

Titel:

Kündigung eines Mietvertrages nach Wasserausbringen in der Wohnung

Normenkette:

BGB § 542, § 546, § 573

Leitsatz:

Bringt ein Mieter in der Wohnung Wasser aus, wodurch das Parkett beschädigt wird, um den Vermieter zu schädigen und zu umfangreichen Leckortungsmaßnahmen zu bewegen, verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft in nicht unerheblicher Weise. (Rn. 22 – 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietverhältnis, Pflichtverletzung, Kündigung, Wasserschaden

Rechtsmittelinstanzen:

LG Augsburg, Beschluss vom 25.04.2022 – 44 S 4218/21

BGH, Beschluss vom 14.06.2022 – VIII ZA 10/22

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens , bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC und einem Kelleranteil zu räumen und besenrein an die Klägerin zu 2) mit allen Schlüsseln herauszugeben.

2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 850 € monatlich, fällig jeweils zum dritten Werktag eines Monats, abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 2.000 € leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.200,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses durch eine ordentliche Kündigung.

2

Die Beklagten bewohnen seit dem 01.11.2020 das Mietobjekt der Klagepartei in der D. in W. Die monatliche Warmmiete, welche pauschal vereinbart wurde, beträgt 850,- €. Um den 07.12.2020 wurde von den Beklagten bereits erhebliche Feuchtigkeit im Schlafzimmer der Wohnung festgestellt und zwar dergestalt, dass sich kleine Wasserlachen auf dem Parkettboden bildeten. Die Klagepartei beauftragte sodann die Firma U. GmbH damit, die Ursache für den Wassereintritt zu erörtern. Die Firma führte sodann Feuchtigkeitsmessungen durch, öffnete den Parkettboden, den Estrich und einen Versorgungsschacht, um Leckagen oder Rohrbrüche aufzudecken. Zudem wurde ein Fallrohr bzw. ein Abzweig hiervon an der Außenwand des Gebäudes, welche an das Schlafzimmer angrenzt, demontiert. Nachdem Ursachen nicht gefunden werden konnten, wurden wochenlange Trocknungsarbeiten durchgeführt. Nachdem sodann am 18.01.2021 sämtliche durch das Wasser verursachte Schäden behoben waren, meldeten die Beklagten am 08.02.2021 einen neuen und gleichen Wassereintritt. Die Klagepartei beauftragte sodann erneut die Firma U. mit der Aufdeckung der Ursache für den Wassereintritt. Hierbei wurden erneut Messungen durchgeführt, das Parkett und der Estrich entfernt und nach undichten Rohren oder anderen Leckagen gesucht, dies jedoch abermals erfolglos, da keine Ursache für die extreme Feuchtigkeit gefunden werden konnte. Im Anschluss wurden erneut wochenlange Trocknungsarbeiten durchgeführt. Die Arbeiten der Firma U. GmbH wurden der Klagepartei mit 4.500,- € in Rechnung gestellt. Im Folgenden erklärten die Kläger mit Schreiben

vom 27.01.2021 die ordentliche Kündigung zum 30.04.2021. Des Weiteren wurde eine ordentliche Eigenbedarfskündigung mit Schreiben vom 05.02.2021 erklärt, mit der Begründung, der am ...1934 geborene, also 87-jährige Kläger zu 1) sei auf fremde Hilfe angewiesen, weshalb man die Wohnung für eine Pflegekraft brauche. Der Kläger zu 1) verstarb sodann jedoch am 24.06.2021 nach Klageerhebung.

3

Die Klägerin trägt vor, die Beklagten hätten absichtlich Wasser im Schlafzimmer der gemieteten Wohnung verschüttet, um sie zu schädigen, da eine andere Ursache für die Wasserschäden nicht denkbar oder erkennbar sei. Die Beklagten hätten insbesondere auch bei einem gemeinsamen Mittagessen geäußert, dass sie jeden Vermieter „fertig machen“, da dies schon immer ihre erklärte Absicht gewesen sei.

