

## Urteil vom 02.11.1981 Landgericht Bonn, AZ: 6 S 396/81

Vorinstanz:

Amtsgericht Waldbröl, 3 C 204/81

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Waldbröl, vom 29.05.1981 .- Az. 3 C 204/81 - dahingehend abgeändert, dass die Klage abgewiesen wird.

Die Kosten des- Rechtsstreits trägt die Klägerin.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin vermietete den Beklagten die Wohnung mit dem Mietvertrag vom xx.xx.1980 zu einem monatlichen Mietzins von 500,00 DM

Mit Schreiben vom xxxx.1981 ließen die Beklagten der Klägerin durch den Mieterverein A e.V. mitteilen, dass sie ab Februar 1981 eine Mietminderung von 100 % vornehmen würden. Die Mietminderung habe ihre Ursache darin, dass die Heizungsanlage seit längerem trotz mehrerer Reparaturversuche defekt und eine Beheizung der Wohnung daher nicht möglich sei. Aufgrund der mangelhaften Beheizbarkeit des Hauses sei es zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Familienmitglieder gekommen; desweiteren sei es in der Wohnung zu Feuchtigkeitsschäden und an den Möbeln zu Folgeerscheinungen gekommen.

Mit der Klageschrift des vorliegenden Rechtsstreits vom 11.03.1981, den Beklagten zugestellt am 08.04.1981, erklärte die Klägerin den Beklagten die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses, nachdem die Beklagten im Februar und März 1981 keine Mietzahlungen geleistet hatten. Die Beklagten leisteten auch für die Monate April und Mai 1981 keine Mietzahlungen.

Die Klägerin ist im ersten Rechtszug der Ansicht gewesen, die Beklagten seien nicht berechtigt, Mietzinsbeträge zurückzuhalten. Sie hat vorgetragen, die Heizung sei zwar mehrfach defekt gewesen; sie habe aber jeweils sofort Fachfirmen eingeschaltet, die die Beanstandungen hätten beheben können.

Die Klägerin hat weiter behauptet, die Heizung habe nur deshalb öfter versagt, weil die Beklagten, denen das Beschaffen des Heizöls auf eigene Kosten obliege, nicht rechtzeitig Heizöl eingekauft hätten. Weiter hat die Klägerin die Ansicht vertreten, dass die Beklagten keinesfalls berechtigt gewesen seien, eine 100%ige Mietminderung vorzunehmen, da die Wohnung weiter von den Beklagten genutzt worden sei. Auch stehe einer Mietminderung § 6 des Mietvertrags entgegen, der bestimmt, dass eine Aufrechnung, oder eine Zurückbehaltung von Mietzins nur dann statthaft ist, wenn der Mieter seine Absicht mindestens einen Monat, vor Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich ankündigt.

Die Klägerin hat ihre Kündigung auch darauf gestützt, dass die Beklagten insoweit mit, der Nachbarsfamilie lebten, diese beleidigt und im Ansehen, herabgesetzt hätten, so dass bereits ein Termin vor einem Schiedsmann erforderlich geworden sei.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, die im Hause der Klägerin in E im Erdgeschoß links bewohnten 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Nebengelasse sowie eine Garage zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie haben die Meinung vertreten, zu Recht eine 100 %ige Mietminderung vorgenommen zu haben. Sie haben vorgetragen: Sie hätten seit Mietbeginn die Klägerin darauf hingewiesen, dass die Heizungsanlage nicht Ordnungsgemäß arbeite. Die Klägerin habe sich zwar wiederholt bemüht, die Anlage instandsetzen zu lassen. Trotzdem sei ab November 1980 eine Beheizung der Wohnung nicht mehr möglich gewesen. Auch die

Beauftragung von Fachfirmen seitens der Beklagten habe zu keiner Besserung geführt, da diese hätten feststellen müssen, dass die notwendige Zuluft für die Anlage nicht gewährleistet und der Ölbrenner defekt und nicht mehr reparabel sei. Die Beklagten haben sich insoweit auf zwei von ihnen vorgelegte Bescheinigungen der Firmen B und C bezogen. Der Ausfall der Heizung für die gesamten Wintermonate habe nicht nur zu einer wesentlichen Gebrauchsminderung - nur 2 Zimmer hätten durch eigene Heizöfen der Beklagten erwärmt werden können sondern auch zu erheblichen Schäden am Mobiliar und zur Erkrankung fast aller Familienmitglieder, die Beklagten haben 4 Kinder, geführt.

Die Beklagten haben bestritten, dass die mangelnde Beheizung daran gelegen habe, dass sie nicht für ausreichendes Heizöl gesorgt hätten. Sie haben ein Schreiben der Fa. D vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass die Beklagten dort im Jahre 1980 Heizöl nach Bedarf gekauft und sofort bezahlt haben.

Zu dem weiteren Kündigungsgrund haben die Beklagten vorgetragen, einerseits bestehe keine häusliche Gemeinschaft mit den Nachbarn, andererseits lägen die von der Klägerin genannten Vorgänge so lange zurück - die Erörterung vor dem Schiedsmann sei am 6. Mai 1980 gewesen, dass die erforderliche Sachnähe zur jetzigen Kündigung fehle.

