

Gericht:

LG Berlin 65. Zivilkammer

Entscheidungsdatum:

18.04.2018

Aktenzeichen:

65 S 16/18

Dokumenttyp:

Urteil

Quelle:

Normen:

§ 537 BGB, § 540 Abs 1 BGB, § 546 Abs 1 BGB, § 546 Abs 2 BGB, § 553 BGB ... mehr

IM Kinder 65 S 16/18

Wohnraummietvertrag: Kündigung bei dauerhafter Wohnungsüberlassung an volljährige Kinder des Mieters zur Alleinnutzung

Tenor

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 01.12.2017 – 2 C 131/16 – abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Neukölln vom 31.03.2017 – 2 C 131/17 – wird aufrechterhalten.

Die Beklagten haben die weiteren Kosten des Rechtsstreits erster Instanz sowie die Kosten der Berufungsinstanz zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.06.2018 gewährt.

Gründe

I.

1

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313 a, 540 Abs. 3 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

2

1. Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist begründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

3

Die Klägerin hat gegen die Beklagten zu 1) und 2) einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten zu 3) bis zu 6) inne gehaltenen Räumlichkeiten aus § 546 Abs. 1, 2 BGB; gegen die Beklagten zu 3) bis 6) folgt der Anspruch aus § 546 Abs. 2 BGB.

4

Das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1) und zu 2) ist durch die fristgemäße Kündigung mit Schreiben der Klägerin vom 07.03.2016 beendet worden, § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB

5

Nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat; ein solches liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

6

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Beklagten zu 1) und zu 2) haben schuldhaft und nicht unerheblich gegen ihre Pflicht aus § 540 Abs. 1 BGB verstoßen. Danach ist der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen.

7

Ein Mieter, der es unterlässt, die erforderliche Erlaubnis des Vermieters vor Überlassung der Räumlichkeiten an einen Dritten einzuholen, verstößt stets gegen seine Pflichten aus dem Mietverhältnis, dies selbst dann, wenn er einen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis hat (vgl. BGH, Urte. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10, nach juris Rn. 20, unter Bezugnahme auf BayObLG, Rechtsentscheid in Mietsachen v. 26.04.1995 – RE-Miet 3/94, WuM 1995, 378, nach juris Rn. 14 und OLG Hamm, Beschl. v. 11.04.1997 - 30 REMiet 1/97, WuM 1997, 364, nach juris Rn. 16; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 573 Rn. 35, mwN).

8

Ausweislich der von der Klägerin vorgelegten Meldeauskunft haben die Beklagten zu 1) und zu 2) seit 2011 keinen inländischen Wohnsitz mehr, sondern wohnen in der Türkei. Sie haben die aus zwei Zimmern bestehende Wohnung vollständig ihrem Sohn, dem Beklagten zu 3) sowie dessen Ehefrau und Söhnen im Alter von inzwischen 21 und 25 Jahren überlassen, dies ohne insoweit eine Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

9

Zwar sind im Haushalt des Mieters lebende nahe Familienangehörige, insbesondere die Kinder des Mieters, selbst dann nicht als "Dritte" im Sinne des § 540 Abs. 1 BGB anzusehen, wenn sie bereits erwachsen sind; sie sind mit Blick auf Art. 6 GG vielmehr schon nach dem Inhalt des Mietvertrags bestimmungsgemäß in den Gebrauch der Mietsache einbezogen (vgl. BayObLG, Beschl. v. 29.11.1983

– RE-Miet. 9/82, BayObLGZ, 1983, 285, [288], beck-online; Schmidt-Futter/Blank, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 540 Rn. 24, mwN). Das gilt allerdings nur, solange der Mieter selbst die Wohnung noch in eigener Person nutzt, das heißt der Familienangehörige in den Haushalt des Mieters aufgenommen wird, um dort gemeinsam zu leben (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 13. Aufl., 2017 § 540 Rn. 26; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl. 2014, § 540 Rn. 3, juris; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 540 BGB Rn. 19; MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, § 540 Rn. 8).

