LG München I, Endurteil v. 16.09.2020 – 14 S 16778/19

**Titel:**

## Beendigung des Mietverhältnisses, Betriebskostenvorauszahlungen, Ordentliche Kündigung, Unpünktliche Mietzahlung, Fristlose Kündigung, Zahlungsverzug, Begründungserfordernis, Künftige Nutzungsentschädigung, Verspätete Mietzahlung, Unpünktlichkeit, Fortsetzung des Mietverhältnisses, Kündigung des Mietverhältnisses, Unerhebliche Pflichtverletzung, Schuldhafte Pflichtverletzung, Außerordentliche Kündigung, Hilfsweise ordentliche Kündigung, Vermieter, Ablauf der Kündigungsfrist, weitere Kündigung, Kündigungsgründe

**Leitsatz:**

**Ist eine dem Mieter zur Last gelegte Pflichtverletzung in ihren wesentlichen Zügen verständlich und nachvollziehbar dargelegt, ist die Angabe von Details, die dem Mieter ohnehin bekannt sind, entbehrlich. (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagwort:**

Wohnraummiete

**Vorinstanz:**

AG München, Endurteil vom 30.10.2019 – 474 C 10189/19

**Fundstellen:**

BeckRS 2020, 52057
LSK 2020, 52057
ZMR 2021, 892

## Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 30.10.2019, Az. 474 C 10189/19 aufgehoben und

der Beklagte verurteilt, die im … gelegene, 2-Zimmer-Wohnung, … nebst dazugehörigem Abstellraum, sowie Terrasse und Kellerabteil zu räumen und an die Klägerin in geräumtem Zustand herauszugeben.

2. Die Kosten des Rechtsstreits beider Rechtszüge werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung aus Ziffer 1 durch Sicherheitsleistung in Höhe von … abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf … festgesetzt.

## Entscheidungsgründe

I.

1
Zur Darstellung des Sachverhalts wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2
Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes auszuführen:

3
Die Parteien streiten im Berufungsverfahren um die Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung. Ferner nahm die Klagepartei den Beklagten - bis zur diesbezüglichen Rücknahme der Berufung - auf Zahlung ausstehender Betriebskostenvorauszahlungen in

der Folge eines Erhöhungsverlangens nach § 560 Abs. 4 BGB und künftiger Nutzungsentschädigungen in Anspruch.

4
Der Beklagte mietete mit schriftlichem Mietvertrag vom … von … die im … in … gelegene 2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerabteil zu einer monatlichen Grundmiete von … zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von … an. Insgesamt betrug die Miete daher … monatlich.

5
§ 4 Abs. 1 S. 1 des Mietvertrags lautet wie folgt: „Mietzins, Betriebs- und Nebenkosten-Vorauszahlungen und evtl. vertraglich vereinbarte Zuschläge sind fällig spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, eingehend auf dem Konto des Vermieters, im Voraus."

6
Die Klagepartei ist im Jahr 2007 aufgrund des Erwerbs des Anwesens auf Vermieterseite in das Mietverhältnis mit dem Beklagten eingetreten.

7
Sowohl hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Wohnung als auch in Bezug auf sechs weitere Wohnungen im Anwesen … trat und tritt gegenüber der Vermieterseite ein … als Vertreter auf.

8
Mit Schreiben vom … kündigte die Klagepartei das Mietverhältnis mit dem Beklagten wegen Zahlungsverzugs mit den Mieten für Oktober und November 2016 fristlos. Die vorgenannte Kündigung wurde in der Folgezeit im Wege der Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB geheilt.

9
Jedenfalls im Zeitraum zwischen Juli 2017 und Juni 2018 zahlte der Beklagte die Miete jeweils verspätet wie folgt (das jeweils angegebene Datum bezieht sich auf den Zahlungseingang bei der Klägerin):

- Juli 2017: 21.07.2017
- August 2017: 18.08.2017
- September 2017: 18.09.2017
- Oktober 2017: 15.10.2017
- November 2017: 24.11.2017
- Dezember 2017: 20.12.2017
- Januar 2018: 19.01.2018
- Februar 2018: 27.02.2018
- März 2018: 21.03.2018
- April 2018: 24.04.2018
- Mai 2018: 02.06.2018.

10
Hinsichtlich der Junimiete 2018 war zumindest bis … bei der Klägerin kein Zahlungseingang zu verzeichnen.

11
Auch die Miete für den Monat Juli 2018 sowie die Betriebskostennachforderung aus der Abrechnung für das Jahr 2017 zahlte der Beklagte zunächst nicht.

12
Mit Schreiben vom … (Anlage K 11) übersandte die … im Namen der Klägerin eine „Zahlungserinnerung" u.a. in Bezug auf die Bruttomiete der Wohnung an den Beklagten.

