

**Titel:**

**Pflichtverletzung, Verschulden, Herausgabe, Verletzung, Abmahnung, Bank, Wiederholungsgefahr, Vollstreckbarkeit, Beendigung, Anspruch, Sparbuch, Klage, Verwendung, Fehler, vorherige Abmahnung, kein Verschulden**

**Schlagworte:**

Pflichtverletzung, Verschulden, Herausgabe, Verletzung, Abmahnung, Bank, Wiederholungsgefahr, Vollstreckbarkeit, Beendigung, Anspruch, Sparbuch, Klage, Verwendung, Fehler, vorherige Abmahnung, kein Verschulden

**Rechtsmittelinstanz:**

LG München I, Endurteil vom 23.11.2022 – 14 S 10546/22

**Tenor**

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung ..., bestehend aus einem Zimmer, einer Küche, einem Bad/WC und Flur zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags, in Ziffer 1. in Höhe von 2.000 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Beschluss**

Der Streitwert wird auf 6.600,00 € festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begehrt Räumung und Herausgabe.

**2**

Der Kläger erwarb mit notariellem Vertrag vom 26.10.2017 die streitgegenständliche Wohnung vom Beklagten, der als Vermieter dort verblieb. Die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrags zur wurden mit beurkundet. So ... € festgesetzt.

**3**

Die ... daran bestellt.

**4**

Der Beklagte ließ sich am 2. 20.01.2021 die Kautionssumme auf sein Girokonto auszahlen. Das Kautionskonto ließ er am 28.06.2021 auflösen.

**5**

Mit Schreiben vom 01.07.2021 erklärte der Kläger die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Mit Schreiben vom 30.08.2021 wiederholte der Kläger die fristlose Kündigung und erklärte er hilfsweise die ordentliche Kündigung.

**6**

Am 09.09.2021 erhielt der Kläger die Kautions in Höhe von 1.100 €. Mit Schreiben vom 14.09.2021 stellte der Kläger die nachträgliche Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fest, hielt jedoch an seiner ordentlichen Kündigung fest.

**7**

Der Kläger ist der Meinung, er habe Anspruch auf Räumung und Herausgabe und beantragt:

Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung ... bestehend aus einem Zimmer, einer Küche, einem Bad/WC und Flur zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

**8**

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

**9**

Er wendet ein, dass er sich nicht bewusst gewesen sei, dass das übertragene Sparguthaben das verpfändete Sparbuch betreffe. Ihn treffe dabei kein Verschulden, der Fehler liege bei der Bank.

**10**

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

**11**

Die zulässige Klage ist begründet.

**12**

Der Kläger hat gegen den Beklagten Anspruch auf Räumung und Herausgabe.

**13**

Die Kündigung vom 30.08.2021 führte zur Beendigung des Mietverhältnisses. Der Beklagte hat eine Pflichtverletzung begangen, weshalb dem Kläger eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Verwendung eines verpfändeten Gegenstands zu eigenen Zwecken stellte eine erhebliche Pflichtverletzung dar.

**14**

Diese ist dem Beklagten zuzurechnen, da er die Bank insoweit angewiesen hat. Der Einwand, er sei sich nicht bewusst gewesen, dass es sich um das Kautionsparbuch gehandelt habe, ist unschlüssig. Dies ist allenfalls vorstellbar, wenn er eine Vielzahl an Sparbüchern besessen hätte. Auch die Höhe des Guthabens weist auf die verpfändete Kautions hin.

**15**

So ist sein Verhalten daher wenigstens grob fahrlässig, so dass ein Verschulden gegeben ist.

**16**

Dass die fehlerhafte Mitwirkung der Bank dies erst ermöglicht hat, ändert nichts an seinem Verschuldensbeitrag.

**17**

Diese Pflichtverletzung stellt einen Kündigungsgrund dar. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich, da sie diese Verletzung keine Wiederholungsgefahr birgt, der mit einer Abmahnung begegnet werden kann.

**18**

Die nach Ausspruch der Kündigung erfolgte Zahlung des Kautionsbetrags vermochte die Pflichtverletzung nicht zu heilen.

**19**

Somit führte die ordentliche Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses.

**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.