

Titel:

Kündigung eines Mietverhältnisses

Normenkette:

BGB § 546, § 543

Leitsatz:

Eine Inhaftierung entschuldigt die Nichtzahlung der Miete nicht. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Miete, Kündigung, Inhaftierung, Verwendungen

Rechtsmittelinstanzen:

LG Kempten, Beschluss vom 26.10.2020 – 52 S 1374/20

BGH Karlsruhe, Beschluss vom 09.02.2021 – VIII ZB 98/20

Fundstelle:

BeckRS 2020, 42165

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen ... gelegene Wohnung Apartment Nr. 2, 1. OG Mitte, bestehend aus einem Wohn-/Schlafzimmer, Flur/Küche, Bad/WC und Balkon zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.140,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 380 € ab 05.12.2019, aus weiteren 380 € ab 08.01.2020 und aus weiteren 380 € seit dem 06.02.2020 zu zahlen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Hinsichtlich der Räumung kann der Beklagte die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen kann der Beklagte die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des insoweit aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.700,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Räumung einer von ihm an den Beklagten vermieteten Wohnung.

2

Am 15.08.2019 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über ein Appartement in der ..., das Mietverhältnis begann am 01.10.2019, die Warmmiete betrug 380,00 €, die gemäß § 3 des Mietvertrages spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Kläger zu zahlen waren. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Mietvertrag, Anlage K1, Bezug genommen.

3

Ab Dezember 2019 bezahlte der Beklagte keine Miete mehr.

4

Hierauf kündigte der Kläger mit Schreiben vom 08.01.2020, Anlage K2, das Mietverhältnis wegen der rückständigen Dezember- und Januarrenten und forderte den Beklagten auf, die Wohnung zum 25.01.2020 herauszugeben.

5

Vorsorglich wurde ebenfalls die ordentliche Kündigung zum 30.04.2020 erklärt. Auch im Februar blieben Zahlungen seitens des Beklagten aus.

6

Der Kläger beantragt zuletzt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen ... gelegene Wohnung Appartement Nr. 2, 1. OG mittig, bestehend aus einem Wohn-/Schlafzimmer, Flur/Küche, Bad/WC und Balkon zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.140,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 380,00 € ab 05.12.2019, aus 380,00 € ab 08.01.2020 und aus 380,00 € seit dem 06.02.2020 zu bezahlen.

7

Der Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

8

Der Beklagte behauptet, er sei nicht in der Lage gewesen, die Miete zu entrichten, da er, insoweit unstreitig, sich seit 20.11.2019 in der JVA ... befinde.

9

Zur Inhaftierung sei es wegen eines Bewährungswiderrufs gekommen, die Beschwerde laufe jedoch noch.

10

Die Miete sei nicht vom Landratsamt übernommen worden, obwohl er versucht habe, dies zu veranlassen.

11

Da er die Wohnung nicht mehr benutze sei lediglich die Kaltmiete in Höhe von 216,00 € geschuldet.

12

Des Weiteren habe er in der Wohnung zahlreiche Investitionen getätigt.

13

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Beklagten nebst Anlagen Bezug genommen.

14

Am 19.08.2020 hat die mündliche Verhandlung stattgefunden. In diesem Rahmen sind der Kläger sowie der Beklagte informatorisch gehört worden. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

15

Auch zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.08.2020 sowie auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig und begründet.

I.

17

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht Sonthofen gem. §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 2 a GVG, § 29 a ZPO sachlich und örtlich zur Entscheidung zuständig.

II.

18

Die Klage ist auch begründet.

19

Der Kläger hat gegenüber dem Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gem. §§ 546 Abs. 1, 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a BGB.

20

Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag wurde durch die Kündigung des Klägers vom 08.01.2020 beendet.

21

Die Kündigung wurde vom Kläger als Vermieter und unter Angabe und Darlegung des Kündigungsgrundes gegenüber dem Beklagten erklärt.

22

Der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a BGB ist erfüllt. Der Beklagte befand sich für zwei aufeinanderfolgende Termine, nämlich Dezember 2019 und Januar 2020 mit der Entrichtung der Miete in Verzug.

23

Unstreitig hat der Beklagte die Miete für diese Monate nicht bezahlt.

24

Er befindet sich auch in Verzug, insbesondere hat der Beklagte die fehlende Zahlung auch zu vertreten. Dies ist bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtung grundsätzlich anzunehmen, lediglich in extremen Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Ein solcher liegt vorliegend nicht vor. Auch unter Zugrundelegung der Angaben des Beklagten. Es erfolgte ein Bewährungswiderruf, wohl weil der Beklagte seinen Auflagen nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist. Da die nunmehr verbleibende Strafzeit nicht unerheblich ist, hat auch das Landratsamt es abgelehnt, die Miete zu übernehmen.

25

Unstreitig leistete der Kläger für Dezember, Januar und Februar seine Miete nicht, weshalb er diesbezüglich ebenfalls antragsgemäß zu verurteilen war, hinsichtlich der Rückstände aus Dezember 2019 und Januar 2020 ergibt sich ein Anspruch aus dem Mietvertrag, hinsichtlich Februar 2020, als das Mietverhältnis bereits beendet war, ergibt sich ein Anspruch aus einer Nutzungsentschädigung.

26

Es ist jeweils die vertraglich vereinbarte Warmmiete zu entrichten

27

Die von Beklagtenseite in den Raum gestellten Investitionen seinerseits, die im Übrigen von Klägerseite in ihrem Nutzen infrage gestellt wurden, beziehen sich augenscheinlich auf freiwillig durchgeführte Renovierungsarbeiten, wobei im Mietvertrag geregelt ist, dass diese vom Beklagten ohnehin auf eigene Kosten durchgeführt werden.

28

Sie vermögen den klägerischen Anspruch nicht zu vermindern.

29

Hinzu kommt, dass trotz mehrfacher Aufforderung des Gerichts es dem Beklagten nicht gelungen ist, seine Ausgaben nachvollziehbar, insbesondere leserlich und strukturiert darzustellen.

30

Die Verzinsung der Forderung gründet sich unter Verzugsgesichtspunkten auf die §§ 280, 286, 288 BGB.

31

Die Klage ist daher vollumfänglich begründet.

III.

32

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

IV.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach den §§ 708 Nr. 7, Nr. 11, 711 ZPO.