
Datum: 16.09.2020
Gericht: Landgericht Münster
Spruchkörper: Zivil-(Berufungs-) Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 S 53/20
ECLI: ECLI:DE:LGMS:2020:0916.1S53.20.00

Vorinstanz: Amtsgericht Münster, 98 C 2625/19

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des AG Münster vom 10.06.2020 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe	1
I.	2
Die Parteien streiten über Räumungs- und Herausgabeansprüche nach fristloser, hilfsweise ordentlicher Kündigung der von der Beklagten bewohnten Wohnung der Klägerin.	3
Wegen der tatsächlichen Feststellungen einschließlich der erstinstanzlich gestellten Anträge wird zunächst gem. § 540 Abs. 1 S. 1 ZPO auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen.	4
Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagte zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung unter Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 31.12.2020 verurteilt.	5
Der Klägerin, einer gewerblichen Vermietungsgesellschaft, stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe gem. § 546 BGB zu, da die unter dem 18.04.2019 hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wirksam sei. Ihr stehe ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB zu, da die Beklagte die	6

streitgegenständliche Wohnung nicht vertragsgemäß gebrauchte. Zwar hätten sich die klägerseits befürchteten Gefährdungen der Mietsache durch das eingeholte Sachverständigengutachten nicht bestätigt. Darauf komme es jedoch nicht an, da auch der zwischen den Parteien unstreitige Zustand der Wohnung keine Wohnnutzung im üblichen Sinne mehr darstelle, von der nach dem Mietvertrag vorgesehenen Nutzungsart daher nicht mehr gedeckt sei und eine abstrakte Gefahr der Beeinträchtigung der Mietsache und der anderen Hausbewohner begründe. Der Vermieter könne bei einem solchen Zustand der Wohnung nie ausschließen, dass die Wohnung nicht nur vollgestellt, sondern bereits „vermüllt“ sei. Das ihm zustehende Besichtigungsrecht helfe ihm insoweit auch nicht weiter, da eine eingehende Besichtigung zunächst eine vollständige Entrümpelung der Wohnung erfordern würde. Es müsse dem Vermieter daher zugesagt werden, das offensichtliche Nutzungsverhalten als nicht vertragsgemäß zu untersagen. Da die Beklagte ihr Nutzungsverhalten auch nach der mit klägerischen Schreiben vom 26.10.2018 erklärten Abmahnung bis zur Klageerhebung unverändert fortgesetzt habe, sei die Vertragsverletzung auch erheblich. Es könne zudem dahinstehen, ob und in welchem Ausmaß die Beklagte krankheitsbedingt daran gehindert sei, ihr Verhalten zu ändern. Zum einen setze die ordentliche Kündigung gem. § 573 BGB nicht zwingend eine schuldhafte Vertragsverletzung voraus. Zum anderen habe die Klägerin hinreichend auf eine etwaige krankheitsbedingte Beeinträchtigung der Beklagten Rücksicht genommen, indem sie nach Einschaltung des sozialpsychiatrischen Dienstes der Stadt B sowie einer gesetzlichen Betreuerin die zunächst gesetzten Fristen mehrfach verlängert habe.

Mit ihrer Berufung verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Klagevortrags weiter: Das Amtsgericht nehme zu Unrecht einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache an. In welcher Weise ein Mieter seine Wohnung nutze, welche Sachen und Gegenstände er darin aufbewahre, auch ob er zur Aufbewahrung bspw. Schränke oder Regale nutze oder sie anderweitig stapele, sei Sache des Mieters, ebenso wie die Entscheidung, welche Sachen und Gegenstände für ihn Wert und Bedeutung hätten, sie aufzubewahren. Dies gelte jedenfalls, soweit die Mietsache keinen Schaden erleide oder eine Gefährdung für die Mietsache oder die Bausubstanz bestehe. Die reine Befürchtung reiche insoweit nicht aus.

