AG München, Endurteil v. 12.10.2022 – 417 C 9024/22

Titel:

Wohnraummietrecht: Sonderkündigungsrecht des Vermieters gegenüber dem Eintretenden bei dessen unterlassener Mitteilung des Todes des Mieters

Normenkette:

BGB § 563 Abs. 1, § 563 Abs. 4

Leitsätze:

1. Der wichtige Kündigungsgrund iSd § 563 Abs. 4 BGB muss sich an dem gesetzgeberischen Zweck der Vorschrift orientieren, zu verhindern, dass dem Vermieter ein unzumutbarer Mieter aufgezwungen wird und jedenfalls so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des Mieters liegen (vgl. BGH BeckRS 2010, 15622; BeckRS 2013, 7778). (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das nach § 563 BGB eintrittsberechtigte Haushaltsmitglied hat die mietvertragliche Nebenpflicht, den Vermieter zeitnah über den Tod der bisherigen Mietpartei in Kenntnis zu setzen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

3. Das Unterlassen dieser Mitteilung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, das eine konkrete Erschütterung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue des Eingetretenen begründet und einen wichtigen Grund iSv § 563 Abs. 4 BGB darstellt. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

4. Im Falle eines Eintrittsrechts bei Tod des Mieters kann die Würdigung einer zunächst unterlassenen Todesmitteilung so komplex sein, dass die Einbeziehung einer Person mit juristischen Kenntnissen als erforderlich anzusehen ist. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnraummiete, Tod des Mieters, Eintrittsrecht des Lebensgefährten, wichtiger Kündigungsgrund, gesetzgeberischer Zweck, Unzumutbarkeit, mietvertragliche Nebenpflicht, unterlassene Todesmitteilung, Erschütterung des Vertrauens, rechtlich komplexe Würdigung

Rechtsmittelinstanz:

LG München I vom -- – 14 S 13506/22

Fundstellen:

ZMR 2023, 553

LSK 2022, 49895

Tenor

1. Der Beklagte Wird verurteilt, die Wohnung im Anwesen … zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 766,36 € zu zahlen.

3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 28.02.2023 gewährt.

5. Das Urteil ist hinsichtlich Ziffer 1 vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch die Kläger durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 6.000,00 EUR abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Das Urteil ist hinsichtlich Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.920,56 € festgesetzt

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe der durch den Beklagten bewohnten Wohnung im Anwesen …

2
Mit Datum vom 15.10.1975 schlossen die Kläger mit Frau …, der Lebensgefährtin des Beklagten, einen Mietvertrag betreffend die Wohnung Nummer 1312 im 13. Stock des Anwesens … . Frau … ist am … 2020 verstorben; bis zu ihrem Versterben lebte der Beklagte gemeinsam mit der ursprünglichen Mieterin in der Wohnung. Mit Schreiben vom 22.12.2021 teilte der den Beklagten vertretende Mieterverein München den Klägern mit, dass die ursprüngliche Mieterin Frau … seit längerem verstorben sei und der Beklagte das Mietverhältnis fortführen würde. Mit Schreiben vom 17.01.2022 kündigten die Kläger durch die Klägervertreterin vertreten unter Verweis auf S. 563 Abs. 4 BGB das Mietverhältnis außerordentlich zum 30.04.2022. Räumung und Herausgabe erfolgten durch den Beklagten bislang nicht.

3
Die vorgerichtliche anwaltliche Tätigkeit der Klägervertreterin wurde den Klägern mit einem Gesamtbetrag von 766,36 € in Rechnung gestellt.

4
Die Kläger sind der Auffassung, dass das Mietverhältnis wirksam gekündigt sei. Zum einen begründe die mehrmonatige Unterlassung der Mitteilung vom Tod der ursprünglichen Mieterin an den Vermieter erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit und zukünftigen Vertragstreue des Beklagten. Dies sei auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass dem Kläger aufgrund einer vorausgegangenen Räumungsklage gegen die ursprüngliche Mieterin bekannt gewesen sei, dass die Kläger ein großes Interesse daran haben, über die Wohnung für ihre Familienangehörigen verfügen zu können, Zum anderen bestünden erhebliche Zweifel an der Zahlungsmoral.

5
Diese sieht die Klagepartei aufgrund von Folgendem: In einem Rechtsstreit vor dem Amtsgericht München, Aktenzeichen 452 C 7573/21 mit Urteil vom 17.1 1.2021 wurde nach erfolgter Mieterhöhung eine monatliche Kaltmiete von 493,38 € als gerechtfertigt angesehen. Der Beklagte hatte von Februar 2021 bis November 2021 monatlich 4,21 € zu wenig bezahlt. Dieser Differenzbetrag wurde auch nach dem Urteil vom 17.1 1.2021 nicht gezahlt, sondern musste klägerseits letztlich gerichtlich durchgesetzt werden im Verfahren 416 C 20185/21 des Amtsgerichts München, welChes mit Urteil vom 02.03.2022 entschieden wurde.

