



Pressemitteilung 36 / 10.05.2019

Rauchmelder II

Das einmalige Versäumen des angekündigten Termins zum Einbau von Rauchmeldern trotz entsprechender Verurteilung berechtigt hier noch nicht zur fristlosen Kündigung

Das Amtsgericht München wies am 07.03.2019 die Klage der Vermieterin gegen die Mieterin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung ab.

Im Oktober 2011 mietete die Beklagte zusammen mit ihrem nun volljährigen Sohn von der Klägerin eine 2-Zimmer-Wohnung in München-Johanneskirchen gegen eine Warmmiete von zuletzt 614,17 € an. Durch Urteil des Amtsgerichts München vom 17.07.2018 war die Beklagte, die sich im schriftlichen Verfahren nicht geäußert hatte, verurteilt worden, die Montage von Rauchwarnmeldern in ihrer Wohnung „in der Zeit von montags bis freitags zwischen 08:00 Uhr und 17:00 Uhr“ zu dulden. Mit Schreiben vom 04.09.2018 wurde die Beklagte, die sich auch nach diesem Urteil nicht bei der Klägerin gemeldet hatte, unter Kündigungsandrohung aufgefordert, die Montage der Rauchwarnmelder „am 02.10.2018 zwischen 15:30 Uhr und 17:30 Uhr“ zuzulassen. Die Beklagte reagierte auch auf dieses Schreiben nicht. Bis zur mündlichen Verhandlung vom 22.02.2019 waren im klagegegenständlichen Mietobjekt keine Rauchwarnmelder eingebaut.

Die Klägerin ist der Meinung, dass ihr die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses „...wegen der hartnäckigen Weigerung der Beklagten, dem rechtskräftigen Endurteil des Amtsgerichts München vom 17.07.2018 Folge zu leisten (...) nicht länger zumutbar“ sei. Die Klägerin sei zu der am 11.10.18 erklärten fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen.

Die Beklagte behauptet, dass es seit ihrem Einzug in die Wohnung nie Probleme gegeben habe. Sie wolle in der Wohnung bleiben, zumal es mit Schwierigkeiten verbunden sei, wieder in der Nähe ihres Arbeitsplatzes eine Wohnung zu finden. Da sie sich um ihre erkrankte Mutter habe kümmern müssen, sei es für sie schwierig gewesen, der Klagepartei Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab der Beklagten Recht.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude Haltestelle
Pacellistr. 5 
80333 München Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

„Nach § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls (...) die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. (...) Dabei kann zu Lasten der Beklagten durchaus von einer erheblichen mietrechtlichen Pflichtverletzung und auch von einem diesbezüglichen Verschulden ausgegangen werden. (...) Es mag zwar sein, dass die Beklagte seit Monaten vermehrt Zeit zur Unterstützung ihrer erkrankten Mutter aufwenden musste. Inwiefern dies allerdings – zumal über einen längeren Zeitraum hinweg – der Wahrnehmung eines vergleichsweise kurzen Termins mit der Klägerin hätte entgegenstehen sollen, ist weder vorgebracht, noch sonst ersichtlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Beklagte zwar berufstätig ist, jedoch mit ihrem – erwachsenen – Sohn in der Wohnung lebt. Von daher wäre es der beklagten Partei auch ohne Weiteres zumutbar gewesen, bei – unterstellter – eigener Verhinderung ihren Sohn zu bitten, einem Vertreter oder Beauftragten der Klagepartei zur Installation der Rauchwarnmelder die Wohnungstür zu öffnen und den Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren. (...)“

Das Gericht weist aber andererseits darauf hin, „...dass die „letztmalige Terminsetzung“ vom 04.09.2018 (...) in zeitlicher Hinsicht über den Inhalt des Endurteils vom 17.07.2018 hinausgeht und damit einen formalen Fehler aufweist. Denn während im vorgerichtlichen Schreiben der Klägerin vom 04.09.2018 von einer Zutrittsgewährung zwischen „15:30 Uhr und 17:30 Uhr“ die Rede ist, bezieht sich das Endurteil streng genommen nur auf einen zeitlichen Rahmen bis 17:00 Uhr. Der Beklagten wurde zudem im Schreiben vom 04.09.2018 nur ein einziger Termin vorgegeben. Für das Bestandsinteresse der Beklagten streitet hier ferner, dass zwischen den Parteien bereits ein mehrjähriges Mietverhältnis besteht und weitere Pflichtverletzungen der Beklagten weder vorgebracht, noch sonst ersichtlich sind. Die Klägerin hat in Bezug auf den öffentlich-rechtlich veranlassten Einbau von Rauchwarnmeldern – jedenfalls derzeit – grundsätzlich auch keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen zu befürchten, zumal eine besondere behördliche Überprüfung des Einbaus oder wiederkehrende Kontrollen bauordnungsrechtlich nicht vorgesehen sind. Damit ist bspw. auch keine Verhängung eines Bußgeldes zum Nachteil der Klägerin zu erwarten. Eine konkrete Gefährdung der Sachsubstanz der Wohnung ist ebenfalls nicht ersichtlich. (...) Nach alledem ist unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls nicht von einer wirksamen fristlosen Kündigung auszugehen“

Urteil des Amtsgerichts München vom 07.03.2019

Aktenzeichen 432 C 21079/18

Das Urteil ist aufgrund Berufung der Klägerin nicht rechtskräftig

Klaus-Peter Jüngst