Eine konkrete Gefährdung der Mietsache durch Unrat, Ungezieferbefall, Schimmel oder Beeinträchtigung der Statik habe der gerichtlich bestellte Sachverständige nicht feststellen können. Eine etwaige Geruchsbelästigung anderer Hausbewohner werde von der Klägerin selbst bereits nicht behauptet. Die Annahme des Amtsgerichts, der Zustand der Wohnung stelle keine Wohnnutzung im üblichen Sinne mehr dar und das Nutzungsverhalten der Beklagten begründe die abstrakte Gefährdung der Mietsache und die abstrakte Gefahr der Beeinträchtigung anderer Hausbewohner, sei nicht haltbar. Eine abstrakte Gefährdung liege in jedem Mietverhältnis vor; solche Risiken könne ein Vermieter in keinem Mietverhältnis ausschließen. Darüber hinaus nutze die Beklagte ihre Wohnung auch in üblicher Weise, nämlich als dauerhaften Lebensmittelpunkt, wo sie sich ständig aufhalte, koche, dusche, die sie sauber halte und von wo sie die unterschiedlichsten Erledigungen wahrnehme. Jedenfalls fehle es aber selbst bei Annahme einer Vertragsverletzung an deren Erheblichkeit, da die Rechte der Klägerin durch den Zustand der Wohnung nicht beeinträchtigt würden.

Die Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts vom 10.06.2020, Az. 98 C 2625/19, zugestellt am 15.06.2020, die Klage abzuweisen;

hilfsweise für den Fall des Unterliegens, der Beklagten eine weitere angemessene Räumungsfrist einzuräumen.	11
Die Klägerin beantragt,	12
die Berufung zurückzuweisen.	13
Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Zu Recht gehe das Amtsgericht davon aus, dass die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung nicht in dem hierfür vorgesehenen Sinne nutze. Insbesondere sei auch durch den Sachverständigen festgestellt worden, dass sowohl das Badezimmer als auch die Küche zweckentfremdet genutzt würden. Diese seien so stark zugestellt, dass ein Betreten der Räume bereits nicht möglich sei. Gerade in diesen beiden Räumen bestehe jedoch durch die Wasserentnahmestellen und diverse Wasserleitungen eine besondere Gefahr, dass Wassereintritt zunächst gar nicht bemerkt würde oder aber insbesondere im Falle eines Wasserrohrbruchs erhebliche Wassermengen austräten bevor die Leitungen – nach Freiräumen – erreicht werden könnten. Es sei der Klägerin als Vermieterin nicht zuzumuten, bei einer solchen Gefahrenlage zunächst abzuwarten, bis ein Schaden eintrete und erst dann die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen.	14
Wegen des weitergehenden Sachvortrags wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.	15
II.	16
Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.	17
Der Klägerin steht kein Räumungs- und Herausgabeanspruch zu, da die mit anwaltlichem Schreiben vom 18.04.2019 erklärte fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung unwirksam ist.	18
1.	19
Ein Grund zur fristlosen Kündigung gem. § 543 BGB stand der Klägerin mangels wichtigen Grundes nicht zu. Ein wichtiger Grund liegt 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. Nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann 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.	20
Eine Gefährdung der Mietsache im Sinne der vorbenannten Vorschrift ist nach dem Gutachten des Sachverständigen L bereits nicht feststellbar. Eine solche liegt dann vor, wenn die Mietsache durch die Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt worden ist oder wenn der Eintritt eines Schadens nach der Sachlage signifikant höher ist als bei einem vertragsgerechten Verhalten (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 543 Rz. 57). Nach den überzeugenden und auch für einen Laien gut nachvollziehbaren Feststellungen des Sachverständigen L, denen sich die Kammer in eigener Überzeugungsbildung anschließt, liegt kein aktiver Befall mit Schimmelpilzen vor. Eine aktuelle Gefährdung der Bausubstanz durch Schimmelpilzwachstum oder andere Pilze und/oder Schädlinge, und/oder Säuren und andere Chemikalien ist ebenfalls nicht gegeben.	21

Die Luftzirkulation funktioniert in den Räumen trotz der aktuell dort gelagerten Materialien ausreichend; Schimmelbildung wird durch diese nicht begünstigt. Auch wird die Gebäudestatik durch die aktuell auflagernden Massen in der Wohnung und dem Kellerraum nicht gefährdet. Nach Auffassung des Sachverständigen ist eine vollständige, übliche Nutzung von Badezimmer und Küche zwar auch für die Beklagte nicht möglich. Im Falle eines Rohrbruches könne aber binnen eines Tages eine Mindestzugänglichkeit durch ein Entrümpelungsunternehmen hergestellt werden.

