LG München I, Endurteil v. 29.07.2021 – 14 S 18102/20

Titel:

Wohnraummiete, Berufung, Mieter, Wohnung, Gesundheitszustand, Mietvertrag, Untervermietung, Herausgabe, betrug, Widerspruch, Abmahnung, Nutzung, Feststellung, Betriebskostenvorauszahlung, Weitervermietung, wichtiger Grund, berechtigtes Interesse, Aussage des Zeugen, Räumungsklage, Kündigung, Beweiswürdigung, Zweckentfremdungssatzung, Wohnraummietverhältnis

Schlagworte:

Wohnraummiete, Berufung, Mieter, Wohnung, Gesundheitszustand, Mietvertrag, Untervermietung, Herausgabe, betrug, Widerspruch, Abmahnung, Nutzung, Feststellung, Betriebskostenvorauszahlung, Weitervermietung, wichtiger Grund, berechtigtes Interesse, Aussage des Zeugen, Räumungsklage, Kündigung, Beweiswürdigung, Zweckentfremdungssatzung, Wohnraummietverhältnis

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 22.12.2020 – 432 C 17662/19

Fundstellen:

ZMR 2024, 308

LSK 2021, 65521

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 22.12.2020, Az. 432 C 17662/19, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten (Ziffer 2) gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien streiten weiterhin über die Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG rechts des Anwesens … auf Grundlage klägerseits ausgesprochener Kündigungen wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte.

2
Mit schriftlichem Vertrag vom 28.12.2016 mietete – jedenfalls auch – der Beklagte von der Klägerin die streitgegenständliche Wohnung an. Die monatliche Grundmiete betrug zuletzt 933,33 €, die Gesamtmiete (inkl. Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 200,00 €) 1.133,33 €.

3
Unter § 17 Ziff. 3 des Mietvertrags findet sich folgende – handschriftlich eingefügte – Regelung:

„Untervermietung ist gestattet."

4
Die streitgegenständliche Wohnung ist von dem Beklagten vollumfänglich an … vermietet worden, die wiederum Mietverträge mit zwei weiteren Personen in Bezug auf einzelne Räume der verfahrensgegenständlichen Wohnung geschlossen hat. Derzeit wird die Wohnung von … und Herrn … im Rahmen einer Wohngemeinschaft (WG) genutzt.

5

Mit Schreiben vom 21.03.2019 (Anlage K 2) mahnte die Klägerin den Beklagten wegen Gebrauchsüberlassung an Dritte ab und drohte die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung an.

6
Mit Schreiben der Klägerin vom 07.05.2019 (Anlage K 3) wurde das streitgegenständliche Mietverhältnis fristlos sowie hilfsweise ordentlich gekündigt.

7
Mit Klageschrift vom 12.10.2019 erfolgte klägerseits eine weitere fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung.

8
Eine Räumung und Herausgabe seitens des Beklagten erfolgte nicht.

9
Die Klägerin trug erstinstanzlich im Wesentlichen vor, dass im Rahmen des Mietverhältnisses lediglich die Untervermietung eines Zimmers an Mitarbeiter des Beklagten vereinbart worden sei.

10
Sie vertrat bereits vor dem Amtsgericht die Auffassung, dass die Unter- bzw. Weitervermietung der kompletten Wohnung als unerlaubt zu erachten sei und der diesbezügliche Verstoß des Beklagten zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtige. Klageweise wurde daher begehrt, den Beklagten zur Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung zu verurteilen.

11
Der Beklagte beantragte demgegenüber Klageabweisung. Er behauptete erstinstanzlich, dass zwischen den Parteien eine Befugnis zur Untervermietung der kompletten Wohnung vereinbart worden sei und dass auf Mieterseite auch … Partei des Mietvertrags geworden sei.

12
Mit Datum vom 22.12.2020 erließ das Amtsgericht München nach Durchführung einer Beweisaufnahme ein klageabweisendes Endurteil, auf dessen Tatbestand ergänzend Bezug genommen wird.

13
Mit Schriftsatz vom 29.12.2020 hat die Klagepartei gegen das vorstehende Urteil Berufung eingelegt.

14
Die Begründung der Berufung ist mit Schriftsatz vom 22.03.2021 – innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist – erfolgt.

