

Titel:

Kündigung des Mietvertrages wegen Beleidigung der Hausverwalterin durch den Mieter

Normenketten:

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 1

ZPO § 91a

Leitsatz:

Unerlaubte Handlungen rechtfertigen nur dann eine Kündigung, wenn sie zugleich eine Vertragsverletzung darstellen. Dies ist bei Beleidigungen beispielsweise dann der Fall, wenn diese ihren Ursprung im Mietverhältnis selbst haben. Wenn innerhalb des verfahrensgegenständlichen Anwesens zumal gegenüber Mitmietern, Nachbarn oder Besuchern zum Nachteil der Hausverwalterin des Vermieters eine Beleidigung erfolgt, ist der notwendige innere Zusammenhang offenkundig zu bejahen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Kündigung, Pflichtverletzung, Beleidigung, innerer Zusammenhang, Hausverwalterin

Vorinstanz:

AG München vom -- – 414 C 16446/21

Fundstellen:

ZMR 2023, 467

LSK 2023, 15872

Tenor

1. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Ihnen werden ferner die erstinstanzlich entstandenen Kosten auferlegt, soweit diese den erledigten Teil des Rechtsstreits, mithin die Klage auf Räumung und Herausgabe, betreffen. Im Übrigen bleibt die erstinstanzliche Kostenfolge der Schlussentscheidung des Amtsgerichts München vorbehalten.

2. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 24.960,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Hinsichtlich des Sachverhalts wird zunächst vollumfänglich auf den Tatbestand des erstgerichtlichen Teilurteils vom 24.06.2022 Bezug genommen.

2

Zusammenfassend und ergänzend ist wie folgt auszuführen:

3

Der Kläger und die beiden Beklagten waren durch einen Mietvertrag vom 16.07.2019 über eine 3,5-Zimmer-Wohnung im EG ... verbunden.

4

Die Klage war zum einen auf Räumung und Herausgabe gerichtet. Sie stützte sich dabei insbesondere auf mehrere fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs sowie nachhaltiger Störung des Hausfriedens. So war das Mietverhältnis u.a. mit Schreiben der klägerischen Prozessbevollmächtigten vom 03.02.2022 fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt worden. Der vorgenannten Kündigung lag der Vorwurf zugrunde, der Beklagte zu 1) habe gegenüber einem weiteren Bewohner des Hauses – dem Zeugen ... – über die Hausverwalterin des Klägers geäußert, dass er mit dieser „dümmlichen Schlampe aus Stuttgart“ derzeit vor Gericht stehe.

5

Ferner nimmt der Kläger die beiden Beklagten samtverbindlich auf Zahlung rückständiger Miete in Anspruch.

6

Die mehrfach erweiterte Widerklage der Beklagten ist namentlich auf die Feststellung einer Mietminderungsberechtigung (u.a. wegen behaupteten Schimmelbefalls) gerichtet.

7

Mit Teilurteil vom 24.06.2022 – 414 C 16446/21 hat das Amtsgericht München die Beklagten ausschließlich zur Räumung und Herausgabe des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts verurteilt. Es ist dabei von der Wirksamkeit der fristlosen Kündigung vom 03.02.2022 nach §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB ausgegangen. Eine „konkludente“ Abmahnung hat das Erstgericht insoweit in einer der vorangegangenen Kündigungen (vom 31.01.2022) gesehen, die die Beleidigung eines Nachbarn, des Zeugen ... als „Wichser“ durch den Beklagten zu 1) beinhaltet hatte.

8

Gegen dieses Teilurteil richtete sich die Berufung der Beklagten vom 06.07.2022, die mit Schriftsatz vom 25.08.2022 begründet wurde.

9

Das Rechtsmittel wendet insbesondere ein, dass die prozessualen Voraussetzungen des Erlasses eines Teilurteils nach § 301 ZPO nicht vorgelegen hätten. Ferner habe das Erstgericht verabsäumt, den Beklagten zu 1) als Partei einzuvernehmen oder anzuhören und den Zeugen ... zu vernehmen. Letzterer hätte bestätigen können, dass der Beklagte zu 1) im fraglichen Zeitraum der Äußerung zum Nachteil der Hausverwalterin ... in Hamburg gewesen sei. Beweiserhebung und -würdigung des Erstgerichts seien – gerade auch vor diesem Hintergrund – unvollständig und fehlerhaft. Die Kündigung vom 03.02.2022 sei überdies aus materiell-rechtlichen Gründen weder als fristlose, noch als ordentliche wirksam.