10

Die Beklagten zu 1) und zu 2) haben ihren Wohnsitz in der Wohnung bereits vor Jahren aufgegeben und auch keinen Willen, jemals wieder dauerhaft in der Wohnung zu leben; sie leben in der Türkei in einem Haus, das von den Brüdern des Beklagten zu 1) für die aus mehreren Generationen bestehende Familie gebaut wurde – so der Vortrag der Beklagten. Sie halten sich – wie Besucher – lediglich etwa zwei Mal im Jahr in der Wohnung auf, wobei sie – wiederum nach ihrem eigenen Vortrag - als Schlafstatt die Betten der Beklagten zu 3) und 4) nutzen, während die beiden erwachsenen Söhne der Beklagten zu 3) und 4), die Beklagten zu 5) und 6) in dieser Zeit in eine andere Wohnung von Verwandten ausweichen. Die Niederlassungserlaubnis für Deutschland ändert nichts daran, dass sie in der Wohnung der Klägerin tatsächlich - und das seit mehr als fünf Jahren - nicht mehr wohnen; sie bestätigt lediglich, dass die Beklagten zu 1) und 2) sich in Deutschland niederlassen dürfen, während die von der Klägerin vorgelegten Meldebescheinigungen entsprechend der Regelung in § 17 Abs. 2 Satz 1 BMeldeG bestätigen, dass die Beklagten zu 1) und 2) davon seit 2011 keinen Gebrauch machen und in Deutschland keinen Wohnsitz mehr haben.

11

Die einzige Grundlage für ein (etwaiges zuvor) berechtigtes Mitbewohnen der Wohnung - die Führung eines gemeinsamen Haushaltes der Beklagten zu 1) und zu 2) mit den Beklagten zu 3) bis 6) - ist (dauerhaft) entfallen.

12

Der Vertragsverletzung der Beklagten zu 1) und 2) kommt hier auch ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht zu; letzteres beurteilt sich anhand einer Würdigung der Umstände des Einzelfalls, wobei es darauf ankommen kann, ob der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung hat, gegebenenfalls auch auf die Gründe, die den Mieter dazu bestimmen, einem Dritten ohne die Genehmigung des Vermieters den Gebrauch der Mietsache zu überlassen (vgl. BGH, Ur. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10, nach juris Rz. 20; BayObLG, Rechtsentscheid in Mietsachen v. 26.04.1995 – RE-Miet 3/94, WuM 1995, 378, nach juris Rz. 16ff.). Der Umstand, dass der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters hat, kann im Einzelfall dazu führen, dass der Pflichtverletzung des Mieters das in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorausgesetzte Gewicht fehlt oder ein Verschulden des Mieters entfällt; allerdings reicht auch der Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis allein nicht aus, um die in der unbefugten Gebrauchsüberlassung liegende Pflichtwidrigkeit als unerheblich zu

bewerten oder ein Verschulden des Mieters zu verneinen (vgl. BGH, Urt. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10, nach juris Rz. 20; BayObLG, Rechtsentscheid in Mietsachen v. 26.04.1995 – RE-Miet 3/94, WuM 1995, 378, nach juris Rz. 18).

13

Hier hatten die Beklagten zu 1) und 2) schon keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, die von ihnen gemietete Wohnung nunmehr dauerhaft und vollständig den Beklagten zu 3) bis 6) zu überlassen.

14

Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er nach § 553 Abs. 1 BGB (= 549 Abs. 2 BGB aF) vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Die Regelung löste das bis dahin allein bestehende Sonderkündigungsrecht des Mieters ab. Im Fall der Vermietung von Wohnraum sollte der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermieterlaubnis haben (vgl. BT-Ds. IV/806, S. 89). Der Gesetzgeber der Mietrechtsreform 2001 hat die Regelung mit geringen Änderungen übernommen, dabei den Gesichtspunkt des Schutzes der Bildung oder Fortführung eines auf Dauer angelegten Haushaltes und die Parallelen zum Eintritts- und Fortsetzungsrecht von Haushaltsangehörigen nach § 563ff. BGB (nF) betont (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 49). Ein solches Recht steht hier nicht im Raum, denn die Beklagten führen in jedem Fall bereits seit mehreren Jahren weder einen gemeinsamen Haushalt noch verlangen sie den entsprechenden Schutz. Deshalb trägt das Argument der Beklagten nicht, die sich auf § 563 BGB berufen. Anknüpfungspunkt für den Schutz des in § 563 BGB genannten Personenkreises ist die gemeinsame Haushaltsführung im Zeitpunkt des Todes des Mieters.