Soweit die Klägerin moniert, der Zustand in Bad und Küche habe durch den Sachverständigen – mangels Betretungsmöglichkeit – nicht ausreichend festgestellt werden können, führt dies zu keiner abweichenden Beurteilung. Anhaltspunkte dafür, dass in diesen Räumen über die bloße Lagerung von Papier und Textilien hinaus Schäden wie Schimmel an der Mietsache bereits aufgetreten wären, bestehen nicht. Insbesondere hat der Sachverständige überzeugend ausgeführt, dass er die zu untersuchende Probe an der Stelle entnommen habe, an der die Wahrscheinlichkeit zum Auffinden eines aktiven Befalls, bezogen auf die hier streitbefangene Wohnung, am höchsten gewesen wäre. Anlass für eine ergänzende Beweisaufnahme, die die Klägerin im Übrigen nicht beantragt hatte, besteht daher nicht. 22

Im Hinblick auf die bereits nicht feststellbare Gefährdung der Mietsache und damit allenfalls abstrakte Gefährdungslage der Klägerin kommt ein Rückgriff auf den Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB ebenfalls nicht in Betracht. 23

2. 24

Auch die hilfsweise ordentlich erklärte Kündigung hat nach Überzeugung der Kammer zu keiner Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Gem. § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach Abs. 2 Nr. 1 liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Dabei ist der Begriff der vertraglichen Pflichten nach allgemeiner Ansicht in einem umfassenden Sinne zu verstehen. Er umfasst sowohl den „vertragswidrigen Gebrauch“ i.S.d. § 541 BGB sowie alle Formen der Schlecht- oder Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen, seien sie finanzieller oder anderer Art. Auf die Unterscheidung von Haupt- und Nebenpflichten kommt es insoweit nicht an (vgl. *Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 573 Rz. 11g*). Wann eine etwaige Vertragspflichtverletzung nicht unerheblich ist, wird – insbesondere im Hinblick auf ein etwaiges Stufenverhältnis zu § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB – unterschiedlich beurteilt. Nicht gerechtfertigt ist eine Kündigung jedoch jedenfalls dann, wenn die Rechte des Vermieters hierdurch nur unerheblich beeinträchtigt werden (vgl. *Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 573 Rz. 13*). 25

Vorliegend kann bereits eine Vertragspflichtverletzung der Beklagten nicht festgestellt werden. Eine solche lässt sich weder aus einem vertragswidrigen Nutzungsverhalten der Beklagten noch aus einer konkreten oder abstrakten Gefährdung der Mietsache herleiten. 26

Das Mietobjekt ist der Beklagten ausweislich des als Anlage zur Klageschrift eingereichten Mietvertrages von 1996 als Wohnung und damit zu Wohnzwecken überlassen. Der Begriff des Wohnens beinhaltet eine auf gewisse Dauer angelegte, eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens durch Begründung eines Lebensmittelpunkts sowie die persönliche Entfaltung des einzelnen im privat geschützten Raum. Daran, dass die Beklagte tatsächlich in der ihr überlassenen Wohnung wohnt, sich dort regelmäßig aufhält, schläft, wäscht und 27

kocht, hat die Kammer keinerlei Zweifel. Die Beklagte, die auch nach dem persönlichen Eindruck der Kammer einen gepflegten Eindruck macht und offensichtlich um wahrheitsgemäße Angaben bemüht war, erklärte glaubhaft, sie nutze auch Küche und Bad mehrfach täglich. Im Hinblick auf die zierliche Statur der Beklagten steht die Äußerung auch nicht im Widerspruch zu derjenigen des Sachverständigen L, der die vorbenannten Räume aufgrund seiner Größe und Statur nicht betreten konnte.

