

Mutwilliges Nichtbeheizen der Wohnung rechtfertigt ordentliche Kündigung

1. Das Nichtbeheizen der Wohnung ist geeignet, entsprechende Schäden an der Mietsache hervorzurufen, und rechtfertigt eine ordentliche Kündigung.

2. Auch die Verhinderung der Thermenwartung sowie Überprüfung der Rauchmelder rechtfertigt eine ordentliche Kündigung.

AG Hannover, Beschluss vom 15.03.2021 – 428 C 12798/20, Volltext: IMRRS 2021, 0430

BGB § 573 Abs. 1 Satz 1, § 573 Abs. 2 Nr. 1; ZPO § 138 Abs. 4

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter kündigt das Wohnraummietverhältnis fristlos und erhebt Räumungsklage, nachdem der Mieter seinen Direktvertrag gegenüber dem Gasversorger nicht mehr bezahlt und dieser den Gaszähler ausgebaut hat. Die Wohnung ist dann die gesamte Heizperiode unbeheizt gewesen und hat die Mietsache gefährdet. Darüber hinaus hat der Mieter wiederholt Termine zur Wartung der Gastherme abgesagt und auch dem Schornsteinfeger den Zutritt zur Wohnung zwecks Überprüfung der Rauchwarnmelder verweigert. Nach fristloser und hilfsweise fristgerechter Kündigung hat der Vermieter dann Räumungsklage erheben müssen.

Entscheidung

Der Mieter ist dem Räumungsanspruch entgegengetreten und beantragt Prozesskostenhilfe. Diese ist zurückgewiesen worden. Das Gericht verneint die Erfolgsaussicht, da der Mieter trotz Abmahnung (mehrfach) gegen seine Pflichten aus dem Mietvertrag, insbesondere zum Beheizen der Wohnung, verstoßen hat. Der Einwand des Mieters, dass er die Drei-Zimmer-Wohnung mittels eines Stromradiator beheizt habe, hat das Gericht als unbeachtlich angesehen, weil es sich hierbei um keinen gleichwertigen Ersatz zur Beheizung sämtlicher Räume handelt. Ferner hat das Gericht darauf hingewiesen, dass es nicht darauf ankommt, ob das Nichtbeheizen der Wohnung im vorliegenden Fall tatsächlich zu Schäden durch Schimmel oder Feuchtigkeit an der Mietsache geführt hat, da vielmehr entscheidend ist, dass das **Nichtbeheizen der Wohnung geeignet** ist, entsprechende **Schäden an der Mietsache hervorzurufen**. Das Nichtbeheizen einer Wohnung stellt nämlich eine **erhebliche Pflichtverletzung** dar, die nach **vorheriger Abmahnung** eine **ordentliche Kündigung** gem. § 573 BGB

rechtfertigt (vgl. LG Hagen, IMR 2008, 407). Ferner wäre eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt, weil der Mieter (**mehrfach**) die **Wartung der Therme verweigert** und auch die **Überprüfung der Rauchmelder verhindert** hat. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass der Mieter selbst nach der zweiten Abmahnung Wartungstermine kurzfristig abgesagt hat. Das Bestreiten mit Nichtwissen hierbei (§ 138 Abs. 4 ZPO) ist unbeachtlich, da der Mieter im Rahmen der sekundären Darlegungslast verpflichtet gewesen ist, die näheren Einzelheiten darzulegen, aufgrund derer eine Überprüfung der Rauchmelder nicht erfolgen konnte. Dies ist dem Mieter nicht gelungen. Mithin war der Prozesskostenhilfeantrag zurückzuweisen.

Praxishinweis

Das Gericht lehnt hier eine Beweisaufnahme ab und führt aus, dass der Mieter (mehrfach) gegen seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag verstoßen und die Mietsache dadurch gefährdet hat, wobei es ausreicht, dass das Nichtbeheizen der Wohnung geeignet ist, Schäden hervorzurufen, ohne dass dieses tatsächlich schon der Fall sein muss. Das Gericht stellt ferner klar, dass schon **eine** erhebliche Pflichtverletzung nach Abmahnung ausreicht, um eine ordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Mithin ist diese erst recht begründet, wenn mehrere Pflichtverletzungen vorliegen.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2014, 284: LG Berlin – Mieter lässt im Winter die Fenster offen: Vermieter kann kündigen!

IMR 2008, 407: LG Hagen – Mieter beheizt die Mieträume nicht: Kündigungsrecht des Vermieters?