

IM Miete 2-11 S 63/19

Frankfurt am Main

Urteil

vom 30.09.2019

2-11 S 63/19

BGB § 543 Abs. 1, 2, § 546 Abs. 1, 2, §§ 566, 573 Abs. 1, 2

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung zur Kündigung. Bei Zahlungsverzug ist bei einem Zahlungsrückstand ab einer Monatsmiete eine erhebliche Pflichtverletzung zu bejahen.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.09.2019 - 2-11 S 63/19

vorhergehend:

AG Frankfurt/Main, 05.03.2019 - 33 C 2593/18

In dem Rechtsstreit

(...)

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main durch die Richterin am Landgericht #### aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.09.2019

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichtes Frankfurt am Main vom 05.03.2019, Az.: 33 C 2593/18 (98), wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Tenor dahingehend abgeändert wird, dass die Herausgabe der Liegenschaft an die #### GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer ####, #### Weg 120, #### Frankfurt am Main zu erfolgen hat.

Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleitung in Höhe eines Betrages von 9.000,00 Euro abwenden, wenn der Kläger nicht vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Antrag der Beklagten auf Einräumung einer Räumungsfrist wird abgelehnt.

Der Streitwert wird auf 8.340,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten um Räumung und Herausgabe von Wohnraum.

Mit Mietvertrag vom 20.05.2016 mietete der Beklagte zu 1 vom Kläger die streitgegenständliche Wohnung im 2. Obergeschoss, ###straße 25 in ### an. Der Beklagte zu 1 bewohnt die Wohnung zusammen mit der Beklagten zu 2.

Der Kläger war alleiniger Eigentümer der Liegenschaft, in der sich die streitgegenständliche Wohnung befindet.

Die vereinbarte monatliche Nettomiete betrug gemäß Mietvertrag 695,00 Euro und die monatliche Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung 785,00 Euro.

Die Mieten für März 2018 bis August 2018 zahlte der Beklagte zu 1 zunächst nicht. Am 14.08.2018 zahlte der Beklagte zu 1 dann einen Betrag von 4.086,00 Euro.

Mit der Klageschrift vom 24.10.2018 erklärte der Kläger gegenüber dem Beklagten zu 1 die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Beklagte zu 1 die Fensterscheibe des im Erdgeschoss liegenden leerstehenden Ladengeschäftes eingeschlagen habe, um sich dort illegal Strom zu ziehen.

Mit Schriftsatz vom 11.01.2019 erfolgte eine weitere fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung, die der Kläger unter anderem auch auf Zahlungsverzug stützte. Die Kündigung wurde auf Rückstände für November 2018 und Januar 2019 gestützt sowie offene Restmiete in Höhe von 200,00 Euro für Dezember 2018.

Der Beklagte teilte dem Kläger Ende November/Anfang Dezember 2019 mit, dass er die Miete ab Dezember 2019 um 19 % mindere.

Der Kläger hat erstinstanzlich die Ansicht vertreten, dass das Mietverhältnis bereits durch eine Kündigung vom 29.06.2018 beendet sei. Die Kündigung sei aufgrund des Zahlungsverzugs seit 1. März 2018 begründet sowie damit, dass der Kläger durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert sei. Die Schonfrist sei nicht gewahrt. Diese gelte auch nicht für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung.

Der Kläger hat zudem behauptet, dass der Beklagte zu 1 am 20.07.2018 die Fensterscheibe des im Erdgeschoss gelegenen Ladenlokals eingeschlagen habe, um dort illegal Strom zu ziehen. Der Kläger hat gemeint, der Beklagte zu 1 habe mit E-Mail vom 20.10.2018 (Bl. 62-63 der Akte) die Tat eingestanden.

Der Kläger hat erstinstanzlich Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung in der ###straße 25 in ### beantragt, die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Die Beklagten haben erstinstanzlich eingewendet, dass es eine Kündigung vom 29.06.2018 nicht gegeben habe. Sie haben erstinstanzlich auch den Vortrag zum Einschlagen der Fensterscheibe und zum illegalen Strombezug bestritten.

