Amtsgericht Leverkusen, 22 C 157/23

Datum:	17.05.2024
Gericht:	Amtsgericht Leverkusen
Spruchkörper:	Richter am Amtsgericht
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	22 C 157/23
ECLI:	ECLI:DE:AGLEV:2024:0517.22C157.23.00

Rechtskraft:	rechtskräftig

Tenor:

I.

Die Klage wird abgewiesen.

II.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

III.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand: 1

Die Parteien streiten sich um die Räumung der von den Beklagten gemieteten Wohnung in der B.-straße 56, 00000 O., im ersten Obergeschoss rechts nebst den dazugehörigen Kellerraum, sowie den auf dem Grundstück B.-straße 54 + 56, 00000 O., gelegenen Kraftfahrzeug Abstellplatz Nummer 7. 2

Die Beklagten bilden mit ihrem drei jährigen Kind eine dreiköpfige Familie. 3

Die Beklagten luden ihr Elektroauto, einen Hybrid-PKW, mehrfach – mindestens 10 Mal - über eine Allgemeinstromstreckdose des Hauses auf. Hierauf wurde der Kläger durch E-Mails mehrere Mieter aufmerksam, welche sich über das Verhalten der Beklagten beschwerten. Dadurch sind unbezifferte Mehrkosten für den verbrauchten Strom entstanden, welcher über die Position Allgemeinstrom in den Betriebskosten auf alle Mieter umgelegt wird. 4

Der Prozessbevollmächtigte des Klägers kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 19.09.2023 fristlos. Als Grund gab der Kläger das Nutzen der Allgemeinstreckdose zum Laden des E-Fahrzeuges an. Mit demselben Schreiben kündigte er das Mietverhältnis vorsorglich fristgerecht zum nächst zulässigen Zeitpunkt. 5

Nach diesem Zeitpunkt erfolgte keine Nutzung der Allgemeinsteckdose durch den Beklagten. 6

Mit der Klage vom 27.10.2023 kündigte der Prozessbevollmächtigte des Klägers erneut fristlos unter Berufung auf denselben Kündigungsgrund. Vorsorglich kündigte er mit der Klage fristgerecht zum nächst zulässigen Zeitpunkt. 7

Mit der am 16.11.2023 zugestellten Klage begehrt der Kläger die Räumung der oben bezeichneten Wohnung und des Kraftfahrzeug Abstellplatzes. Der Kläger behauptet, dass die Beklagten zum Ausgleich der Mehrkosten durch die anderen Mieter aufgefordert worden seien. Die Nutzung der Steckdose sei mehrfach und nahezu permanent erfolgt. 8

Der Kläger ist der Ansicht, dass eine Fortführung des Mietverhältnisses den anderen Mietern nicht zu zumuten ist. Er hält den Stromdiebstahl der Beklagten nach Mitteilung deren Mitmieter für so dreist, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sowohl für den Kläger als auch für die Mitmieter der Beklagten nicht zumutbar sei. Dazu beruft er sich auf die an ihn gerichteten Beschwerde-Emails der weiteren Mieter. Aufgrund des nachgewiesenen Verhaltens der Beklagten, welches eine ganz erhebliche Vertragsverletzung zu Lasten der Mieterschaft darstelle, möchte der Kläger das Mietverhältnis nicht fortsetzen. 9

Der Kläger beantragt, 10

die Beklagten zu verurteilen, an ihn 11

- die im Mietvertrag zwischen den Parteien bezeichnete Wohnung im Hause 12

  B.-straße 56, 00000 O., vereinbarte Größe 86 qm, 1. OG rechts nebst 13

  Kellerraum 14

- sowie den auf dem Grundstück B.-straße 54 + 56, 00000 O., gelegenen Kfz 15

  Abstellplatz Nr. 7 zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben. 16

Die Beklagten beantragt, 17

die Klage abzuweisen. 18

Die Beklagten räumen ein, bis zu 10 Mal ihr Fahrzeug über den Allgemeinstrom aufgeladen zu haben. Sie bedauern ihr Verhalten ausdrücklich und bieten dem Vermieter an, die Mehrkosten für den Allgemeinstrom zu übernehmen. Zuletzt boten sie vergleichsweise eine Zahlung von pauschal 600,00 Euro an, um die Betriebskosten für die Mitmieter zu senken und den Hausfrieden wieder herzustellen. Die Beklagten verweisen darauf, dass der Kläger weder vorgerichtlich noch im Verfahren die Mehrkosten konkret beziffert habe. Die Beklagten berufen sich darauf, dass es vor der Kündigung eine Anmahnung durch den Vermieter nicht gegeben habe. 19