6
Obgleich der Beklagte im Rahmen des Räumungsrechtsstreits darauf hingewiesen worden war, dass für den Tiefgaragenstellplatz keine Miete gezahlt werde und auch keine Minderung möglich sei, wurde eine solche vorgenommen und der geminderte Betrag durch den Beklagten trotz mehrmaliger Aufforderung nicht gezahlt; die Verpflichtung zur Zahlung des geminderten Betrages wurde im Urteil vom 02.03.2022 im Verfahren 416 C 20185/21 ausgesprochen. Die im Verfahren 416 C 20185/21 des Amtsgerichts München ebenfalls zugesprochenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 191,35 € seien durch den Beklagten bis heute nicht bezahlt.

7
Der Beklagte lasse es bei allen Auseinandersetzungen auf ein gerichtliches Verfahren kommen, solche seien in der Vergangenheit stets vom Beklagten verloren worden.

8
Die Klagepartei beantragt zuletzt,

Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung im …, bestehend aus 2 Zimmern, einer Küche, einem Bad, einer Diele, einem Balkon, einem Kellerabteil sowie den Stellplatz Nummer 469 zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Der Beklagte wird verurteilt, außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 766,36 € an die Kläger zu bezahlen.

9
Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

10
Vorsorglich beantragt der Beklagte zu dem,

dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

11
Weiter beantragt der Beklagte vorsorglich,

die Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist und stellt Vollstreckungsschutzantrag gemäß S. 712 ZPO.

12
Der Beklagte bestreitet mit Nichtwissen den i.S.v. S. 563 Abs. 2 BGB rechtzeitigen Zugang des Kündigungsschreibens vom 17.01.2022; er könne sich nicht an den Zeitpunkt des Zugangs erinnern.

13
Die gerichtliche Inanspruchnahme zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der ausgesprochenen Erhöhung sei ein zulässiges Verhalten, welches keinerlei Zweifel an der Zahlungsmoral auslösen könne. Von Februar bis einschließlich November 2021 sei nicht die volle Miethöhe gezahlt worden, was jedoch darauf zurückzuführen sei, dass der die Miethöhe betreffende Rechtsstreit erst mit Urteil vom 17.1 1.2021 entschieden wurde. Der Beklagte ist weiter der Auffassung, dass ihm aufgrund fehlerhaft erstellter Betriebskostenabrechnungen Guthabenbeträge zustehen, sodass vor diesem Hintergrund die Mietzahlungen nicht willkürlich unvollständig erfolgten. Die durch Urteil vom 02.032022 (Amtsgericht München 416 C 20185/21) zugesprochenen außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 191,35 € seien durch den Beklagten am 08.03.2022 bezahlt worden.

14
Für die Beklagtenseite erscheint es fraglich, ob das Unterlassen der unmittelbaren Mitteilung des Todes des Mieters einen wichtigen Grund im Sinne von S. 563 Abs. 4 BGB darstellen kann. Dem Beklagten sei schlichtweg nicht bekannt gewesen, dass er das Versterben seiner Lebensgefährtin und ursprünglichen Mieterin hätte anzeigen müssen.

15
Die Beklagtenvertreterin weist darauf hin, dass etwaiges Fehlverhalten der ursprünglichen Mieterin nicht zum Nachteil des Beklagten gereichen dürfe.

16
Die Kündigung stelle für den Beklagten zu dem eine nicht hinzunehmende Härte dar; die streitgegenständljche Wohnung stelle den sozialen Mittelpunkt für den Beklagten dar und auch sei seine Arbeitsstelle von der Wohnung aus leicht zu erreichen.

17
Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Verhandlungsprotokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.08.2022 verwiesen.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige Klage ist begründet.

A. Zulässigkeit

19
Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München gemäß SS 29 Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2 lit. a GVG sachlich und örtlich zuständig.

B. Begründetheit

20

Die Klage ist begründet, da die Kläger gegen den Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung gemäß S. 546 Abs. 1 BGB haben. Der Mietvertrag wurde durch die Kündigung vom 17 «01 .2022 wirksam beendet.

21
Es liegt einerseits ein wichtiger Grund im Sinne des S. 563 Abs. 4 BGB vor und wurde andererseits auch die einschlägige Monatsfrist gewahrt.

