

hier abgeschieden von der Öffentlichkeit. Eine konkrete Ansteckungsgefahr auf dem Schiff ist hier nicht ersichtlich.

6. Der Kläger konnte den Vertrag auch nicht wirksam nach §§ 355 Abs. 1 Satz 1, 312 g Abs. 1, 312c BGB widerrufen, weil der Chartervertrag unter § 312 g Abs. 2 Nr. 9 BGB fällt und daher kein Widerrufsrecht besteht.

a. Vom Widerrufsrecht ausgenommen sind nach § 312 g Abs. 2 Nr. 9 BGB auch Verträge zur Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Beherbergung von anderen Zwecken als zu Wohnzwecken, Beförderung von Waren, Kraftfahrzeugvermietung, Lieferung von Speisen und Getränken sowie zur Erbringung weiterer Dienstleistungen im Zusammenhang mit Freizeitbetätigungen. Der Grund für den Ausschluss des Widerrufsrechts liegt in diesen Fällen darin, dass der Unternehmer für einen bestimmten Termin Kapazitäten bereithält, die er im Falle eines Widerrufs typischerweise nicht mehr anderweitig nutzen kann (BeckOGK/*Busch*, 01.06.2021, BGB § 312 g Rn. 52; BeckOK BGB/*Martens*, 58. Ed. 01.05.2021, BGB § 312 g Rn. 38). Der Verbraucher muss also die Dienstleistung buchen oder reservieren, sodass der Unternehmer seine begrenzten Ressourcen für den vertraglich vereinbarten Termin oder Zeitraum exklusiv für den Verbraucher bereithält und ggf. andere Interessenten abweisen muss. Bei einem (kurzfristigen) Widerruf könnte der Unternehmer dann nicht mehr auf die bereits abgewiesenen Interessenten zurückgreifen und seine Ressourcen häufig nicht mehr gewinnbringend nutzen. Die Leistungszeit muss daher konkretisiert und eingrenzbar sein, sodass der Unternehmer seine Ressourcen tatsächlich für den Verbraucher reservieren, bzw. Vorkehrungen treffen muss, um zu gegebener Zeit leistungsfähig zu sein (OLG Frankfurt, MDR 2010, 1039 [1040]; BeckOK BGB/*Martens*, 58. Ed. 01.05.2021, BGB § 312 g Rn. 38).

b. Vorliegend ist der streitgegenständliche Schiffsmietvertrag eine Dienstleistung im Bereich der Beherbergung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken als auch eine weitere Dienstleistung im Zusammenhang mit Freizeitbeschäftigungen. Unter den Ausschluss des Widerrufsrechts fallen u.a. die Bestellung von Hotelzimmern, die Miete einer Ferienwohnung und Automietverträge (Palandt/*Grüneberg*, 80. Aufl., § 312 g Rn. 12). Auch wenn, wie der Klägerevertreter meint, der Schiffsmietvertrag bzw. die Miete einer Motor- oder Segelyacht nicht ausdrücklich in der Kommentierung des Palandt zu § 312 g Rn. 12 zu finden ist, spricht dies nicht dafür, dass dies nicht unter § 312 g Abs. 2 Nr. 9 BGB fällt. Es kommt hier nicht auf die Kommentierung an, insbesondere nicht darauf, dass der hier streitgegenständliche Vertrag keine Erwähnung findet. Stattdessen ist das Gesetz auszulegen. Der Begriff der Dienstleistungen ist europarechtlich und daher weit auszulegen (Palandt/*Grüneberg*, 80. Aufl., § 312 g Rn. 12).

Unter Beherbergung ist jede nur vorübergehende typischerweise touristische Unterbringung zu verstehen. Nicht erfasst sind dagegen langfristig angelegte Wohnraummietverträge (BeckOK BGB/*Martens*, 58. Ed. 01.05.2021, BGB § 312 g Rn. 40). Der Kläger mietete die

Jacht als Unterkunft für sich und seine Familie für den Zeitraum von 1 Woche. Dies diene der touristischen Unterbringung und es handelt sich offensichtlich nicht um einen langfristig angelegten Wohnraummietvertrag.

Des Weiteren handelt es sich auch um eine Dienstleistung im Zusammenhang mit Freizeitbeschäftigungen. Die Jacht diene sowohl der Beherbergung als auch der Freizeitbeschäftigung, nämlich dem Segeln über das Mittelmeer.

