

**Titel:**

**Mietrechtliche Streitigkeit - Kündigung wegen verweigerter Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter**

**Normenketten:**

ZPO § 29a Abs. 1

BGB § 241 Abs. 2, § 242, § 543 Abs. 1 S. 1

**Leitsätze:**

1. Der Mieter kann auch ohne besondere vertragliche Absprache, als vertragliche Nebenpflicht, verpflichtet sein, den Vermieter zwecks Besichtigung in die Wohnung zu lassen. Dieses Besichtigungsrecht besteht unter anderem dann, wenn der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung zu verkaufen und die Wohnung daher Kaufinteressenten oder Sachverständigen zur Wertermittlung zeigen will. (Rn. 24 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Weigerung des Mieters, eine Besichtigung zu dulden, kann aber im Einzelfall eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen. Unter welchen Umständen die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten ist, wenn der Mieter die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht beharrlich verweigert, ist eine vom Tatrichter anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu treffende Wertung. Bei der Abwägung ist dem Besitzrecht des Mieters an der Wohnung aus Art. 14 GG und dem Recht aus Art. 13 GG ein hoher Stellenwert einzuräumen. Insbesondere müssen die Gerichte berücksichtigen, ob dem Mieter die Besichtigung zuzumuten ist. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die geradezu renitente, grundlose mehrmalige Verweigerung der Wohnungsbesichtigung durch den Mieter trotz mehrmaliger Abmahnungen, stellt einen wichtigen Grund zur Wohnungskündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. (Rn. 30 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Abmahnung, berechtigtes Interesse, Beendigung des Mietverhältnisses, Wohnungsbesichtigung

**Fundstellen:**

NJOZ 2021, 141

LSK 2020, 33757

BeckRS 2020, 33757

ZMR 2021, 247

**Tenor**

1. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, die Wohnung in der ... in ... gelegen im VII Obergeschoss, Wohnung Nr. ..., bestehend, aus 2 Zimmern, 1 Küche sowie einem Kellerabteil zu räumen sowie mit 2 Haus- und Wohnungs- und 2 Briefkastenschlüssel an den Kläger herauszugeben.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 1.049,46 € sowie 45,07 € vorgerichtliche Zustellungskosten zu bezahlen

3. Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten des Klägers tragen der Kläger und der Beklagte zu 1) diese je zur Hälfte Seine außergerichtlichen Kosten trägt der Beklagte zu 1) alleine.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger hinsichtlich Ziffer 1 gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 9.000 €. Der Beklagte zu 1) kann die Vollstreckung des Klägers aus Ziffer 2 und 3 durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

5. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist gewährt bis 31.03.2021.

**Beschluss**

Der Streitwert wird auf 8.604,00 € festgesetzt.

## Tatbestand

1

Die Klagepartei begehrt nach Teilklagerücknahme hinsichtlich der Beklagten zu 2) vom Beklagten zu 1) die Räumung und Herausgabe einer Wohnung sowie Ersatz vorgerichtlicher Anwalts- und Zustellkosten.

2

Mit Mietvertrag vom 27.08.1976 mieteten die Beklagten vom Rechtsvorgänger des Klägers die streitgegenständliche Wohnung.

3

Seit 18.11.2013 ist der Kläger Eigentümer der Wohnung.

4

Die derzeitige Netto-Kaltmiete beträgt monatlich 717,00 €.

5

In § 10 des Mietvertrages ist der Vermieterseite ein Besichtigungsrecht eingeräumt. Es heißt darin wörtlich.

„(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kauflustigen an Wochentagen von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr betreten.

(3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Räume mit den Mietlustigen zu den gleichen Stunden betreten.

(4) Der Mieter muss dafür sorgen dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.“  
(Zum näheren Inhalt des Mietvertrages wird auf die Anlage K1 verwiesen).

6

Seit dem Jahr 2016 hat der Kläger mehrfach versucht, einen Termin zur Wohnungsbesichtigung mit den Beklagten zu vereinbaren unter Hinweis darauf, dass er die Absicht habe, die Wohnung zu veräußern und sich hierfür ein Bild von der Wohnung machen und ein Aufmaß erstellen müsse (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageschrift Bezug genommen). Ab dem Jahr 2017 kam für den Kläger als weiteren Grund einer Besichtigung der Wohnung hinzu, zu überprüfen, ob die Installation und regelmäßige Wartung der durch den Beklagten angebrachten Rauchwarnmelder sichergestellt sei (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageschrift Bezug genommen).

