

Titel:

Wohnraummiete

Schlagwort:

Wohnraummiete

Fundstellen:

ZMR 2023, 480

LSK 2022, 49839

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung in de... bestehend aus einem Zimmer, einer Kochnische und einer Dusche mit WC, zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2022 eingeräumt.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers in Ziffer 1 durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5000,- € und im Übrigen in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abwenden.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.689,12 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger verlangt von dem Beklagten die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung.

2

Mit schriftlichen Mietvertrag vom 01.02.2013 mietete der Beklagte von dem Kläger die im Urteilstenor bezeichnete Wohnung an. Am 26.08.2021 kam es in der Wohnung des Beklagten zu einem Wasserschaden. Der Beklagte hatte gegen 24 Uhr in der Nacht zum 26.08.2021 bemerkt, dass Abwasser aus der Toilette und der Dusche hochkam und auslief. Mit Schreiben vom 25.10.2021 ließ der Kläger durch seine anwaltliche Vertreterin die fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung erklären. Die Kündigung wurde damit begründet, dass der Beklagte einen Wasserschaden in seiner Wohnung und den beiden darunterliegenden Wohnungen verursacht habe, indem er monatelang den Wasserhahn am Handwaschbecken im Badezimmer im Heißwasserbetrieb habe laufen lassen und dadurch eine extreme Verkalkung der Abwasserleitung verursacht habe. Hinsichtlich des Wortlauts der Kündigung wird auf die Anlage K2 Bezug genommen. Mit Schriftsatz vom 04.04.2022 ließ der Kläger nochmals eine fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklären. Diese wurde damit begründet, dass der Beklagte am 26.08.2021 stundenlang das Wasser in seinem Badezimmer Wasser habe austreten lassen, ohne die Feuerwehr oder den Kläger über die Notfallnummer hierüber zu informieren. Damit habe er billigend in Kauf genommen dass an der Mietsache ein großer Schaden entstehe und auch die Wohnungen unter ihm Wasserschaden betroffen werden. Hinsichtlich des Wortlauts der Kündigung wird auf den Schriftsatz vom 04.04.2023 Bezug genommen.

3

Der Kläger trägt im Wesentlichen vor, ausweislich des Berichts des Einsatzes der Feuerwehr (Anlage K9) habe der Einsatz der Feuerwehr am 26.08.2021 erst um 17:05 Uhr stattgefunden. Nachdem der Beklagte im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 07.03.2022 angegeben hatte, er habe den Wasserschaden gegen 24 Uhr festgestellt, habe er daher mehr als 15 Stunden zugewartet, bis er die Feuerwehr gerufen und die Hausverwaltung bzw. das Büro des Klägers informiert habe. Der Beklagte habe über Monate Heißwasser mit einer Temperatur über 60° aus dem Waschbecken in das Rohr zum Fallrohr laufen lassen. Dadurch sei das Abwasserrohr extrem verkalkt und der Wasserschaden am 26.08.2021 verursacht worden.

4

Der Kläger beantragt:

1. Der Beklagte wird verpflichtet, die Wohnung in der ... München, 2. OG, bestehend aus einem Zimmer, einer Kochnische und einer Dusche mit WC, zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

2. Hilfsweise wird beantragt, den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung in der ..., bestehend aus einem Zimmer, einer Kochnische und einer Dusche mit WC, bis spätestens zum 31.07.2022 zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

5

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

6

Höchst vorsorglich werden die gesetzlichen Vollstreckungsschutzanträge gestellt. Für den Fall des Unterliegens wird beantragt, dem Beklagten eine großzügige Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO zu bewilligen.

7

Weiter wird für den Fall des Unterliegens beantragt, ein eventuelles Räumungsurteil gemäß § 712 Abs. 1 Satz 2 ZPO nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären, hilfsweise dem Beklagten in jedem Fall gemäß § 712 Abs. 1 ZPO zu gestatten, die vorläufige Vollstreckbarkeit eines eventuellen Räumungsurteils ohne Rücksicht auf Sicherheitsleistung des Klägers durch eigene Sicherheitsleistung abzuwenden.

8

Der Beklagte trägt im Wesentlichen vor, als er die Feuerwehr geholt habe, sei das Wasser ca. vier Stunden übergelaufen. Den Hausmeister habe er nicht erreicht. Die Verstopfung der Abwasserleitung sei nicht von dem Beklagten verursacht worden. Er habe das Warmwasser zu keinem Zeitpunkt unkontrolliert laufen lassen. Zudem sei es physikalisch unmöglich, dass Kalkablagerungen innerhalb weniger Monate zu so einer dicken Schicht führen würden, dass das Abflussrohr endgültig verstopfe.