Vorliegend hat die Beklagte die streitgegenständliche Jacht auch zum gebuchten Termin exklusiv für den Kläger reserviert.

Einsender: RiLG Dr. Robert Englmann, München

Zutrittsverweigerung für Monteure des Vermieters; gesetzlich zwingend vorgeschriebener Einbau von Rauchwarnmeldern

12. BGB §§ 542, 543, 546 Abs. 1, 569, 573 Abs. 1
Verweigert ein Mieter – auch während der Coronapandemie – dem von dem Vermieter beauftragten Monteur trotz Terminvorgaben und Terminangeboten mehrmals grundlos den Zutritt zu der Wohnung, obwohl dort der Heizkostenverteiler ausgetauscht und der Rauchwarnmelder eingebaut werden soll, kann dies ein berechtigter Grund zur Kündigung des Mietvertrages durch die Vermieter darstellen (§§ 542, 543, 546 Abs. 1, 569 und 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).

AG Brandenburg, Urt. v. 05.11.2021 – 31 C 32/21

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt von dem (1947 geborenen) Beklagten die Räumung einer von ihm bewohnten Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad und 1 Kellerraum mit einer Wohnfläche von ca. 62,20 m².

Als Miete wurde zwischen den Prozessparteien im Mietvertrag vom 03.11.2005 urspr. ein Betrag von mtl. 363,80 € brutto vereinbart. Diese Brutto-Miete beträgt seit dem Jahr 2020 insgesamt 400,- €, wobei Bestandteil dieser Miete eine Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 79,08 € und die Grundmiete i.H.v. 320,92 € ist.

Die Klägerin trägt vor, dass sie seit Juli 2020 versuche über ihre Hausverwaltung und dem beauftragten Dienstleister, der K-GmbH, den Zutritt zu der vom Beklagten bewohnten Wohnung wegen des turnusmäßigen Austausches der Heizkostenverteiler und der erstmaligen Anbringung von Rauchwarnmeldern zu erreichen. Hierzu habe der Dienstleister durch Aushang an der Innenseite der Hauseingangstür rechtzeitig (2-Wochen-Frist) einen Termin zum Austausch bzw. Einbau durch den Mitarbeiter K. für den 27.07.2020 zwischen 08:00–16:00 Uhr bekannt gemacht. An diesem Tag sei dem Mitarbeiter aber der Zutritt zur Wohnung durch den Beklagten nicht gewährt worden.

Daraufhin habe der Dienstleister dem Beklagten mittels Benachrichtigungskarte durch Einwurf in den Hausbriefkasten einen weiteren Termin zum 04.08.2020 angekündigt. Auch zu diesem angekündigten Termin sei dem Mitarbeiter der Zutritt zur Wohnung durch den Beklagten nicht gewährt worden.

Hierauf hin sei der Beklagte durch die Hausverwaltung mit Schreiben vom 04.08.2020 über den nicht gewährten Zutritt zur Wohnung abgemahnt und gleichzeitig gebeten worden, sich telefonisch mit dem Mitarbeiter K. des Dienstleisters direkt in Verbindung zu setzen, da der nächste Termin zum Austausch der Heizkostenverteiler und der Anbringung von Rauchwarnmelder kostenpflichtig werde.

Der Beklagte habe der Hausverwaltung daraufhin mitgeteilt, dass aus seiner Sicht eine Termin-Vereinbarung zum Austausch der Heizkostenverteiler und der Anbringung von Rauchwarnmeldern erst im September 2020 erfolgen könne.

Aus den Gründen

Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitbefangenen Wohnung zu (§ 542, § 543, § 546 Abs. 1, § 569 und § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Das Kündigungsschreiben der Klägerseite vom 26.11.2020 ist insb. wirksam und entsprach unstreitig den formellen Anforderungen der §§ 569 Abs. 4 und 573 Abs. 3 BGB.

Auch ist hier das Rechtsschutzbedürfnis auf Seiten der Klägerin gegeben. Die Klägerin musste hier nämlich nicht zunächst auf Gewährung des Zutritts und Anbringung der Rauchwarnmelder klagen, da der Beklagte selbst nach erfolgter Abmahnung dies verweigerte. Insoweit hat der Beklagte trotz ausdrücklicher Abmahnung nämlich weiterhin die Installation der Rauchwarnmelder und den Austausch der Heizkostenverteiler verhindert.