7

Da die Beklagten auf kein Schreiben reagierten, mahnte der Kläger die Beklagten mehrfach ab. Im Rahmen der Abmahnung wurden die Beklagten auch darauf hingewiesen, dass mit einer Kündigung zu rechnen sei (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageschrift Bezug genommen).

8

Eine vom Vermieter gewünschte Besichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

9

Mit Schreiben vom 22.09.2019 mahnte der Kläger die Beklagten erneut ab. Die Abmahnung wurde jeweils gesondert den Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) per Gerichtsvollzieher zugestellt. Gegenstand der Abmahnung war die vehemente Weigerungshaltung der Beklagtenpartei, einen Besichtigungstermin zuzulassen (Zu den weiteren Einzelheiten wird auf Anlage K4 und K4a Bezug genommen).

10

Mit Schreiben vom 22.11.2019 wurde das Mietverhältnis ordentlich mit gesetzlicher Frist zum Ablauf des 30.11.2020 gekündigt, gleichzeitig wurde erneut eine Abmahnung ausgesprochen.

11

Mit Schreiben vom 05.02.2020 wurde das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die mietrechtliche Abmahnung 22.11.2019 gekündigt (zu den weiteren Einzelheiten wird

auf die Anlage K4 Bezug genommen). Auch die Kündigung wurde jeweils gesondert den Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) per Gerichtsvollzieher zugestellt.

## 12

Die Klagepartei ist der Auffassung, ein Anspruch auf Besichtigung der Wohnung folge aus § 10 des Mietvertrags. Ein Besichtigungsrecht hätten die Parteien bereits im Mietvertrag explizit vereinbart. Unabhängig von einer vertraglichen Vereinbarung würde hier zu Gunsten des Vermieters ein Betretungsrecht bestehen, da er hierfür einen konkreten sachlichen Grund habe, nämlich zum einen die Veräußerungsabsicht und die damit einhergehende Notwendigkeit der Erstellung eines Aufmaßes und zum anderen sicherzustellen, dass die Rauchwarnmelder ordnungsgemäß angebracht wurden (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageschrift Bezug genommen). Der Kläger trägt weiter vor, ihm sei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht länger zumutbar, das hier bestehende Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist mithin bis zum Ablauf des 30.11.2020 hinaus aufrecht zu erhalten.

## 13

Im Termin am 28.07.2020 nahm der Kläger seine Klage in Bezug auf die Beklagte zu 2) unter Verwahrung gegen die Kosten zurück.

## 14

Der Kläger beantragt zuletzt:

1. Der Beklagte zu 1) wird dazu verurteilt, die Wohnung unter der Adresse ... in ..., Wohnung im VII. Obergeschoss, Wohnung Nr. ..., bestehend aus 2 Zimmern, einer Küche sowie einem Kellerabteil zu räumen sowie mit 2 Haus- und Wohnungs- und 2 Briefkastenschlüssel an den Kläger herauszugeben.

2. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, an den Kläger

a) 1.049,64 € vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren

und

b) 45,07 € vorgerichtliche Zustellungskosten

zu bezahlen.

## 15

Der Beklagte beantragt,

dass er keine Veranlassung sieht, für irgendwelche Kosten aufzukommen. Im Grunde gehe es darum, der Kläger könne mit seiner Wohnung machen was er wolle.

## 16

Der Beklagte trägt vor, er solle den Zustand der Wohnung nicht verändern. In diesem Zusammenhang, so der Beklagten, sei die Wohnung auch nicht vorzeigbar, solange die Schäden und ein Großschaden nicht ursächlich geklärt seien (zu den Einzelheiten Klageerwiderung Bezug genommen). Der Beklagte trägt weiter vor, der Kläger hätte im Jahr 2017 auf einer SD-Karte von ihm, dem Beklagten, ein Video erhalten, welches die Montage und den Funktionstest der Rauchwarnmelder enthalten würde. Er habe am 10.12.2019 von einem Fachbetrieb die von ihm 2017 installierten Rauchmelder auf Montage und Funktion inklusive Wartung prüfen lassen (zu den weiteren Einzelheiten auf die Klageerwiderung Bezug genommen). Der Beklagte trägt weiter vor, er habe mit seinem Schreiben vom 09.07.2019 den Vermieter gebeten, ihm einen Makler zu benennen. Bei einer Vorabbesichtigung durch den Makler hätte dieser ihm sagen können, welche Schönheitsarbeiten ohne allzu erheblichen Aufwand von ihm zu machen wären bzw. wie der Makler die Wohnung zum Verkauf vorführen wolle. Denn, so der Beklagte, bei einer vom Vermieter gewünschten Begutachtung bzw. Bewertung wegen Verkaufsabsicht durch einen Sachverständigen hätte er, der Beklagte, vorab klären lassen, was im einzelnen bewertet werden solle. Eine Begutachtung (Bewertung) habe er, der Beklagten erst nach erledigten Schönheitsarbeiten gewollt und nicht, wie gewünscht, vor den Schönheitsarbeiten (zu den weiteren Einzelheiten auf die Klageerwiderung Bezug genommen). Der Beklagte gab weiter an, eine Begehung der Wohnung mache keinen Sinn, bevor die Wohnung nicht den Zustand hätte, wie sie der Kläger im Jahr 2013 bei der Kaufbesichtigung übernommen habe; zur Zeit würde der Beklagte daran arbeiten (zu den weiteren Einzelheiten auf die Klageerwiderung Bezug genommen).