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Nutzung der Allgemeinstromsteckdose weder eine fristlose noch eine fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. 20

Weiterhin sind sie der Ansicht, dass der Schaden so gering sein, dass eine abmahnungslose Kündigung unverhältnismäßig sei. 21

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen. 22

Eine gütliche Einigung scheiterte nach Widerruf des Vergleiches durch die Klägerseite. 23

Entscheidungsgründe: 24

Die zulässige Klage ist unbegründet. 25

I. 26

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung. Denn das Mietverhältnis besteht ungekündigt fort. Alle ausgesprochenen Kündigungen sind unwirksam. Denn der durch die Beklagten verursachte Schaden liegt unter 50,00 Euro, die Beklagten sind wiedergutmachungsbereit und es besteht keine Wiederholungsgefahr. Der Hausfrieden ist wieder hergestellt. Ein Festhalten an der Räumungskündigung kann nur noch mit Unversöhnlichkeit begründet werden. Das ist jedoch kein Kündigungsgrund. 27

1. 28

Die vom Kläger ausgesprochene **fristlose Kündigung vom 19.09.2023** ist nicht wirksam geworden. Denn es ist keine vorherige Abmahnung erfolgt, § 543 Abs. 3 BGB. 29

a) 30

Der Kläger kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 19.09.2023 unter Angabe der Kündigungsgründe (Stromdiebstahl) und somit in der vorgeschriebenen Form des § 568 I BGB. Der Kündigungsgrund war gemäß nach § 569 IV BGB im Schreiben nach Ort, Zeit und Gegenstand individualisierbar angegeben. 31

b) 32

Der Kläger hatte keinen Grund zur außerordentlichen Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 in Verbindung mit § 569 Abs. 2 BGB. Jedenfalls hatte der Kläger nicht vorher abgemahnt, § 543 Abs. 3 BGB. 33

aa) 34

Nach §§ 543 Abs. 1 i.V.m. § 569 Abs. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschulden 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. 35

Allgemein wird ein Kündigungsgrund bejaht, wenn ein Mieter Stromleitungen anzapft und auf diese Weise Energie verbraucht, ohne dafür zu bezahlen (Blank, in: Schmidt-Futterer, MietR, 8. Aufl., § 543 Rdnr. 185 m.w. Nachw.; LG Berlin, Beschluss vom 21. Oktober 2014 – 67 S 304/14 –, Rn. 2, juris). 36

37

Für die Wirksamkeit einer fristgerechten Kündigung ist die Schwere der Pflichtverletzung des Mieters entscheidend. Die Kündigung ist unwirksam, wenn weder die Menge des unberechtigt entnommenen Strom noch die Dauer der Pflichtverletzung dargelegt wird (Anschluss KG Berlin, 18. November 2004, 8 U 125/04).

(LG Berlin, Beschluss vom 21. Oktober 2014 – 67 S 304/14 –, juris) 38

Allen Entscheidungen, die einen Stromdiebstahl als Kündigungsgrund ausreichen lassen, ist aber gemein, dass dem Vermieter und/oder der Hausgemeinschaft durch diesen Stromdiebstahl ein beträchtlicher Schaden entstanden ist. In dem vom AG Neukölln entschiedenen Fall (GE 1995, 501) hat der Mieter Hausstrom über eine im Keller befindliche Steckdose entnommen. In einem vom AG Potsdam (WuM 1995, 40) entschiedenen Fall hat der Mieter unberechtigt Strom entnommen um sein Badezimmer aufzuheizen. Das LG Köln (NJW-RR 1994, 909) hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem der Mieter mit dem gestohlenen Strom Kühlschrank und Telefon betrieben hat. Das Landgericht Köln (NJW-RR 1994, 909) hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem der Mieter mit dem gestohlenen Strom Kühlschrank und Telefon betrieben hat. 39

Verneint wegen Geringfügigkeit hat dies das LG Berlin in einem Fall auf Grund des Umstands, dass die Mieter nur etwa 1 bis 2 mal im Monat den Keller aufsuchten und Licht einschalteten Kosten in einem fast nicht zu berechnenden Umfang (KG Berlin, Urteil vom 18. November 2004 – 8 U 125/04 –, Rn. 10, juris; LG Berlin, Beschluss vom 21. Oktober 2014 – 67 S 304/14 –, Rn. 3, juris). 40

bb) 41

Nach Maßgabe dessen hat das Gericht bereits durchgreifende Zweifel daran, dass aufgrund des – unstreitigen - Stromdiebstahls eine derart schwerwiegende Störung des Hausfriedens vorliegt, dass alleine dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen könnte. 42

