



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Rauchwarnmeldereinbau: Zutrittsverweigerung für Monteure des Vermieters

07.06.2022 Fachinformation

Das Amtsgericht Brandenburg hat mit Urteil vom 5. November 2021 (Az.: 31 C 32/21, ZMR 2022/220 ff.) entschieden, dass in dem Fall, in dem der Mieter, auch während der Corona-Pandemie, dem von dem Vermieter beauftragten Monteur trotz Terminvorgaben und Terminangeboten mehrmals grundlos den Zutritt zu der Wohnung verweigert, dies einen berechtigten Grund zur Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter darstellen kann.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall ging es um die Räumung der vom Beklagten bewohnten Wohnung. Seit Juli 2020 versuchte die Klägerin über die Hausverwaltung und dem beauftragten Dienstleister den Zutritt zu der vom Beklagten bewohnten Wohnung wegen der Anbringung der Rauchwarnmelder zu erreichen. Der Termin wurde rechtzeitig zwei Wochen vorher angekündigt, jedoch wurde dem Mitarbeiter der Zutritt zur Wohnung durch den Beklagten nicht gewährt. Auch eine weitere Terminankündigung führte dazu, dass der Zutritt nicht gewährt wurde. Die Hausverwaltung mahnte daraufhin den Mieter ab und kündigte an, dass der nächste Termin kostenpflichtig werde.

Die Abmahnung war im August und der Beklagte kündigte daraufhin an, dass die Anbringung von Rauchwarnmeldern erst im September erfolgen könne. Daraufhin kündigte die Klägerin fristlos.

Urteilsgründe

Das Gericht hat entschieden, dass der Klägerin gegenüber dem Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zusteht. Die ausgesprochene außerordentliche fristlose Kündigung hat das Mietverhältnis der Parteien beendet. Aufgrund der Tatsache, dass der Einbau der Rauchwarnmelder dauerhaft grundlos vereitelt wurde, stand der Klägerin ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung zu.

Das Gericht hat ausgeführt, dass die Pflichtverletzung des Beklagten ein Ausmaß erreicht hatte, dass nach einer Gesamtabwägung auch eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt. Die Pflichtverletzung hat im zu entscheidenden Fall darin bestanden, dass der Beklagte dem von der Klägerin als Vermieterin beauftragten Monteur mehrfach nicht den berechtigten Zutritt zu der vermieteten Wohnung gestattet hatte.

Es gehört zur mietvertraglichen Nebenpflicht, den Einbau der Rauchwarnmelder bis zum 31. Dezember 2020 auf Verlangen der Vermieterin zu ermöglichen. Auch trotz der Pandemie bestand die Duldungspflicht des Beklagten, da ein derartiger Termin zum Austausch der Heizkostenverteiler bzw. zum Einbau der Rauchwarnmelder durchaus auch während der Pandemie unter Einhaltung der gebotenen Hygienebedingungen und Abstandsregelungen möglich gewesen wäre.

Das Gericht hat auch ausgeführt, dass mit dem Einbau der Rauchwarnmelder nicht gewartet werden kann, bis sich die Pandemie-Lage bessert. Ein sofortiges Einschreiten ist erforderlich, um etwaige Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und der Bausubstanz zu verhindern.

Die fristlose Kündigung hatte somit Erfolg, sodass der Beklagte zur Räumung verurteilt wurde.

Download: Urteil AG Brandenburg aus ZMR 2022

Downloads

06-	296.86 KB
22_rauchwarnmeldereinbau_zutrittsverweigerung_fuer_monteur_des_vermieters_anlage_aus_zmr	PDF

<https://bbu.de/beitraege/rauchwarnmeldereinbau-zutrittsverweigerung-fuer-monteur-des-vermieters>