AG München, Endurteil v. 04.05.2022 – 452 C 8089/21

Titel:

Außerordentliche fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Nutzung der Wohnung zum Zwecke des Drogenhandels durch einen Mitbewohner

Normenkette:

BGB § 241 Abs. 2, § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2

Leitsätze:

1. Nutzt ein Mitbewohner die Wohnung zum Zwecke des Drogenhandels, rechtfertigt dies die außerordentliche fristlose Kündigung des mit dem Mieter bestehenden Mietverhältnisses. Die darin liegende Verletzung der gegenüber dem Vermieter bestehenden Obhutspflicht muss sich der – gleichfalls dort wohnende – Mieter zurechnen lassen. (Rn. 4, 12 – 13, 15 und 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Hierbei reicht die Nutzung als Lagerort für Vorräte aus; ob in der Wohnung Drogenkäufer oder -lieferanten empfangen wurden, ist nicht maßgeblich. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

3. Es spielt auch keine Rolle, dass es sich um eine "weiche" Droge (hier: Marihuana) handelt. Allein das Besitzen eines verbotenen Betäubungsmittels, zumal in dieser Menge (hier: 850g), stellt eine Straftat dar. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

außerordentliche fristlose Kündigung, wichtiger Grund, Wohnraummietverhältnis, Drogenhandel in der Wohnung, Verletzung der mietvertraglichen Obhutspflicht, Nutzung der Wohnung als Lagerort, Zurechnung des Verhaltens eines Mitbewohners

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 08.02.2022 – 452 C 8089/21

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Beschluss vom 03.07.2022 – 14 T 7020/22

Tenor

1. Die Beklagten zu 1) bis 3) werden verurteilt, die Wohnung im Anwesen Straße in 8 im 1. OG rechts, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC und einem Flur sowie dem dazugehörigen Kellerraum vollständig geräumt an die Kläger herauszugeben

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Beklagten zu 1) bis 3) haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, mit Ausnahme die ausscheidbaren Kosten in Richtung des Beklagten zu 4), die die Kläger samtverbindlich zu tragen haben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags, in Ziffer 1. in Höhe von 2.500 €, abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 9.600,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Kläger begehren Räumung und Herausgabe.

2
Mit Vertrag vom 22.10.2012 mieteten die Beklagte zu 1) von den Klägern die streitgegenständliche Wohnung an.

3
Am Freitag, den 09.04.2021 wurde in der Nähe des klägerischen Anwesens eine auffällige Person aufgegriffen, die nach deren Festnahme angab, das vorgefundene Marihuana bei dem Beklagten zu 2) gekauft zu haben. Am gleichen Abend erfolgte daraufhin um 21:00 Uhr in der Wohnung der Beklagten ein größerer Polizeieinsatz, bei dem mit Hilfe eines Rammbocks die Wohnung zwangsgeöffnet und der Beklagte zu 2) verhaftet wurde. Es wurden eine Schreckschusspistole und 850 Gramm Marihuana aufgefunden.

4
Mit Schreiben vom 16.04.2021 an die Beklagte zu 1), den Beklagten zu 2) und die Beklagte zu 3) kündigten die Kläger das bestehende Mietverhältnis aus wichtigem Grund gemäß § 569 Abs. 2 BGB i.V.m. § 543 Abs. 1 BGB.

5
Die Kläger sind der Meinung, sie haben Anspruch auf Räumung und Herausgabe und beantragen:

6
Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung im Anwesen … im 1. OG rechts, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC und einem Flur sowie dem dazugehörigen Kellerraum vollständig geräumt an die Kläger herauszugeben.

7
Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

8
Sie wenden ein, dass der Beklagte zu 2) zwar am 09.04.2021 festgenommen und dabei die Haustür beschädigt worden sei. Es sei jedoch aus der Wohnung kein Drogenhandel betrieben worden. Zudem habe er eine Genehmigung zum Mitführen von Betäubungsmitteln im Rahmen einer ärztlichen Behandlung.

9
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie den Inhalt der Protokolle zur mündlichen Verhandlung nebst Beweisaufnahme Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

10
Die zulässige Klage ist gegen die Beklagten zu 1) bis 3) begründet, gegen den Beklagten zu 4) war sie abzuweisen.

11
Die Kläger haben gegen die Beklagten zu 1) bis 3) Anspruch auf Räumung und Herausgabe.

12
Die Kündigung vom 16.04.2021 führte zur Beendigung des Mietverhältnisses.

13
Die Wohnung wurde von dem Beklagten zu 2) zum Zweck des Drogenhandels genutzt. Hiervon ist aufgrund der Menge der am 09.04.2021 vorgefundenen Menge an Marihuana auszugehen. Diese Menge übersteigt bei Weitem einen üblicherweise für den Eigenverbrauch angelegten Vorrat. Auch das genehmigte Mitführen von Betäubungsmitteln im Rahmen einer ärztlichen Behandlung führt zu keiner anderen Beurteilung. Die hierzu vorgelegte Bescheinigung vom 09.09.2020 bezieht sich nur auf Cannabisblüten.

14
Der Beklagte zu 2) hat die Wohnung als Lagerort für die Vorräte genutzt. Es kommt nicht darauf an, ob er in der Wohnung Drogenkäufer oder -lieferanten empfangen hat (AG Hamburg, Schlussurteil vom 23.03.2021 - 43 b C 168/20).

15
Damit wurde die einem Mieter auferlegte Obhutspflicht verletzt.

16

Hierzu führt der Bundesgerichtshof im Urteil 14.12.2016, VIII ZR 49/16, aus:

„Ebenso wie den Vermieter verpflichtet das Mietverhältnis (§ 535 BGB) seinem Inhalt nach auch den Mieter zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen seines Vertragspartners (§ 241 II BGB). Aufgrund dieser Obhutspflicht hat ein Mieter die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer - von dem ihm zustehenden vertragsgemäßen Gebrauch (§ 538 BGB) nicht umfassten - Verschlechterung oder einem Schaden an dieser führen kann (vgl. BGHZ 108, 1 [8] = NJW 1989, 2247; BGH, NJW-RR 1995, 120 unter II 2 a; NJW).“

17
Dabei spielt es keine Rolle, dass es sich um eine „weiche“ Droge handelte. Allein das Besitzen eines verbotenen Betäubungsmittels, zumal in dieser Menge, stellt eine Straftat dar, deren Aufbewahrung die streitgegenständliche Wohnung diente.

18
Diese Tat hat sich die Beklagte zu 1) als Mieterin zurechnen zu lassen.

19
Der Beklagte zu 4) ist nicht Mitbesitzer der Wohnung, so dass die Klage gegen ihn abzuweisen war. Die durchgeführte Beweisaufnahme ergab zur Überzeugung des Gerichts, dass er sich lediglich über einen Zeitraum von 3 Wochen besuchsweise in der Wohnung aufgehalten hat. Die hierzu vernommene Zeugin … gab dies detailliert und widerspruchsfrei an. Anhaltspunkte, an der Glaubhaftigkeit ihrer Aussage zu zweifeln, bestehen nicht. Die Beobachtungen der Zeugin … vermögen deren Aussage nicht zu entkräften. Sie sah lediglich eine Person im Treppenhaus, um der es sich nach Angabe einer Nachbarin um den Beklagten zu 4) gehandelt habe.

20
Deshalb war der Klage mit der Kostenfolge des § 91 ZPO stattzugeben.

21
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 11, 711 ZPO.

22
Eine Räumungsfrist war aufgrund der erheblichen Pflichtverletzung nicht zu gewähren.