4

Sie ist daher der Ansicht, die Beklagten hätten schuldhaft gegen ihre mietvertraglichen Obhutspflichten verstoßen, weshalb eine, den Räumungsanspruchs rechtfertigende, wirksame Kündigung vorliegen würde.

5

Die Klägerin zu 2) beantragte nach dem Tod des Klägers zu 1) zuletzt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung in der D. in W. im Erdgeschoss des Anwesens, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC und einem Kelleranteil zu räumen und besenrein an die Klägerin zu 2) mit allen Schlüsseln herauszugeben.

6

Die Beklagten beantragen,
die Klage wird abgewiesen.

7

Die Beklagten behaupten, das Wasser komme von außen oder aus einem beschädigten Rohr und beruhe somit auf einem Fehler der Bausubstanz und sei gerade nicht von ihnen ausgebracht worden. Eine Schädigung ihrerseits sei nie durchgeführt oder beabsichtigt gewesen, insbesondere hätten sie selbst an ihren Einrichtungsgegenständen Beschädigungen durch das Wasser zu verzeichnen.

8

Die Beklagten vertreten daher die Meinung, mangels Verletzung der mietvertraglichen Pflichten sei eine wirksame Kündigung nicht gegeben und folglich ebenso wenig ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe.

9

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Einvernahme der Zeugen S., J. und N. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 20.09.2021 Bezug genommen.

10

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 20.09.2021, sowie die gewechselten Schriftsätze der Parteien vom 02.06.2021, 28.07.2021 und vom 13.09.2021 nebst Anlagen Bezug genommen

Entscheidungsgründe

11

A. Die Klage ist zulässig.

I.

12

Das Amtsgericht Dillingen a.d. Donau ist sachlich und örtlich zuständig. Die sachliche Zuständigkeit ist ausschließlich und folgt aus §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 2 a GVG. Die ebenfalls ausschließliche örtliche Zuständigkeit resultiert aus § 29a ZPO.

II.

13

Eine Unterbrechung des Verfahrens aufgrund des Todes des vormaligen Klägers zu 1) gemäß § 239 Abs. 1 ZPO hatte nicht zu erfolgen, da dieser durch einen Prozessbevollmächtigten, Herrn Rechtsanwalt K., vertreten wurde, § 246 Abs. 1 ZPO.

14

Darüber hinaus stellt die Umstellung des Klageantrags von einer Herausgabe der geräumten Wohnung an die Kläger hin zu einer Herausgabe der geräumten Wohnung an die Klägerin keine Teilklagerücknahme dar. Aufgrund des unbestrittenen Vortrags im Rahmen der mündlichen Verhandlung hatte das Gericht davon auszugehen, dass die Klägerin zu 2) trotz der vorhandenen gemeinsamen Tochter Alleinerbin des Klägers zu 1) ist, sodass der Herausgabeanspruch des verstorbenen Klägers zu 1) aufgrund der Universalsukzession des § 1922 BGB in ihrer Person mit ihrem eigenen Herausgabeanspruch zusammenfällt. Es liegt somit eine Klageänderung vor, die aufgrund ihrer Prozessökonomie jedenfalls sachdienlich ist, § 263 ZPO.

15

B. Die Klage ist darüber hinaus vollumfänglich begründet.

I.

16

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB und § 985 BGB, da das Mietverhältnis im Sinne des § 542 BGB beendet wurde. Das Mietverhältnis wurde durch die ordentliche Kündigung vom 27.01.2021 zum 30.04.2021 beendet. Auf die spätere ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs vom 05.02.2021 kommt es folglich nicht an.

17

1. Das zwischen den Parteien unstreitig bestehende Mietverhältnis wurde durch die ordentliche Kündigung i.S.d. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB der Kläger, welche sämtliche formellen und materiellen Voraussetzungen erfüllt, beendet.

18

a) Die Kündigung erfüllt sämtliche formellen Voraussetzungen.