Sie haben ferner vorgetragen, dass die Wohnung in einem desolaten Zustand sei. Die ganze Wohnung sei eiskalt, die Heizung funktioniere nicht richtig. Die Wohnung habe Risse, die Kälte sei unerträglich. Die Wände hätten Schimmel. Die Miete sei wegen dieses Mangels und weiterer Mängel um 19 % zu kürzen. Der Beklagte zu 2 habe dem Kläger bereits im August 2018 mitgeteilt, dass die Wohnung ziemlich kalt sei. Die Mieten für Dezember 2018 und Januar 2019 seien mit den jeweiligen Mietminderungen beglichen worden. Die Mietzahlung für November 2018 sei in Auftrag gegeben worden.

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 05.03.2019 der Klage stattgegeben.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Inhalt und insbesondere den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichtes Frankfurt am Main vom 05.03.2019 (Az.: 387 C 2593/18 (98)) gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO ergänzend Bezug genommen.

Gegen das am 12.03.2019 zugestellte Urteil hat der Beklagte am 05.04.2019 Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung mit Schriftsätzen vom 27.05.2019 und 05.06.2019 begründet.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger weitere Kündigungen ausgesprochen:

Mit Schriftsatz vom 06.06.2019 erfolgte eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit insgesamt 5,3 Monatsmieten. Der Kündigung lag die Anlage (Bl. 198 der Akte) bei. Mit Schriftsatz vom 19.07.2019 wurde die Prozesskündigung wiederholt. Weitere Prozesskündigungen erfolgten mit Schriftsätzen vom 28.08.2019 und 10.09.2019.

Die streitbefangene Liegenschaft ist im April 2019 veräußert worden. Erwerberin ist die ### GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn ###. Die Liegenschaft ist am 07.08.2019 auf die Erwerberin übertragen worden.

Die Beklagten wiederholen und vertiefen zur Begründung ihrer Berufung ihren erstinstanzlichen Vortrag. Im Übrigen tragen sie Folgendes vor: Soweit das Amtsgericht davon ausgehe, dass es an einer konkreten Aufrechnungserklärung gefehlt habe, hätte es entsprechende Hinweise geben müssen. Zudem überspanne das Amtsgericht die Substantiierungspflicht der Beklagten hinsichtlich der vorgetragene Mängel in der Wohnung. Ein Mieter genüge hinsichtlich der Minderung seiner Darlegungs- und Beweislast, wenn er einen Sachmangel darlege, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Von daher reiche es aus, wenn der Mieter vortrage, dass ein Heizkörper nicht funktioniere. Die Beklagten hätten zu den von ihnen angeführten Mängeln auch Beweis angeboten. Es hätte auch ein entsprechender Hinweis auf Mängel in der Substanz seitens des Amtsgerichtes erteilt werden müssen. Der Kläger habe mit Schreiben vom 31.03.2018 (Bl. 47 der Akte) selbst eingeräumt, dass erhebliche Mängel vorlägen. Für August 2018 könne kein Mietrückstand bestehen, da der Beklagte zu 1 über 28 Monate monatlich 790,00 Euro und nicht lediglich die vereinbarten 785,00 Euro an Miete gezahlt habe und daher insgesamt 140,00 Euro zu viel gezahlt habe. Auch der Oktober 2018 sei bezahlt worden. Den Rückständen für November 2018 bis Februar 2019

stunden die Mietminderungen entgegen. Seit Oktober 2018 (Reparatur der Heizung) hätten die Heizungen immer noch nicht funktioniert und seien kalt geblieben. Der Kläger sei nicht mehr aktivlegitimiert, da die Liegenschaft veräußert worden sei.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichtes Frankfurt am Main, Höchst, aufzuheben und die Klage abzuweisen;

hilfsweise beantragen sie die Einräumung

einer angemessenen Räumungsfrist.

