

Landgericht Oldenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- 1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen, wenn der Mieter trotz Abmahnung und mehrerer Terminvorschläge einem Besichtigungstermin nicht zustimmt.**
- 2. Es ist im Einzelfall zu bewerten, ob es dem Vermieter zuzumuten ist, vor Ausspruch einer Kündigung einen Duldungstitel gegen den Mieter zu erwirken und ggf. Vollstreckungsversuche nach § 890 ZPO zu unternehmen.**

LG Oldenburg, Urteil vom 03.08.2012, Az. 6 S 75/12

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 04.01.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Oldenburg geändert:

Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung im 1. Geschoss im Haus ..., bestehend aus einem Zimmer und einer Toilette mit Bad/Dusche zu räumen und vollständig geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 229,55 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.04.2011 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen und wird die Berufung zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2012 eingeräumt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.)

Die Parteien streiten über die Beendigung des Mietverhältnisses, das der Beklagte mit Mietvertrag vom 01.09.1999 mit der Klägerin als Vermieterin begründet hat. Die monatliche Miete für die Ein-Zimmer-Wohnung in dem Haus, in dem auch die

Klägerin lebt, beträgt 163,31 EUR. Mit Schreiben vom 12. und 20.07.2010 – die auch an den Betreuer des Beklagten übersandt wurden – hatte die Klägerin um die Benennung von Besichtigungsterminen gebeten und im letztgenannten Schreiben eine Abmahnung für den Fall der Nichtermöglichung einer Besichtigung ausgesprochen. Das Begehren hatte sie damit begründet, sie wolle sich einen Eindruck vom Zustand der Wohnung machen. An dem Termin würden ihr Ehemann und voraussichtlich ein Handwerker teilnehmen. Nachdem eine Reaktion seitens des Beklagten nicht erfolgt war, hat die Klägerin mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 03.08.2010 die Kündigung zum 30.04.2011 ausgesprochen. Mit Schreiben vom 02.08.2011 hat die Klägerin eine weitere Kündigung ausgesprochen mit der Begründung, der Beklagte habe den Zugang zu seiner Wohnung im Treppenhaus verbarrikadiert.

Im Mietvertrag ist unter § 15 (Exemplar des Mieters) bzw. § 16 (Exemplar des Vermieters) geregelt, dass die Vermieterin die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen kann zur Prüfung des Zustandes oder aus anderem wichtigen Grund.

Der Beklagte hatte am 01.11.2010 einem Heizungsmonteur den Zugang zu seiner Wohnung gestattet, der Klägerin jedoch Hausverbot erteilt.

Das Amtsgericht hatte mit Urteil vom 04.01.2012 die Klage abgewiesen mit der Begründung, das Schweigen auf die Aufforderungsschreiben zur Benennung von Besichtigungsterminen stelle keine im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht unerhebliche Pflichtverletzung dar. Die Klägerin hätte einen Besichtigungstermin gerichtlich einklagen können. Die Kündigungserklärung vom 02.08.2011 führe nicht zu einem Räumungsanspruch. Für eine fristlose Kündigung fehle es an der erforderlichen Abmahnung und bei Annahme einer fristgemäßen Kündigung sei die Kündigungsfrist noch nicht abgelaufen.

Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

II.)

Die zulässige Berufung ist in der Sache begründet.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Räumung der angemieteten Wohnung nach § 546 BGB zu, nachdem sie das Mietverhältnis mit Kündigung vom 03.08.2010 wirksam zum 30.04.2011 beendet hat. Die Klägerin war nach § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB berechtigt, das Mietverhältnis durch Kündigung einseitig zu beenden. Sie hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, weil der Beklagte ihr ohne erheblichen Grund eine Möglichkeit zur Besichtigung der angemieteten Wohnung verweigert hat. Es kann dahin stehen, ob die vertragliche Regelung in § 15 bzw. § 16 des Mietvertrages den Mieter unangemessen benachteiligt, weil der Vermieter "die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen" kann und der Mieter – so die Bewertung des Beklagten – keinen Einfluss darauf hat, wann die Besichtigung stattfinden soll. Denn die Klägerin hat die Regelung offensichtlich so verstanden, dass eine Besichtigung nur in Abstimmung mit dem Beklagten erfolgen kann, wie ihre Schreiben vom 12. und 20.07.2010 deutlich machen. Ferner folgt die Berechtigung eines Vermieters schon aus dem Gebot von Treu und Glauben aus § 242 BGB. Es kann nicht zweifelhaft sein, dass ein Vermieter eine Berechtigung zur Besichtigung der vermieteten Wohnung in Abstimmung mit dem Mieter hat, wenn ein erhebliches Bedürfnis besteht. Ein solches folgt bereits daraus, dass die Klägerin nach mehr als

zehnjähriger Mietzeit sich einen Eindruck vom Zustand der Wohnung machen wollte und dabei die Absicht hatte, einen Handwerker hinzuzuziehen. An der Ernsthaftigkeit ihres Vorhabens bestehen schon deshalb keine Zweifel, weil die Klägerin später einen Heizungsmonteur mit der Ausführung von Arbeiten beauftragt hat. Dem pflichtwidrigen Verhalten des Beklagten steht nicht entgegen, dass der Beklagte später dem Handwerker den Zugang zur Mietwohnung ermöglicht hat. Denn die Klägerin musste Gelegenheit erhalten, sich von der Notwendigkeit auszuführender Arbeiten zu überzeugen und später die ordnungsgemäße Ausführung derartiger Arbeiten zu kontrollieren.