19

aa) Das Schriftformerfordernis des § 568 Abs. 1 BGB, welches im Falle einer Kündigung von Wohnraum gilt, wurde eingehalten.

20

bb) Die Gründe für die Kündigung waren in diesem Schriftstück angegeben, § 573 Abs. 3 S. 1 BGB.

21

cc) Zwar wurde daneben nicht auf das Recht zum Kündigungswiderspruch i.S.d. §§ 574 ff. BGB gemäß § 568 Abs. 2 BGB hingewiesen, allerdings handelt es sich hierbei lediglich um eine Sollvorschrift, welche im Falle der Nichtbeachtung nur dazu führt, dass der Widerspruch noch (im bereits in der Vergangenheit liegenden) ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden kann, § 574 b Abs. 2 S. 2 BGB.

22

b) Daneben liegt auch in materieller Hinsicht ein (ordentlicher) Kündigungsgrund vor, sodass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses seitens der Vermieter besteht, § 573 Abs. 1 S. 1 BGB.

23

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt insbesondere dann ein berechtigtes Interesse der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

24

aa) Der Kündigungstatbestand setzt zunächst voraus, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt hat.

25

(1) Der Begriff der vertraglichen Pflichten ist nach allgemeiner Ansicht in einem umfassenden Sinne zu verstehen (Schmidt-Futterer/Blank BGB § 573 Rn. 11g). Insofern besteht für die jeweilige Mieterpartei auch eine Obhutspflicht, als Nebenpflicht. Diese Pflicht wird vom Gesetz als selbstverständlich vorausgesetzt und folgt im Übrigen auch aus den §§ 242, 241 Abs. 2 BGB und letztlich auch aus § 536c BGB (Palandt/Grüneberg und Weidenkaff 78. Aufl. 2019 § 242 Rn. 35; § 536c Rn. 1) Die Mieterpartei ist also verpflichtet die Mietsache so pfleglich zu behandeln und zu gebrauchen, dass sie nicht beschädigt wird. Die Beklagten waren also verpflichtet alles zu unterlassen, was Schaden an der Mietsache verursachen kann (Palandt/Weidenkaff 78. Aufl. 2019, § 535 Rn. 82; § 536c Rn. 4; § 573 Rn. 20).

26

(2) Gegen diese Pflicht verstießen die Beklagten hier aktiv, indem sie Wasser auf den Boden schütteten und somit die Mietsache, insbesondere den Parkettboden, beschädigten. Hiervon ist das Gericht aufgrund mehrerer Umstände überzeugt:

27

(a) Unstreitig kam es nach Beginn des Mietverhältnisses an unterschiedlichen Stellen im Schlafzimmer der Mietwohnung zum Auftreten von Feuchtigkeit und sogar stehendem Wasser. Hierfür konnte letztlich keine bauseitsbedingte Ursache gefunden werden.

28

Das Gericht ist im Ergebnis davon überzeugt, dass der Wassereintritt nicht auf einen Umstand zurückzuführen ist, der der Sphäre der Vermieter zuzuordnen ist.

29

Die Zeugen S. und J. gaben übereinstimmend separat und mit eigenen Worten an, selbst, trotz jedweder technisch notwendigen und möglichen Maßnahme, keine Ursache für den Wassereintritt gefunden zu haben. Hierbei schilderten die beiden Zeugen, jeweils frei und von großem Sachverstand geprägt, wie sie die Ursachensuche durchgeführt hätten. Hierbei wurde insbesondere geschildert, dass die vernässten Stellen jeweils nur in den Ecken zu finden waren und gerade nicht, wie sonst üblich, entlang der kompletten Wand. Zudem schilderten sie, dass sie selbst bei geöffnetem Boden und geöffnetem Versorgungsschacht keine Leckagen oder undichten Stellen finden konnten. Auch der im Raum vorhandene Heizkörper hätte keine Flüssigkeit verloren. Zudem konnte Kondenswasser ausgeschlossen werden, da dieses den gesamten Raum betroffen hätte und gerade nicht nur einzelne Stellen. Zuletzt schilderten die Zeugen, dass aufgrund des Umstands, dass selbst nach der Demontage der Abzweigung des Fallrohrs erneut Wasser an eben derselben Stelle auftrat, dieses folglich nicht von außen durch das demontierte Fallrohr kommen konnte, sondern seinen Ursprung innerhalb des Hauses haben musste. Die beiden Zeugen, welche von Berufs wegen seit Jahren mit ähnlichen Fällen betraut sind und sich durch die Unmöglichkeit eine Schadensursache herauszufinden noch weiter angespornt sahen, konnten letztlich trotz größter Sorgfalt keine auf die Bausubstanz zurückführende Schadensursache finden.