Durch die angefochtene Entscheidung hat das Amtsgericht der Klage stattgegeben. Es hat zur Begründung ausgeführt: Die Beklagten befänden sich mit den Mietzahlungen in der Zeit von Februar bis Mai 1981, also mit mindestens zwei vollen Monatsmieten im Rückstand. Damit liege ein Kündigungsgrund nach § 554 I Nr. 2 BGB vor. Selbst wenn man zugunsten der Beklagten unterstelle, dass die Heizung in der fraglichen Zeit ausgefallen sei, so sei nur eine Minderung von 50 % berechtigt gewesen. Die Beklagten hätten den Verzug auch zu vertreten, da ihnen trotz der Beratung durch den Mieterverein erkennbar gewesen sei, dass eine 100 %ige Mietminderung bei weiterer Benutzung der Wohnung nicht gerechtfertigt sein könne.

Die Beklagten haben gegen das ihnen am 16.06.1981 zugestellte Urteil mit am 07.07.1981 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese mit am 06.08.1981 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Sie rügen insbesondere, dass das erstinstanzliche Urteil unberücksichtigt gelassen habe, dass aufgrund des Heizungsausfalls - nunmehr im einzelnen aufgeführte - Feuchtigkeitsschäden entstanden seien, was insgesamt zu einer für eine Familie mit 4 Kindern katastrophalen Wohnlage geführt habe.

Sie behaupten, die Heizung sei zunächst am 05.12.1980, nach einer Reparatur wieder am 10.12.1980 defekt gewesen. Die Klägerin habe trotz sofortiger Meldung erst am 27.01.1981 einen erneuten Reparaturversuch durch die Fa. A vornehmen lassen.

Die Heizung habe dann aber nur einen Tag funktioniert. Die Fa. A habe weitere Reparaturen abgelehnt. Die Beklagten hatten dann, die Fa.-L beauftragt, die am 03.02.1981 bei der Überprüfung der Heizung ebenfalls nur habe feststellen können, dass eine Reparatur nicht mehr möglich gewesen sei. Die Beklagten berufen sich im übrigen auf ihr erstinstanzliches Vorbringen und legen weitere Unterlagen, unter anderem eine Heizölrechnung vom 03.12.1980, vor.

Sie beantragen, die Klage abzuweisen, hilfsweise ihnen eine angemessene Räumungsfrist einzuräumen.

Die Klägerin beantragt, die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Sie nimmt Bezug auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie bestreitet, dass aufgrund des Heizungsausfalls Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung hervorgerufen worden seien. Die Klägerin trägt weiter vor, ihr werde durch die Beklagten verwehrt, die Wohnung zu besichtigen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens in zweiter Instanz wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung geworden sind, Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung ist begründet.

Das angefochtene Urteil musste abgeändert und die Klage abgewiesen werden, weil sie unbegründet ist.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der im Streit befindlichen Wohnung, da hierfür gem. § 556 BGB die Beendigung des Mietverhältnisses Voraussetzung ist. Die mit der Klageschrift ausgesprochene fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin ist jedoch mangels eines Kündigungsgrundes unwirksam, so dass das Mietverhältnis fortbesteht. .

Die Klägerin kann die von ihr erklärte Kündigung nicht auf den Kündigungsgrund des § 554 Abs. 1 Nr. 1 BGB stützen. Zwar haben die Beklagten an zwei aufeinanderfolgenden Terminen, nämlich Februar und März 1981, keinen Mietzins gezahlt. Gem. § 554 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 Nr. 1 BGB ist aber weiter erforderlich, dass bei der Wohnraummiete der Mietrückstand mehr als eine Monatsmiete beträgt. Dies, ist hier nicht der Fall. Geht man nämlich vom Vorbringen der Beklagten aus, so war wegen eines nicht zu reparierenden Defekts an der Heizungsanlage die gemietete Wohnung ab November 1980, auch im Februar und April, 1981, nicht beheizbar. Dies rechtfertigt für die Wintermonate eine Mietminderung von (mindestens) 50 %, da hierdurch die Nutzbarkeit der zu Wohnzwecken bestimmten Mieträume ganz erheblich beeinträchtigt ist. Ob eine noch weitergehende Minderung des Mietzinses - insbesondere im Hinblick auf die behaupteten Feuchtigkeitsschäden - gerechtfertigt war, kann dahinstehen.