15
Nach Auffassung der Berufung habe das Erstgericht die Klage auf Räumung und Herausgabe zu Unrecht abgewiesen. Die ausgesprochenen Kündigungen seien wirksam und hätten das Mietverhältnis beendet. Es liege insbesondere der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB vor. Denn der Mieter habe die von ihm an den Tag gelegte unbefugte Gebrauchsüberlassung trotz Abmahnung nicht beendet. Nach Aussage des Zeugen … sowie auf Grundlage der Angaben der Klägerin hätte das Erstgericht davon ausgehen müssen, dass lediglich eine zeitweise Vermietung von einzelnen Zimmern „untergeordneter Ordnung“ an Angestellte erlaubt (gewesen) sei und nicht, wie vom Erstgericht angenommen, die Weitervermietung der gesamten Wohnung an Dritte.

16
Zu dieser unzutreffenden Schlussfolgerung sei das Erstgericht u.a. in der Folge einer zu beanstandenden Beweiswürdigung gelangt.

17
Das Amtsgericht habe zudem verkannt, dass der Beklagte in Ansehung seiner gewerblichen Vermietungstätigkeit gegen die Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt M. verstoße. Es sei die Absicht der Klägerin, dies zu unterbinden und die Wohnung anschließend unmittelbar an die derzeitigen Untermieter zu vermieten.

18

Letztlich liege ein gewerbliches Zwischenmietverhältnis vor, das nach § 565 BGB von der Klägerin ohne weiteres gekündigt werden dürfe. Eines berechtigten Interesses bzw. wichtigen Grundes hierfür bedürfe es nicht.

19
Im Berufungsverfahren wird daher seitens der Klagepartei beantragt

unter Abänderung des am 22.12.2020 verkündeten Urteils des Amtsgerichts München, Az.: 432 C 17662/19 den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin die von ihm innegehaltene Wohnung der Klägerin im Anwesen … bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC und Kelleranteil zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

20
Der Beklagte beantragt demgegenüber:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

II.

21
Der zulässigen Berufung ist in der Sache kein Erfolg beschieden.

22
Zu Recht hat das Erstgericht der auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage nicht stattgegeben.

23
Das angefochtene Urteil begegnet aus Sicht der Kammer keinen rechtlichen Bedenken.

24
Der Prüfungsumfang des Berufungsgerichts bemisst sich nach § 529 ZPO. Demnach sind die vom Gericht der ersten Instanz festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen. Berücksichtigungsfähige neue Tatsachen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO wurden nicht dargelegt. Eine Rechtsverletzung ist im angefochtenen Urteil nicht erkennbar. Dabei kann zunächst auch auf die zutreffenden Entscheidungsgründe des amtsgerichtlichen Urteils verwiesen werden.

25
Zu Recht ist das Erstgericht zunächst davon ausgegangen, dass die Klägerin nicht berechtigt ist, den Mietvertrag ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses bzw. wichtigen Grundes zu kündigen. Denn die Voraussetzung des § 565 BGB sind hier nicht einschlägig.

26
Da der Beklagte durch die Weitervermietung der Wohnung nicht gegen mietvertragliche Pflichten verstoßen hat, liegt weder ein berechtigtes Interesse der Klägerin zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages nach § 573 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1 BGB noch ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB zur fristlosen Kündigung vor.

27
Der Beklagte war vielmehr auf Grundlage von § 17 Ziff. 3 des verfahrensgegenständlichen Mietvertrags berechtigt, die Wohnung vollumfänglich an Dritte zu überlassen. Zu Recht ist das Erstgericht in diesem Zusammenhang auch zu dem Schluss gekommen, dass eine hiervon zum Nachteil des Beklagten abweichende mündliche Vereinbarung klägerseits nicht bewiesen werden konnte.

28
Hinsichtlich der Angriffe der Berufung ist im Einzelnen auszuführen:

29
1. In völlig zutreffender Weise ist das Erstgericht vorliegend von einem Wohnraummietverhältnis ausgegangen und hat die Voraussetzungen eines Mietverhältnisses zur gewerblichen Weitervermietung verneint.