9

Das Gericht Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen ... und ... Der Beklagte wurde informatorisch angehört. Hinsichtlich des Beweisergebnisses und der Angaben des Beklagten bei seiner informatorischen Anhörung wird auf das Protokoll vom 02.06.2022 Bezug genommen.

10

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien und zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze der Parteien sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11

A) Die zulässige Klage ist begründet.

12

I. Der Kläger kann von dem Beklagten die Räumung und Herausgabe der gegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB verlangen. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis wurde spätestens durch außerordentliche fristlose Schriftsatzkündigung vom 04.04.2022 beendet (§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB).

1. Formelle Wirksamkeit

13

Der Schriftsatz wurde von der Klägervertreterin ausweislich des Prüfvermerks nach ERVB qualifiziert signiert. Er wurde dem Beklagtenvertreter per beA übersandt. Im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 02.06.2022 erklärte der Beklagtenvertreter, dass er den Schriftsatz vom 04.04.2022 per beA erhalten hat,

und nahm zu der Schriftsatzkündigung Stellung. Es wurde daher das Schriftformerfordernis der §§ 568, 126 a BGB gewahrt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 568 Rz. 29).

14

Die Begründung der Kündigung genügt den Anforderungen des § 569 Abs. 4 BGB. Die außerordentliche Kündigung vom 04.04.2022 wurde damit begründet, dass der Beklagte am 26.08.2021 stundenlang das Wasser in seinem Badezimmer Wasser austreten ließ, ohne die Feuerwehr oder den Kläger über die Notfallnummer hierüber zu informieren. Damit habe er billigend in Kauf genommen, dass an der Mietsache ein großer Schaden entstehe und auch die Wohnungen unter ihm vom Wasserschaden betroffen werden.

2. Materielle Wirksamkeit

15

Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund für eine außerordentliche 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 oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

16

Das Verhalten des Beklagten am 26.08.2021 stellt einen solchen wichtigen Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB dar.

17

Nach den eigenen Angaben des Beklagten bei seiner informatorischen Anhörung im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 17.03.2022 stellte er gegen 12 Uhr nachts fest, dass aus dem Abfluss des Waschbeckens im Bad und dem Abfluss der Dusche das Wasser hochkommt und die Toilette überlief, „alles wie aus einer Quelle“. Weiter erklärte der Beklagte zum einen, als er die Feuerwehr gerufen habe, sei das Wasser ca. 4 Stunden übergelaufen und zum anderen, die Feuerwehr sei ca. nach einer halben Stunde gekommen, nachdem er den Wasseraustritt bemerkt habe.

18

Nach dem Vortrag der Klagepartei und dem mit Schriftsatz der Klagepartei vom 04.04.2022 vorgelegten Bericht der Branddirektion der Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat, vom 29.03.2022 (Anlage K9) erfolgte der Feuerwehreinsatz am 26.08.2021 erst um 17:05 Uhr.

19

Der Beklagte hat die Richtigkeit des Berichts der Branddirektion nicht bestritten. Es ist daher davon auszugehen, dass der widersprüchliche Vortrag des Beklagten zum Zeitpunkt des Feuerwehreinsatzes unrichtig ist und er am 26.08.2021 erst nach 16:00 Uhr die Feuerwehr verständigte. Auch hat der Beklagte den Vortrag im Schriftsatz vom 04.04.2022 nicht ausdrücklich bestritten, dass er die Hausverwaltung erst nach 16:00 Uhr informierte.

20

Zudem gab der Zeuge ... an, dass der Beklagte nicht unter der Notfallnummer, die im Hauseingang des Anwesens, in dem sich die Wohnung des Beklagten befindet, aushängt, angerufen hat. Die Angaben des Zeugen sind glaubhaft. Sie waren schlüssig und nachvollziehbar. Bei der Würdigung der Zeugenaussage wurde berücksichtigt, dass der Zeuge der Sohn des Klägers und als Hausmeister bei dem Kläger angestellt ist. Konkrete Anhaltspunkte, dass die Angaben des Zeugen ... unrichtig wären, sind nicht vorhanden.

21

Das Vorbringen des Beklagten, er habe bei der Hausverwaltung niemanden erreicht, stellt lediglich eine Schutzbehauptung dar und ist nicht glaubhaft.

