verhalten und eine ihm nicht zustehende Einmischung in die Angelegenheiten der Klägerin dar (LG Berlin, Urteil vom 02.06.2017, Az.: 63 S 316/16). Hinzu kommt hier noch, dass das Verlangen der Klägerin aufgrund gesetzlicher Vorschriften beruht.

Die Pflichtverletzung des Beklagten wiegt hier somit sehr schwer, da das Interesse der Klägerin an dem Einbau der Rauchwarnmelder groß ist. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist der Klägerin aus diesen Gründen hier somit nicht mehr zuzumuten (AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Der Einbau von Rauchwarnmeldern dient dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung und im Haus aufhaltenden Menschen. 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 kann. Aus diesem Grund ist die Klägerin 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 den Zutritt zu gewähren war und ist unbestritten. Der Beklagte hat durch seine grundlose Weigerung die Interessen der Klägerin daher in schwerwiegender Weise verletzt (LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2015, Az.: 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az.: 6 S 75/12; AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17; AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 26.06.2013, Az.: 531 C 125/13).

Bereits nach alledem ist unter Berücksichtigung der vorstehenden gesamten Umstände der Klägerin ein Festhalten an dem Mietvertrag bis zum Ende der vorgesehenen Laufzeit nicht zuzumuten (LG Berlin, Urteil vom 02.06.2017, Az.: 63 S 316/16; LG Berlin,

Beschluss vom 18.02.2015, Az.: 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az.: 6 S 75/12).

Auch das Prozessverhalten des Beklagten im Termin vom 28.09.2021 hat plastisch gezeigt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klagepartei nicht mehr zumutbar ist. Der Beklagte hatte keinerlei Einsicht gezeigt, dass der Klägerin ein Recht zum Austausch der Heizkostenverteiler und des (dringend) erforderlichen Einbaus der Rauchwarnmelder zusteht. Er hat auch nicht ernsthaft den Versuch gemacht, konstruktiv der Klagepartei gegenüber während des hiesigen Verfahrens einen neuen Termin zu deren Einbau zu benennen. Die Klägerin/Vermieterin hatte sich im Vorfeld mehrfach und ausführlich darum bemüht, zu einem solchen Termin zu kommen und entsprechende Vorschläge unterbreitet. Der Beklagte hat dies schlicht bis zuletzt ignoriert. Eine außerordentliche fristlose Kündigung der Vermieterin ist aber insbesondere auch dann berechtigt und führt zur Beendigung des Mietverhältnisses, wenn seitens des Mieters eine erhebliche Pflichtverletzung gegeben ist, weil dieser trotz des eindringlichen Hinweises des Gerichts in der mündlichen Verhandlung weiterhin den Zutritt zu seiner Wohnung nicht gewährt (LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 01.10.2015, Az.: 2-11 S 172/15). Bei dieser Sachlage war die Zumutbarkeitsgrenze für die Klägerin vorliegend somit auch insofern klar überschritten (AG München, Urteil vom 28.07.2020, Az.: 473 C 6285/20).

Auch bestehen hier erhebliche Zweifel ob der Beklagte den Zutritt in Zukunft zur Wartung der Rauchwarnmelder dulden wird, da er auch den Zutritt zum Austausch der Heizkostenverteiler nicht gewährt hat. Insoweit kann nicht von einer singulären Pflichtverletzung ausgegangen werden. Es besteht Grund zu der Annahme, dass sich die Streitigkeiten fortsetzen werden. Auch ist hier zu sehen, dass der Beklagte den Zutritt zur Wohnung trotz Zustellung der Klage an ihn am 10. März 2021 (mithin vor ca. 8 Monaten) immer noch nicht gewährt (AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Auf Seiten des Beklagten ist noch einzustellen, dass das Mietverhältnis bereits seit 01.01.2006 andauert.

Bei Abwägung all` dieser Umstände ist das Gericht jedoch der Auffassung, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klägerin, auch bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, hier nicht zuzumuten war (AG Augsburg, Urteil vom 16.05.2018, Az.: 22 C 5317/17).

Aus diesen Gründen ist der Beklagte auch zur Räumung der streitbefangenen Wohnung verpflichtet und somit der Klage hier auch durch das Gericht stattzugeben.

