

Amtsgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 543, 573 BGB

- 1. Zwar wird allgemein ein Kündigungsgrund bejaht, wenn ein Mieter Stromleitungen angezapft und auf diese Weise Energie verbraucht ohne dafür zu bezahlen. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn der Vermieter hierdurch kein oder nur ein unerheblicher Nachteil erwächst.**

- 2. Das gelegentliche, auch regelmäßige Einschalten einer Lampe oder der Betrieb eines Staubsaugers führt nicht zu einem nennenswerten Stromverbrauch. Einen solchen vermochte auch die Klägerin nicht darzulegen, insbesondere vermochte sie nicht vorzutragen, dass sich der Allgemeinstromverbrauch nach dem Einzug des Beklagten nennenswert erhöht hätte.**

AG Köln, Urteil vom 27.01.2016, Az.: 222 C 359/15

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten kein Anspruch auf Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 570,42 €, die der Klägerin im Zusammenhang mit der fristlosen Kündigung des ursprünglich zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses über eine Wohnung im Hause G1 00 in Köln entstanden sind, gemäß § 280 Abs.1 BGB zu.

Denn weder die fristlose noch die fristgerechte Kündigung vom 20.7.2015 vermochten das Mietverhältnis zu beenden.

Sowohl die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB als auch die fristgerechte Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzen eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters voraus.

Die Klägerin hat aber bereits nicht schlüssig dargelegt, dass der Beklagte tatsächlich zu ihren Lasten einen Stromdiebstahl begangen hat. Der Beklagte hat vorgetragen, dass er lediglich eine im Keller bereits vorhandene Mehrfachsteckdose zur Stromentnahme für eine Lampe und gelegentliche Saugarbeiten verwendet hat. Trifft es zu, dass eine Mehrfachsteckdose frei zugänglich im Keller vorhanden war, durfte

der Beklagte davon ausgehen, dass er zum Betrieb einer Lampe oder der gelegentlichen Benutzung elektrischer Geräte den Strom auch nutzen durfte.

Soweit die Klägerin vorträgt, dass, ohne hier einen konkreten Zeitpunkt zu benennen, früher in dem Keller keine Steckdose vorhanden war, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass diese vom Beklagten angebracht wurde. Vielmehr ist es möglich, dass die Steckdose auch von einem Dritten angebracht wurde. Ein sicherer Schluss, dass der Beklagte zum Zwecke der illegalen Stromabnahme hier die Erstinstallation der Steckdose vorgenommen hat, ist jedenfalls nicht möglich, denn der Beklagte war nicht der einzige, der Zugang zu den Kellerräumlichkeiten hatte.

Selbst wenn man jedoch davon ausginge, dass der Beklagte illegal Strom entnommen hat, wäre eine Kündigung ohne vorherige Abmahnung im Streitfall nicht in Betracht gekommen. Zwar wird allgemein ein Kündigungsgrund bejaht, wenn ein Mieter Stromleitungen angezapft und auf diese Weise Energie verbraucht ohne dafür zu bezahlen. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn der Vermieter hierdurch kein oder nur ein unerheblicher Nachteil erwächst (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Auflage 2015, Rn. 199, m.w.N.; KG, Urteil vom 18.11.2004 – 8 U 125/04, AG Berlin Lichtenberg, Urteil vom 16.8.2007, Beck-RS 2010, 30946, Az. 13 C 56/07). Hiervon kann im Streitfall jedoch nicht ausgegangen werden. Das gelegentliche, auch regelmäßige Einschalten einer Lampe oder der Betrieb eines Staubsaugers führt nicht zu einem nennenswerten Stromverbrauch. Einen solchen vermochte auch die Klägerin nicht darzulegen, insbesondere vermochte sie nicht vorzutragen, dass sich der Allgemeinstromverbrauch nach dem Einzug des Beklagten nennenswert erhöht hätte.

Soweit sich die Klägerin zur Stützung ihrer Auffassung auf aus ihrer Sicht anderslautende Entscheidungen beruft, behandeln diese nicht vergleichbare Fälle. So wurde im von der Klägerin zitierten Fall vor dem Landgericht Köln (Az. 1 S2 151/93, NJW-RR 1994, 909) Strom in erheblichem Umfang zum Betriebe eines Kühlschranks und einer Telefonanlage entnommen. Im Falle des Amtsgerichts Potsdam (WM 1995, 40) wurde unter manipulativer Umgehung des Stromzählers bei kalter Witterung ein Heizkörper und eine Heizspirale betrieben und somit ebenfalls in erheblichem Umfang Strom verbraucht.

Eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB wäre daher erst nach vorheriger Abmahnung gerechtfertigt gewesen zumal auch der weitere von der Klägerin ins Feld geführte Pflichtverstoß, nämlich die unbefugte Nutzung eines bis dahin ungenutzten Kellervorschlages, von eher untergeordneter Bedeutung ist und für sich genommen jedenfalls ohne eine Abmahnung eine Kündigung nicht gerechtfertigt hätte. Aber auch eine fristgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kam im Streitfall nicht in Betracht, weil es hierfür, zumindest ohne vorherige Abmahnung, an der erforderlichen Schwere des Pflichtenverstoßes offensichtlich fehlte.

War die Kündigung vom 20.7.2015 daher unter keinem denkbaren Gesichtspunkt gerechtfertigt, hat der Beklagte auch nicht die für die Fertigung der Kündigung entstandenen Kosten und erst recht nicht diejenigen Kosten zu erstatten, die durch einen späteren Klageauftrag entstanden sind. Die Klage war daher abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs.1, 708 Nr. 11, 713 ZPO

Streitwert: 570,42 €