## 17

Im Termin vom 28.07.2020 gab der Beklagte in seiner Anhörung an, er habe ein berechtigtes Interesse daran, dass die Schäden, wie sie derzeit in der Wohnung vorhanden wären, so bleiben sollen (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Sitzungsniederschrift vom 28.07.2020 Bezug genommen).

**18**

Zum näheren Inhalt des Vorbringens und zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Sitzungsniederschrift vom 28.07.2020 sowie die übrigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**19**

Der Rechtsstreit ist zur Entscheidung reif. Die zulässige Klage ist begründet. Der Antrag des Beklagten war als Klageabweisungsantrag auszulegen. Der Beklagte zu 1) hat auf mehrmalige Nachfrage klar zum Ausdruck gebracht, dass er nicht ausziehen werde. Auch ein Anerkenntnis des Klageanspruchs hat der Beklagte zu 1) ausdrücklich nicht gewollt, so dass sein Antrag auch nicht so verstanden werden kann.

**20**

I. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit einem Mietverhältnis über eine in München gelegene Wohnung entspringt, §§ 29 a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG.

**21**

II. Die Klage ist auch begründet. Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung gem. §§ 546 Abs. 1, 542 Abs. 1, 543 Abs. 1 S 2 BGB

**22**

Denn die außerordentliche fristlose Kündigung vom 05.02.2020 hat das Mietverhältnis der Parteien beendet. Der Kläger hat vorliegend ein Besichtigungsrecht, welches der Beklagte zu 1) seit 2016 dauerhaft grundlos vereitelt. Der Beklagte wurde mehrfach abgemahnt. Die Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) hat ein Ausmaß erreicht, das nach einer Gesamtabwägung auch eine außerordentliche fristlose Kündigung trägt.

**23**

1. Dem Kläger steht ein Besichtigungsrecht zu.

**24**

Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) einen Anspruch auf Duldung der Wohnungsbesichtigung. Der Mieter kann auch ohne besondere vertragliche Absprache verpflichtet sein, den Vermieter zwecks Besichtigung oder zwecks Durchführung in die Wohnung zu lassen (Blank/Börstinghaus/Blank, 5. Aufl. 2017, BGB § 535 Rn. 339 ff.). Dies ist eine vertragliche Nebenpflicht des Mieters, §§ 241 Absatz 2, BGB § 242 BGB.

**25**

Der Vermieter muss dafür aber einen berechtigten Grund haben. Der Vermieter ist zudem zur schonenden Rechtsausübung gehalten. Denn die Wohnung ist der verfassungsrechtlich geschützte Rückzugsraum, in dem der Mieter sich entfalten und gemäß seinen eigenen Vorstellungen sein Leben gestalten kann. Der Mieter hat das Recht, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden, während der Vermieter das ebenfalls verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht hat, ein Mindestmaß an Kontrolle und Einwirkungsmöglichkeit auf sein Eigentum zu haben (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 535 Rn. 206).

**26**

Die Parteien haben auch ein Besichtigungsrecht geregelt in § 10 des Mietvertrages, auf dessen Wirksamkeit es insoweit aber nicht ankommt, da sich der Kläger bereits auf allgemeine mietvertragliche Grundsätze stützen kann.

**27**

Ausreichend für das Besichtigungsrecht des Klägers war hier sein Wunsch, die Wohnung zu veräußern und sie zu diesem Zwecke zu betreten. Er darf hierbei die Wohnung nicht nur Kaufinteressenten zeigen.

