

ZfIR 2014, A 5

BGH: Verhandlungstermin Rauchwarnmelder – Begehung

Am 4.6.2014 verhandelt der BGH zu einem Fall, in dem die Vermieterin die Wohnung des Mieters beging, um installierte Rauchwarnmelder in Augenschein zu nehmen (Az. BGH: **VIII ZR 289/13**, Vorinstanzen: AG Bad Neuenahr-Ahrweiler, Urt. v. 24.4.2013 – 32 C 666/12 und LG Koblenz, Urt. v. 19.9.2013 – 14 S 57/13). Der Beklagte ist seit Juli 2006 Mieter eines Hauses der Klägerin. Am 16.8.2012 suchte die Klägerin/Vermieterin den Beklagten vereinbarungsgemäß auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit kam es zu einer Auseinandersetzung der Parteien, nachdem die Klägerin unter anderem versucht hatte, gegen den Willen des Beklagten weitere Zimmer zu betreten. Der Aufforderung des Beklagten, das Haus zu verlassen, kam die Klägerin nicht nach. Daraufhin umfasste der Beklagte die Klägerin mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Wegen dieses Vorfalls erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 29.8.2012 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Die von der Klägerin erhobene Räumungsklage blieb vor dem AG erfolglos. Auf die Berufung der Klägerin hob das LG das amtsgerichtliche Urteil auf und gab dem Räumungsantrag statt. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, das Verhalten des Beklagten habe die Klägerin gemäß § 543 Abs. 1 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt. Die Klägerin habe zwar gegen das Hausrecht des Beklagten verstoßen, so dass diesem grundsätzlich ein Notwehrrecht zugestanden habe. Das Herausragen der Klägerin sei aber nicht das mildeste Mittel und somit nicht verhältnismäßig gewesen. Dem Beklagten sei zumutbar gewesen, die Klägerin zunächst noch einmal auf sein Hausrecht aufmerksam zu machen und mit einer Anzeige zu drohen. Wenn dies keine Wirkung gezeigt hätte, hätte er die Klägerin aus der Haustür „herausdrängen“ können. Das Herausragen wirke demütigend, wodurch das Verhältnis der Parteien erschüttert und der Klägerin ein Wohnen mit dem Beklagten Tür an Tür nicht mehr zumutbar sei.

Mit seiner vom BGH zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. (Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 84/2014 vom 21.5.2014)