30

Die Voraussetzungen des § 565 Abs. 1 BGB liegen hier offenkundig nicht vor. Denn der Mietvertrag zwischen der Klagepartei und dem Beklagten (Hauptmietvertrag) ist bereits nicht auf Weitervermietung gerichtet.

31
Die entgegenstehende Annahme der Berufung ist mit dem Sachvortrag des Beklagten nicht in Einklang zu bringen. Das tatsächliche Vorbringen der Klage steht einer solchen Auffassung sogar diametral entgegen und schließt die Annahme des § 565 BGB von vornherein aus.

32
So trug der Beklagte in diesem Zusammenhang im Wesentlichen vor, dass der Mietvertrag abgeschlossen worden sei, um dem Neffen des Beklagten (und Sohn des angeblichen weiteren Mieters) … eine zukünftige Nutzung dieser Wohnung zu ermöglichen, sobald der Gesundheitszustand seines Vaters, des Zeugen … seine Anwesenheit im Betrieb des Vaters nicht mehr erforderlich mache. Für den (vorübergehenden) Zeitraum der Abwesenheit des Neffen … bestehe jedoch die Berechtigung, den (gesamten) Wohnraum entgeltlich Dritten zu überlassen.

33
Die Klägerin behauptet, dass das Objekt dem Beklagten zu Wohnzwecken überlassen worden sei. Allerdings geht sie davon aus, dass eine Weitervermietung, zumal der gesamten Wohnung, nicht zulässig sein sollte.

34
Die Annahme der Voraussetzungen des § 565 BGB ist in diesem Lichte in keiner Weise gerechtfertigt.

35
Denn der Anwendungsbereich der Norm ist auf Hauptmietverhältnisse beschränkt, deren Zweck die Weitervermietung ist. Die Erforderlichkeit einer solchen Zweckvereinbarung bringt Abs. 1 S. 1 durch das Wort „soll“ zum Ausdruck (MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, BGB § 565 Rn. 4).

36
Es ist dabei ausreichend, wenn der Zweck im Zeitpunkt der Weitervermietung vereinbart war, ggf. konkludent. Bloßes Dulden der Weitervermietung durch den Hauptvermieter genügt jedoch ebenso wenig wie das Erteilen einer Erlaubnis gemäß § 540 BGB (MüKoBGB/Häublein, a.a.O.). Eine („klassische“) Untermiete, bei der der Mieter zur Eigennutzung gemietete Wohnräume Dritten ganz oder zum Teil überlässt, ist ebenfalls nicht auf Weitervermietung gerichtet (MüKoBGB/Häublein, a.a.O.).

37
Für die Anwendung des § 565 ist es also nicht ausreichend, wenn rein tatsächlich eine Untervermietung stattfindet, dies aber gerade nicht dem Vertragszweck entspricht oder eine eigenmächtige Untervermietung erfolgt; es handelt sich dabei gerade nicht um einen Mietvertrag, der zur Weitervermietung geschlossen wurde (BeckOGK/Först, 1.4.2021, BGB § 565 Rn. 15).

38
So verhält es sich hier – und zwar sowohl unter Zugrundelegung des klägerischen Sachvortrags als auch unter Beachtung des Vorbringens des Beklagten. Mit der Annahme, die Voraussetzungen des § 565 Abs. 1 BGB lägen vor, setzt sich die Klägerin sogar in erheblichen Widerspruch zu ihren eigenen Behauptungen in Bezug auf den Zweck des Mietverhältnisses.

39
Dem diesbezüglichen Standpunkt der Berufung kann daher in keiner Weise gefolgt werden.

40
2. Der Beklagte war berechtigt, die gesamte verfahrensgegenständliche Wohnung an Dritte zu überlassen. Ein Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten kann somit vorliegend nicht angenommen werden.

41
a) Soweit das Erstgericht unter Berücksichtigung von § 17 Ziff. 3 des Mietvertrags („Untervermietung ist gestattet.“) angenommen hat, dass der Beklagte grundsätzlich auch berechtigt sei, sämtliche Räume der verfahrensgegenständlichen Wohnung, mithin die vollständige Wohnung an Dritte zu überlassen, ist dies

nicht zu beanstanden. Jedenfalls war der Beklagte bislang zu einer derartigen Gebrauchsüberlassung berechtigt.