22

Der Beklagte hat somit erst nach 16 Uhr die Feuerwehr verständigt und im Büro der Hausverwaltung des Klägers angerufen und den Wasserschaden mitgeteilt. Er hat damit mehr als 14 Stunden zugewartet, um den Schaden der Hausverwaltung des Klägers zu melden und das Wasser im Bad stundenlang austreten

lassen, obwohl er nach seinen eigenen Angaben den Wasserschaden bereits gegen 24 Uhr festgestellt hatte. Dieses Verhalten des Beklagten stellt eine schwere Sorgfaltspflichtverletzung dar, durch die die Rechte des Klägers als Vermieter in erheblichem Maß gefährdet wurden.

23

Auch wenn der Beklagte das Abwasser mit Eimern abschöpfte und zum Fenster hinausschüttete, stellt das Zuwarten des Beklagten über mindestens 14 Stunden, ohne dass er den Vermieter oder die Feuerwehr verständigte, eine schwerwiegende Pflichtverletzung, durch die die Mietsache und auch die darunterliegende Wohnung erheblich gefährdet wurde. Selbst wenn es zutrifft, dass der Beklagte nachts die Hausverwaltung nicht erreicht hat, hätte er diese spätestens am Morgen verständigen müssen. Es liegt auf der Hand, dass sich durch das stundenlange Austreten von Abwasser in der Wohnung des Beklagten der Wasserschaden in der Wohnung des Beklagten und in der darunterliegenden Wohnung verschlimmerte und dadurch ein zusätzlicher Schaden entstanden ist.

24

Nach den glaubhaften Angaben des Zeugen ..., stand das ganze Apartment des Beklagten ca. 3-4 cm hoch unter Wasser, als der Zeuge nach 16 Uhr in der Wohnung des Beklagten war.

25

Die Angabe des Beklagten, der Feuerwehrmann habe vermutlich den Wasserhahn am Waschbecken kaputt gemacht, stellt lediglich eine Schutzbehauptung dar und ist nicht glaubhaft.

26

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen stellt das Zuwarten des Beklagten mit der Anzeige des Wasseraustritts und des Wasserschadens an die Hausverwaltung eine derart schwere Pflichtverletzung dar, dass sie die außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt. Bei der Interessensabwägung ist zugunsten des Beklagten zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis im Kündigungszeitpunkt bereits mehr als acht Jahre bestand, der Beklagte schwer an Krebs erkrankt ist, die Ersatzwohnraumsuche auf dem angespannten Wohnungsmarkt in München stark erschwert ist und der Beklagte keinen Ersatzwohnraum zur Verfügung hat. Die Pflichtverletzung des Beklagten ist jedoch derart schwer, dass die Interessen des Klägers überwiegen und dem Kläger das Abwarten der Frist für die ordentliche Kündigung von neun Monaten nicht zumutbar ist.

27

II. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574, 574 a BGB wegen Härte ist bei einer außerordentlichen Kündigung nicht möglich.

28

III. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen ist dem Beklagten gem. § 721 ZPO eine Räumungsfrist bis zum 30.10.2022 zu gewähren. Hierbei sind die oben genannten Interessen der Parteien zu berücksichtigen. Weiter sind die Grundrechte des Klägers aus Eigentum gemäß Art. 14 GG und des Beklagten aus Besitz gemäß Art. 14 GG zu berücksichtigen sowie der Umstand, dass die außerordentliche Kündigung vom 04.04.2022 bereits mehr als 3 Monate zurückliegt.

29

B) Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 7 ZPO.

30

Dem Antrag, ein eventuelles Räumungsurteil nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären, ist wie tenoriert stattzugeben (§ 712 Abs. 2 ZPO). Durch den Verlust der Wohnung vor Rechtskraft des Urteils würde ein nicht zu ersetzender Nachteil für den Beklagten entstehen, der die Interessen des Klägers an der sofortigen Räumung überwiegt.

31

Dem Antrag die Vollstreckbarkeit eines eventuellen Räumungsurteils ohne Rücksicht auf Sicherheitsleistung des Klägers durch eigene Sicherheitsleistung abzuwenden, ist nicht zu entsprechen. Es liegt kein ausreichender Tatsachenvortrag und keine Glaubhaftmachung des Beklagten vor gem. § 714 Abs. 2 ZPO, dass er zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist. Die Vorlage von Nachweisen im Rahmen des Prozesskostenhilfverfahrens genügt nicht.

Der Streitwert bemisst sich nach dem Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich Nebenkostenpauschale, somit $12 \times 390,76 \text{ €}$, § 41 Abs. 2 GKG.