(Blank/Börstinghaus/Blank, 5. Aufl. 2017, BGB § 535 Rn. 342) sondern auch mit einem Gutachter zuvor durch die Wohnung gehen, um eine Aufmaß erstellen zu lassen, damit er sich über den Preis der Wohnung klar werden kann. Ausreichend für ein Besichtigungsrecht war auch der Wunsch des Klägers zu überprüfen, ob die Rauchwarnmelder ordnungsgemäß angebracht und gewartet wurden. Den mehrfach geäußerten Besichtigungswunsch begleitetet von mehrfachen Abmahnungen hat der Beklagte zu 1) grundlos verweigert.

## 28

2. Aufgrund dieser stetigen und grundlosen Weigerung des Beklagten zu 1), eine Besichtigung zu dulden, konnte der Kläger nach Ausspruch mehrerer Abmahnungen, gefolgt von einer ordentlichen Kündigung, welche zudem noch einmal eine Abmahnung enthielt, das Mietverhältnis schließlich außerordentlich fristlos kündigen.

## 29

a) Grundsätzlich reicht die bloße Verweigerung des Zutritts zur Wohnung durch den Mieter als Kündigungsgrund nicht aus, denn dies stellt grundsätzlich keinen derart schweren Vertragsverstoß dar, der dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht (LG Berlin, NZM 2001, 40). Die Weigerung des Mieters, eine Besichtigung zu dulden, kann aber im Einzelfall eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen. Unter welchen Umständen die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten ist, wenn der Mieter die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht beharrlich verweigert, ist eine vom Tatrichter anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu treffende Wertung. Innerhalb dieser Wertung kann auch die Frage erheblich sein, ob es dem Vermieter im Einzelfall zuzumuten ist, vor Ausspruch der fristlosen Kündigung einen Duldungstitel gegen den Mieter zu erwirken und gegebenenfalls Vollstreckungsversuche nach § 890 ZPO zu unternehmen (BGH Beschl. vom 05.10.2010 - VIII ZR 221/09, BeckRS 2010, 30934). Kündigt ein Vermieter mit der Begründung, dass der Mieter seine Pflicht zur Duldung der Besichtigung verletzt habe, so sind die Interessen des Vermieters an der Besichtigung und die Interessen des Mieters an einem ungestörten Mietgebrauch gegeneinander abzuwägen. Bei dieser Abwägung ist dem Besitzrecht des Mieters an der Wohnung aus Art. 14 GG und dem Recht aus Art. 13 GG ein hoher Stellenwert einzuräumen. Insbesondere müssen die Gerichte berücksichtigen, ob dem Mieter die Besichtigung zu den in Frage stehenden Zeitpunkten zuzumuten ist (BVerfG, NZM 2004, 186).

## 30

b) Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund von jeder Vertragspartei fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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 (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Aus § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB wird deutlich, dass der wichtige Grund in jedweder Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag liegen kann.

## 31

Eine Gesamtabwägung ergibt hier, dass der Kläger zur außerordentlichen Kündigung berechtigt war und er den Beklagten zu 1) auch zuvor nicht auf Zutrittsgewährung in Anspruch hätte nehmen müssen. Der Beklagte zu 1) hatte sich in eine jahrelange und derartig eklatante grundlose Verweigerungshaltung begeben, dass der Kläger im konkreten Fall schließlich das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen konnte. Der Kläger hatte hier mehrfach den Beklagten zu 1) in verständlicher Weise an- und abgemahnt. Auch auf die ordentliche Kündigung hin, welche noch einmal mit einer Abmahnung versehen war, reagierte der Beklagte zu 1) nicht. Es war dem Kläger hier angesichts der geradezu renitenten Verweigerungshaltung auch nicht zuzumuten, in offensichtlich aussichtslose Vollstreckungsmaßnahmen nach einer Duldungsklage einzutreten.

## 32

Der Beklagte zu 1) konnte keine Gründe nennen, warum ihm die Duldung einer Besichtigung durch den Vermieter mit Gutachter oder durch den Vermieter allein nicht zumutbar sei. Seine Einwendungen, dass er ein berechtigtes Interesse daran habe, dass die Schäden in der Wohnung so bleiben sollen, erschließt sich nicht. Es ging dem Kläger erklärtermaßen gar nicht um die Beseitigung von Schäden. Vielmehr hatte der Kläger dargelegt, dass er die Wohnung zwecks Verkaufsabsicht besichtigen wollte und zwecks Feststellung, ob die Rauchmelder ordnungsgemäß angebracht wurden, nicht aber zur