Der Kläger hat mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 03.09.2019 erklärt, dass der Räumungsantrag mit Einverständnis der Erwerberin auf Herausgabe an die ### GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn ###, ### Weg 120, ### Frankfurt am Main umgestellt wird.

Der Kläger beantragt,

die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Herausgabe der Liegenschaft an die ### GmbH, vert. durch den Geschäftsführer ###, ### Weg 120, ### Frankfurt am Main zu erfolgen hat.

Im Übrigen verteidigt der Kläger das erstinstanzliche Urteil.

Zudem stützt er das Räumungsbegehren zusätzlich auf die weiteren ausgesprochenen Prozesskündigungen. Der Beklagte zu 1 habe ausweislich des Kontoauszugs vom 15.07.2019 die Mieten für Januar und Februar 2018 verspätet gezahlt, von März bis Juli 2018 seien keine Zahlungen erfolgt, die Miete August 2018 sei verspätet gezahlt worden, die Oktober- und Dezembermiete 2018 seien verspätet gezahlt worden (Anlage B 1, Bl. 316 der Gerichtsakte). Für Januar und Februar 2019 gelte Entsprechendes, auch hier sei die Zahlung verspätet gewesen. Für März und Mai 2019 seien keine Zahlungen erfolgt. Die

Junimiete 2019 sei verspätet gezahlt worden. Der Beklagte zu 1 habe somit fortgesetzt die Miete unpünktlich gezahlt. Dies stelle eine Vertragsverletzung dar, die zur fristlosen, ersatzweise ordentlichen Kündigung berechtige. Die Räumungsklage werde daher nicht nur auf Zahlungsverzug, sondern ergänzend auch auf Unpünktlichkeit gestützt. Die unpünktlichen Zahlungen würden Unzuverlässigkeit belegen. Der Beklagte habe im Termin vom 05.03.2019 selbst bestätigt, dass die Heizung repariert worden sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands im Übrigen wird ergänzend auf alle Schriftsätze der Parteien einschließlich aller Anlagen sowie auf den Inhalt der mündlichen Verhandlungen in erster und zweiter Instanz Bezug genommen.

II.

Die Berufung wurde form- und fristgerecht eingelegt.

Der Kläger ist prozessführungsbefugt, auch wenn er seit dem 07.08.2019 nicht mehr Eigentümer der streitgegenständlichen Liegenschaft und somit auch nicht mehr Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung ist. Eigentümer ist nunmehr die ### GmbH. Der Kläger hat mit Schriftsatz erklärt, dass er im Einverständnis der neuen Erwerberin die Räumungsklage auf Herausgabe an die neue Erwerberin umstellt. Darin ist eine konkludente Einräumung der Prozessführungsbefugnis an den Kläger zu sehen. Die Beklagten haben im Termin vom 16.09.2019 auch die Prozessführungsbefugnis des Klägers nicht bestritten. Zudem war der Geschäftsführer der Erwerberin im Termin vom 16.09.2019 anwesend und hat erklärt, dass Einverständnis der ### GmbH besteht, dass der Kläger den Räumungs- und Herausgabeanspruch für sie geltend macht.

In den Kündigungen des Klägers vom 06.06.2019 und 19.07.2019 liegt eine Klageänderung gemäß § 533 ZPO. Diese Klageänderung war gemäß § 533 ZPO zulässig, da der Beklagte in diese eingewilligt hat, das Gericht diese auch für sachdienlich hält und diese auf Tatsachen gestützt wird, die vom Berufungsgericht gemäß § 529 ZPO zu berücksichtigen sind, da es sich um neue Tatsachen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO handelt. Von einer Einwilligung der Beklagten zur Klageänderung ist auszugehen, da die Beklagten die Klageänderung nicht gerügt haben, weder ausdrücklich noch konkludent (vgl. BGH MDR 2005, 5881).

