

auch durchaus ernst nehmen, was diese auch taten. Auch die ausgesprochenen Beleidigungen gehen weit über das Maß einer ggf. hinzunehmenden Unhöflichkeit hinaus.

Da der Beklagte mithin sowohl vorsätzlich als auch bewusst die Mitmieter massiv beleidigt und bedroht hat, liegt eine nachhaltige Störung des Hausfriedens nach § 569 Abs. 2 BGB vor, die – unabhängig von sonstigen bestrittenen Vorfällen – den Ausspruch einer Kündigung rechtfertigt, zumal dem Beklagten Vorsatz nach § 276 BGB zur Last fällt.

Der Vorfall vom 12.08.2016 rechtfertigt ausnahmsweise den Ausspruch der Kündigung auch ohne die nach § 543 Abs. 3 BGB grundsätzlich erforderliche Abmahnung. Nach § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB ist eine Abmahnung ausnahmsweise entbehrlich, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Eine Abmahnung ist danach entbehrlich, wenn durch das Fehlverhalten des anderen Teils die Vertrauensgrundlage zwischen den Parteien so schwerwiegend erschüttert ist, dass sie auch durch eine erfolgreiche Abmahnung nicht wieder hergestellt werden kann (vgl. Staudinger/Volker/Emmerich, § 543 BGB Rn. 80).

Der Beklagte hat durch die massiven Beleidigungen und Bedrohungen der Mietmieter K am 12.08.2016 eine Einschüchterungs- und Bedrohungslage geschaffen, die durch eine bloße Abmahnung nicht mehr aus der Welt geschafft werden kann. (...)

II. Darüber hinaus steht dass der Beklagte den Zeugen K am Abend des 03.09.2016 erneut in strafrechtlich relevanter Weise bedroht hat, § 241 Abs. 1 StGB, indem er diesem gegenüber äußerte, dass er ihn umbringen wird, wenn er die Anzeige nicht zurücknimmt.

Auch durch dieses Verhalten, auf welches die Kündigung vom 08.09.2016 gestützt wurde, hat der Beklagte den Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2 BGB erfüllt, da damit eine nachhaltige Störung des Hausfriedens vorliegt, die die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung begründet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf obige Ausführungen Bezug genommen. Darüber hinaus liegt auch eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 BGB mit der am 23.08.2016 ausgesprochenen Kündigung vor.

Mithin wäre das Mietverhältnis jedenfalls durch die mit der Klageschrift ausgesprochene Kündigung vom 08.09.2016 wirksam beendet worden, wenn die Beendigung nicht schon durch die Kündigung vom 23.08.2016 erfolgt wäre.

Einsender: Christian Stadt, München

Einheitliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern

20. BGB §§ 555b Nr. 4, 5, 6 und 555d; Nds. BauO § 44 Abs. 5

Dadurch, dass Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder in einem Mehrfamilienhaus in einer Hand liegen, wird ein deutlich höheres Maß an Sicherheit (für die Mieter/Nutzer) gewährleistet.

Auch ein Mieter, der bereits selbst die Wohnung mit (tauglichen) Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, muss die (einheitliche) Ausstattung durch den Vermieter dulden.

AG Neustadt am Rübenberge, Urt. v. 27.02.2017 – 44 C 1243/16

Sachverhalt

Die Klägerin ist Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung. Der Beklagte mietete diese Wohnung 1992. Die Klägerin hatte die Installation von Rauchwarnmeldern sowohl in ihrem Mitgliedermagazin im Juni 2013 angekündigt als auch einen Brief an alle Mieter gesendet. Diesen Brief vom 21.08.2013 hat auch der Beklagte erhalten. Die Klägerin beauftragte daraufhin die T. mit der Installation der Rauchwarnmelder. Zu dem von der T. angekündigten Termin öffnete der Beklagte jedoch die Wohnungstür nicht. Die Klägerin beauftragte die Firma T. sodann mit einer Nachzügler-Montage. Am 04.09.2014 verweigerte der Beklagte den Mitarbeitern der Firma T. den Zugang.

Der Beklagte behauptet, dass die Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sei.

Aus den Gründen

Das Anbringen von Rauchwarnmeldern stellt eine nach § 555b Nr. 5 und 6 BGB zu duldende Modernisierungsmaßnahme dar, § 555d BGB. Da es sich bei dem streitgegenständlichen Eingriff um eine Bagatellmaßnahme i.S.v. § 555c Abs. 4 BGB handelt, ist eine Ankündigung dieser Modernisierungsmaßnahme nicht notwendig. Zu der Modernisierungsmaßnahme ist der Vermieter gem. § 44 Abs. 5 NBauO verpflichtet. Der von der Klägerin geltend gemachte Duldungsanspruch steht ihr deshalb bzgl. aller Räume unter dem Gesichtspunkt einer Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache und der dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zu. Denn die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt zu einer Verbesserung der Sicherheit. Das Gericht ist auch in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urt. v. 17.07.2015 – VIII ZR 216/14, ZMR 2015, 760) der Überzeugung, dass sich die Klägerin nicht darauf verweisen lassen muss, die Wohnung des Beklagten im Hinblick darauf von der beabsichtigten Modernisierung auszunehmen, dass der Beklagte sie bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet habe. Denn vorliegend soll das streitgegenständliche Mehrfamilienhaus durch die Klägerin als Vermieter einheitlich mit Geräten ausgestattet werden. Dadurch dass der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude in einer Hand liegen, wird ein deutlich höheres Maß an Sicherheit gewährleistet. Dies führt auch für die Wohnung des Beklagten zu einer nachhaltigen Verbesserung i.S.v. § 555b Nr. 4 und 5 BGB. Aufgrund dessen war der Einwand des Beklagten im Hinblick auf angeblich bereits installierte Rauchmelder nicht geeignet, den Duldungsanspruch der Klägerin zu entkräften.

WEG-Recht

Verpflichtung zur Anmeldung bevorrechtigter Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren

21. WEG § 27 Abs. 1 Nr. 4, ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2
Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben, ist der Verwalter grds. verpflichtet, die gem. § 10 Abs. 1