13
Mit Schreiben vom … sprach die Klägerin gegenüber dem Beklagten eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung aus. Dabei warf sie dem Beklagten zum einen Zahlungsverzug hinsichtlich der Miete für den Monat Juli 2018 und zum anderen die unterbliebene Zahlung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen für die Monate Januar 2018 bis einschließlich Juni 2018 (jeweils … monatlich) vor. Zum Gegenstand der vorgenannten Kündigungen vom … machte sie darüber hinaus die bis dahin unterbliebene Zahlung der Betriebskostennachforderung in Höhe von … aus der Betriebskostenabrechnung 2017. Ferner enthielten die Kündigungen den Vorwurf einer unberechtigten (gegebenenfalls gewerblichen) Untervermietung in Form

einer „Fremdenbeherbergung“ sowie unpünktlicher Mietzahlungen im „letzten Mietjahr“. Darüber hinaus habe der Beklagte der Klägerin den Zutritt zur Wohnung zum Zwecke der Ablesung der Erfassungsgeräte für Heiz- und Warmwasserkosten nicht gewährt.

14
Mit Schriftsatz vom …sprach die Klägerin eine außerordentliche Kündigung wegen Mietrückständen in Höhe von … aus, wobei sich die Mietrückstände aus beklagtenseits nicht bezahlten (erhöhten) Betriebskostenvorauszahlungen zusammensetzten.

15
Mit Klageschrift vom … nahm die Klägerin den Beklagten vor dem Amtsgericht München unter dem Az. … auf Räumung und Herausgabe der klagegegenständlichen Wohnung sowie auf Zahlung rückständiger Betriebskostenvorauszahlungen für den Zeitraum von Januar 2018 bis einschließlich Februar 2019 in Höhe von insgesamt … in Anspruch. Ferner begehrte die Klagepartei die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung einer künftigen Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich ….

16
Mit Endurteil vom … hat das Amtsgericht München die Klage vollumfänglich abgewiesen. Die zulässige Klage sei unbegründet. Ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung bestehe nicht.

17
Zum einen sei die außerordentliche Kündigung vom … unwirksam. Zwar habe sich der Beklagte mit der Miete für den Monat Juli 2018 im Verzug befunden. Dies allein reiche jedoch nicht aus. Denn die Vorauszahlungsbeträge für den Zeitraum 01/2018 - 06/2018 seien nicht geschuldet gewesen. Von einer wirksamen Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen um … auf … auf Grundlage des Erhöhungsschreibens vom … sei nämlich nicht auszugehen. Insoweit hat das Erstgericht zum einen damit argumentiert, dass ein hinreichender zeitlicher Zusammenhang zwischen der Erhöhungserklärung vom … und der Abrechnung vom … (für das Abrechnungsjahr 2015) nicht anzunehmen sei. Die Abrechnung 2015 sei überdies nicht vollständig vorgelegt worden. Eine formelle Wirksamkeit der vorgenannten Betriebskostenabrechnung habe daher vom Amtsgericht nicht geprüft werden können. Auf die Abrechnung vom … (für das Abrechnungsjahr 2016) könne das Anpassungsschreiben nach § 560 Abs. 4 BGB schon deshalb nicht gestützt werden, weil die Abrechnung ein späteres Datum aufweise. Im Übrigen habe auch die formelle Wirksamkeit dieser Abrechnung nicht geprüft werden können. Ferner habe die Klagepartei keinen Nachweis dafür erbracht, dass dem Beklagten das Erhöhungsschreiben vom … tatsächlich zugegangen sei.

18
Auch von einem Verzug hinsichtlich der Betriebskostennachforderung für das Jahr 2017 … könne nicht ausgegangen werden. Insoweit liege bereits kein schlüssiger Vortrag zu den Verzugsvoraussetzungen vor, insbesondere habe die Klagepartei nicht vorgetragen, dass eine Mahnung erfolgt sei. Hinzu komme, dass die vollständige Abrechnung 2017 nicht vorgelegt worden sei. Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung sei daher nicht als erwiesen zu erachten. Was den Vorwurf der unberechtigten Gebrauchsüberlassung an Dritte angehe, sei die Kündigung ebenfalls nicht als wirksam zu erachten. Die Klagepartei habe diesbezüglich nicht substantiiert vorgetragen.

19
Ferner sei die Kündigung im Lichte des § 569 Abs. 4 BGB unwirksam. So sei darin insbesondere nicht ausgeführt worden, wann die Wohnung an welche und wie viele fremde Personen überlassen worden sei. Im Übrigen sei diesbezüglich weder eine Abmahnung erfolgt, noch von deren Entbehrlichkeit auszugehen.

20
Auch seien keine ausreichenden Beweisangebote erbracht worden.

21
Was den klägerischen Vorwurf der zeitweisen Nichtnutzung der Wohnung, also den temporären Leerstand der Wohnung angehe, könne schon deshalb nicht von einer wirksamen Kündigung ausgegangen werden, weil dieser Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben nicht angegeben worden sei.

22

Was die Unpünktlichkeit der Mietzahlungen angehe, seien keine hinreichend konkreten Angaben im Kündigungsschreiben erfolgt. Dies führe zur formellen Unwirksamkeit der Kündigung in Bezug auf diesen Aspekt.

23
Konkrete Angaben hinsichtlich der nicht ermöglichten Ablesung der Messeinrichtungen für Heiz- und Wasserkosten habe die Klagepartei nicht gemacht. Auch in diesem Punkt sei die Kündigung daher nicht formell ordnungsgemäß ausgesprochen worden.

