

Fahrlässiges anbohren der Wasserleitung als Kündigungsgrund? Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 08.03.2017 ,424 C 27317/16

I.

Wo in einer Mietwohnung Strom- oder Wasserleitungen verlaufen, ist dem Mieter oftmals nicht bekannt und auf den ersten Blick auch nicht erkennbar. Immer wieder kommt es zu Schäden an Strom- oder Wasserleitungen. Die Entscheidung des Amtsgerichts zeigt, dass auch die Kündigung des Mietverhältnisses als Folge eines solchen Schadens in Betracht kommen kann.

II.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Beklagten hatten Mitte Oktober 2016 durch einen Bekannten Sockenleisten in einem Zimmer der Wohnung anbringen lassen. Dabei verwendeten sie Dübel, die 3 cm in die Wand gingen. Diese durchbohrten die Hauptwasserleitung, die nach einem rechtwinkligen Knick unter Putz in Höhe der Fußleiste verläuft. Sowohl die Beklagten, als auch ihr Bekannter hatten es unterlassen vor Anbringung der Fußleisten den Leitungsverlauf zu prüfen oder sich danach zu erkundigen. Anfang November 2016 sprach die Klägerin eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung aus.

Die entsprechende Räumungsklage wies das Amtsgericht zurück. Dies ist zwischenzeitlich auch durch die Berufungsinstanz bestätigt worden. Es sei zwar seitens der Beklagten pflichtwidrig gewesen, die Sockenleisten anzubringen ohne den Leitungsverlauf positiv zu kennen oder abzuklären. Dies sei aber nur eine leichte Pflichtverletzung gewesen. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass das senkrechte Abknicken der Leitung unter Putz von außen nicht erkennbar gewesen sei und auch keinem im allgemein üblichen Leitungsverlauf entspreche.

III.

Auch wenn in der besprochenen Entscheidung letztendlich die Kündigung nicht durchging, verdeutlicht die Entscheidung aber dennoch, dass Mieter bei Arbeiten im Haus Vorsicht walten lassen müssen.

Eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist dem Vermieter möglich, wenn ihm ein Festhalten an dem Mietverhältnis bis zum Ablauf der normalen Kündigungsfristen nicht zumutbar ist. Eine ordentliche Kündigung kann seitens des Vermieters ausgesprochen werden, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht nur unerheblich verletzt hat. Sowohl für die außerordentliche, wie auch die ordentliche Kündigung ist damit eine hinreichend schwere Pflichtverletzung des Mieters notwendig. Ob eine solche vorliegt kann immer nur im Einzelfall entschieden werden.

Kommt es somit bei Arbeiten des Mieters in der Mietwohnung zu Schäden an Versorgungsleitungen, stellt sich immer die Frage, ob eine hinreichend schwere Pflichtverletzung vorliegt. In der besprochenen Entscheidung kam den Mietern zugute, dass der konkret vorhandenen Leitungsverlauf unüblich und entgegen üblicher technischer Standards war. Hierauf kann sich der Mieter aber nicht verlassen. Ebenso wenig kann sich der Mieter darauf verlassen, dass im konkreten Einzelfall ihm nicht vorgehalten wird, den Leitungsverlauf aufgrund früherer Umstände gekannt zu haben. Für den Mieter ist es daher dringend zu empfehlen vor Vornahme von Arbeiten welche unter Umständen den Leitungsverlauf betreffen könnten sich über den Leitungsverlauf zu erkundigen, gegebenenfalls am besten durch Rücksprache beim Vermieter.

Für den Vermieter verdeutlicht die Entscheidung des AG München, dass auch die Beschädigung einer Versorgungsleitung seitens des Mieters nicht zwangsläufig ein Kündigungsrecht auslöst. Vielmehr ist

genau zu erfassen ob die Pflichtwidrigkeit des Mieters eventuell durch ungewöhnliche Leitungsverläufe gemindert werden kann.

IV.

Neben der Verpflichtung zum Ersatz von Schäden kann die Beschädigung einer Versorgungsleitung auch zur Beendigung des Mietverhältnisses führen. Hierfür ist aber eine hinreichend schwere Pflichtverletzung des Mieters notwendig. Diese muss durch Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles erfolgen. Da dies im Einzelfall schwierig ist, ist sowohl für Mieter wie auch Vermieter anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.