(1) 43

Zwar ist die entnommene Strommenge sicherlich höher als in dem vom KG Berlin (a.a.O., Kellerlichtfall) entschiedenen Sachverhalt. Das Gericht geht nach dem zugestandenen Vortrag der Beklagten von 10 Ladevorgängen aus. 44

Mangels konkreter Angaben zum Umfang der Ladevorgänge kann das Gericht den Schaden nur schätzen. Nach den allgemein zugänglichen Quellen zu den Betriebskosten für Plug-in Hybridfahrzeuge (Fundstelle: : https://www.greengear.de/ elektroautos-plug-in-hybridautos-aufladen-kosten-preise-daheim-zuhause/) geht das Gericht abhängig von den marküblichen Batteriekapazitäten von Plug-in Hybridfahrzeugen von 5,7 kWh bis 14,1 kWh von durchschnittlichen Kosten einer Aufladung von 3,48 Euro bis 4,20 Euro aus. Die Mehrkosten betragen dann bei eingeräumten 10 Ladevorgängen zwischen 34,80 Euro und 42,00 Euro insgesamt. 45

Das Gericht hält einen solchen Schaden wegen Stromentnahme für gering. Dabei orientiert sich das Gericht an der gesetzlichen Wertung von §§ 248c Abs. 3 i.V.m. 248a StGB. Es obliegt dabei der Rechtsprechung, eine Wertgrenze als „gegriffene Größe“ zu ziehen (Vogel/Brodowski in: Leipziger Kommentar zum StGB, 13. Auflage, § 248a StGB, Rn. 6). Die Grenze wird vermehrt bei 50,00 Euro gesehen (Geringwertigkeit: OLG Frankfurt, Beschluss vom 9. Mai 2008 – 1 Ss 67/08 –, juris; Vogel/ Brodkowski a.a.O. m.w.n.), vereinzelt bereits bei 100,00 Euro (im Disziplinarrecht zur Geringfügigkeitsschwelle: Schleswig-Holsteinisches 46

Verwaltungsgericht, Urteil vom 5. August 2020 – 22 A 4/15 –, Rn. 59, juris). Nach Maßgabe dessen handelt es sich vorliegend um eine allenfalls geringwertige Stromentnahme, deren etwaige Strafverfolgung einem Antragserfordernis unterläge.

(2) 47

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass die Beklagten überkompensatorisch angeboten haben, 600,00 Euro als pauschalen Schadensersatz zu leisten, obgleich ein derart hoher Schaden weder plausibel ist noch im konkreten Fall nachgewiesen werden kann. 48

Hinzu kommt, dass die Beklagten von Anfang an die unbefugte Stromentnahme eingeräumt, sich entschuldigt und Wiedergutmachung angeboten haben. 49

Zudem kam es unstreitig nach der ersten Kündigung zu keiner weiteren Stromentnahme. 50

(3) 51

Unter zusammenfassender Würdigung der vorgenannten Umstände sieht das Gericht den Hausfrieden zwar als gestört an, jedoch nur in sehr geringfügigem Maße. Warum sich die Hausgemeinschaft in der von dem Kläger vorgetragenen Umfange unversöhnlich zeigt, dass selbst ein vom Gericht vorgeschlagener Vergleich das Haus nicht befrieden kann, ist von der Sache her allein mit dem Umfange des Schadens angesichts der angebotenen großzügigen Wiedergutmachung nicht zu erklären. 52

(4) 53

Auch die von Klägerseite vorgelegten Beschwerde-Emails der weiteren Mieter im Haus können eine beachtliche Störung des Hausfriedens nicht begründen. Aus den vom Kläger vorgelegten E-Mails ergibt sich lediglich die Aufforderung, die unerlaubte Stromentnahme solle untersagt und für die Zukunft unterbunden werden. Außerdem solle das, was die Beklagten bis jetzt verbraucht haben, pauschal angerechnet werden. Das Gericht sieht durch das Angebot der Schadenswiedergutmachung und das weitere Verhalten der Beklagten nach der ersten Kündigung den Hausfrieden aus Sicht der Mitmieter als in vollem Umfange wiederhergestellt an. 54

Keiner der aufgebrachten Mieter hatte vom Kläger verlangt, dass den Beklagten sofort und fristlos gekündigt werden sollte. Es geht den Mietern nach den vorgelegten E-Mails allein um Schadenswiedergutmachung und Einhaltung der Gemeinschaftsordnung. 55