24
Die ordentliche Kündigung vom … sei ebenfalls unwirksam. Insoweit verwies das Amtsgericht insbesondere auf die vorstehende Argumentation zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung vom selben Tage.

25
Die fristlose Schriftsatzkündigung vom … habe das Mietverhältnis ebenfalls nicht beendet, da - im Lichte der vorstehenden Ausführungen zur Kündigung vom … - eine wirksame Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf monatlich … nicht anzunehmen sei.

26
Was die klagegegenständlichen Zahlungsforderungen angehe, sei die Klage ebenfalls unbegründet. In Ermangelung einer wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses könne die beklagte Partei auch nicht auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigungen in Anspruch genommen werden.

27
Gegen dieses erstinstanzliche Urteil wendet sich die mit Schriftsatz der Klägerin vom … eingelegte Berufung. Die Berufung beanstandet namentlich, dass die fristlose sowie ordentliche Kündigung vom … entgegen der Auffassung des Amtsgerichts, wirksam sei. Denn insoweit könne sich die Klagepartei zum einen auf den Zahlungsverzug mit der Julimiete 2018 berufen. Ferner sei der Beklagte mit der Nebenkostennachforderung für 2017 in Höhe von … in Verzug gewesen. Außerdem liege Zahlungsverzug hinsichtlich der erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen vor. Die Erhöhung nach § 560 Abs. 4 BGB sei wirksam. Insoweit überzeuge die Argumentation des Erstgerichts nicht, zumal eine solche Erhöhung nicht an eine Frist gebunden sei. Das Bestreiten des Zugangs des Erhöhungsschreibens durch den Beklagten sei „offensichtlich rechtsmissbräuchlich“. Jedenfalls hätte das Erstgericht die klägerseits benannte Zeugin … zur Frage des Zugangs vernehmen müssen. Das Amtsgericht habe insoweit verkannt, dass das Anpassungsschreiben nicht nur an den Beklagten selbst, sondern an sechs weitere Mieter der Wohnungen Nr. 1 bis 7 im 6. Obergeschoss gleichzeitig per Post versandt worden sei. Alle sieben Mieter würden nun - im vorliegenden Verfahren bzw. in parallelen Räumungsprozessen vor dem Landgericht München I - den Zugang des Anpassungsschreibens bestreiten. Dass dies unglaubhaft sei und wahrheitswidrig erfolge, zeige jedoch bereits, dass kurz nach Hinausgabe der Anpassungsschreiben ein männlicher Anrufer die vorgenannte Zeugin kontaktiert und angegeben habe, ausdrücklich als Vertreter der sieben Mieter der Wohnungen in der … aufzutreten. Dieser Vertreter habe sich über die Erhöhungen der Mietzahlungen beschwert. In der Folgezeit seien überdies Mahnschreiben (Anlagen K 11 bis K 13) an die beklagte Partei sowie die weiteren sechs Mieter der Wohnungen im … des klagegegenständlichen Anwesens hinausgegeben worden.

28
Hinzu komme der berechtigte Vorwurf, fortlaufend unpünktlicher Mietzahlungen. Das Amtsgericht habe bei der Beurteilung der Wirksamkeit der diesbezüglichen fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung das gesetzliche Begründungserfordernis nach § 569 Abs. 4 BGB bzw. § 573 Abs. 3 BGB überspannt.

29
Die Klagepartei hat in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer vom … die Anträge aus der Berufungsbegründung zu Ziffern 2 und 3 (gerichtet auf Zahlung von … nebst Zinsen bzw. künftige Nutzungsentschädigung) zurückgenommen.

30
Die Klägerin beantragt daher im Berufungsverfahren zuletzt:

Der Beklagte wird unter Aufhebung des am 30.10.2019 verkündeten Urteils des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: … verurteilt, die im … des Hauses … gelegene … Mietflächen-Nr.: … nebst dazugehörigem

Abstellraum, sowie Terrasse und Kellerabteil zu räumen und an die Klägerin im geräumten Zustand herauszugeben.

31
Der Beklagte beantragt:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

32
Der Beklagte verteidigt im Wesentlichen das erstgerichtliche Urteil und meint insbesondere, dass eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen auf … nicht wirksam vorgenommen worden sei. Das Schreiben vom … (Anlage K 3) sei dem Beklagten - wie bereits in erster Instanz vorgetragen - nicht zugegangen. Bestritten werde insoweit namentlich, dass es zu einem Telefonat zwischen der Zeugin … und dem Vertreter des Beklagten gekommen sei. Richtig sei zwar, dass Herr … Vertreter des Beklagten sowie weiterer sechs Mieter des klagegegenständlichen Anwesens sei. Dieser Vertreter habe aber nicht mit der Zeugin … wegen der Betriebskostenanpassung telefoniert.

33
Letztlich habe keine der klägerseits ausgesprochenen Kündigungen zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt.

34
In der mündlichen Verhandlung vom … ist die Zeugin … vernommen worden.

35
Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Partei nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom … Bezug genommen.