Die außerordentliche fristlose Kündigung vom 26.11.2020 hat das Mietverhältnis der Parteien beendet. Die Klägerin hat vorliegend ein Recht zum Austausch der Heizkostenverteiler und des (dringend) erforderlichen Einbaus der Rauchwarnmelder, welches der Beklagte seit dem 29.07.2020 dauerhaft grundlos vereitelt.

Insofern hatte die Klägerin hier auch einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung und auch ein berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietverhältnisses, nachdem sie den Beklagten zuvor noch mit Schriftsatz vom 04.08.2020 sowie mit Schreiben vom 15.10.2020 und mit Schriftsatz vom 02.11.2020 erfolglos abmahnt hatte.

Die Pflichtverletzung des Beklagten hat vorliegend ein Ausmaß erreicht, das nach einer Gesamtabwägung auch eine außerordentliche fristlose Kündigung trägt. (...)

Unter welchen Umständen die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten ist, wenn der Mieter die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht verweigert, ist eine an den konkreten Umständen des Einzelfalles zu treffende Wertung (AG Augsburg, Urt. v. 16.05.2018 – 22 C 5317/17).

Dem Beklagten ist zwar zuzugeben, dass ihm aufgrund des ihm zustehenden mietvertraglichen Gebrauchs ein ausschließliches Nutzungsrecht – und zwar grds. auch unter Ausschluss der Eigentümerin/Vermieterin – an dieser Wohnung zusteht. Dieses ausschließliche Nutzungsrecht ist indes der Natur der Sache nach insoweit eingeschränkt, als die Beseitigung und Beseitigung von Mängeln und ein gesetzlich zwingend vorgeschriebener Einbau (hier der Rauchwarnmelder) gerade der Erhaltung der Mietsache und der Gewährung des dem Beklagten zustehenden Gebrauchs dient. Dabei unterliegen sowohl die Auswahl der Maßnahmen und die Art deren Ausführung als auch die Auswahl der hierzu herangezogenen Personen allein der Disposition der Klägerin und nicht der Mitbestimmung des Beklagten (LG Berlin, Urt. v. 02.06.2017 – 63 S 316/16).

Vorliegend besteht die Pflichtverletzung des Beklagten insofern darin, dem von der Klägerin als Vermieterin beauftragten Monteur mehrfach nicht den berechtigten Zutritt zu der vermieteten Wohnung gestattet zu haben. Die Be-

rechtigung der Klägerin folgt aus ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 Grundgesetz. Will die Vermieterin bzw. ein von ihr beauftragter Monteur die Heizkostenverteiler in der Wohnung austauschen, so ist der Mieter auch grds. verpflichtet, den Zutritt zu den Mieträumen hierzu zu gestatten (LG Berlin, Beschl. v. 18.02.2015 – 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urt. v. 03.08.2012 – 6 S 75/12, ZMR 2012, 956).

Im Ansatzpunkt ist der Klägerin daher Recht zu geben, dass eine fristlose Kündigung auch dann wirksam ist, wenn der Mieter seine Pflicht derartige Instandhaltungsmaßnahmen und Einbauten zu dulden verletzt. Ein Mieter handelt insofern nämlich schuldhaft i.S.d. § 280 BGB, wenn er jedwede Zutrittsgewährung zwecks Mangelbeseitigung und Einbau von Rauchwarnmeldern ablehnt (LG Berlin, Beschl. v. 18.02.2015 – 65 S 527/14; LG Oldenburg, Urt. v. 03.08.2012 – 6 S 75/12, a.a.O.; AG Pankow-Weißensee, Urt. v. 08.12.2016 – 3 C 190/16).

Die Klägerin hatte hier auch ein anlassbegründetes Interesse daran, zeitnah die Heizkostenverteiler in dieser Wohnung auszutauschen und die nunmehr gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder einzubauen. Dabei ist insb. zu berücksichtigen, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern in bestehende Wohnungen nach § 48 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bereits bis zum 31.12.2020 hätte erfolgen müssen. Den Einbau dieser Rauchwarnmelder, den die Vermieterin mit Rücksicht auf die entspr. bauordnungsrechtliche Verpflichtung vornehmen will, hat ein Mieter nämlich grds. zu dulden (BGH, Urt. v. 17.06.2015 – VIII ZR 290/14, ZMR 2015, 761).