42
Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Erstgerichts wird zunächst Bezug genommen.

43
Auch aus Sicht der Kammer geht eine Einschränkung des Begriffs der „Untervermietung“ dahingehend, dass lediglich Teilbereiche der Wohnung (z.B. einzelne Zimmer) an Dritte vermietet werden dürften, aus dem Wortlaut der Vereinbarung nicht hervor.

44
Bei der Untermiete wird dem Untermieter von dem Mieter das Recht zur ausschließlichen Benutzung der Wohnung oder eines Teiles davon eingeräumt (BeckOGK/Emmerich, 01.07.2021, § 540 BGB Rn. 6). Soll der Dritte die ganze Wohnung (lediglich) mit benutzen dürfen, liegt zwar kein Fall der Untermiete vor (BeckOGK/Emmerich, a.a.O.). Von Untervermietung wird indes auch dann gesprochen, wenn nicht lediglich ein Teil einer Wohnung, sondern die gesamte Wohnung zur ausschließlichen, alleinigen Nutzung an Dritte entgeltlich überlassen wird.

45
Das diesbezügliche Begriffsverständnis des Erstgerichts und damit die hierauf beruhende Auslegung des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrags – und der darin unter § 17 Ziff. 3 – enthaltenen Regelung ist daher völlig zutreffend.

46
b) Soweit das Erstgericht ferner angenommen hat, dass zwischen den Parteien keine (ggf. nachträgliche) hiervon abweichende (mündliche) Vereinbarung zustande gekommen ist, verdient dies ebenfalls die Zustimmung der Kammer.

47
Zu Recht hat das Amtsgericht zunächst die diesbezügliche Darlegungs- und Beweislast bei der Klägerin gesehen. Die Annahme eines non liquet nach Durchführung der Beweisaufnahme und auf Grundlage einer sorgfältigen Beweiswürdigung ist überdies zutreffend.

48
Auf Grundlage seiner, auch durch die Kammer einer Entscheidung zugrunde zu legenden Feststellungen ist das Amtsgericht in seiner nicht zu beanstandenden Beweiswürdigung zu dem Schluss gekommen, dass die Klägerin nicht zu beweisen vermochte, dass der Beklagte vorliegend – in Abweichung von der fraglichen Vereinbarung in § 17 Ziff. 3 des Mietvertrags – lediglich dazu berechtigt (gewesen) sei, einen Teil der verfahrensgegenständlichen Wohnung (zur ausschließlichen Nutzung) an Dritte zu vermieten. Zweifel, welche eine eigene Beweisaufnahme ermöglichten, weckt die Berufung dabei nicht. Soweit die Berufung die Beweiswürdigung angreift, vermag sie keine Fehler oder Verstöße gegen Denkgesetze aufzuzeigen, welche Zweifel an den Feststellungen begründen würden. Sie ersetzt vielmehr unzulässigerweise die Beweiswürdigung des Amtsgerichtes durch ihre eigene; dies ist der Kammer in ihrer Entscheidung aber verwehrt.

49
Die Beweiswürdigung des Amtsgerichtes unterliegt nur in dem nach § 529 Abs. 1 ZPO beschränkten Umfang der Überprüfung durch das Berufungsgericht.

50
Konkrete Anhaltspunkte zu Zweifeln an der Vollständigkeit des von dem Eingangsgericht zugrundegelegten Sachverhaltes, die nach § 529 Abs. 1 Nr. 1, 2. Hs. ZPO erneute Feststellungen des Berufungsgerichts gebieten, können sich etwa aus Fehlern der Beweiswürdigung im erstinstanzlichen Urteil als auch aus dem Übergehen des erstinstanzlichen Vorbringens ergeben (vgl. BGH NJW 2004, 1876). Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1, 2. Hs. ZPO ist das Berufungsgericht an die von dem erstinstanzlichen Gericht festgestellten Tatsachen gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Konkrete Anhaltspunkte, welche hiernach die Bindung des Berufungsgerichts an die vorinstanzlichen Feststellungen entfalten lassen, können sich insbesondere aus Verfahrensfehlern ergeben, die dem

