

Kündigung einer Mietwohnung aus wichtigem Grund – Haltung und Zucht von Kleinvögeln in einem Raum der Wohnung

BGB § 543

Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung liegt vor, wenn ein Mieter seiner angemieteten Wohnung den Wohnzweck durch Haltung und Zucht von 80 Kleinvögeln teilweise entzieht.

Leitsatz der Redaktion

AG Menden, Urteil vom 5. Februar 2014 – 4 C 286/13

ZUR SACHE:

Die Beklagte mietete von der Klägerin mit Vertrag vom 24.06.2004 die Wohnung ab dem 01.07.2004 an.

In § 3 Abs. 1 des Mietvertrages findet sich ein Tierhaltungsverbot für Katzen und Hunde. In der zum Bestandteil des Mietvertrages gemachten Hausordnung finden sich unter Ziff. 4 Regelungen zum Lärmschutz, wonach der Mieter zu jeder Tageszeit über das normale Maß hinausgehende Geräusche, welche die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen können, zu vermeiden hat, und in Ziff. 13 die Regelung, dass Treppenhäuser ... von Gegenständen jeglicher Art frei bleiben müssen.

Die vertraglich vereinbarte monatliche Grundmiete für die Wohnung beträgt 202,80 Euro. Hinzu kommen 127,00 Euro für Nebenkosten und 10,00 Euro Gebühr für den Kabelanschluss, insgesamt also monatlich 339,80 Euro.

Die Klägerin hat die Beklagte schriftlich am 05.10.2012 ermahnt, das Treppenhaus von Gegenständen, die sie dort abgestellt hatte, frei zu räumen. Eine weitere Ermahnung diesbezüglich erfolgte unter Fristsetzung bis zum 22.11.2012 am 14.11.2012. Am 27.11.2012 und 22.03.2013 erfolgten dann nach dem bestrittenen Vortrag der Klägerin weitere Besichtigungen des Treppenhauses. Die am 22.03.2013 gemachten Fotos wurden zu den Akten gereicht. Daraufhin erfolgte eine schriftliche Abmahnung der Beklagten mit

Schreiben vom 11.04.2013 und der erneuten Aufforderung, das Treppenhaus von ihren Sachen frei zu räumen. Zugleich wurde für den Fall einer Zuwiderhandlung die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Am 26.04.2013 wurden erneut Fotos im Treppenhaus gemacht, die zu den Akten gereicht wurden.

Die Klägerin hat die Beklagte schriftlich aufgefordert, eine Besichtigung ihrer Wohnung zu ermöglichen. Vier von der Klägerin vorgegebene Termine hat die Beklagte jedoch nicht wahrgenommen und einen Zutritt der Klägerin nicht ermöglicht.

Mit Schreiben vom 28.05.2013 beschwerte sich die unter der Wohnung der Beklagten wohnende Mitmieterin XXX über Vogellärm im Treppenhaus.

Mit Schreiben vom 13.06.2013 hat sich die gesamte übrige Hausgemeinschaft über das Verhalten der Beklagten beschwert und insbesondere über den aus der Wohnung dringenden Gestank, über Vogellärm sowie über die im Treppenhaus abgestellten Sachen.

Daraufhin hat die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 03.07.2013 erneut hinsichtlich der im Treppenhaus abgestellten Gegenstände unter Fristsetzung auf den 19.07.2013 abgemahnt und darüber hinaus hinsichtlich des Gestanks und einer vermuteten Verwahrlosung der Wohnung abgemahnt.

Am 10.07.2013 hat ein persönliches Gespräch mit der Beklagten in den Büroräumen der Klägerin stattgefunden. Aufgrund der Informationen aus diesem Gespräch hat die Klägerin die Beklagte mit weiterer schriftlicher Abmahnung vom 12.07.2013 dazu aufgefordert, jegliche Tierhaltung in der Wohnung zu unterlassen, insbesondere eine übermäßige Vogelhaltung sowie auch die Haltung einer Katze und Frist zur Abschaffung der Tiere bis zum 05.08.2013 gesetzt.