Der Kläger ist seit August 2018 nicht mehr Eigentümer, er ist aber, wie zuvor ausgeführt,

berechtigt, einen Anspruch der Erwerberin geltend zu machen.

Die Erwerberin der streitgegenständlichen Liegenschaft, d.h. die ### GmbH, hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung 2. Obergeschoss, ###straße 25 in ### gemäß §§ 546 Abs.1, 2 BGB i.V.m. § 543 Abs. 1, 2 BGB.

Die ### GmbH ist durch Veräußerung der streitgegenständlichen Liegenschaft durch den Kläger an sie gemäß § 566 BGB anstelle des Vermieters (hier des Klägers) in die sich während der Dauer seines (des Klägers) Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten. Die Erwerberin ist somit mit der Veräußerung an sie in die Rechtsposition des Klägers hinsichtlich des Mietverhältnisses mit dem Beklagten zu 1 eingetreten.

Gegenüber der Beklagten zu 2 besteht der Anspruch gemäß § 546 Abs. 2 BGB. Die Beklagte zu 2 wohnt unstreitig mit dem Beklagten zu 1 zusammen in der streitgegenständlichen Wohnung. Sie ist somit Dritte im Sinne des § 546 Abs. 2 BGB.

Das Mietverhältnis, das zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1 begründet wurde, ist spätestens durch die Prozesskündigung des Klägers vom 06.06.2019 wirksam aufgrund außerordentlicher Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 1, 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB beendet worden. Diese Kündigung ist dem Prozessbevollmächtigten des Beklagten am 17.06.2019 zugestellt worden.

Der wichtige Grund, der vorliegend eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, liegt im Zahlungsverzug. Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB liegt ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung insbesondere dann vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Errichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht. Mit dem Kündigungsschreiben hat der Kläger eine Aufstellung über die Mietzahlungen des Beklagten zu 1 für den Zeitraum Januar 2018 bis Mai 2019 (Bl. 198 der Akte) vorgelegt. Daraus ist zu entnehmen, dass der Beklagte zu 1 im Mai 2019 mit Mietzahlungen in Höhe von 3.764,40 Euro in Verzug war. Der Beklagte war somit im Mai 2019 mit über 5 Monatsmieten in Verzug. Der Beklagte hat sich zu dieser Aufstellung über die rückständigen Mieten nicht anwaltlich vertreten geäußert. Er hat lediglich selbst ohne Vertretung durch einen Anwalt eine Stellungnahme zur Akte gereicht. Vor den Landgerichten besteht gemäß § 78 ZPO Anwaltszwang. Dem Anwaltszwang gemäß § 78 ZPO unterliegen alle verfahrensgestaltenden Handlungen, wie vorbereitenden und

bestimmende Schriftsätze (Zöller-Althammer, ZPO, 32 Aufl., § 78 ZPO, Rn. 16). Der Vortrag des Beklagten war daher im Anwaltsprozess nicht zu berücksichtigen. Von daher ist davon auszugehen, dass die aufgezeigten Rückstände bestehen. Selbst, wenn man dem Kläger ab August 2018 (frühester von den Beklagten genannter Zeitpunkt einer Mängelanzeige) eine Mietminderung in Höhe von 19 % wegen Mängeln zugestehen würde, würden die Rückstände mehr als 2 Monatsmieten betragen.

Aus den zuvor ausgeführten Gründen greift zumindest die Kündigung vom 06.06.2019 als außerordentliche Kündigung durch.

Aber auch die Kündigung vom 11.01.2019 war zumindest bereits als ordentliche Kündigung gemäß §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gerechtfertigt, da sich der Beklagte zu 1 mit der Zahlung von mehr als einer Monatsmiete in Verzug befand.