Eingangsgericht bei der Feststellung des Sachverhaltes unterlaufen sind. Ein solcher Verfahrensfehler liegt namentlich dann vor, wenn die Beweiswürdigung in dem erstinstanzlichen Urteil den Anforderungen nicht genügt, die von der Rechtsprechung zu § 286 Abs. 1 ZPO entwickelt worden sind. Dies ist der Fall, wenn die Beweiswürdigung unvollständig oder in sich widersprüchlich ist, oder wenn sie gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (BGH NJW 1987, 1557). Ein Verstoß gegen Denkgesetze liegt u.a. dann vor, wenn Umständen Indizwirkungen zuerkannt werden, die sie nicht haben können oder wenn die Ambivalenz von Indiztatsachen nicht erkannt wird (BGH NJW 1991, 1894).

51
Dies ist hier jeweils nicht der Fall.

52
Das Erstgericht hat vorliegend Beweis erhoben durch ausführliche Einvernahme der Zeugen … sowie durch formlose Anhörung beider Parteien.

53
Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlungen vor dem Erstgericht vom 04.12.2020 bzw. 16.06.2020 wird insoweit Bezug genommen.

54
Auf dieser Grundlage sah das Erstgericht im Rahmen einer umfassenden Beweiswürdigung die klägerseitigen Behauptungen, wonach die Weitervermietung der gesamten Wohnung – entgegen der Regelung in § 17 Ziff. 3 des Mietvertrags – nicht vom Willen der Vertragsparteien und der diesbezüglichen Einigung gedeckt (gewesen) sei, nicht als erwiesen an.

55
Die Berufung greift diese Beweiswürdigung durch das Amtsgericht nunmehr mit ihrer eigenen, entgegenstehenden Wertung an. Da dabei Umstände in dem oben dargestellten Sinne nicht geltend gemacht werden, führt dieser Angriff auf die Beweiswürdigung nicht zum Erfolg.

56
Da sich das Verhalten des Beklagten im Zusammenhang mit der Gebrauchsüberlassung an Dritte innerhalb der vertraglich gezogenen Grenzen bewegt, kann eine zur Kündigung führende mietvertragliche Pflichtverletzung nicht angenommen werden.

57
Die ausgesprochenen Kündigungen waren daher jedenfalls in materiell-rechtlicher Hinsicht unwirksam.

58
3. Ob – entgegen dem Rubrum des Mietvertrags – neben dem Beklagten eine weitere Person (der Zeuge H. R.) auf Mieterseite Vertragspartei geworden ist, die verfahrensgegenständlichen Kündigungen daher auch gegenüber dieser Person hätten ausgesprochen werden müssen, kann daher dahinstehen.

59
4. Obschon es für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht maßgeblich ist, weist die Kammer darauf hin, dass sie – entgegen der Berufung – keinen Verstoß gegen die Zweckentfremdungssatzung der Landesanstalt München zu erkennen vermag.

60
Dabei lässt sich die Kammer vorwiegend von folgenden Erwägungen leiten:

61
Der Schutzgedanke der Zweckentfremdungssatzung zielt erkennbar darauf ab, in ihrem räumlichen Geltungsbereich die – Wohnnutzung faktisch ausschließende – gewerbliche Nutzung von Wohnraum zu verhindern.

62
Vorliegend fehlt es jedoch an alledem.

63
Nach den amtsgerichtlichen Feststellungen ist hier vielmehr – ähnlich wie bei einer vorübergehenden Abwesenheit eines Mieters, etwa aufgrund eines Auslandsaufenthalts – eine zeitweise Untervermietung der

Wohnung erfolgt. Durch diese Untervermietung ist der Münchner Mietmarkt indes nicht belastet (wie z.B. bei der Vermietung an sog. Medizintouristen), sondern ersichtlich entlastet. Damit ist keine Verschärfung der Mietsituation eingetreten. Die in die Wohnung aufgenommenen Studenten/Rechtsreferendare fallen gerade nicht mehr dem allgemeinen Mietmarkt „zur Last“.

64
Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen.

III.

65
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

66
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit dieses Urteils beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

67
Hinsichtlich der Streitwertfestsetzung verbleibt es bei dem Beschluss vom 14.07.2021.

68
Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde dabei in Anwendung der §§ 47, 48, 41 Abs. 2, GKG bestimmt. Maßgeblich war der Jahresbetrag der Nettomiete.