II.

36
Die zulässige Berufung hat, soweit nach teilweiser Berufungsrücknahme noch über sie zu entsche dend war, Erfolg.

37
Entgegen der Meinung des Erstgerichts hat die Klägerin gegen den Beklagten durchaus einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung.

38
Nach § 546 Abs. 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Das Mietverhältnis wurde hier jedenfalls durch die ordentliche Kündigung der Klägerin vom … beendet, §§ 573 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1, 542 Abs. 1 BGB.

39
Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schi Idhaft nicht unerheblich verletzt hat.

40
So verhält es sich hier.

41
Das berechtigte Interesse der Klagepartei ergibt sich hier daraus, dass der Beklagte mit der Zahlung der Miete für den Monat Juli 2018 in Verzug geraten war und bereits im vorangegangenen Zeitraum die Miete in erheblichem Maße unpünktlich gezahlt hatte. Ferner muss sich der Beklagte insoweit vorhalten lassen, bereits im Jahr 2016 Anlass zu der wirksamen fristlosen Kündigung vom … wegen Zahlungsverzugs hinsichtlich der Mieten für Oktober und November 2016 gegeben zu haben.

42
Diese Pflichtverletzungen rechtfertigen - jedenfalls in einer Gesamtschau - den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung. Ob die fristlose Kündigung vom selben Tage ebenfalls wirksam war, kann daher dahinstehen.

43
Es kommt auch nicht darauf an, ob die Klägerseite mit den weiteren Kündigungsgründen im Schreiben vom … - namentlich in Form des Verzugs mit den erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen - durchzudringen vermag.

44
Dahinstehen kann ferner die Wirksamkeit der weiteren Kündigungen.

45
1. Die ordentliche Kündigung vom … ist formell wirksam.

46
Sie erfolgte schriftlich nach § 568 Abs. 1 BGB. Überdies ist den Anforderungen an die Begründung nach § 573 Abs. 3 S. 1 BGB genügt.

47
Dies gilt auch für die dem Beklagten darin vorgeworfene schuldhafte Pflichtverletzung in Form fortlaufend unpünktlicher Mietzahlungen.

48
Entgegen der Meinung des Amtsgerichts kann die ausgesprochene Kündigung auch in diesem Punkt noch als formell wirksam erachtet werden.

49
Die konkreten Anforderungen an das Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 S. 1 BGB sind im Einzelnen durchaus umstritten.

50
Nach einer - strengeren - Ansicht müsse der Vermieter bei einer Kündigung wegen einer Vertragsverletzung das Verhalten des Mieters hinreichend genau beschreiben und die Zeit, den Ort und die näheren Umstände des Vorfalls („wann, wo, was, wie“) mitteilen (Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 222; Bamberger/Roth/Hannappel BGB § 573 Rn. 127; Emmerich/Sonnenschein/Haug BGB § 573 Rn. 86; Barthelmess BGB § 564 b Rn. 133; DHF/Franke BGB § 573 Anm. 45). Wird die Kündigung auf eine Vielzahl einzelner Vertragsverletzungen gestützt, so seien die einzelnen Vertragsverletzungen substantiiert im Kündigungsschreiben darzulegen. Aus dem Kündigungsschreiben müsse sich auch in diesem Fall ergeben, wann und wo der Mieter die behaupteten Vertragsverstöße begangen hat. Wird bspw. wegen einer häufigen Lärmbelästigung gekündigt, so genüge es nicht, wenn der Vermieter lediglich darlegt, dass der Mieter „ständig ruhestörenden Lärm“ verursacht habe. Vielmehr sei in einem solchen Fall zu verlangen, dass Art, Zeitpunkt und jeweilige Dauer der einzelnen Lärmstörungen hinreichend genau beschrieben wird. Zumindest müsse der Vermieter einen abgrenzbaren Zeitraum angeben und die Häufigkeit der Lärmstörungen innerhalb dieses Zeitraums darlegen (Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O.).

51
Nach anderer Ansicht (MüKoBGB/Häublein § 573 Rn. 99; Staudinger/Rolfs BGB § 573 Rn. 206) seien dagegen pauschale(re) Angaben (z.B. „wiederholter ruhestörender Lärm“ oder „Unterlassen der Treppenreinigungspflicht“) ausreichend.

52
Nach Überzeugung der Kammer genügt das Kündigungsschreiben vom … in Bezug auf den Vorwurf unpünktlicher Mietzahlungen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles allen vorstehend dargelegten formalen Anforderungen. Dabei kann dahinstehen, welcher der beiden aufgezeigten Ansichten der Vorzug gebührt. Denn letztlich ist hier selbst den Anforderungen der erstgenannten, strengeren Auffassung Genüge getan.

53
Auf Seite 5 des streitgegenständlichen Kündigungsschreibens vom … wird insoweit ausgeführt:

„So wurden die Mieten, wenn man sich lediglich einmal das letzte Mietjahr betrachtet, nahezu immer unpünktlich, nämlich weit nach Fälligkeit, gezahlt.“

54

Richtig ist zwar, dass weder in diesem Satz noch in der weiteren Begründung der Kündigung dargelegt ist, wann genau die jeweiligen Mietzahlungen konkret erfolgten (z.B.: „Die Miete für den Monat Januar 2018 wurde erst am 19.01.2018 bezahlt.“).