Aus dem Mietverhältnis ergibt sich somit hier dann auch eine vertragliche Nebenpflicht des Beklagten, den Einbau der Rauchwarnmelder bis zum 31.12.2020 auf Verlangen der Vermieterin zu ermöglichen (LG Freiburg/Breisgau, Beschl. v. 02.05.2019 – 3 S 266/18; AG Augsburg, Urt. v. 16.05.2018 – 22 C 5317/17).

Dementsprechend war der Beklagte hier auch verpflichtet, dem von der Klägerin beauftragten Monteur den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren und diesen Einbau der Rauchwarnmelder sowie auch den vorgeschriebenen Austausch der Heizkostenverteiler in seiner Wohnung zu dulden, da dies aus Sicherheitsgründen und zum Zwecke der Instandsetzung der Wohnung zwingend erforderlich war (AG München, Beschl. v. 25.03.2020 – 483 C 4847/20; AG Augsburg, Urt. v. 16.05.2018 – 22 C 5317/17).

Eine solche Pflichtverletzung des Beklagten ist darin zu sehen, dass er den von der Klägerin beauftragten Monteur trotz vorheriger Ankündigung weder am 27.07.2020 noch am 04.08.2020 und auch nicht am 10.11.2020 den Zutritt zu der streitbefangenen Wohnung ermöglichte und trotz der Aufforderung durch die Klägerseite der Klägerin auch nicht bis zum 30.10.2020 einen Termin benannt hatte. (...)

Der Hinweis des Beklagten darauf, dass „die Auflagen der Bundesregierung Deutschland im Zusammenhang mit der Pandemie (...) strikt einzuhalten“ sind hilft ihm hier auch nicht weiter. Die Duldungspflicht des Beklagten besteht nämlich trotz der gegenwärtigen Pandemie. Ein derartiger Termin zum Austausch der Heizkostenvertei-

ler und des Einbaus der Rauchwarnmelder wäre nämlich durchaus auch während der Corona-Pandemie – unter Einhaltung der gebotenen Hygienebedingungen und Abstandsregelungen – möglich gewesen (LG Hannover, Beschl. v. 01.02.2021 – 20 T 3/21; AG Ludwigshafen, Urt. v. 29.03.2021 – 2i C 228/20).

Mit dem Einbau der Rauchwarnmelder kann auch nicht zugewartet werden, bis sich die gegenwärtige Pandemie-Lage bessert. Ein sofortiges Einschreiten ist erforderlich, um etwaige Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und der Bausubstanz zu verhindern. Dies gilt insb. auch vor dem Hintergrund, dass den Bedenken des Beklagten durch Schutzvorkehrungen beim Betreten der Wohnung und der Ausführung der Arbeiten Rechnung getragen werden kann. (...)

Auch bestehen hier erhebliche Zweifel ob der Beklagte den Zutritt in Zukunft zur Wartung der Rauchwarnmelder dulden wird, da er auch den Zutritt zum Austausch der Heizkostenverteiler nicht gewährt hat. (...)

Kündigung wegen jugendsprachlicher Unmutsäußerungen gegenüber dem Hausverwalter

13. BGB §§ 540, 543, 573 Abs. 2 Nr. 1

1. Allein die Besuche der Freundin eines Mieters vermögen eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten nicht zu begründen. Sie stellen weder einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, noch bieten sie Anlass zu „Kontrollen“ durch den Hausverwalter.

2. Eine – jugendsprachlich verbreitete – Unmutsäußerung (hier: „fuck you“), die in einer als bedrängend empfundenen Situation fällt, ist nicht ausreichend, um eine Kündigung zu begründen. Die Worte sind insb. unter Berücksichtigung der angespannten Situation während eines Räumungsrechtsstreits nicht derart schwerwiegend und ehrverletzend, dass sie die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Mietverhältnisses begründen könnten.