30

An der Glaubwürdigkeit der beiden Zeugen besteht nicht der geringste Zweifel. Die beiden Zeugen haben kein eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens und sind somit objektive Beobachter eines Sachverhalts, der sie nicht berührt. Darüber hinaus ist das Gericht auch davon überzeugt, dass die beiden Zeugen mit größter Sorgfalt handelten und die technischen Angaben der Wahrheit entsprachen; dies deshalb, weil die beiden Zeugen es in laienverständlicher Weise vermochten, dem Gericht logisch und nachvollziehbar die einzelnen Arbeitsschritte und deren Hintergrund zu vermitteln. Auch auf Nachfragen antworteten die beiden Zeugen jeweils fundiert und konnten detailliert Auskunft geben. Aufgrund dessen war auch die Beauftragung eines Sachverständigen nicht notwendig, da die Angaben der Zeugen für das Gericht genühten, um eine feste Überzeugung zu bilden. Es konnten somit nach der Überzeugung des Gerichts sämtliche aus der Sphäre der Vermieter stammenden Ursachen ausgeschlossen werden.

31

In rechtlicher Hinsicht bedeutet dies folgendes: Zwar ist die Vermieterpartei hinsichtlich der Sorgfaltspflichtverletzung bzw. der Tatsache dass die Schadensursache in den Bereich des Mieters fällt beweisbelastet, allerdings wird dieser Beweis dadurch geführt, dass der Vermieter alle Ursachen, die seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen sind, ausschließt. Ist dieser Ausschlussbeweis wie hier geführt, so muss sich der Mieter umfassend entlasten (Schmidt-Futterer/Blank BGB § 543 Rn. 236). Zwar legten die Beklagten dar, dass sie selbst kein Wasser ausgebracht hätten, allerdings wurde hierfür, nachdem der

Beweis durch die Klagepartei geführt wurde kein tauglicher (Gegen-)Beweis angeboten, sodass die Beklagten insoweit zumindest beweisfällig blieben und von einer Pflichtverletzung durch sie auszugehen ist. Die vorgelegten Lichtbilder konnten letztlich nicht einmal dem gegenständlichen Mietanwesen zugeordnet werden und betrafen keinesfalls das hier maßgebliche Schlafzimmer.

32

(b) Das Gericht kommt vorliegend allerdings nicht nur aufgrund der Beweislastverteilung zu dem Ergebnis, dass von einer Pflichtverletzung durch die Beklagten auszugehen ist, vielmehr ist das Gericht sogar aktiv davon überzeugt, dass die Beklagten selbst bewusst Wasser auf dem Boden verschütteten. Dies ergibt sich aus der glaubhaften Aussage der Zeugin N., welche erläuterte, dass die Beklagten bei einer gemeinsamen Mahlzeit geäußert hätten, dass sie alle Vermieter „kaputt“ bzw. „fertig“ machen würden. Zwar erschließt sich dem Gericht das Motiv hierfür nicht, allerdings ändert dies nichts an der Tatsache, dass hier eine Schädigung durch die Beklagten nicht von der Hand zu weisen ist. Zwar wurde seitens der Beklagten eingewandt, sie hätten selbst Schäden an Einrichtungsgegenständen erlitten, allerdings wurden diese Schäden lediglich behauptet und durch nichts belegt.