55
Zwingend erforderlich war dies jedoch nicht. So lässt die Kündigung jedenfalls ausreichend deutlich erkennen, auf welchen Zeitraum sich der Vorwurf unpünktlicher Mietzahlungen bezieht. Eingegrenzt ist dieser Zeitraum mit der hinreichend klaren Formulierung „das letzte Mietjahr“. Denn damit konnte letztlich nur die ein Jahr umfassende Zeitspanne vor dem Ausspruch der Kündigung gemeint sein.

56
In der Tat wirft die Klägerin dem Beklagten in diesem Zusammenhang vor, die Mieten vertragswidrig verspätet wie folgt geleistet zu haben (Bl. 40 f. d.A.):

- Juli 2017: 21.07.2017
- August 2017: 18.08.2017
- September 2017: 18.09.2017
- Oktober 2017: 15.10.2017
- November 2017: 24.11.2017
- Dezember 2017: 20.12.2017
- Januar 2018: 19.01.2018
- Februar 2018: 27.02.2018
- März 2018: 21.03.2018
- April 2018: 24.04.2018.

57
Im Schriftsatz vom … nicht explizit vorgetragen, jedoch ohne weiteres der beigefügten Anlage K 15 zu entnehmen, ist überdies die ebenfalls erheblich verspätete Zahlung der Miete für den Monat Mai 2018 am 02.06.2018.

58
Bis zum 21.06.2018 war zudem kein Zahlungseingang hinsichtlich der Junimiete 2018 zu verzeichnen. Damit lag auch insoweit eine erheblich verspätete Mietzahlung vor.

59
Dass die Klagepartei das Zahlungsverhalten mit der Formulierung „nahezu immer unpünktlich“ umschrieb, obschon die Mieteingänge tatsächlich immer unpünktlich erfolgten, was die Berufungsbegründung auch zum Ausdruck bringt („keine einzige Miete“), ist eine im Ergebnis nicht entscheidende, geringfügige Ungenauigkeit.

60
Soweit die Unpünktlichkeit der Mietzahlungen mit der Formulierung „weit nach Fälligkeit“ konkretisiert wurde, ist auch in diesem Punkt den Bestimmtheitsanforderungen genügt, zumal sich die Fälligkeit der Miete bereits klar aus § 2 Abs. 2 des Mietvertrags ergibt.

61
Einer weiteren Präzisierung des Kündigungsschreibens bedurfte es insoweit nicht, zumal der Vorwurf einer Zahlung „weit nach Fälligkeit“ - jedenfalls im Wege der Auslegung (analog §§ 133, 157 BGB) - nicht anders interpretiert werden kann, als dass jeweils nicht lediglich wenige Tage verspätet bezahlt wurde, sondern erst mindestens eine Woche nach dem Fälligkeitstermin.

62
Bei dieser Betrachtung ist auch auf den Zweck des Begründungserfordernisses abzustellen. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll durch § 573 Abs. 3 BGB nämlich erreicht werden, dass „der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangt, und so in die Lage versetzt wird, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen“. Außerdem soll die Vorschrift den Vermieter dazu anhalten, sich selbst Klarheit über die Rechtslage und die Aussichten der Kündigung zu verschaffen (BT-Drs. VI 1549, 6). Schließlich wird durch Abs. 3 bestimmt, welche Gründe dem Gericht zur Berücksichtigung und Würdigung unterbreitet werden (BayObLG WuM 1981, 200). Nach dem Bundesverfassungsgericht genügt die Bezugnahme auf ein früheres, dem Mieter zugegangenes Schreiben (BVerfG WuM 1993, 233). Auf diesen verfassungsrechtlichen Grundsätzen beruht auch das Urteil des BGH v. 02.02.2011 (VIII ZR 74/10, WuM 2011, 169; Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 216).

63
Der BGH führt darin aus, dass der Vermieter zur Begründung einer Kündigung auf die in einem früheren, dem Mieter zugegangen Schreiben dargelegten Kündigungsgründe Bezug nehmen könne.

64
Diese Rechtsprechung steht sowohl mit dem Zweck des § 573 Abs. 3 S. 2 BGB als auch mit dem Schriftformerfordernis des § 568 Abs. 1 BGB im Einklang, weil durch eine ausdrückliche Bezugnahme auf ein anderes Schriftstück klargestellt wird, dass die in Bezug genommen Textstellen Teil der Erklärung sein sollen (Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O.). Nach dem Urteil des BGH v. 06.07.2011 (VIII ZR 317/10, NZM 2011, 706 = WuM 2011, 518 = ZMR 2011, 942) soll die Angabe solcher Umstände entbehrlich sein, die dem Mieter „bereits zuvor (mündlich) mitgeteilt wurden oder ihm sonst bekannt sind“.