Die Klägerin hat darüber hinaus weitere Fotos vom Zustand des Treppenhauses am 31.07.2013 zu den Akten gereicht.

Mit Schreiben vom 06.08.2013 hat die Klägerin schließlich das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Wegen des Inhalts des Kündigungsschreibens wird auf den Akteninhalt verwiesen. Mit der Klage vom 26.08.2013 sind die Kündigungen wiederholt worden und mit Schriftsatz vom 31.10.2013 ist die fristlose Kündigung zudem auf eine Vermüllung und Verwahrlosung der Wohnung gestützt worden.

Die Klägerin hat sich aufgrund eines – von ihr behaupteten – Wasserschadens am 20.09.2013 unter Zuziehung der Polizei sowie mehrerer Handwerker Zutritt zu der Wohnung der Beklagten verschafft. Der Zustand der Wohnung ist durch zahlreiche Fotos, die zu den Akten überreicht wurden, dokumentiert. Darüber hinaus hat die Klägerin das zuständige Veterinäramt des Märkischen Kreises informiert. Seitens des Veterinäramtes hat am 28.08.2013 eine Wohnungsbesichtigung stattgefunden. Sowohl das Veterinäramt hat über seine Wohnungsbesichtigung vom 28.08.2013 einen Aktenvermerk gefertigt, als auch die Klägerin über den Zutritt zur Wohnung am 20.09.2013. Beide Vermerke sind zu den Akten gelangt und diesbezüglich wird auf deren Inhalt verwiesen.

Letztlich dürfte aufgrund der eigenen Angaben der Beklagten im Termin zur mündlichen Verhandlung wie auch aufgrund der dokumentierten Feststellungen bei den beiden Wohnungsbesichtigungen einerseits durch die Klägerin und andererseits durch das Veterinäramt unstreitig sein, dass die Beklagte in der nur 51 m² großen

Wohnung einen Raum, dessen Eingangstür durch einen Holzrahmen mit Maschendraht ersetzt wurde, komplett als Vogelvoliere eingerichtet und dort ca. 80 Kanarienvögel und Zebrafinken, die Nester bauten und sich unkontrolliert vermehrten, gehalten hat. Die Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung selbst vorgetragen, sie habe bereits 24 Vögel an eine Stelle und weitere 26 Vögel an eine andere Stelle abgegeben und zurzeit befänden sich nur noch etwa 30 Vögel in ihrer Wohnung.

Die Klägerin trägt darüber hinaus vor, dass die Beklagte ständig und trotz der zahlreichen Abmahnungen nicht nur einen Schuhschrank, sondern darüber hinaus zahlreiche andere Gegenstände im Treppenhaus gelagert habe. Darüber hinaus habe sie die Wohnung völlig zugemüllt und die Wohnung sei verwahrlost und – zumindest teilweise – Wohnzwecken entzogen worden zwecks Durchführung einer Vogelzucht.

AUS DEN GRÜNDEN:

Die Klage ist begründet.

Die Beklagte ist zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß §§ 546, 985 BGB verpflichtet, weil das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die fristlosen Kündigungen vom 06.08., 26.08. und 31.10.2013 wirksam gemäß §§ 542 Abs. 1, 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB beendet worden ist.

Nach § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Nach Abs. 2 der genannten Vorschrift liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn (2) der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet ...

Nach Abs. 3 der genannten Vorschrift ist die Kündigung wegen der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag grds. erst nach erfolgreichem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung und der durchgeführten Beweisaufnahme und unter Einbeziehung sämtlicher weiterer Umstände ist das Gericht letztlich im Sinne des § 286 ZPO davon überzeugt, dass die vorgenannten tatbestandlichen Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vorliegend mehrfach gegeben sind.

Das Gericht hält die ausgesprochenen fristlosen Kündigungen seitens der Klägerin für begründet, weil die Beklagte trotz mehrfacher Abmahnung es nicht unterlassen hat, im Treppenhaus Gegenstände abzustellen und zu lagern, sie trotz Abmahnung bis heute weder die Vögel noch die Katze aus ihrer Wohnung entfernt hat und sie durch das Zustellen und Vermüllen der Wohnung und die damit einhergehende Vernachlässigung in Bezug auf Belüftung und Beheizung eine erhebliche Gefährdung des Bestandes der Mietsache herbeigeführt hat.