Der Beklagte kann dem Begehren der Klägerin nach Benennung von Besichtigungsterminen nicht entgegenhalten, zu einer entsprechenden Mitteilung sei er nicht verpflichtet. Schließlich wird durch die Benennung von genehmen Terminen gerade die Möglichkeit eingeräumt, dass der Vermieter auf Belange des Mieters bei der Terminplanung Rücksicht nimmt.

Die Einräumung einer konkreten Besichtigungsmöglichkeit ist nicht aus dem Schreiben des Betreuers des Beklagten vom 19.07.2010 erkennbar. Dieses lässt nur erkennen, dass der Betreuer vorbeikommen will, wenn sich der Beklagte nicht melden sollte. Die Erlangung eines Zugangs zur Wohnung ist aus diesem Schreiben nicht ersichtlich. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Betreuer ausweislich des Schreibens vom 14.08.2006 in früherer Zeit vom Beklagten nur beschimpft wurde, nachdem dieser den Beklagten auf einen Renovierungsbedarf angesprochen hatte.

Der Berechtigung zur Beendigung des Mietverhältnisses steht nicht entgegen, dass die Klägerin im Mai 2010 durch den Austausch des Schlosses an der Haustür den Zugang für den Beklagten zu seiner Wohnung erschwert hat. Denn die Zugangsbehinderung war im Zeitpunkt des Besichtigungsbegehrens bereits mehrere Wochen beseitigt. Die Klägerin hatte durch den Austausch des Schlosses auch nicht die Berechtigung zum Zutritt zur Wohnung des Beklagten erlangt, wie der Beklagte im Schreiben vom 18.08.2010 ausgeführt hat.

Schließlich steht der Wirksamkeit der Kündigung nicht entgegen, dass die Klägerin nach Ansicht des Beklagten zunächst einen Duldungstitel für die Besichtigung der Wohnung hätte erstreben müssen. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 05.10.2010 (Az. VIII ZR 221/09) ist im Einzelfall zu bewerten, ob es dem Vermieter zuzumuten ist, vor Ausspruch einer Kündigung einen Duldungstitel gegen den Mieter zu erwirken und ggf. Vollstreckungsversuche nach § 890 ZPO zu unternehmen. Im Rahmen einer derartigen Abwägung war hier zu berücksichtigen, dass der Beklagte auf beide Schreiben der Klägerin vom 12. und 20.07.2010 nicht reagiert hatte. Auch eine im letztgenannten Schreiben enthaltene Abmahnung blieb ohne Erfolg. In die Abwägung war ferner einzubeziehen, dass der Betreuer im Jahre 2006 mehrmals vom Beklagten beschimpft worden war, als dieser ihn auf die räumliche Situation angesprochen hatte. Bei der Bewertung der Frage, ob der Beklagte mit seiner Verhaltensweise die in der Entscheidung des BGH angesprochene Zumutbarkeitsgrenze überschritten hat, war ferner zu berücksichtigen, dass die Klägerin in einem Haus mit dem Beklagten wohnt und dieser in der Folgezeit im Treppenhaus auch für Gäste deutlich sichtbar den Zugang zu seiner Wohnung versperrt hat durch ein auf der Schwelle liegendes Brett und durch zwei zu einem X aufgestellte Balken. Letzteres bestätigt die Bewertung, wonach der Beklagte bereits im Zeitpunkt der Schreiben vom 12. und 20.07.2010 nicht gewillt war, auf die Belange der Klägerin Rücksicht zu nehmen.

Der Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze steht auch nicht die Erkrankung/Behinderung des Beklagten entgegen. Unabhängig davon, dass er keine Einzelheiten dafür vorgetragen hat, aus welchem Grund ihm die Verweigerung des Zugangs nicht vorwerfbar sein soll, ist insoweit auch zu berücksichtigen, dass er selbst seinen damaligen Betreuer beschimpft hat, als dieser ihn auf die Raumsituation ansprach. Seine Eigenverantwortlichkeit, die ihm durch seine Selbständigkeit und das Leben in einer eigenen Wohnung deutlich werden muss, gebietet es ihm, auf Belange der Personen Rücksicht zu nehmen, die in seinem Umfeld leben bzw. zu denen er geschäftlichen Kontakt hat. Es ist ihm in Ermangelung eines konkreten Vortrages zumindest zuzurechnen, dass er einen Zugang nicht durch den Betreuer (ggf. bei eigener Abwesenheit) ermöglicht hat.

Dem Beklagten war auf seinen Antrag gem. § 721 ZPO eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2012 einzuräumen. Innerhalb dieser Frist hat er auch unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation unter Mithilfe des Betreuers hinreichend Gelegenheit, eine neue Wohnung zu suchen, anzumieten und zu beziehen.

Soweit die Klägerin ferner die Erstattung der durch die Kündigung verursachten Kosten ihrer Prozessbevollmächtigten verlangt, ist diese Forderung aus § 280 BGB berechtigt. Die aus den oben dargestellten Gründen unberechtigte Verweigerung der Besichtigungsmöglichkeit stellt eine Pflichtverletzung dar. Die Kostenberechnung auf Seite 5 der Klageschrift ist zutreffend.

Der Zinsanspruch besteht seit der Begründung der Rechtshängigkeit am 21.04.2011 gemäß § 291 BGB. Ein Zinsanspruch seit dem 01.09.2010 scheidet daran, dass allein die Fristsetzung im Kündigungsschreiben nicht als verzugsbegründende Mahnung bzw. als vertragliche Leistungszeitbestimmung (§ 286 Abs. 1, 2 Ziff. 1 BGB) angesehen werden kann.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 ZPO.