22
Die Kündigung darf aufgrund von S. 563 Abs. 4 BGB nur dann ausgesprochen werden, wenn in der Person des eingetretenen Mieters ein wichtiger Grund vorliegt. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, der den Vermieter zur Kündigung berechtigt, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Hierbei ist abzuwägen, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zumutbar ist. Anders als bei der ursprünglichen Begründung des Mietverhältnisses überlässt das Gesetz im Fall des S. 563 BGB nicht dem Vermieter die Auswahl des (neuen) Mieters. Der wichtige Grund i.S.d. S. 563 Abs. 4 BGB muss sich somit an dem gesetzgeberischen Zweck der Vorschrift orientieren, nämlich zu verhindern, dass dem Vermieter ein unzumutbarer Mieter aufgezwungen wird (Schmidt-Futterer/Streyl, 15. Aufl. 2021, BGB S. 563 Rn. 68). Jedenfalls muss der Kündigungsgrund so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des Mieters liegen (vgj. BGH BeckRS 2010, 15622; NJW 2013, 1806).

23
Der Begriff des wichtigen Grundes nach S. 563 Abs. 4 ist nicht mit solchen Umständen gleichzusetzen, die sonst zur fristlosen Kündigung nach S. 543 BGB berechtigen würden. Vielmehr müssen sich die Kündigungsgründe gerade aus der Person des Eintretenden ergeben (vgl. Bub/Treier MietR-HdB/Landwehr Kap. II Rn. 2618).

24
Ein wichtiger Grund, der in der Person des eintretenden Mieters zu sehen ist, ist hier gegeben:

25
Berechtigterweise haben die Kläger erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit der Beklagtenpartei, da der Beklagte den Vermietern über mehr als ein Jahr hinweg keine Mitteilung über das Versterben der ursprünglichen Mieterin machte. Nach Angaben des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 17.08.2022 war seine Lebensgefährtin am 23.09.2020 verstorben. Hiervon erfuhren die Kläger erst aufgrund einer Nachfrage der Klägervertreterin beim Mieterverein infolge von Namensdifferenzen hinsichtlich des Mitgliedernamens. Es ist als Bestandteil der vertraglichen Nebenpflichten anzusehen, dass der eintretende neue Mieter den Vermieter zeitnah über den Tod der Mietpartei in Kenntnis setzt. Soweit der Beklagte anmerkt, dass ihm nicht bekannt gewesen sei, dass er die Vermieter hätte informieren müssen, ist darauf hinzuweisen, dass es ihm oblag sich entsprechend zu erkundigen. So findet sich auch -in gängigen und zum Beispiel über das Internet frei verfügbaren Checklisten zum Vorgehen beim Versterben Angehöriger genau dieser Punkt als zeitnah vorzunehmender wieder. Das Unterlassen dieser Mitteilung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, das eine konkrete Erschütterung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue des Eingetretenen begründet und einen wichtigen Grund i.S.v. S. 563 Abs. 4 BGB darstellt

26
Insoweit wird auch auf das Urteil des Amtsgerichts München vom 18.08.2016, Aktenzeichen 432 C 9516/16, Bezug genommen und sich dessen Begründung angeschlossen.

27
Vorliegend ist die unterlassene Mitteilung des Todes von zudem im Kontext mit dem am Amtsgericht München geführten Rechtsstreit unter dem Aktenzeichen 452 C 7573/21 zu sehen. Bereits ausweislich des Aktenzeichens handelt es sich um eine Rechtsstreitigkeit aus dem Jahr 2021 . Das Urteil erging in diesem Verfahren auch bevor die Mitteilung des Mietervereins vorn Versterben der ursprünglichen Mieterin erfolgte. Gegenstand des Verfahrens waren Ansprüche aus dem Verhältnis Mieter – Vermieter. Obgleich die Rechtsstreitigkeit dem Beklagten bekannt war, veranlasste dies den Beklagten nicht dazu, die Kläger darüber zu unterrichten, dass die Mieterin verstorben war.

28

Auf dieser Basis kann einem Vermieter nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis mit dem Beklagten fortzusetzen.

29
Im Rahmen der Gesamtwürdigung hat weiter Folgendes Berücksichtigung zu finden ohne dass es auf diese Aspekte streitentscheidend ankäme, da die Kündigung bereits nach oben Geschilderten als gerechtfertigt angesehen wird:

30
Unstreitig ist der Beklagte aufgrund des Urteils vom 02.03.2022 im Verfahren 416 C 20185/21 des Amtsgerichts München verpflichtet, außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 191,35 € an die Kläger zu zahlen. Der Beklagte beruft sich darauf, diese Forderung beglichen zu haben. Jedoch blieb er beweisfällig, da der angekündigte Zahlungsnachweis nicht vorgelegt wurde; von einer Zahlung der titulierten Forderung kann mithin nicht ausgegangen werden.