10

Mit Beschluss vom 14.10.2022 hat die Kammer die Zwangsvollstreckung aus dem angefochtenen Urteil ohne Sicherheitsleistung einstweilen eingestellt.

11

In der mündlichen Verhandlung vom 14.12.2022 hat die Kammer die beiden Beklagten formlos angehört, sowie die drei Zeugen ... und ... unbeeidigt einvernommen.

12

Mit Schriftsatz vom 17.01.2023 hat die Klägerseite mitgeteilt, dass die Beklagtenpartei das streitgegenständliche Mietobjekt am 10.01.2023 geräumt herausgegeben habe. Vor diesem Hintergrund ist der Rechtsstreit (lediglich) bezüglich des Räumungs- und Herausgabeanspruchs für erledigt erklärt worden.

13

Mit Schriftsatz vom 01.02.2023 hat sich die beklagte Partei – unter Protest gegen die Kostenlast – der Teilerledigterklärung des Klägers angeschlossen. Das Mietobjekt sei einvernehmlich an den Kläger übergeben worden, zumal die Beklagten mit Schreiben vom 01.08.2022 das Mietverhältnis selbst zum 31.12.2022 – u.a. wegen Gesundheitsgefährdung – gekündigt hätten.

II.

14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 a Abs. 1 ZPO.

15

Die Parteien haben den Rechtsstreit, soweit dieser die im Berufungsverfahren anhängige Klage auf Räumung und Herausgabe betraf, übereinstimmend für erledigt erklärt.

16

Die Kammer hat deshalb unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits insoweit zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die diesbezügliche Erledigterklärung zu erwartende

Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann.

17

Vorliegend sind deshalb der beklagten Partei die Kosten des Verfahrens im tenorierten Umfang aufzuerlegen, da sie ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Berufungsverfahren voraussichtlich unterlegen wäre. Die Berufung der Beklagten wäre zurückzuweisen gewesen.

Hierzu im Einzelnen:

18

1. Für eine übereinstimmende Erledigterklärung in der Rechtsmittelinstanz und die daraus resultierende Kostenentscheidung gilt grundsätzlich:

19

Die Parteien können, wie hier geschehen, die Hauptsache noch in der Berufungsinstanz übereinstimmend für erledigt erklären.

20

Die Erklärungen setzen zu ihrer Wirksamkeit die – hier zu bejahende – Zulässigkeit des Rechtsmittels voraus.

21

Aufgrund der übereinstimmenden Erklärungen ist gemäß § 91a ZPO über alle bisher entstandenen Kosten unter Berücksichtigung des mutmaßlichen Ausgangs des Rechtsmittelverfahrens und dessen Auswirkungen auf die Kostenentscheidungen der Vorinstanzen zu entscheiden (vgl. MüKoZPO/Schulz, 6. Aufl. 2020, ZPO § 91a Rn. 40; BGH NJW-RR 2004, 377). Wenn, wie im vorliegenden Fall, nur ein Teil des Rechtsstreits in der Rechtsmittelinstanz anfällt und dort übereinstimmend für erledigt erklärt wird, wohingegen ein weiterer Teil noch in einer Vorinstanz anhängig ist, hat das Rechtsmittelgericht nicht nur über die Kosten seines Verfahrens zu befinden. Um der ansonsten drohenden Gefahr sich widersprechender Kostenentscheidungen zum gleichen Anspruch zu begegnen, muss sich der Kostenausspruch unter Abweichung von dem Grundsatz der einheitlichen Kostenentscheidung vielmehr auch auf die in den Vorinstanzen entstandenen Kosten, soweit sie den erledigten Teil des Rechtsstreits betreffen, erstrecken (siehe MüKoZPO/Schulz, a.a.O.; BGH NJW 2015, 1762 Rn. 6.).

22

Dem ist vorliegend Rechnung zu tragen, indem der beklagten Partei neben den Kosten des Berufungsverfahrens auch die erstinstanzlich entstandenen Kosten aufzuerlegen sind, soweit diese den erledigten Teil des Rechtsstreits, mithin die Klage auf Räumung und Herausgabe, betreffen. Im Übrigen bleibt die Kostenfolge der Schlussentscheidung des Erstgerichts vorbehalten, was hier deklaratorisch zu tenorieren ist.

23

Der Berufung wäre kein Erfolg beschieden gewesen.