33

An der Glaubwürdigkeit der Zeuge N. bestehen seitens des Gerichts keine Zweifel, auch wenn es sich bei ihr um die Tochter der Klägerin handelt. Anhaltspunkte für eine Falschaussage waren nicht ersichtlich. Die Zeugin sagte, in der ihr eigenen, ländlich geprägten Art, präzise und in sich widerspruchsfrei aus, insbesondere äußerte sie sich auch zu den Details, welche die Äußerung der Beklagten begleiteten.

34

(c) Im Ergebnis ist folglich schon aufgrund der Beweislastverteilung von einer Pflichtverletzung der Beklagten auszugehen. Darüber hinaus ist das Gericht aber ohnehin davon überzeugt, dass eine solche durch die Beklagten selbst begangen wurde, da eine Schädigung letztlich angekündigt wurde. Verquickt mit der Tatsache, dass sämtliche aus der Sphäre der Vermieter stammende Ursachen für den Wassereintritt ausgeschlossen werden konnten, bleibt als einzige mögliche Ursache für die Schäden ein Handeln der Beklagten.

35

bb) Die Pflichtverletzung war darüber hinaus auch erheblich. Wann von einer „nicht unerheblichen“ Pflichtverletzung im Sinne der Norm ausgegangen werden kann, ist eine Frage der Einzelfallabwägung. Maßgebliche Abwägungskriterien sind hierbei unter anderem die beanstandungsfreie Dauer des Mietverhältnisses und die Schwere und Dauer der Pflichtverletzung (BeckOK BGB/Hannappel BGB § 573 Rn. 22). Vorliegend kam es bereits nach der kurzen Dauer von ca. einem Monat zu den ersten Pflichtverletzungen, da zu diesem Zeitpunkt erstmals Wasser im Schlafzimmer des Mietobjekts auftrat. Zudem waren aufgrund des verschütteten Wassers kostenintensive und erhebliche Untersuchungs-, Wiederherstellung- und Trocknungsmaßnahmen notwendig, welche dann aufgrund des erneut ausgebrachten Wassers umsonst waren, und erneut durchgeführt werden mussten. Der Pflichtverletzungen haftet somit eine signifikante Intensität an. Zwar ist zur Begründung des Merkmals der Erheblichkeit eine Wiederholungsgefahr nicht notwendig, allerdings führt das Vorliegen einer solchen - wie hier gegeben - eher zum Vorliegen einer Erheblichkeit im Rahmen der Abwägung (Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus BGB § 573 Rn. 12). Zuletzt ist darüber hinaus der Grad des Verschuldens im Rahmen der Einzelfallabwägung zu berücksichtigen. Das Gericht ist vorliegend davon überzeugt, dass ein vorsätzliches Handeln gegeben ist (vgl.o.).

36

Unter Berücksichtigung all dieser (zulasten der Beklagten sprechenden) Abwägungskriterien, ist daher die notwendige Erheblichkeit zweifellos gegeben.

37

cc) Im Rahmen der nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Prüfung, ob die Verletzung mietvertraglicher Pflichten auf einem Verschulden des Mieters beruht, trägt - wie aus § 280 Abs. 2 BGB entnommen werden kann - dieser die Darlegungs- und Beweislast für sein fehlendes Verschulden (BGH NZM 2016, 550 Rn. 17; MüKoBGB/Häublein BGB § 573 Rn. 82). Eine Exculpation dahingehend, dass die den Beklagten zuzurechnende Pflichtverletzung (vgl. o.) unverschuldet, also weder vorsätzlich noch fahrlässig i.S.d. § 276 abs. 1 BGB begangen wurde, ist weder erkennbar, noch vorgetragen. Im Gegenteil ist das Gericht sogar

davon überzeugt, dass die Beklagten absichtlich bzw. vorsätzlich Wasser im Schlafzimmer ausbrachten, um die 1 C 237/21 - Seite 9 - Klagepartei zu schädigen (vgl.o.).