Das Gericht kann gemäß § 721 ZPO jedoch auf Antrag oder von Amts wegen eine Räumungsfrist gewähren. Ob und wie lange eine Räumungsfrist gewährt wird, steht im Ermessen des Gerichts. Es hat hierbei die Interessen der Parteien abzuwägen. Aufgrund seines Alters kann der Beklagten hier insofern trotz seines Verschuldens eine Räumungsfrist bis 31. Dezember 2022 gewährt werden.

Der Beklagte will wohl aufgrund seines Alters von 74 Jahren und seiner Schwerbehinderung in dem Ortsteil wohnen bleiben. Es ist jedoch von der Beklagten nicht geltend gemacht worden, dass ein angemessener Ersatzwohnraum hier in der näheren Umgebung nicht zu finden sei.

Er wohnt nunmehr seit 16 Jahren in der streitbefangenen Wohnung. Aufgrund seines Alters und seiner Behinderung ist ein Umzug wohl eine große Belastung für ihn. Diese Umstände tragen zu einer Schutzwürdigkeit des Beklagten bei. Jedoch hat er die

Kündigung selbst zu vertreten. Daher können diese Umstände nur bei der Bemessung der Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO eine Rolle spielen.

Das Gericht hat auch berücksichtigt, dass aufgrund der derzeit immer noch herrschenden Covid-19-Pandemie und damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen, es dem Beklagten schwer fallen wird, eine geeignete Ersatzwohnung zu finden, zu besichtigen und einen Umzug zu organisieren. Schon zu „normalen“ Zeiten ist der hiesige Wohnungsmarkt, insbesondere im Niedrigpreissektor angespannt. Dennoch ist es bei der hier gebotenen Anstrengung auch für den Beklagten nicht unmöglich.

Insoweit kann das Gericht einem ehemaligen Mieter gemäß § 721 ZPO eine Räumungsfrist von einigen Wochen (LG Berlin, Grundeigentum 2001, Seiten 141 f.) bis zu 2 Monaten (LG Berlin, ZMR 1998, Seite 351; LG Berlin, Grundeigentum 2001, Seite 1468) gewähren, um einem ehemaligen Mieter die Suche nach einer geeigneten Ersatzwohnung zu ermöglichen, so dass hierdurch eine Obdachlosigkeit des Mieters vermieden wird (LG Berlin, Grundeigentum 2001, Seiten 141 f.).

Berücksichtigung hierbei muss nämlich auch finden, dass eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kaum zu verzeichnen ist und insbesondere preiswerter Wohnraum fehlt, so dass es insofern Bürger immer noch besonders schwer haben, preiswerten Ersatzwohnraum für sich zu finden (vgl. auch: LG Hamburg, WuM 1999, Seite 365). Angesichts der Wohndauer, der berechtigten Interessen des Beklagten, eine annähernd gleichwertige Wohnung zu finden, der Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt und der gesundheitlichen Belastungen wäre hier sogar ggf. eine Suchzeit von insgesamt 3 bis 4 Monaten noch als angemessen, aber auch ausreichend anzusehen (AG Hamburg, Urteil vom 05.06.2009, Az.: 46 C 21/09).

Andererseits ist hier aber auch zu berücksichtigen, dass die Kündigung bereits mit Schreiben vom 26.11.2020 erfolgte, so dass der Beklagte auch in der Zwischenzeit Gelegenheit hatte, sich auf den Umzug vorzubereiten (LG München I, WuM 2009, Seiten 348 f.).

Liegen diesbezüglich aber besondere Umstände - insbesondere auch eine besondere Härte aufgrund des Alters - vor, so ist dementsprechend grundsätzlich wohl nur noch eine Räumungsfrist von ca. 2 Monaten durch das Gericht in seinem Urteil zu gewähren, damit der Beklagte als Räumungsschuldner sich angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschaffen kann.

Die insofern hier von Amts wegen zu gewährende Räumungsfrist nach § 721 ZPO war somit nunmehr im Urteil (LG Rostock, NZM 2002, Seite 213 = NJW-RR 2001, Seite 442; LG Berlin, MM 1993, Seite 111 = WuM 1994, Seite 385) nach Würdigung der Sach- und Rechtslage wie geschehen zum 31. Dezember 2021 auszusprechen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf § 91 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht hinsichtlich der Vollstreckung in der Hauptsache auf § 708 Nr. 7 ZPO und bezüglich der Kosten des Rechtsstreits auf § 708 Nr. 11 ZPO und § 711 ZPO.

Der Wert des Streitgegenstandes des Rechtsstreits ist hier zudem noch durch das Gericht festzusetzen gewesen.