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung zur Kündigung. Bei Zahlungsverzug ist bei einem Zahlungsrückstand ab einer Monatsmiete eine erhebliche Pflichtverletzung zu bejahen (Palandt-Weidenkaff, BGB- Kommentar, 77. Auflage, § 573 BGB, Rn.16). Der Kläger hat die Kündigung mit nicht gezahlten Mieten für November 2018 und Januar 2019 und einer lediglich teilweise erfolgten Mietzahlung für Dezember 2018 in Höhe von 200,00 Euro begründet. Im Dezember 2018 hat der Beklagte zu 1 einen Vorbehalt hinsichtlich der Zahlung von 19% der Miete erklärt. Selbst wenn man diese 19 % bereits ab November 2018 berücksichtigen würde und davon ausgehen würde, dass die Novembermiete 2018 bezahlt sei, hätte sich der Beklagte zu 1 zum Zeitpunkt der Kündigung mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug befunden. Soweit der Beklagte zu 1 sich darauf beruft, dass er mit Schriftsatz vom 13.01.2019 eine Aufrechnung mit in der Vergangenheit zu viel gezahlter Miete erklärt hat, so ist, wie das Amtsgericht zutreffend dargelegt hat, nicht feststellbar, für welchen Zeitraum der Beklagte Rückforderung erklärt. Einen Zahlungsvorbehalt bezüglich 19% der Miete hat er zumindest auch nach eigenem Vortrag erst im Dezember 2018 erklärt. Somit kann auch erst frühestens ab diesem Zeitpunkt ein Rückforderungsanspruch bestehen. In der Berufung geht die Beklagtenseite von einem Minderungsrecht ab November 2018 aus.

Nach alledem hat die neue Eigentümerin gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung an sie. Dieser Anspruch ist, wie bereits oben ausgeführt, im vorliegenden Verfahren wirksam durch den Kläger für die neue Eigentümerin geltend gemacht worden.



Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Der Antrag der Beklagten auf Einräumung einer angemessenen Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO war zurückzuweisen.

Die Bewilligung einer Räumungsfrist und die Bestimmung ihrer Dauer stehen im Ermessen des Gerichts. Das Gericht hat dabei die Interessen beider Parteien gegeneinander abzuwägen. Die Beklagten haben den Antrag auf Einräumung einer Räumungsfrist nicht begründet. Sie haben nichts dazu vorgetragen, ob und wie weit sie sich bereits um Ersatzwohnraum bemüht haben. Auch zur gesundheitlichen Situation der Beklagten zu 2 ist zur Begründung der Einräumung der Räumungsfrist nicht ergänzend vorgetragen worden. Der Kammer ist die angespannte gesundheitliche Situation der Beklagten zu 2 bekannt, jedoch ist den Beklagten auch seit vielen Monaten bekannt, dass sie aller Voraussicht nach die streitgegenständliche Wohnung räumen müssen. Ihnen ist wegen der Krebserkrankung der Beklagten zu 2 bereits Räumungsschutz gewährt worden. Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung wurde auch nur bis zum 16.09.2019 beantragt und bewilligt. Auch unter Berücksichtigung der gesundheitlichen Situation der Beklagten zu 2 erachtet die Kammer einen weiteren Räumungsaufschub nicht gerechtfertigt. Trotz Hinweises, dass der Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist bisher nicht begründet worden sei, erfolgte auch in der mündlichen Verhandlung vom 16.09.2019 kein Vortrag der Beklagtenseite zur Begründung. Der Beklagte hat vielmehr in der Verhandlung deutlich erklärt, dass er die Wohnung nicht verlassen könne. Dabei führte er als Grund seine Arbeit und seine beiden Hunde an. Die gesundheitliche Situation der Beklagten zu 2 hat er dabei nicht mehr erwähnt. Nach alledem überwiegt das Interesse der Gläubigerseite, den Beklagten keinen weiteren Räumungsaufschub zu bewilligen.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Entscheidung beruht maßgeblich auf den Umständen des Einzelfalls; die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung durch das Revisionsgericht. Die Entscheidung weicht nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung ab.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 41 Abs. 2, 47 Abs. 1 GKG.