AG Köpenick, Urt. v. 06.10.2020 – 3 C 201/19

Sachverhalt

Die Parteien streiten über die Räumung von Wohnraum. Der Kläger vermietet dem Beklagten seit dem 01.03.2017 die Wohnung bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon. Mit Schreiben vom 10.10.2019 sowie mit Klageschrift vom 15.11.2019, Schriftsatz vom 31.01.2020 und 25.03.2020 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Zur Begründung seiner Kündigungen führte der Kläger aus, der Beklagte habe trotz Abmahnung vom 19.08.2019 vertragswidrig den Mitgebrauch seiner Wohnung einer weiblichen Person überlassen, ohne hierfür eine Erlaubnis zu haben. In der Kündigung vom 25.03.2020 ergänzte er die Begründung um den Vorwurf der Beleidigung des Hausverwalters.

Der Kläger behauptet, der Beklagte wohne seit Mitte des Jahres 2018 in seiner Wohnung unerlaubterweise mit einer blonden und eine dunkelhaarigen Frau. Darüber hinaus habe der Beklagte am 07.03.2020 anlässlich einer Begegnung mit dem Zeugen ..., dem Hausverwalter des Klägers, im Treppenhaus „fuck you“ gesagt. Zuvor sei es zu einer leichten Berührung an den Armen gekommen.

Der Beklagte bestreitet vertragswidriges Verhalten. Bei der dunkelhaarigen weiblichen Person handle es sich vermutlich um seine Freundin, die Zeugin

... die zwar einen eigenen Schlüssel zu seiner Wohnung habe, dort jedoch nicht wohne.

Aus den Gründen

Das Mietverhältnis wurde nicht wirksam gekündigt, da ein zur Kündigung berechtigender Vertragsbruch nicht festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der Beweisaufnahme hat sich die Behauptung des Klägers, der Beklagte habe seine Wohnung seit Sommer 2018 in unerlaubter Weise zum Gebrauch an Dritte überlassen hat, nicht bestätigt. (...)

Die Zeugin ... erklärte klar und lebhaft, dass der Beklagte ihr fester Freund sei, jedoch alleine wohne und sie ebenfalls über eine eigene Wohnung verfüge. Einen Schlüssel zu seiner Wohnung habe ihr der Beklagte jedoch ausgehändigt, da sie sich häufig besuchten. Gelegentlich komme auch mal eine Freundin mit, die auch in der Nähe arbeite, diese könnte man als blond bezeichnen – sie wohne aber mit Sicherheit nicht bei dem Beklagten.

Es kann dahinstehen, ob der Beklagte dem Hausverwalter gegenüber die Worte „fuck you“ geäußert hat, da eine solche einmalige – jugendsprachlich verbreitete – Unmutsäußerung, zumal in einer als bedrängend empfundenen Situation, nicht ausreicht, um eine Kündigung zu begründen. Die Worte sind insb. unter Berücksichtigung der angespannten Situation während eines Räumungsrechtsstreits nicht derart schwerwiegend und ehrverletzend, dass sie die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Mietverhältnisses begründen könnten.

Die Äußerung, kann auch kein berechtigtes Interesse des Klägers an der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses begründen, da wegen der sozialen Bedeutung der Wohnung für den Mieter als Lebensmittelpunkt ein Interesse von Gewicht erforderlich ist.

Dem Kläger ist jedoch mit aller Deutlichkeit zu sagen, dass Besuche der Freundin weder einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellen, noch Anlass zu „Kontrollen“ durch den Hausverwalter bieten. Die vom Zeugen ... geschilderte Praxis, Besucher des Hauses anzuhalten und zu befragen bzw. gar deren Ausweis zu kopieren ist mit Nachdruck zu beanstanden.

Gefährliche Manipulationen des Mieters an der Heizung; fristlose Kündigung

14. BGB §§ 543 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2 Nr. 2

Wenn feststeht, dass von den in der Wohnung befindlichen Feuerstätten im Falle der Benutzung eine erhöhte Betriebs- und Brandgefahr ausging, die Feuerstätten defekt seien (fehlende Glasscheibe zugemauert) bzw. durch den Aufbau von gemauerten Zügen durch Mauerziegel so vom Mieter verändert wurden, dass die Zulassung der Feuerstätten erlosch, ist ohne Abmahnung eine Kündigung gerechtfertigt.

AG Melsungen, Urt. v. 30.06.2021 – 4 C 83/21