Das Gericht ist zunächst davon überzeugt, dass die Beklagte das Treppenhaus vor ihrer Wohnungstür dazu benutzt, um dort nicht nur einen Schuhschrank zu haben, sondern darüber hinaus zahlreiche Gegenstände dauerhaft abzustellen. Die dort herrschenden Zustände sind durch die zahlreichen Fotos, die seitens der Klägerin zu verschiedenen Terminen gemacht und zu den Akten gereicht worden sind, bewiesen. Soweit die Beklagte vorträgt, allein der Schuhschrank würde ihr gehören, die anderen Sachen jedoch nicht, ist dies ersichtlich gelogen. Auf den Fotos ist ohne Weiteres erkennbar, dass es sich um/auf/neben dem Schuhschrank allein um Sachen der Beklagten handeln kann. Dass andere Mitmieter Sachen dort an den Schuhschrank der Beklagten stellen, ist nicht nachvollziehbar und völlig lebensfremd. Zu beachten ist auch, dass die Beklagte alleinige Mieterin der obersten Etage ist und deswegen nicht der geringste Anlass für andere Mieter besteht, dort am Schuhschrank der Beklagten ihre Sachen abzulegen. Die Beklagte trägt hier also bewusst wahrheitswidrig vor. So ist auf der Anl. K2 ersichtlich, dass auf dem Schuhschrank zahlreiche Sachen abgestellt sind, am Schuhschrank zudem eine Tüte mit Inhalt hängt, um den Schuhschrank herum zahlreiche Schuhe abgeworfen sind und darüber hinaus ein Schirmständer mit verschiedenen darin befindlichen Sachen sich dort befindet.

Auch auf der Anl. K3 und K4 ist ersichtlich, dass die Beklagte dort am und um den Schuhschrank herum zahlreiche Schuhe gelagert hat, darüber hinaus Lebensmittel, Blumenerde, Katzenstreu, Getränkeboxen usw. Auch auf der Anl. K6 ist dieser Zustand ersichtlich. Weiter ist durch die Fotos Anl. K16a belegt, dass die Beklagte dort vor der Dachbodentür einen Wäscheständer mit Trockenwäsche aufgestellt hat.

Nach der Z. 13 der in den Mietvertrag der Parteien einbezogenen Hausordnung sind die Treppenhäuser jedoch von Gegenständen jeglicher Art freizuhalten. Die Beklagte hat hier durchgängig und schwerwiegend gegen diese Bestimmung verstoßen.

Die Beklagte hat diesen Zustand auch nicht geändert, obwohl sie bereits mit Schreiben vom 05.10.2012 seitens der Klägerin diesbezüglich ermahnt worden ist. Eine weitere Anmahnung erfolgte am 14.11.2012 unter Fristsetzung. Die Frist hat die Beklagte nicht eingehalten. Die Fotos vom 22.03.2013 belegen den unveränderten Zustand. Ebenso hat die Beklagte die diesbezügliche Abmahnung der Klägerin vom 11.04.2013 unter Fristsetzung auf den 25.04.2013 unbeachtet gelassen. In dieser dritten Aufforderung der Klägerin das Treppenhaus frei zu räumen, wurde bereits die Kündigung angedroht. Gleichwohl hat die Beklagte den Zustand nicht geändert, wie die Fotos vom 26.04.2013 belegen.

Weiter liegen Beschwerdeschreiben der Mitmieter vom 28.05. und 13.06.2013 vor, bezogen unter anderem auch auf den Zustand des Treppenhauses. Eine weitere Abmahnung hinsichtlich der Freiräumung des Treppenhauses erfolgte unter Fristsetzung am 03.07.2013. Die Fotos vom 31.07.2013 belegen jedoch, dass die Beklagte erneut nicht reagiert hat.