15

Eine Regelung, die nahen Verwandten des Mieters oder anderen Angehörigen seines Haushaltes außerhalb der Voraussetzungen des § 563 BGB ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis gewährt, sieht das mit weitreichenden Schutzvorschriften zugunsten des Mieters ausgestattete Wohnraummietrecht nicht vor. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber diesen Fall versehentlich nicht geregelt hätte. Der Gesetzgeber betont vielmehr stets – so auch hier - den Grundansatz des Wohnraummietrechts, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters anzustreben (vgl. nur BT-Ds. IV/806, S. 9; BT-Ds. 14/4553, S. 34). Auch im Wohnraummietrecht gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Eben diesen hat der Gesetzgeber mit § 549 Abs. 1 BGB aF (= 540 Abs. 1 BGB nF) in den Blick genommen. Die Regelung sollte den Vermieter davor schützen, dass ihm ein anderer Vertragspartner aufgedrängt wird. Die im Gesetzgebungsverfahren diskutierte Möglichkeit der (erlaubnisfreien) unentgeltlichen Überlassung des Mitgebrauchs an Verwandte fand keine Mehrheit. Es wurde entscheidend darauf abgestellt, dass das Mietverhältnis ein auf besonderem gegenseitigem Vertrauen aufbauendes Dauerschuldverhältnis sei, bei dem der Vermieter auf die Person des Mieters entscheidendes Gewicht lege (vgl. OLG Hamm,

Rechtsentscheid v. 17.08.1982 – 4 REMiet 1/82, WuM 1982, 318, nach juris Rn. 28ff, mwN zu den Gesetzesmaterialien; BayObLG, Beschl. v. 29.11.1983 – RE-Miet. 9/82, BayObLGZ 1983, 285, [288]). Hier geht es nicht einmal um den Mitgebrauch, sondern den Alleingebrauch durch Angehörige.

16

Eine – wie hier – ohne jeden Rückkehrwillen angestrebte Erlaubnis, die Mietsache dauerhaft und ausschließlich anderen Familienmitgliedern zu überlassen, wird nicht von § 553 Abs. 1 BGB abgedeckt. Die Wohnung soll nicht den Mietern – den Beklagten zu 1) und 2) – erhalten werden, sondern innerhalb der Familie an die Beklagten zu 3) bis 6) "weitergegeben" werden. De facto handelt es sich dabei um einen dem Vermieter aufgedrängten Mieterwechsel, denn die Beklagten zu 1) und 2) haben angesichts ihres hohen Alters und dauerhaften Lebensmittelpunktes in der Türkei einerseits sowie der vollständigen Überlassung der Räumlichkeiten an die Beklagten zu 3) bis 6) tatsächlich keine Mieterposition mehr inne, noch streben sie deren Wiederaufnahme für die Zukunft an. Ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu einem Austausch der Mieter kann bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung zwar in Betracht kommen (vgl. LG Berlin, Urt. v. 23.03.2016 – 65 S 314/15, WuM 2016, 553, nach juris Rn. 12ff., mwN); dafür ergibt sich hier indes schon aus dem Mietvertrag nichts. Für einen so weit reichenden Eingriff in das Recht des Vermieters, seinen Vertragspartner auszuwählen, fehlt es an einer gesetzlichen, aber auch vertraglichen Grundlage.