Schadensfeststellung. Dass Schäden in der Wohnung wären, hatte der Beklagte zu 1) auch nicht angezeigt. Der Beklagte zu 1) hatte erstmals im Termin völlig unglaublich vorgetragen, die Hausverwaltung würde in den Wohnungen der Wohnanlage, auch in seiner, erscheinen, Schäden verursachen und diese dann den Mietern unterschieben. Ferner überzeugt die Ansicht des Beklagten zu 1) nicht, dass sich der Vermieter damit zufrieden geben müsse, wenn ihm der Mieter ein Video zuschickt, aus dem sich die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder ergeben soll. Diese Nachweisform muss der Vermieter nicht akzeptieren. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum der Mieter ein Recht darauf haben sollte, dass Schäden in seiner Wohnung nicht durch den Vermieter, den die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht trifft, nicht beseitigt werden. Ebenso irrt der Beklagte, wenn er meint, er könne die Besichtigung dauerhaft dadurch verhindern, dass er behauptet, die Wohnung sei nicht vorzeigbar und müsse erst vorzeigbar gemacht werden. Mag dieser Einwand im Rahmen der Terminsbestimmung zur Besichtigung eine Rolle spielen, so ist er nicht geeignet, ein dauerhaftes Besichtigungshindernis darzustellen, da der Mieter die Wohnung ohne weiteres vorzeigbar machen kann, wenn er das möchte. Dies war dem Beklagten zu 1) auch bewusst, wie aus seiner Formulierung, er würde daran arbeiten, den Zustand der Wohnung von 2013 wiederherzustellen, ersichtlich ist. Ebenso stellt es keinen Hinderungsgrund dar, wenn der Mieter einfordert, der Makler solle ihm zunächst mitteilen, wie der Makler die Wohnung vorzeigen wolle. Auch diesen Anspruch hat der Mieter nicht.

### 33

Letztlich hat der Beklagte zu 1) damit keine Gründe vorgetragen, die die Abwägung zu seinen Gunsten ausfallen lassen könnten. Obwohl das Gericht die Beklagtenpartei bereits in der Terminsverfügung ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass eine konkrete Auseinandersetzung mit der Klageschrift erforderlich ist und ggf. Beweismittel anzugeben wären, hat der Beklagte zu 1) hierauf nicht reagiert. Auch unter Berücksichtigung der hohen Güter Besitzrecht des Mieters an der Wohnung aus Art. 14 GG und dem Recht aus Art. 13 GG konnte der Vermieter hier außerordentlich fristlos kündigen, es ist ihm schlicht nicht mehr zumutbar, das bestehende Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist aus der ebenfalls wirksamen ordentlichen Kündigung vom 22.11.2019 fortzusetzen.

### 34

Auch das Prozessverhalten des Beklagten zu 1) im Termin vom 28.07.2020 hat plastisch gezeigt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klagepartei nicht mehr zumutbar ist. Der Beklagte zu 1) hatte keinerlei Einsicht gezeigt, dass dem Kläger ein Besichtigungsrecht zusteht. Er hat auch nicht ernsthaft den Versuch gemacht, konstruktiv der Klagepartei gegenüber ein Besichtigungsrecht auch nur anzudeuten. Der Vermieter hatte sich im Vorfeld mehrfach und ausführlich darum bemüht, zu einem Besichtigungstermin zu kommen und entsprechende Vorschläge unterbreitet. Der Beklagte zu 1) hat dies schlicht bis zuletzt mit fadenscheinigen Gründen ignoriert.

### 35

Bei dieser Sachlage war die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter klar überschritten.

#### 4. Nebenforderungen:

### 36

a) Die vom Kläger geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten sind in der geltend gemachten Höhe zu erstatten.

### 37

Der Anspruch dem Grunde nach folgt aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB.

### 38

Auch der Höhe nach sind die angesetzte Gebühr von 1,7 ausnahmsweise angemessen und auch nicht unbillig. Nach § 14 Abs. 1 RVG bestimmt bei Rahmengebühren wie der Geschäftsgebühr i.S. der Nr. 2300 RVG VV der Rechtsanwalt die Gebühr im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände, vor allem des Umfangs und der Schwierigkeit der anwaltlichen Tätigkeit, der Bedeutung der Angelegenheit sowie der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Auftraggebers, nach billigem Ermessen. Ist die Gebühr - wie hier - von einem Dritten zu ersetzen, ist die von dem Rechtsanwalt getroffene Bestimmung nach § 14 Abs. 1 RVG nicht verbindlich, wenn sie unbillig ist (Mayer/Kroiß/Winkler, Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, 7. Auflage 2018, § 14 Rn. 60). Nach dem RVG ist die Geschäftsgebühr des Rechtsanwalts als Rahmengebühr mit einem Gebührenrahmen zwischen 0,5-2,5 ausgestaltet. Eine Gebühr über 1,3 kann allerdings wegen des Nachsatzes in Nr. 2300 RVG VV nur gefordert werden, wenn die Tätigkeit umfangreich oder schwierig,