38

2. Die Kündigungsfrist beträgt gemäß § 573 c Abs. 1 S. 1 BGB faktisch drei Monate, da die Beklagten das Mietobjekt erst seit knapp einem Jahr bewohnen. Das Mietverhältnis endete aufgrund der Kündigung vom 27.01.2021 somit zum 30.04.2021.

39

3. Dem folglich bestehenden Herausgabeanspruch steht auch kein Recht zum Besitz oder ein Fortsetzungsanspruch entgegen. Ein solcher wurde nicht geltend gemacht.

40

C. Eine Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 1 ZPO war nicht zu gewähren.

41

Eine solche wurde weder beantragt, noch war sie von Amts wegen zu gewähren. Grundsätzlich ist im Rahmen des § 721 Abs. 1 ZPO eine Interessenabwägung durchzuführen, zwischen dem Wiedererlangungsinteresse der Klägerin und dem befristeten Bestandsinteresse der Beklagten. Hierdurch soll verhindert werden, dass der Schuldner des Räumungsrechtsstreits obdachlos wird oder unzumutbaren Ersatzwohnraum beziehen muss. Hierbei zu beachten ist aber, dass kein allgemeiner Grundsatz besteht, welcher besagt, dass die Interessen der Mieter von vornherein überwiegen (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter ZPO § 721 Rn.19). Vielmehr ist es sogar so, dass selbst im Falle nicht vorhandenen Ersatzwohnraums ein Fehlverhalten der Mieter der Fristgewährung entgegenstehen kann. Zunächst ist festzuhalten, dass seitens der Beklagten nicht vorgetragen wurde, dass angemessene Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung steht. Demgegenüber muss das Gericht aber wie dargestellt derzeit davon ausgehen, dass die Beschädigungen durch die Beklagten verursacht wurden. Dies gilt umso mehr, als gegenüber der Zeugin xx geäußert wurde, man handle mit dem Ziel alle Vermieter „fertig zu machen“. Es steht daher mit hoher Wahrscheinlichkeit zu befürchten, dass die Beklagten sämtliche Hemmungen verlieren, wenn mit einem absehbaren Räumungstermin feststeht, dass die Wohnung bald nicht mehr den eigenen Wohnzwecken dienen wird. Das Verhalten der Beklagten in der Vergangenheit spricht also entschieden dagegen, der Klägerin die durch die Gewährung der Räumungsfrist entstehenden Nachteile zuzumuten, da die berechtigte Befürchtung besteht, dass die Beklagten das vertragswidrige Fehlverhalten fortsetzen.

42

D. Die Kostenentscheidung folgt § 91 Abs. 1 ZPO.

43

E. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1 ZPO. Vorliegend waren die Abwendungsbefugnis der Schuldner und die Sicherheitsleistung der Gläubigerin unterschiedlich hoch zu beziffern. Die von der Klägerin/ Gläubigerin zu leistende Sicherheit bemisst sich anhand des potentiellen Schadens aus einer unberechtigten Vollstreckung, welcher sich im wesentlichen an den Kosten zu orientieren hat, die durch einen Umzug entstehen. Demgegenüber kann der Schaden durch den Räumungsaufschub anhand der üblichen geschuldeten Miete bemessen werden.

44

F. Maßgebend für die Bestimmung des Streitwertes ist das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt, § 41 Abs. 2 GKG. Anzusetzen war vorliegend die Warmmiete in Höhe von 850,- €, da die Nebenkosten hierbei pauschal inkludiert wurden, § 41 Abs. 1 S. 1 GKG. Der Streitwert beträgt somit 10.200,- €. Mehrere Kündigungen wirken nicht Streitwert erhöhend (BDZ/Dörndorfer GKG § 41 Rn. 10).