Denn auch bei einer nur fünfzigprozentigen Minderung ist für - zwei aufeinanderfolgende Monate lediglich ein Betrag von 500,- DM, der den Betrag einer Monatsmiete nicht übersteigt, rückständig geworden. Das Vorbringen der Beklagten, das für den fraglichen Zeitraum eine Minderung in Höhe von 50 % rechtfertigt hat die Klägerin nicht substantiiert bestritten, so sodass es gem. § 138 Absätze 2. und 3 ZPO als zugestanden anzusehen ist. Zu

den detaillierten Angaben der Beklagten hat die Klägerin im Verlaufe des Rechtsstreits keinerlei Ausführungen gemacht. Sie hat lediglich in der Klageschrift vorgetragen, dass sie Reparaturen in Auftrag gegeben habe. Dies bestreiten die Beklagten auch nicht. Sie haben aber im einzelnen dargelegt, wann diese Reparaturarbeiten stattgefunden haben, und dass die Heizungsanlage in der Folgezeit dennoch nicht funktioniert habe, wobei sie zu letzterer Behauptung schriftliche Bestätigungen derjenigen Handwerker vorgelegt haben, die die Reparaturversuche durchgeführt hatten und auf deren Zeugnis sich die Klägerin in der Klageschrift bezogen hat.

Auf dieses Vorbringen ist die Klägerin in keiner Weise eingegangen. Dazu bestand aber aller Anlass, da in der Klageschrift lediglich pauschal behauptet worden war, es seien Reparaturen veranlasst und Beanstandungen behoben worden. Dies kann nicht als ausreichendes Bestreiten der späteren ausführlichen Darlegungen der Beklagten angesehen werden, zumal sich aufgrund der Ausführungen der Klägerin persönlich in der mündlichen Verhandlung der Eindruck aufdrängte, dass der Vortrag in der Klageschrift weitgehend auf Mutmaßungen beruhte. Insbesondere für die Vermutung der Klägerin, dass mangelnde Beheizung habe daran gelegen, dass die Beklagten nicht ausreichend Heizöl beschafft hätten, sind keinerlei tatsächliche Anhaltspunkte vorgetragen worden, während die Beklagten schriftliche -Unterlagen darüber vorgelegt haben, dass sie Heizöl eingekauft haben. Es war der Klägerin auch zuzumuten, ihren Vortrag nicht nur auf Mutmaßungen zu stützen, sondern sich über den Erfolg der von ihr veranlassten Reparaturarbeiten und den Zustand der Heizungsanlage zu vergewissern, was zumindest durch Erkundigung bei den benannten Handwerkern möglich gewesen wäre. Ist demgemäß das Vorbringen der Beklagten über den Ausfall der Heizungsanlage als zugestanden anzusehen, so scheidet auch der Kündigungsgrund des § 554 Abs. 1 Nr. 2 BGB aus. Im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung bei Zugang der Klageschrift am 08.04.1981, war für die Monate Februar, März und April- geht man von einer mindestens angemessenen Mietminderung von 50 % aus - ein Mietrückstand

von 750, -- DM aufgelaufen. Dieser Betrag erreicht nicht den Betrag von zwei Monatsmieten.

Weitere, spätere Mietzinsrückstände können keine Berücksichtigung finden, da die Klägerin nicht erneut fristlos gekündigt hat. Die fristlose Kündigung als einseitiges, gestaltendes Rechtsgeschäft beendet das Mietverhältnis mit ihrem Zugang, soweit sie wirksam erklärt ist. Für ihre Wirksamkeit ist erforderlich, dass der die Kündigung rechtfertigende Grund im Zeitpunkt des Zugangs Bestand hat. Bei den weitreichenden Folgen der Kündigungserklärung; verstieße ein Schwebbezustand und das Zulassen eines Nachschiebens von später entstandenen Gründen bei einer bisher unwirksamen Kündigung gegen das Prinzip der Rechtssicherheit. Dem Kündigenden ist es auch ohne weiteres zumutbar, eine erneute Kündigung aufgrund der später entstandenen Kündigungsgründe auszusprechen. (vgl.: OLG Zweibrücken WM 81, 177 -- Rechtsentscheid -; LG Hamburg MDR 75, 143; LG Karlsruhe MDR 78, 672). Dass sich die Klägerin, nicht auf § 6 des Mietvertrages (Ankündigungspflicht bezüglich beabsichtigter Minderung) berufen kann, ergibt sich bereits aus § 537 Abs. 3 BGB, wonach die Minderung von Gesetzes wegen eintritt. Die Klägerin kann sich auch nicht auf den Kündigungsgrund des § 554a BGB berufen. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist- nämlich nur dann möglich, wenn aus den Umständen erkennbar ist, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für - die Parteien unzumutbar ist. Wird die Kündigung auf Vorfälle gestützt, die schon einige Zeit zurückliegen, so wird vermutet, dass der Kündigende das Verhalten des anderen Teils nicht für so, schwerwiegend hält, dass er nicht mehr an dem Mietverhältnis festhalten kann. (vgl. Roquette § 551 a Rdn. 28). So ist es aber hier. Wie die Beklagten vortragen, haben sich die von der Klägerin vorgetragene Vorfälle vor dem 6. Mai 1980, dem Termin vor dem Schiedsmann, zugetragen. Dies hat die Beklagte nicht bestritten. Die Klage war demgemäß unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO abzuweisen.

Berufungsstreitwert: 6.000,-- DM