24

2. Soweit die Berufung die prozessuale Zulässigkeit des nach § 301 ZPO ergangenen Teilurteils moniert, vermag dies nicht zu überzeugen. Zwar trifft durchaus noch zu, dass der Erlass eines Teilurteils nur unter bestimmten Voraussetzungen von der ZPO getragen wird, zumal es gilt, sich widersprechende Entscheidungen zu vermeiden. Allerdings ist diese Gefahr vorliegend nicht gegeben. Sie besteht weder vor dem Hintergrund der klageweise geltend gemachten Zahlungsansprüche noch vor dem der Widerklage. Denn die Frage der Wirksamkeit der klägerischen Kündigung vom 03.02.2022 wegen des Vorwurfs der ehrverletzenden Äußerung des Beklagten zu 1) zum Nachteil der Zeugin ... (als „dummliche Schlampe aus Stuttgart“, mit der er derzeit vor Gericht stehe) ist hier gänzlich unabhängig von den klage- bzw. widerklagend geltend gemachten sonstigen Forderungen (Zahlung von Mietrückständen usw.) zu beurteilen. Etwas anderes hätte gegolten, wenn das angegriffene Teilurteil (zumindest auch) auf die Wirksamkeit einer Zahlungsverzugskündigung (hinsichtlich der streitgegenständlichen Mieten) gestützt gewesen wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall.

25

3. Wie erstgerichtlich zutreffend ausgeurteilt, hatte die Klagepartei auch einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe aus § 546 Abs. 1 BGB. Denn das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist nach Überzeugung der Kammer jedenfalls durch die ordentliche Kündigung vom 03.02.2022 wirksam beendet worden, §§ 573 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1, 542 Abs. 1 BGB.

26

Insoweit wird zunächst auf die grundsätzlich zutreffenden Darlegungen des Erstgerichts verwiesen.

27

Die im Beisein u.a. des Zeugen ... von dem Beklagten zu 1) zum Nachteil der Hausverwalterin ... im verfahrensgegenständlichen Anwesen getätigte Äußerung stellt eine massive Verunglimpfung und Herabwürdigung der Zeugin ... dar, die den Straftatbestand der Beleidigung nach § 185 StGB erfüllt. Dabei ist letztlich unerheblich, dass die Äußerung nicht im Beisein der dergestalt beleidigten Person erfolgte. Denn die Kundgabe des herabwürdigenden Werturteils muss sich zwar an einen anderen richten, nicht aber notwendigerweise an den Beleidigten selbst (vgl. insb. Schönke/Schröder/Eisele/Schittenhelm, § 185 StGB Rn. 1; Fischer, § 185 StGB Rn. 5; Lackner/Kühl/Kühl, § 185 StGB Rn. 2; BeckOK StGB/Valerius, 55. Ed. 01.11.2022, § 185 Rn. 18).

28

Die dem Beklagten zu 1) vorzuwerfende Handlung weist hier auch zweifelsfrei den erforderlichen inneren Zusammenhang zwischen der Handlung des Mieters und dem Mietverhältnis auf. Unerlaubte Handlungen rechtfertigen richtigerweise nur dann eine Kündigung, wenn sie zugleich eine Vertragsverletzung darstellen. Dies ist bei Beleidigungen bspw. dann der Fall, wenn diese ihren Ursprung im Mietverhältnis selbst haben (vgl. namentlich BeckOGK/Geib, 01.01.2023, BGB § 573 Rn. 20). Wenn – wie hier – innerhalb des verfahrensgegenständlichen Anwesens, zumal gegenüber Mitmietern, Nachbarn oder Besuchern (z.B. Handwerkern) zum Nachteil der Hausverwalterin des Vermieters eine Beleidigung erfolgt, so ist der notwendige innere Zusammenhang offenkundig zu bejahen.

29

An der Erheblichkeit der Vertragspflichtverletzung bestehen ebenfalls keine Zweifel, zumal die Beleidigung hier durchaus schwer wiegt. Dies ergibt sich auch und gerade aus der Bezeichnung der Beleidigten als „dummlich“ in Kombination mit dem überaus befremdlichen, sexistischen und sexualisierten Element der Herabwürdigung als „Schlampe“.

30

Ohne Belang ist ferner, dass sich der kündigungsgegenständliche Vorwurf nur gegen den Beklagten zu 1) und damit nicht zugleich gegen die Beklagte zu 2) richtet.