65
Hiergegen wird zwar nicht ohne Grund der Einwand erhoben, dass nach der vorgenannten Entscheidung des BGH unklar bleibe, ob bei der Prüfung eines Kündigungsschreibens - das nach isolierter Betrachtung formell unwirksam ist - mündlich bekannt gegebene Gründe oder eine sonstige Kenntnis des Mieters zu berücksichtigen sind (verneinend wegen § 568 Abs. 1, § 573 Abs. 3 S. 2 BGB Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O.).

66
Vorliegend kann diese Rechtsfrage indes letztlich offen bleiben. Denn die schriftliche Begründung der Kündigung wegen nachhaltig verspäteter Mietzahlungen enthält hier sämtliche wesentlichen (inhaltlichen und zeitlichen) Eckpunkte der vorgeworfenen Pflichtverletzung, nämlich

1. dass im letzten Mietjahr

2. in (nahezu) jedem Monat

3. weit nach Fälligkeit

bezahlt worden sei.

67
Ergänzend darf hier aber durchaus berücksichtigt werden, dass der Beklagte die näheren Einzelheiten der verspäteten Zahlungen - also die konkreten Zahlungstermine - sehr wohl kannte, jedenfalls aber durch einen Blick in seine Bankunterlagen ohne weiteres hätte ersehen können. Die Kündigung brauchte daher nicht so umfassend und substantiiert ausgestaltet zu sein, wie der klägerische Sachvortrag zu den Verspätungen im Schriftsatz vom … (Bl. 40 f. d.A.).

68
Da das Begründungserfordernis der Kündigung freilich kein Selbstzweck ist, sondern auch und gerade darauf abzielt, dem Mieter den kündigungsgegenständlichen Vorwurf vor Augen zu führen, dürfen die formalen Anforderungen an eine Kündigung nach § 573 Abs. 3 S. 1 BGB (bzw. § 569 Abs. 4 BGB) nicht überspannt werden.

69
Ist eine dem Mieter zur Last gelegte Pflichtverletzung - wie hier - in ihren wesentlichen Zügen verständlich und nachvollziehbar dargelegt, ist die Angabe von Details, die dem Mieter ohnehin bekannt sind, entbehrlich.

70
In diesem Lichte ist die Kündigung vom … auch mit Blick auf die Pflichtverletzung verspäteter Mietzahlungen nach § 573 Abs. 3 S. 1 BGB formell wirksam.

71
2. Die ordentliche Kündigung vom … ist überdies materiell wirksam nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

72
Nach § 573 Abs. 1 BGB bedarf es eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses.

73

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt ein solches insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

74
Dies ist hier der Fall.

75
Die nach Überzeugung der Kammer insoweit maßgeblichen „nicht unerheblichen“ Pflichtverletzungen sind der Zahlungsverzug mit der Miete für den Juli 2018 bzw. die wiederum verspätete Mietzahlung sowie die vorstehend dargelegten verspäteten Mietzahlungen im Zeitraum zwischen Juli 2017 und Juni 2018, zumal diese gravierenden Vorwürfe im Zusammenhang mit dem pflichtwidrigen Zahlungsverhalten des Beklagten im Oktober und November 2016 zu sehen sind. Insoweit war es - wie dargelegt - zu einer (geheilten) fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vom 23.11.2016 gekommen.

76
Diese Pflichtverletzungen rechtfertigen jedenfalls in einer Gesamtschau ohne weiteres die Annahme eines berechtigten Interesses der Klagepartei an der Beendigung des Mietverhältnisses und damit den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung.

77
Zwar war die Klagepartei freilich nicht berechtigt, eine allein auf den „Zahlungsverzug“ mit der Julimiete gestützte ordentliche Kündigung auszusprechen. Soweit das erstgerichtliche Urteil insoweit eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung verneint, ist dem auch aus Sicht der Kammer zuzustimmen.

78
Hinsichtlich einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs werden im Wesentlichen zwei Ansichten vertreten. Nach einer Meinung sei das Tatbestandsmerkmal „nicht unerheblich“ unter Rückgriff auf die für die fristlose Kündigung geltende Vorschrift des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB auszulegen (MüKoBGB/Häublein § 573 Rn. 59).

79
Nach der Gegenmeinung, die auch vom BGH vertreten wird, ist eine ordentliche Kündigung auch wegen geringerer Rückstände möglich, wobei meist ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete und eine Verzugsdauer von mindestens einem Monat gefordert wird (Staudinger/Rolfs BGB § 573 Rn. 47; Erman/Lützenkirchen BGB § 573 Rn. 24; BGH, Urt. v. 10.10.2012 - VIII ZR 107/12, NJW 2013, 159).

80
Dies war vorliegend nicht der Fall, wie vom Amtsgericht völlig zutreffend gesehen. Nicht zu übersehen ist jedoch, dass die Miete für den Monat Juli 2018 jedenfalls bis 26.07.2018 nicht bezahlt worden war.

81
Hinzu kommt hier aber der Gesichtspunkt, dass der Beklagte auch im gesamten vorangegangenen Zeitraum die Miete nicht vertragsgemäß entrichtet hatte.