Die Beklagte ist offensichtlich unbelehrbar und in keiner Weise gewillt, die vertraglichen Pflichten einzuhalten. Nachdem die Klägerin die Beklagte schriftlich mindestens viermal zur Freiräumung des Treppenhauses über einen Zeitraum von fast einem Jahr aufgefordert hat und die Beklagte gleichwohl in keiner Weise hierauf reagiert hat, sieht das Gericht in diesem Verhalten eine schwerwiegende Verletzung ihrer mietvertraglichen Pflichten. Das Verschulden der Beklagten wiegt hier besonders schwer. Unter Berücksichtigung

aller vorgenannten Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen hält das Gericht schon allein aus diesem Grund die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB für gerechtfertigt.

Darüber hinaus sind die außerordentlichen fristlosen Kündigungen gemäß § 543 Abs. 1 BGB auch deswegen durchgreifend, weil die Beklagte die Wohnung teilweise Wohnzwecken entzogen und zum Zwecke einer Vogelzucht mit ca. 80 Kanarienvögeln und Zerbrafinken zweckentfremdet hat.

Seitens der Klägerin wurde Vogelgezwitscher im Treppenhaus bereits bei den Ortsbesichtigungen am 22.03. und 26.04.2013 festgestellt. Eine Feststellung in der Wohnung der Beklagten war zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich, weil sich die Beklagte beharrlich geweigert hat, der Klägerin Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Die Klägerin hat die Beklagte zu mindestens vier konkret bezeichneten Terminen aufgefordert, ihr Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Dem ist die Beklagte pflichtwidrig nicht nachgekommen. Darüber hinaus liegen schriftliche Beschwerden sämtlicher Mitmieter (siehe oben) vor, die sich ebenfalls über den Vogellärm beschwert haben. Selbst die von Beklagtenseite benannte Zeugin XXX hat angegeben, dass der Vogellärm im Treppenhaus zu hören gewesen sei und die Vögel ständig versuchten, andere Geräusche zu übertönen.

Erkennbar hat die Beklagte in dem persönlichen Gespräch im Büro der Klägerin am 10.07.2013 dann auch mitgeteilt, dass sie mindestens 40 Vögel halte, eine Vogelzucht betreibe und auch mehrere Katzen in der Wohnung seien, denn anders erklärt sich der Inhalt der darauf folgenden schriftlichen Abmahnung der Klägerin vom 12.07.2013 nicht. Hierin wurde die Beklagte wegen übermäßiger Vogelhaltung sowie wegen Haltung der Katze unter Fristsetzung bis zum 05.08.2013 abgemahnt. Die Beklagte hat die Abmahnung jedoch unbeachtet gelassen.

Entgegen der Ansicht der Beklagtenseite war die Fristsetzung auch durchaus angemessen. In einem Zeitraum vom 12.07. bis zum 05.08.2013 müsste es der Beklagten ohne Weiteres leicht möglich gewesen sein, die Tiere aus der Wohnung zu schaffen. Ersichtlich hat sie dies aber nicht gewollt. Nach ihrem eigenen Vortrag ist sie bis zum Tag der mündlichen Verhandlung dieser Aufforderung seitens der Klägerin nicht nachgekommen. Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung mitgeteilt, sie habe zwar bereits 24 Vögel und später weitere 26 Vögel abgegeben, es seien aber nach wie vor noch immer etwa 30 Vögel vorhanden. Auch durch die Ortsbegehung der Klägerin am 20.09.2013 und die Feststellung des Veterinäramtes vor Ort am 28.08.2013 ist festgestellt, dass die Beklagte in einem durch eine Gittertür abgetrennten Zimmer mehr als 60 Vögel gehalten hat, die dort unkontrolliert nisteten, brüteten und sich vermehrten. Ausweislich der Feststellungen des Veterinäramtes wie auch der von Klägerseite vorgelegten Fotos ist dieses Zimmer Wohnzwecken vollständig entzogen worden.