31
Obwohl im Verfahren 452 C 7573/21 mit Urteil vom 17.11.2021 entschieden wurde, dass die Mieterhöhung gerechtfertigt war, zahlte der Beklagte nicht die insoweit rückständige Miete flir den Zeitraum Februar 2021 bis November 2021, sodass die Kläger insoweit Klage erhoben.

32
Die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist aufgrund dieser Umstände unzumutbar für die Kläger, die Kündigung mithin rechtmäßig.

33
Unstreitig erlangten die Kläger erstmals durch das Schreiben vom 22.12.2021 Kenntnis vom Versterben von Frau…

34
Durch die Kündigung 17.01 2022 wurde die Monatsfrist gewahrt. Zunächst bestritt der Beklagte den rechtzeitigen Zugang mit Nichtwissen. Nachdem die Klagepartei sodann ausführte, dass die Zustellung per Boten am 17.01.2022 erfolgte und dies auch schriftlich bestätigt wurde (vergleiche Anlage K3) und darauf hingewiesen wurde, dass der Bote als Zeuge aufgeboten würde, sofern der rechtzeitige Zugang beklagtenseits weiter bestritten würde, erklärte sich der Beklagte nicht erneut, so dass dies dahingehend zu werten ist, dass das Bestreiten nicht weiter aufrechterhalten wurde. Die Monatsfrist ist mithin gewahrt.

35
Ein Anspruch der Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach S. 574 BGB besteht hier nicht, da Härtegründe i.S.v. S. 574 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB nicht vorliegen.

36
Zwar ist gerichtsbekannt, dass der Mietmarkt im Großraum München angespannt ist. Diese Ausgangslage begründet hier jedoch keine Härte, zumal der Beklagte keine Bemühungen bei der Suche nach Ersatzwohnraum dargelegt hat. Maßgebliche gesundheitliche (Krankheit, Behinderung usw.) oder sonstige gewichtige soziale Aspekte (z.B. berufliche oder schulische Schwierigkeiten, welche über die allgemeine Verwurzelung hinausgehen müssen) sind nicht ersichtlich.

37
2. Die Kläger durften sich anwaltlichen Rates bedienen und haben insoweit Anspruch nach SS 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB auf Ersatz der entstandenen Kosten in Höhe von 766,36 EUR. Die Materie des konkreten Falles und die Würdigung der zunächst unterlassenen Mitteilung des Todes der ursprünglichen Mieterin ist so komplex, dass die Einbeziehung einer Person mit juristischen Kenntnissen als erforderlich angesehen werden durfte.

C. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit und Streitwert

38
Die Kostenfolge ergibt sich aus S. 91 Abs. 1 ZPO.

39
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf SS 708 Nr. 7, 709, 71 1, 712ZPO.

40
Dem Beklagten würde durch die Vollstreckung von Ziffer 1 des Tenors ein unersetzbarer Nachteil entstehen (vgl. Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung, 42. Aufl., S. 712 ZPO Rn. 4). Eine Wohnung ist nicht beliebig austauschbar, sondern hat für den Bewohner auch personale und soziale Bezüge, die im Falle einer Zwangsvollstreckung unwiederbringlich zerstört werden. Da erfahrungsgemäß über eine frei gewordene Wohnung zeitnah anderweitig verfügt wird, stellt der Verlust der Wohnung einen nicht zu ersetzenden Nachteil dar. Ein überwiegendes Interesse der Kläger an der vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils besteht nicht. Da keine Verletzung finanzieller Verpflichtungen durch den Beklagten vorliegt und keine sonstigen drohenden Schäden vorgetragen wurden, müssen die Interessen der Kläger insoweit zurückstehen.

41
Der Streitwert beläuft sich auf die 12-fache Nettomonatsmiete ä 493,38 EUR, S. 41 Abs. 2 GKG.

D. Räumungsfrist

42
Dem Beklagten ist jedoch nach S. 721 Abs. 1 ZPO eine Räumungsfrist zu gewähren.

43
Die Interessen beider Parteien sind hierbei gegeneinander abzuwägen. Die Vermieter haben das legitime Interesse an der Durchsetzung ihres Räumungstitels nach erfolgreicher Kündigung. Dennoch ist dem Beklagten auch angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage zur Vermeidung von Obdachlosigkeit eine Frist zur Erlangung von neuem Wohnraum zu gewähren. Da der Mieter die laufende Miete voraussichtlich weiterzahlt, aber keine besonderen Härtegründe neben der vorgebrachten allgemeinen sozialen und beruflichen Verankerung vorliegen, welche die Einräumung einer besonders langen Räumungsfrist begründen würden, erscheint die Einräumung einer Räumungsfrist bis Ende Februar 2023 angemessen.