82
Insoweit gilt, dass der Vermieter in den Fällen der Zahlungsunpünktlichkeit wahlweise nach § 543 Abs. 1 BGB oder nach § 573 BGB kündigen kann (Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 37 mit Verweis auf BGH NJW 2006, 1585 = NZM 2006, 338 = WuM 2006, 193 = ZMR 2006, 425 = DWW 2006, 233 = GE 2006, 508). Der Vermieter kann zudem - wie hier geschehen - in erster Linie fristlos und hilfsweise ordentlich kündigen.

83
Die beiden Kündigungstatbestände unterscheiden sich in formeller und materieller Hinsicht (Schmidt-Futterer/Blank BGB, a.a.O.). Einer Kündigung nach § 543 BGB muss zwingend eine Abmahnung vorausgehen, während dies bei einer ordentlichen Kündigung nicht der Fall ist. Allerdings kann es durchaus an einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB mangeln, wenn der Vermieter die Zahlungsunpünktlichkeit zunächst hingenommen hat und er dann das Mietverhältnis ohne Abmahnung kündigt (LG Berlin WuM 2016, 490).

84

In materieller Hinsicht genügen für die ordentliche Kündigung Pflichtverstöße geringeren Gewichts als dies nach § 543 BGB erforderlich ist (Schmidt-Futterer/Blank BGB, a.a.O.). Es ist dabei insbesondere nicht nötig, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unzumutbar ist (BGH NJW 2006, 1585).

85
Maßgeblich ist vielmehr, „ob das Zahlungsverhalten … (des Mieters) nach dem Zugang der Abmahnung geeignet ist, das Vertrauen … (des Vermieters) in eine pünktliche Zahlungsweise … wiederherzustellen“ (BGH, Urt. v. 13.07.2010 - VIII ZR 129/09, NJW 2010, 2879 = WuM 2010, 495 = ZMR 2010, 948).

86
Insoweit ist vorliegend zu berücksichtigen, dass der Beklagte im Zeitraum von 12 Monaten - bezieht man die Julimiete 2018 ein, handelt es sich sogar um eine Zeitspanne von 13 Monaten - sämtliche laufenden Mieten in erheblichem Maße unpünktlich bezahlte.

87
Die Verzögerungen beliefen sich dabei auf durchschnittlich zwei Wochen. Die jeweiligen Verspätungen betrugen ca. 10 Tage bis hin zu fast 4 Wochen. Keine einzige Miete zwischen Juni 2017 und Juli 2018 wurde pünktlich bezahlt.

88
Dass es insoweit einer Abmahnung der beklagten Partei bedurft hätte, um die Pflichtverletzungen als nicht unerheblich gewichten zu können, sieht die Kammer nicht. Die Erheblichkeitsschwelle war hier vielmehr schon deshalb überschritten, weil es zum einen über einen signifikanten Zeitraum hinweg fortlaufend zu erheblichen Verspätungen gekommen war.

89
Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte, wie von der Zeugin … Rahmen ihrer uneidlichen Einvernahme als Zeugin in der mündlichen Verhandlung vom 19.08.2020 glaubhaft bestätigt, regelmäßig auf die Verspätungen schriftlich hingewiesen worden war. Ob diese Schreiben der … die im Auftrag der Vermieterseite als Objektverwalterin tätig war, als Abmahnungen oder sogar als qualifizierte Abmahnungen gewertet werden können, ist dabei unerheblich.

90
Insoweit führte die glaubwürdige Zeugin nachvollziehbar und glaubhaft aus, dass sie bestätigen könne, dass es zu verspäteten Mietzahlungen gekommen sei. Dies ist zwischen den Parteien ohnehin unstreitig.

91
Die Miete sei jeweils zum 3. Werktag eines Monats fällig (gewesen). Zum 10. eines Monats habe sie dann jeweils auf Grundlage der Mahnlisten die rückständigen Mieten angemahnt. Die Mahnschreiben seien jeweils mit einfachem Brief an die Mieter hinausgegeben worden. Die Rückstände seien jeweils im Hinblick auf sämtliche sieben Wohnungen aufgelaufen. Hierauf seien dann eben sieben Schreiben an die Mieter, u.a. auch an den Beklagten, hinausgegangen. Es sei vorgekommen, dass dann in der Folgezeit ein oder zwei Schreiben wegen Unzustellbarkeit „zurückgekommen“ seien. Insoweit erwähnte die Zeugin, dass in Bezug auf die besagten sieben Wohnungen hin und wieder bei der einen oder anderen Wohnung die Namensschilder entfernt worden seien.

92
Es sei regelmäßig vorgekommen, dass die Mieten für alle sieben Wohnungen zusammengefasst, also mit einem Betrag auf einmal überwiesen worden seien.

93
Ein wie auch immer gearteter Belastungseifer der Zeugin war bei ihrer Aussage in keiner Weise erkennbar. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die … zwischenzeitlich ohnehin nicht mehr für die Betreuung des verfahrensgegenständlicher Anwesens zuständig ist und sich die Zeugin seit einiger Zeit in Elternzeit befindet. Dass die Zeugin ein nennenswertes Interesse am Ausgang des vorliegenden Verfahrens haben könnte, ist gerade auch vor diesem Hintergrund für die Kammer nicht im Ansatz ersichtlich.