(5) 56

Unter diesen Umständen vermutet das Gericht hinter dem Festhalten an der fristlosen Kündigung weitere bislang unbenannte Kündigungsgründe, welche aber mangels Kundgabe vorliegend nicht berücksichtigt werden können. Im Übrigen dient das Kündigungsrecht nicht der Bestrafung der Mieter. Dafür sind allein die Strafverfolgungsbehörden zuständig. 57

cc) 58

Eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wegen Stromdiebstahls durch den Untermieter ist dann unwirksam, wenn der Hauptmieter nicht abgemahnt wurde und das Untermietverhältnis unverzüglich beendet hat (LG Berlin, Urteil vom 6. Mai 2002 – 34 O 554/01 –, juris). Vor dem Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen sog. Stromdiebstahls ist der Ausspruch einer Abmahnung 59

erforderlich. (LG Berlin, Beschluss vom 21. Oktober 2014 – 67 S 304/14 –, juris). Eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 BGB wegen unbefugter Stromentnahme im Keller ist jedenfalls dann erforderlich, wenn der behauptete Stromverbrauch durch den Mieter so gut wie nicht messbar ist (KG Berlin, Urteil vom 18. November 2004 – 8 U 125/04 –, juris) oder im konkreten Fall nicht nachgewiesen wurde (LG Frankfurt, Urteil vom 1. Juni 2017 – 2-11 S 326/16 –, Rn. 35, juris). Eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist hingegen ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt, wenn der Mieter oder ein Dritter, dessen Verhalten sich der Mieter zurechnen lassen muss, seine Wohnung über ein an die von ihm wieder in Betrieb genommene Baustromversorgung angeschlossenes Kabel mit Strom versorgt (AG Wedding, Urteil vom 10. Februar 2015 – 11 C 103/14 –, juris).

dd) 60

Nach Maßgabe dessen ist die erste fristlose Kündigung vom 19.9.2023 in jedem Falle unwirksam, da unstreitig keine vorherige Abmahnung erfolgte. Eine solche war im vorliegenden Fall auch nicht gem. § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB entbehrlich, da auch unter Abwägung der beiderseitigen Interessen keine Gründe für eine sofortige und abmahnungslose Kündigung vorliegen. Denn der eingetretene Schaden liegt unter 50,00 Euro und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Aufladevorgang des Plug-in-Hybrid PKW ist nicht zu vergleichen mit der massiven Entnahme von Baustrom (AG Wedding a.a.O.). Die Beklagten waren zudem von Anfang an einsichtig, haben ihr Verhalten wunschgemäß eingestellt und sind zur Schadenwiedergutmachung bereit. 61

2. 62

Die **ordentliche Kündigung vom 19.09.2023** ist ebenfalls nicht wirksam geworden. Denn aus den vorgenannten Gründen kann eine mehr als unerhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die zu einer fristgemäßen Kündigung berechtigen würde, gerade nicht festgestellt werden. Der durch das unerlaubte Verhalten der Beklagten eingetretene Schaden ist allenfalls gering und liegt unter 50,00 Euro. Die Beklagten wollen den Schaden wieder gutmachen und es besteht keine Wiederholungsgefahr. 63

3. 64

Die mit der Klageschrift ausgesprochene **fristlose Prozesskündigung vom 27.10.2023** ist nicht wirksam geworden. Denn es liegt seit der als erste Abmahnung auszulegenden Kündigung vom 19.09.2023 kein weiterer nachweisbarer Verstoß der Beklagten gegen ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis vor. Unstreitig sind alleine die unerlaubten Stromaufladungen vor dem 19.09.2023. Danach hat es derartige Ladevorgänge nicht mehr geben. Solche sind weder vorgetragen noch vom Kläger in der Prozesskündigung mitgeteilt worden. 65

4. 66

Auch die mit der Klage ausgesprochene weitere **ordentliche Prozesskündigung vom 27.10.2023** ist nicht wirksam geworden. Die Kündigung wurde dabei wieder auf denselben Kündigungsgrund wie die Kündigung vom 19.09.2023 gestützt. Diese begründen jedoch nach dem zuvor Ausgeführten keine Kündigung, da keine nicht unerhebliche Mieterpflichtverletzung der Beklagten vorliegt, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. 67

II. 68

69

Die Kosten folgen aus § 91 ZPO, wonach die unterliegende Partei die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 708 ff. ZPO. 70

Der Streitwert wird auf 8.040,00 EUR festgesetzt. 71

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE