

Gericht:	AG Tempelhof-Kreuzberg
Entscheidungsdatum:	15.03.2022
Aktenzeichen:	13 C 285/18
ECLI:	ECLI:DE:AGBETK:2022:0315.13C285.18.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 546 Abs 1 BGB, § 573 Abs 1 BGB, § 573 Abs 2 Nr 1 BGB
Zitiervorschlag:	AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 15. März 2022 – 13 C 285/18 –, juris

Fundstellen

Grundeigentum 2023, 242-243 (red. Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

nachgehend LG Berlin, 24. Juni 2022, 66 S 99/22

nachgehend LG Berlin, 11. Juli 2022, 66 S 99/22

Tenor

1. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Kreuzberg vom 30. November 2021 wird aufgehoben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, den Wohnraum (...) Berlin, bestehend aus 2 Zimmern, einer Küche, einer Toilette sowie dem Kellerraum mit der Nr. (...) geräumt an die Klägerin herauszugeben.
3. Der Beklagte wird verurteilt, den Wasserboiler in der Küche an der Außenwand zum Hof sowie die Badewanne im Badezimmer zurück zu bauen und die darunter befindlichen OSB-Platte nebst Fliesen im Wandbereich und Bodenbelag und Armaturen zu entfernen.
4. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, die durch das unter der Badewanne stehende Wasser entstandenen Schäden an der Gebäudesubstanz zu beseitigen.
5. Die Kosten des Rechtsstreits inklusive der Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens des Amtsgerichts Kreuzberg, Aktenzeichen 16 H 1/19 hat der Beklagte zu tragen mit Ausnahme die durch die Säumnis entstandenen Kosten, welche der Kläger zu tragen hat.
6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € abwenden, wenn nicht der Kläger te vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
7. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31. Mai 2022 bewilligt.

Tatbestand

- 1 Der Beklagte ist seit November 2006 Mieter der streitgegenständlichen Wohnung. Der Mietvertrag wurde noch mit der inzwischen verstorbenen Ehefrau des Klägers geschlossen, diese wurde mittlerweile vom Kläger beerbt. Wegen des genauen Inhalts des Mietvertrags wird auf die Anlage K1 (Blatt 6 ff der Akte) Bezug genommen.
- 2 Der Beklagte baute ohne Kenntnis und entsprechende Genehmigung des Klägers in den parallel zur Küche befindlichen lang gestreckten ursprünglich ungefliesen Raum, der lediglich mit einem Waschbecken und WC ausgestattet war, hinter die Toilettenschüssel eine Badewanne ein, die den Teil des Raumes der Breite nach vollkommen ausfüllt. Darüber hinaus verflieste und verfugte er den Bereich um die Badewanne herum. In der Küche ließ der Beklagte einen Warmwasserboiler anbringen sowie Leitungen zum Elektrospeicher installieren. Die ursprünglich in der Küche vorhandene Dusche hat er entfernt und Leitungen von der Küche durch die Trennwand in das Bad zur Badewanne geführt. Wegen der genauen Beschreibung der Einbauten wird auf die Anlagen K 3 bis K 7 (Blatt 16 ff der Akte) Bezug genommen.
- 3 Weder die ursprüngliche Klägerin noch der jetzige Kläger hatten Kenntnis von den Baumaßnahmen, diese erwähnte der Beklagte erst anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme in einem Schreiben aus dem März 2018 (Anlage K8, Blatt 21 f der Akte).
- 4 Am 8. Mai 2018 fand dann eine Wohnungsbegehung statt.
- 5 Mit Schreiben vom 16. April 2018 (Anlage K9, Blatt 23 f. der Akte) der klägerischen Hausverwaltung forderte diese den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 15. Mai 2018 zum Rückbau der Umbauten auf und stellte anderenfalls eine Kündigung in Aussicht. Da ein Rückbau nicht erfolgte, kündigte die Hausverwaltung im Namen der damaligen Eigentümerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 16. Mai 2018 (Anlage K 10, Blatt 25 der Akte) fristlos sowie fristgemäß.
- 6 Die Klägervertreterin wiederholte in der Klageschrift vom 14. September 2018 die fristlose sowie fristgemäße Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt wegen der vom Beklagten vorgenommenen baulichen Veränderungen.
- 7 Nachdem der Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung am 30. November 2021 nicht erschienen ist, hat das Gericht seine Klage auf Räumung, Rückbau des Wasserboilers in der Küche und der Badewanne sowie auf Feststellung der Verpflichtung des Beklagten zum Ersatz der Schäden an der Gebäudesubstanz durch das unter der Badewanne stehende Wasser durch Versäumnisurteil abgewiesen. Das Versäumnisurteil ist dem Kläger am 2. Dezember 2021 zugestellt worden, hiergegen hat er mit Schreiben vom 30. November 2021 Einspruch eingelegt.
- 8 Der Kläger beantragt

- 9 - den Beklagten zu verurteilen, den Wohnraum (...) Berlin, bestehend aus 2 Zimmern, einer Küche, einer Toilette sowie dem Kellerraum mit der Nr. (...) geräumt an die Klägerin herauszugeben,
- 10 - den Beklagten zu verurteilen, den Wasserboiler in der Küche an der Außenwand zum Hof sowie die Badewanne im Badezimmer zurück zu bauen und die darunter befindliche OSB-Platte nebst Fliesen im Wandbereich und Bodenbelag und Armaturen zu entfernen,
- 11 - festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, die durch das unter der Badewanne stehende Wasser entstandenen Schäden an der Gebäudesubstanz zu beseitigen.
- 12 Der Beklagte beantragt,
- 13 die Klage abzuweisen.
- 14 Der Beklagte behauptet, er habe das Kündigungsschreiben vom 16. Mai 2018 nicht erhalten.
- 15 Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlage Bezug genommen.
- 16 Die damalige Klägerin hat 2019 ein selbstständiges Beweisverfahren über den Umfang der durch den Beklagten möglicherweise hervorgerufenen Schäden beantragt. Wegen der Einzelheiten des Verfahrens sowie der im dortigen Verfahren eingeholten Gutachten wird auf die Akte 16 H 1/19 des Amtsgerichts Tempelhof - Kreuzberg Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 17 I. Durch den form- und fristgerecht eingelegten Einspruch (§§ 338, 340 Abs. 1, Abs. 2, 339 ZPO) des Klägers gegen das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Tempelhof Kreuzberg vom 30. November 2021 ist der Prozess in die Lage vor dessen Säumnis zurückversetzt worden, § 342. Das Versäumnisurteil war in der Folge aufzuheben und der Beklagte entsprechend zu verurteilen, weil die Klage zulässig und begründet ist. Die Zulässigkeit des Antrags zu 3. ist gegeben, da zwischen den Parteien das Bestehen bzw. Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses, nämlich mögliche Schäden aufgrund des Einbaus der Badewanne, streitig ist, § 256 ZPO. Auch das besondere Feststellungsinteresse ist gegeben, da der Kläger erst nach dem Ausbau der Badewanne feststellen lassen kann, ob Schäden am Bauwerk vorhanden sind.
- 18 1. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nummer 1 BGB zu. Denn das mit Mietvertrag vom 13. November 2006 geschlossene Mietverhältnis ist jedenfalls durch die ordentliche Kündigung mit Schreiben vom 16. Mai 2018 beendet worden.

- 19 Die Voraussetzungen des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nummer 1 BGB liegen vor: Der Einbau einer Badewanne inklusive der Verlegung von Wasserleitungen und der Verfliesung sowie der Einbau eines Boilers stellen eine schuldhafte nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten des Mieters dar.
- 20 Die beiderseitigen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien bilden den Rahmen für die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache. Zwar sind Veränderungen der Mietsache durchaus im Bereich des möglichen und zulässigen, diese sind jedoch nur in engen Grenzen zulässig. Es steht dem Mieter aufgrund des Prinzips der Privatautonomie frei, eine Wohnung in einem bestimmten Zustand zu mieten oder sich für eine andere, ihm genehmere Wohnung zu entscheiden. Somit muss der Mieter die Wohnung in dem Zustand belassen, wie er sie gemietet hat. Dem steht nicht entgegen, dass der Mieter unter Umständen einen Anspruch auf Genehmigung von Veränderungen auf eigene Kosten haben kann, wenn diese zur Anpassung der Wohnung oder ihrer Einrichtungen beispielsweise an den technischen Fortschritt dienen. Jedoch sind Eingriffe in die bauliche Substanz, namentlich bauliche Veränderungen der Mieträume, dem Mieter in der Regel nicht gestattet.
- 21 (Rn.21) In dem Einbau einer Badewanne inklusive der Verfliesung und Verlegung von Wasserleitungen sowie der Installation eines Boilers ist ein Eingriff in die bauliche Substanz zu sehen. Denn dadurch ist nach der Lebenserfahrung die Gefahr der Durchfeuchtung der Bausubstanz geschaffen worden, was selbst bei Einschaltung einer Fachfirma nicht ganz auszuschließen ist (vgl. LG Berlin, GE 1995, Seite 429).
- 22 Dies gilt um so mehr, als im Mietvertrag zwischen den Parteien in § 15 Nr. 1 bestimmt ist, dass bauliche Veränderungen wie Um- und Einbauten sowie die Änderung der Installation der vorherigen Erlaubnis des Vermieters bedürfen. Auch diese vertragliche Regelung bestimmt bei der Auslegung der Rechte und Pflichten zwischen den Parteien den Begriff des vertragsgemäßen Gebrauchs. Der Einbau einer Badewanne, die Verlegung von Wasser Leitungen sowie die Installation eines Boilers bedürfen somit der Zustimmung des Klägers, damit die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten werden.
- 23 Eine Zustimmung ist vorliegend nicht erfolgt.
- 24 Zwar kann der Vermieter nach Treu und Glauben gemäß § BGB § 242 BGB zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet sein mit der Folge, dass die Geltendmachung der Versagung in einem Kündigungsprozess rechtsmissbräuchlich und eine darauf gestützte Klage abzuweisen wäre. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass der Kläger vorliegend eine solche Erlaubnis hätte erteilen müssen und ihm nun eine Duldungspflicht hinsichtlich der Einbauten aufzuerlegen wäre. Das Gericht folgt insoweit der Rechtsansicht des Landgerichts Berlin (a.a.O.). Zum anderen wäre am Ausnahmefall nur dann die Verpflichtung zur Erteilung einer derartigen Erlaubnis anzunehmen, wenn der Beklagte sich einer Fachfirma zum Einbau der Badewanne bedient hätte und entsprechende Nachweise über die ordnungsgemäße Ausführung erbringen könnte. Dies ist jedoch nicht der Fall und ange-

sichts der eingereichten Bilder bestehen auch erhebliche Zweifel daran, dass überhaupt eine Fachfirma beteiligt war.

- 25 Für die Erheblichkeit der schuldhaften Vertragsverletzung spricht zudem, dass sich der Beklagte auch durch das vorprozessuale Aufforderungsschreiben zum Rückbau des von ihm rechtswidrig geschaffenen Zustands in keinster Weise verpflichtet sah, diesen Zustand zu beenden und sehr vertragswidriges Verhalten hartnäckig fortgesetzt hat.
- 26 Der fortgesetzte vertragswidrige Gebrauch hat die Rechte des Klägers in erheblichem Maße verletzt. Die Gefährdung, die von den Einbauten, insbesondere vom unfachmännischen Einbau der Badewanne im Zusammenhang mit den dazu notwendigen Wasseranschlüssen, ausgeht, ist so schwerwiegend, dass sie vom Kläger nicht hingenommen werden muss. Es ist nicht ersichtlich, weswegen es dem Beklagten nicht möglich war, die Zustimmung der damaligen Vermieterin oder des jetzigen Klägers einzuholen. Der Beklagte durfte daher nicht darauf vertrauen, dass eine Zustimmung seitens des Klägers erteilt werden würde. Zumindest musste er damit rechnen, vom Kläger auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in Anspruch genommen zu werden. Es ist grob vertragswidrig und verletzt die Rechte des Klägers an seinem Eigentum in erheblichem Maße, wenn seiner Aufforderung zum Rückbau nicht nachgekommen wird. Es handelt sich dabei nämlich um die Verletzung von vertraglichen Hauptpflichten durch den Beklagten. Schützenswerte Interessen des Beklagten sind demgegenüber nicht ersichtlich. Das Mietverhältnis wurde durch die Kündigung vom 16. Mai 2018 beendet.
- 27 Auch die Zusicherung des Rückbaus der Einbauten durch den Beklagten im Schreiben vom 24. März 2018 ist nicht ausreichend, um seine Vertragsverstöße abzumildern. Ihm ist offensichtlich nicht klar, dass er lediglich eine Wohnung angemietet hat, in der er nicht einfach eigenmächtig erhebliche Umbauten vornehmen darf.
- 28 Es ist unerheblich, dass der Beklagte den Zugang des Kündigungsschreibens bestreitet. Spätestens mit Zustellung der Klageschrift ist ihm das Kündigungsschreiben zugegangen und auch die weitere in der Klageschrift ausgesprochene Kündigung. Die Kündigungsfristen des § 573 c BGB sind längst abgelaufen.
- 29 2. Dem Kläger steht weiter gegen den Beklagten ein Anspruch auf Rückbau des Wasserboilers in der Küche sowie der Badewanne nebst der darunter befindlichen OSB Platte sowie der Fliesen im Wandbereich und Bodenbelag und der Armaturen aus § 546 BGB zu. Die Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses umfasst auch die Entfernung von Einrichtungen und Aufbauten sowie sonstigen baulichen Maßnahmen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat (BGH, NJW 1981, Seite 2564; NJW 2006, Seite 2115). Dies wäre sogar dann der Fall, wenn sie mit Zustimmung des Vermieters geschehen wären (BGH NZM 1999, Seite 478).
- 30 3. Letztlich war auch festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, die durch das unter der Badewanne stehende Wasser entstandenen Schäden an der Gebäudesubstanz zu beseitigen. Da der Sachverständige im Selbständigen Beweisverfahren festgestellt hat, dass mögliche Schäden an der Gebäudesubstanz erst nach Rückbau der Badewanne und

Aufnahme des Bodenbelags ermittelt werden können, ist ein entsprechender Feststellungsanspruch des Klägers gegeben.

- 31 II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, 344 ZPO.
- 32 III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.
- 33 IV. Unter Abwägung aller Umstände war dem Beklagten nach § 721 Abs. 1 ZPO eine Räumungsfrist bis zum 31. Mai 2022 zu gewähren. Dabei war im wesentlichen die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen sowie die Tatsache, dass jedenfalls die Miete vollständig gezahlt wird. Vor diesem Hintergrund ist es dem Kläger zuzumuten, längstens bis zum Ablauf der Räumungsfrist auf die Rückgabe der Wohnung warten zu müssen.
- 34 V. Der Streitwert wird auf 3.412,32 € festgesetzt.