mithin überdurchschnittlich gewesen ist. Für den Ansatz einer über der Mittelgebühr liegenden Gebühr trägt der Rechtsanwalt die Vortrags- und Beweislast (Mayer/Kroiß/Winkler, Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, 7. Auflage 2018, § 14 Rn 40). Hier hat die Klagepartei ausführlich dargelegt, dass die vorliegende Gesamtangelegenheit deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Angelegenheiten lag, insbesondere, da die Pflichtverletzungen des Beklagten im Einzelnen dargelegt werden und im Detail aufbereitet werden mussten. Dies galt auch für die einzelnen Abmahnungen und die ordentlich sowie die außerordentliche fristlose Kündigung.

### 39

b) Auch die Zustellkosten waren vom Beklagten zu 1) in voller Höhe zu ersetzen. Anders als bei § 269 ZPO (vgl. unter III) hat der Beklagte zu 1) auch für die Kosten der nutzlosen Zustellungen an die Beklagte zu 2) einzustehen. Ihm war bekannt, dass die Beklagte zu 2) seit spätestens 1982 nicht mehr in der Wohnung wohnte und einvernehmlich mit dem Vorvormieter aus dem Mietverhältnis ausgeschieden war. Als Nebenpflicht aus dem Mietvertrag hätte der Beklagte zu 1) den Kläger hierüber informieren müssen, anstatt zuzusehen, wie der Kläger nutzlose teure unwirksame Zustellungen durch den Gerichtsvollzieher an die Beklagte zu 2) an der Wohnanschrift des Beklagten zu 1) veranlasst. Das wäre ihm auch zumutbar gewesen.

### 40

III. Die Kostenentscheidung folgt als Kostenmischentscheidung aus einer kombinierten Anwendung der §§ 91 und 269 ZPO. Bezüglich der Klagerücknahme waren die Kosten der Klagepartei aufzuerlegen. Zwar ist unbestritten geblieben, dass der Beklagte zu 1) auf Nachfragen der Klägerseite zur Beklagten zu 2) und deren Aufenthalt im Vorfeld nicht reagiert hat. Das bewirkt aber nicht, dass das Risiko der wirksamen Zustellung der Klage hinsichtlich der Beklagten zu 2) der Beklagte zu 1) zu tragen hat. Vielmehr steht für das Gericht fest, dass die Vorvormieterin, die Allianz, die Beklagte zu 2) aus dem Mietverhältnis entlassen hatte. Dieses Wissen der Vorvormieterin muss sich der Kläger nach den allgemeinen Regeln zurechnen lassen. Dass der Veräußerer ihm keine lückenlose Korrespondenz des Mietverhältnisses von Beginn an übergeben hatte, kann hier nicht zum Nachteil des Mieters gereichen. Es reicht aus, dass in der Vermieterkette einmal bekannt war, dass ein Mitmieter ausgezogen ist. Das ist anders zu beurteilen, als bei den Zustellungskosten (vgl. II 4 b)).

### 41

IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 709, 711 ZPO.

### 42

V. Die Entscheidung hinsichtlich Ziffer 5 beruht auf § 721 ZPO. Ein Antrag war nicht erforderlich, da das Gericht auch von Amts wegen hierüber zu entscheiden hat (§ 721 ZPO). Bei der Entscheidung, die im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts steht, sind die Interessen der Parteien im Einzelfall gegeneinander abzuwägen (Zöller/Seibel, 33. Aufl., § 721 Rn 6). Eine umfassende Interessenabwägung ergibt, dass dem Beklagten zu 1) trotz seiner massiven Pflichtverstöße gegen den Mietvertrag vorliegend eine großzügige Räumungsfrist zu gewähren war. Das Gericht stellt zugunsten des Beklagten zu 1) neben Alter, der sehr langen Dauer der Mietzeit vor allem auch auf die Lage am Wohnungsmarkt in München ab und darauf, dass infolge der Covid-19-Pandemie-Beschränkungen die Wohnungssuche zusätzlich immer noch erschwert ist.