Die auch nach Auffassung der Kammer in ihrem Umfang grenzwertige Ansammlung von (Alt-)Papieren, Textilien und Erinnerungsstücken führt nicht zur Annahme einer über das tatsächliche Wohnen hinausgehenden zweckwidrigen Nutzung. Jedem Mieter, dem auch hinsichtlich des berechtigten Besitzes an der ihm überlassenen Mietwohnung der Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG zuteilwird (vgl. *BVerfG, Beschluss vom 18.10.1993 - 1 BvR 1335/93, juris*), steht das Recht zu, seine Wohnung so einzurichten und so zu leben, wie er es für richtig hält, solange er hierdurch Rechte Dritter nicht beeinträchtigt. Weder hat der Vermieter das Recht, seinen Mietern eine bestimmte Lebensform vorzugeben, noch steht es der Kammer zu, ihre Auffassung von Wohnen als Maßstab anzusetzen. Die Grenze der mieterseitigen Freiheit ist erst dann erreicht, wenn durch die gewählte Lebensform bzw. hier das Ansammeln verschiedener Papier- und Textilgüter Rechte des Vermieters oder der Mitmieter nachteilig beeinträchtigt werden. Das wäre zum einen im Hinblick auf Substanzbeeinträchtigungen dann der Fall, wenn die Wohnung von Schimmel befallen oder die Statik negativ beeinträchtigt wäre sowie wenn Reparaturmaßnahmen nicht in zumutbarer Zeit durchgeführt werden könnten. Zum anderen wäre das im Hinblick auf Belästigungen der Fall, etwa wenn durch die exzessive Lagerung von Gegenständen üble Gerüche entstanden oder sich Ungeziefer vermehren würde (vgl. *exemplarisch für die Instanzrechtsprechung LG Berlin, Urteil v. 28.02.2011 – 67 S 109/10; LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 31.01.2017 – 7 S 7084/16*). Beides ist hier nicht der Fall (vgl. zur fehlenden konkreten Gefährdung auch Ziff. II. 1.). Der Umstand, dass die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung bereits seit 24 Jahren bewohnt und auch der jetzige Zustand sicher bereits viele Jahre besteht, dies allerdings erst im Jahr 2016 zufällig anlässlich von Modernisierungsarbeiten im Keller durch die Klägerin festgestellt wurde, spricht für sich.

Eine Vertragspflichtverletzung kann auch nicht daraus hergeleitet werden, dass durch die exzessive Lagerung verschiedener Gegenstände eine abstrakte Gefahr für das Mietobjekt geschaffen wird. Grundsätzlich besteht in jedem Mietverhältnis eine abstrakte Gefahr einer etwaigen Schädigung bspw. durch das Entstehen von Schimmel, die seitens des Vermieters hinzunehmen ist. Diese Gefahr ist nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen L vorliegend nicht signifikant erhöht, da die Luftzirkulation in den Räumen ausreichend funktioniere und auch keine Beeinträchtigung der Statik drohe.

Der Einwand der Klägerin, im Falle eines gerade in der Küche bzw. dem Badezimmer naheliegenden Rohrbruchs bestehe in der streitgegenständlichen Wohnung die erhöhte Gefahr des Austritts großer Wassermengen, bis – aufgrund der zuvor erforderlichen Freiräumung – Maßnahmen zur Mangelbeseitigung ergriffen werden könnten, überzeugt nicht. So würde im Falle eines Rohrbruchs egal in welcher Wohnung zunächst der Wasserzulauf abgesperrt, um weiteren Wasseraustritt zu vermeiden. Das wäre auch in der Wohnung der Beklagten problemlos möglich. Die entsprechenden Bereiche könnten sodann auch nach den Feststellungen des Sachverständigen L binnen eines Tages freigeräumt werden. Dass auch die Beklagte persönlich gewillt und in der Lage ist, bei Bedarf einzelne Flächen freizuräumen, zeigt sich bereits in dem Umstand, dass der Türbereich nach Aufforderung durch den Sachverständigen L von der Beklagten pünktlich zum Besichtigungstermin begehbar umgeräumt wurde. Zudem kann ein Rohrbruch sich auch in

weniger zugestellten Wohnungen an wenig zugänglichen Stellen ereignen, etwa hinter Schränken.

Dem Interesse der Klägerin, eine etwaige Verschlechterung und damit Gefährdung der Mietsache zeitnah zu registrieren, wird dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass dem Vermieter im Hinblick auf seine Prüfungs- und Untersuchungspflichten im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflichten schon aus präventiven Gründen in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung ein – nach Vorankündigung – periodisches Besichtigungsrecht in angemessenen Zeitabständen von ein bis zwei Jahren zugestanden wird (vgl. Lützenkirchen, NJW 2017, 2152 (2153) mwN). 31

3. 32

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO. 33