Demgegenüber vermögen die Angaben der von Beklagtenseite zum Termin gestellten Zeugen XXX das Gericht nicht von einem anderen Sachverhalt zu überzeugen. Der Zeuge XXX konnte Angaben zum Zustand der Wohnung nur bis zum Jahr 2012 machen, hingegen zu dem hier interessierenden Zeitraum im Jahre 2013 nichts beitragen. Die Angaben der Zeugin XXX, der Mutter der Beklagten, sind in dem ersichtlichen Bemühen erfolgt, ihre Tochter insoweit zu entlasten. Angesichts der Eindeutigkeit der zu den Akten gereichten Fotos vermag die Aussage der Zeugin nicht zu über-

zeugen. Möglicherweise verkennt die Zeugin die Situation in gleicher Weise wie ihre Tochter, die Beklagte.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass nach Überzeugung des Gerichts die bei der Wohnungsbesichtigung am 20.09.2013 gefertigten Fotos einem Beweisverwertungsverbot nicht unterliegen. Insofern kommt es auf eine Abwägung der beiderseits betroffenen Grundrechte an. Diese Abwägung geht hier zu Gunsten der Klägerin aus, weil sich die Beklagte pflichtwidrig mehrfach geweigert hatte, der Klägerin freiwillig Zutritt zu ihrer Wohnung zu verschaffen und sich angesichts dessen der Eingriff seitens der Klägerin, der zudem nach klägerischen Vortrag durch eine Notsituation gerechtfertigt war, als weniger schwerwiegend darstellt.

Unstreitig ist zudem, dass die Beklagte bis heute eine Katze hält, obwohl nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages der Parteien die Katzenhaltung untersagt ist und die Klägerin die Beklagte auch zur Abschaffung der Katze am 12.07.2013 abgemahnt hat unter Fristsetzung auf den 05.08.2013.

Zwar ist die Haltung von Kleintieren wie Vögeln durch den Mieter nicht erlaubnispflichtig. Es ist aber die Grenze des zulässigen Mietgebrauchs zu beachten. Das Gericht sieht im vorliegenden Fall den zulässigen Mietgebrauch durch die Einrichtung des „Vogelzimmers“ und die darin betriebene Vogelzucht als deutlich überschritten an. Das Zimmer wurde dem Wohngebrauch vollständig entzogen. So wurden nicht nur einige Vögel in Volieren gehalten, sondern das gesamte Zimmer stand den 60–80 Vögeln uneingeschränkt zur Verfügung. Aus den Feststellungen des Veterinäramtes sowie aus den vorgelegten Fotos ist ohne Weiteres nachvollziehbar, dass eine ordnungsgemäße Belüftung und insbesondere Reinigung wie auch Beheizung unter diesen Umständen nicht mehr möglich ist.

Das Gericht hält eine solche Vogelhaltung in einer nur 51 m² großen Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus für einen unzulässigen Mietgebrauch, der nicht mehr innerhalb des vom Vermieter geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs liegt. Dabei müssen auch die berechtigten Interessen der Mitbewohner, die sich ausweislich der vorgelegten Beschwerdeschreiben hierdurch massiv gestört fühlten, mit berücksichtigt werden. Die danach unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände vorzunehmende Abwägung führt zu der Feststellung, dass das Halten von rund 80 frei fliegenden Vögeln in dieser kleinen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus das vertretbare Maß zulässigen Wohnungsgebrauchs überschreitet, zumal negative Auswirkungen auf die Mietsache zu befürchten sind, und die Klägerin nach der erfolglosen Abmahnung zur fristlosen Kündigung aus diesem Grund berechtigt ist (so auch LG Karlsruhe, NZM 2001, 891; allg. zur Tierhaltung in Mietwohnungen: Blank, NJW 2007, 729 ff.).

Auch die fortgesetzte Haltung der nicht erlaubten Katze, deren Abschaffung die Klägerin unter Fristsetzung abgemahnt hat, rechtfertigt die Kündigung.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannter Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Beklagten, die sich völlig uneinsichtig zeigt und bis heute die Vögel und die Katze nicht abgeschafft hat, sowie unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, wobei die Klägerseite insbesondere auch die Interessen der weiteren Mitbewohner des Hauses einbeziehen muss, ist hier gemäß § 543 Abs. 1 BGB die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gerechtfertigt.