17

Mit Blick auf § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB (Umkehrschluss) im Ansatz zutreffend argumentieren die Beklagten zwar, dass den Mieter keine Gebrauchspflicht trifft. Sie übersehen jedoch, dass daraus nicht das Recht erwächst, den Alleingebrauch der Wohnung anderen Personen zu überlassen. Die Voraussetzungen dafür sind §§ 540 Abs. 1, 553 Abs. 1 BGB zu entnehmen.

18

Eine Schriftsatzfrist war den Beklagten nicht gewähren; die Voraussetzungen des § 283 ZPO liegen nicht vor. Weder beruht die nach §§ 136ff. ZPO mitgeteilte und erörterte rechtliche Einschätzung der Kammer auf neuem tatsächlichen Vorbringen der Klägerin noch hat diese in der mündlichen Verhandlung neue Tatsachen vorgebracht. Die durchgreifenden rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkte hat die Klägerin erstinstanzlich und in der Berufungsbegründung benannt, die Beklagten hatten Gelegenheit, dazu in der Berufungserwiderung Stellung zu nehmen, was auch geschehen ist.

19

Eine Treuwidrigkeit ist der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt vorzuhalten. Insbesondere kann ihr ein noch bestehendes berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten zu 1) und zu 2) und damit das Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses nicht abgesprochen werden. Es gibt keine für das Gericht nachvollziehbaren Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin oder bereits ihre Rechtsvorgängerin jahrelang davon Kenntnis gehabt hätte, welche Personen neben den Beklagten zu 1) bis zu 3) in der Wohnung wohnten, vor allem aber, dass die Beklagten zu 1)

und zu 2) seit Jahren ihren Wohnsitz in der Wohnung und in Deutschland aufgegeben haben und sich nur noch besuchsweise in der Wohnung aufhielten. Die Klägerin hat dazu unwidersprochen dargelegt, erstmals durch eine Anfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten im Jahr 2015 in Erfahrung gebracht zu haben, dass der Beklagte zu 1) sich mit seiner Ehefrau, der Beklagten zu 2) bereits im Mai 2011 in die Türkei abmeldete. Aufgrund des Umstandes, dass Mietzahlungen vom Konto des Beklagten zu 3) erfolgten, auch der Beklagte zu 3) Ansprüche aus dem Mietverhältnis artikulierte, das heißt für seine Eltern als Mieter agierte, musste sich der Klägerin nicht aufdrängen, dass die Beklagten zu 1) und zu 2) die Wohnungsnutzung aufgegeben hatten. Die Klägerin hat noch mit der Klage Auskunft darüber begehrt, wer in der Wohnung wohnt, weil vorprozessual entsprechende Bitten ungehört blieben. Wieso diese Auskunftsklage lediglich schikanös gewesen sein soll, vermag die Kammer ebenso nicht nachzuvollziehen.

20

c) Da das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1) und 2) beendet ist, besteht auch ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte zu 3) bis 6) aus § 546 Abs. 2 BGB.

21

d) Auf die weitere Kündigung im Schriftsatz vom 25.11.2016, die auch auf eine Überbelegung der 2-Zimmer-Wohnung durch sechs Personen stützt, kommt es danach nicht an.

22

2. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 91a, 91 Abs. 1 ZPO, für die zweite Instanz auf § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

23

3. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des Gesetzes, seiner Materialien und höchstrichterlich bereits entwickelter Maßstäbe; ob die Pflichtverletzung eine Schwere erreicht, dass sie eine Kündigung rechtfertigt, ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls vom Tatrichter zu bewerten.

24

4. Die Entscheidung über die Gewährung der Räumungsfrist beruht auf § 721 Abs. 1 ZPO. Sie soll den Beklagten zu 3) bis 6), nachdem das Amtsgericht die Klage noch für unbegründet hielt, Zeit für die Suche nach einer Ersatzwohnung geben. Da die Beklagten allerdings keinen eigenen vertraglichen Anspruch auf das Wohnen in der Wohnung hatten, kann diese Frist nur relativ kurz bemessen sein.

Siegmund

Kothe-Retzlaff

Dr. Peißker