94
Die Aussage der Zeugin zeigt aber auch deutlich, dass die regelmäßigen Unpünktlichkeiten ver mieterseits gerade nicht hingenommen wurden, sondern explizit und mit Nachdruck auf ein vertragsgemäßes

Zahlungsverhalten der Mieter - und damit auch des Beklagten - hingewirkt werden sollte. Dieser Umstand verleiht dem pflichtwidrigen Zahlungsverhalten des Beklagten zusätzliches Gewicht.

95
Zu den Mahnschreiben hat die Klagepartei teilweise explizit schriftsätzlich ausgeführt. So habe laut Schriftsatz vom … im Namen der Klägerin u.a. mit Schreiben vom … (Anlage K 11) eine „Zahlungserinnerung“ namentlich in Bezug auf die Bruttomiete der Wohnung an den Beklagten übersandt. Soweit die Klagepartei zu den weiteren monatlichen Mahnschreiben nicht ausdrücklich schriftsätzlich vorgetragen hat, hat sich jedenfalls der Klagevertreter die Ausführungen der Zeugin … Rahmen seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis der Beweisaufnahme in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer vom … zu eigen gemacht. Dies ist zumindest in konkludenter Weise erfolgt indem der Klagevertreter dort im Wesentlichen ausgeführt hat, dass gerade auch im Lichte der Ausführungen der vorgenannten Zeugin von einer wirksamen Kündigung des Mietverhältnisses (u.a. wegen nachhaltig verspäteter Mietzahlungen) auszugehen sei.

96
In diesem Kontext weist die Kammer ausdrücklich darauf hin, dass das nachhaltig unpünktliche Zahlen der Mieten auch ohne diese Mahnschreiben der Vermieterseite hinreichendes Gewicht gehabt hätte, um jedenfalls eine ordentliche Kündigung zu rechtfertigen.

97
Ergänzend ist auszuführen, dass sich die Pflichtverletzungen des Beklagten nicht „lediglich“ auf den Zeitraum von Juni 2017 bis einschließlich Juli 2018 bezogen, sondern - durchaus in zeitlichem Zusammenhang hierzu - bereits im Jahr 2016 vertragswidriges Zahlungsverhalten seitens des Beklagten an den Tag gelegt worden war. So war der Beklagte - wie auch die anderen sechs besagten Mieter - unstreitig in den Monaten Oktober und November 2016 mit den diesbezüglichen Mietzahlungen in Verzug geraten, weshalb die Klägerin mit Schreiben vom … eine fristlose Kündigung ausgesprochen hatte.

98
Die Kammer verkennt dabei nicht, dass diese Kündigung im Wege der Schonfristzahlung geheilt und damit unwirksam geworden war, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB.

99
Dies bedeutet jedoch nicht, dass dieses vorangegangene vertragswidrige Verhalten des Beklagten bei der Prüfung der verfahrensgegenständlichen Kündigung vom … „ausgeblendet“ werden müsste. Es verhält sich vielmehr so, dass diese gravierenden Vertragsverstöße, verwirklicht (erst) Ende 2016, in eine Gesamtbetrachtung einfließen dürfen und müssen. Denn offenkundig hatte sich der Beklagte nicht einmal die fristlose Kündigung vom … in hinreichendem Maße eine Warnung sein lassen, um dauerhaft zur Vertragstreue zurückzukehren. Das Zahlungsverhalten des Mieters nach dem Zugang dieser fristlosen Kündigung war also gerade nicht geeignet, das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise wiederherzustellen (vgl. BGH, Urt. v. 13.07.2010 - VIII ZR 129/09, NJW 2010, 2879 = WuM 2010, 495 = ZMR 2010, 948).

100
Nach alledem ist die Kammer davon überzeugt, dass (jedenfalls) die ordentliche Kündigung vom … das Mietverhältnis zwischen den Parteien wirksam beendet hat.

101
Das klageabweisende Endurteil des Amtsgerichts München war daher aufzuheben und der Beklagte zu verurteilen, die verfahrensgegenständliche Wohnung zu räumen sowie geräumt an die Klägerin herauszugeben.

III.

102
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, S. 2 ZPO.

103
Soweit die Berufung auf die Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung gerichtet war, hatte sie Erfolg; insoweit war ein Streitwert in Höhe von … mithin der Jahresbetrag der Nettomiete, in Ansatz zu bringen.

104
Im Übrigen wurde die Berufung zurückgenommen. Der Streitwert in Bezug auf den Zahlungsantrag belief sich dabei auf … Hinsichtlich des Antrags auf künftige Nutzungsentschädigung war der diesbezügliche Halbjahresbetrag maßgeblich (OLG München, Beschl. v. 18.08.2020 - 32 W 1127/20, unveröff.).

105
Da die Parteien vor diesem Hintergrund jeweils zu gleichen Teilen obsiegt haben bzw. unterlegen sind, war eine Kostenaufhebung veranlasst.

106
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1 ZPO.

107
Die Zulassung der Revision war nicht veranlasst. Es liegt eine Einzelfallentscheidung vor.