Schließlich hält das Gericht die fristlose Kündigung auch gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB für gerechtfertigt, weil die Beklagte die Rechte der Klägerin dadurch in erheblichem Maße schwerwiegend verletzt, dass sie die Mietsache durch Vernachlässigung der ihr obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

Ausweislich der von Klägerseite vorgelegten Fotos ist die Wohnung völlig vollgestellt und zugemüllt. Es ist kaum ersichtlich, wo man sich dort überhaupt noch bewegen kann. Wegen der Einzelheiten wird auf den Besichtigungsvermerk der Klägerin vom 20.09.2013, der zu den Akten gereicht wurde, verwiesen. Auch das Veterinäramt hat festgestellt, dass eine ordnungsgemäße Grundreinigung der Wohnung nicht möglich erscheint. Die Beklagte hat sich ausweislich der Feststellungen des Veterinäramtes offensichtlich bemüht, zu dem dort zuvor angekündigten Besuchstermin die Wohnung einigermaßen in Ordnung zu bringen. Dort wird der Eindruck wiedergegeben, dass die Wohnung kurz vor dem Besuch gereinigt wurde. Eine zuvor bestehende Insektenplage wurde ebenfalls festgestellt. Eine gründliche Reinigung und Desinfektion des „Vogelzimmers“ wird als nicht durchführbar angesehen. Das „Vogelzimmer“ wird infolge der Tierhaltung als nicht mehr bewohnbar beurteilt.

Die von Klägerseite vorgelegten Fotos Anlage K 20 ff. sprechen für sich und widerlegen eindeutig die Einlassung der Beklagten, sie habe wohl kurz vor der Aufnahme der Fotos etwas gesucht und dadurch sei es unordentlich geworden und zudem habe sie Altkleidung für die Altkleidersammlung von Pater Beda herausgesucht. Aus den Fotos ist vielmehr ersichtlich, dass auch diese Einlassung der Beklagten vorsätzlich wahrheitswidrig erfolgt. Herausgelegte Altkleiderstapel für eine Kleidersammlung sind überhaupt nicht ersichtlich. Vielmehr ist die gesamte Wohnung mit allem möglichen wie Bekleidung, Nippes, Lebensmitteln, Kartons, Papier etc. vollgestellt und zugemüllt. Ersichtlich wurde auch die Küche von der Beklagten nicht mehr benutzt, weil auch die Küche Wohnzwecken entzogen worden ist. Die Küche diene lediglich noch als Raum für das dort frei herumlaufende Kaninchen. Eine Benutzung der Küche ist nach den Feststellungen des Veterinäramtes und der Klägerseite wie auch ausweislich der Fotos unmöglich.

Aus alldem folgt zugleich, dass weder eine ordnungsgemäße Grundreinigung möglich ist, noch eine ausreichende Belüftung, die bis an die Wände heranreicht, noch eine ordnungsgemäße Beheizung, da die Heizkörper ebenfalls verdeckt sind. Die Beklagte selbst hat bereits vorgetragen, in der Wohnung sei Schimmel. Dies wäre ersichtlich Folge des nicht möglichen Lüftens und Heizens sowie der Verstellung der gesamten Fläche der Wohnung. Es besteht daher die konkrete Gefahr des Ungezieferbefalls wie auch eines Fortschreitens der von Beklagtenseite behaupteten Schimmelpilzerscheinungen, so dass infolge dieser schuldhaften Vernachlässigung der Mietsache die Mietwohnung in ihrem Bestand erheblich gefährdet ist. Insofern bedurfte es nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB auch keiner weiteren Abmahnung seitens der Klägerin. Ersichtlich kommt die Beklagte keinerlei Abmahnungen nach. Der Zustand der Wohnung rechtfertigt vielmehr die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund, ohne diesbezüglich zuvor eine Abmahnung als erforderlich anzusehen. Danach greifen die Kündigungen der Klägerin durch, so dass die Beklagte zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Mietwohnung zu verurteilen war, wobei die prozessualen Nebenentscheidungen auf §§ 91, 708 Nr. 7, 711 ZPO beruhen.

Mitgeteilt von RiAG Michael Sauer