31

Wird die Vertragsverletzung – wie hier – durch einen von mehreren Mietern begangen, so reicht dies bereits aus, um die Kündigung darauf stützen zu können. Ein berechtigtes Interesse an der Vertragsbeendigung liegt nämlich bereits dann vor, wenn das Vertragsverhältnis durch einen Mieter gestört wird, auch wenn sich die übrigen Mieter korrekt verhalten (völlig zutr. BeckOGK/Geib, 01.01.2023, BGB § 573 Rn. 21).

32

Einer Heranziehung der Zurechnungsnorm des § 278 BGB bedarf es insoweit nicht.

33

4. Soweit die Berufung die Beweiswürdigung des Erstgerichts angreift, verfängt dies ebenfalls nicht.

34

Insoweit wird zunächst auf die ausführlichen diesbezüglichen Darlegungen in dem angegriffenen Urteil Bezug genommen.

35

Im Ergebnis unbehelflich ist dabei zunächst der Vorwurf, das Erstgericht habe die Einvernahme des Zeugen ... unterlassen.

36

In der Tat ist diesem Beweisangebot in erster Instanz nicht nachgegangen worden, wie die Berufung zutreffend vorbringt. Die insoweit in zweiter Instanz erfolgte Beweisaufnahme vermag jedoch an der Wirksamkeit der verfahrensgegenständlichen ordentlichen Kündigung vom 03.02.2022 nichts zu ändern.

37

Zwar gab der beklagtenseits benannte Zeuge ... an, den Beklagten zu 1) sowohl am 29.01.2022 als auch am 01.02.2022 in Hamburg getroffen zu haben. Am 29.01.2022 sei die Begegnung zufällig im Alstertal-Einkaufszentrum erfolgt. Man habe sich dann für den 01.02.2022 abends verabredet und zu diesem Termin auch im Haus des Zeugen ... getroffen.

38

Der Beklagte zu 1) hat sich dahingehend eingelassen, von 28.01.2022 bis 02.02.2022 in Hamburg gewesen zu sein. Auch die von dem Zeugen ... getätigten Angaben bezüglich der beiden Treffen bestätigte der Beklagte zu 1) in seiner ausführlichen formlosen Anhörung am 14.12.2022 vor der Kammer.

39

Allerdings widerlegt dies keineswegs den wesentlichen Aspekt des klägerischen Vorwurfs und die diesbezüglichen Angaben des erst- und zweitinstanzlich umfangreich vernommenen Zeugen ... zumal der Zeuge zu keinem Zeitpunkt vor Gericht behauptet hat, dass die kündigungsgegenständliche Äußerung am 29.01. oder am 01.02.2022 stattgefunden habe. Die Beleidigung kann daher ohne Weiteres zu einem Zeitpunkt (kurz) vor der Reise des Beklagten zu 1) nach Hamburg verlautbart worden sein. Streng genommen vermag die Aussage des Zeugen ..., die Richtigkeit seiner Angaben unterstellt, den Beklagten zu 1) nur für den (begrenzten) Zeitraum am 29.01. und am 01.02.2022 zu entlasten, in welchem der Zeuge dem Beklagten zu 1) begegnet ist, bzw. mit ihm Zeit verbracht hat. Dies war also namentlich nicht am Vormittag des 29.01.2022, vor dem 29.01.2022 und in den Tagen ab dem 02.02.2022. Streng genommen vermochte die Aussage des Zeugen ... auch nicht zu bestätigen, dass sich der Beklagte zu 1) am 30. und 31.01. sowie tagsüber am 01.02. in Hamburg aufgehalten habe.

40

Ein entscheidungserheblicher Widerspruch zwischen der Aussage des Zeugen ... einerseits und der des Zeugen ... andererseits besteht daher – auch nach zweitinstanzlicher ergänzender Beweisaufnahme – nicht.

41

Der kündigungsgegenständliche Vorwurf ist auch nicht durch die Angaben der Beklagten zu 1) und zu 2) widerlegt.

42

Die Beklagte zu 2), die Partnerin des Beklagten zu 1), war bei dem streitigen Vorfall nicht anwesend.

43

Der Beklagte zu 1) bestritt zwar bis zuletzt nachdrücklich die Richtigkeit der ihm angelasteten Beleidigung.

44

Allerdings sieht die Kammer nach durchgeführter Beweisaufnahme die Einlassung des Beklagten zu 1) als widerlegt an. Insoweit gelangte bereits das Erstgericht zu der Überzeugung, dass den Angaben des Zeugen ... Glauben zu schenken sei. Dies gilt, nach Durchführung der Beweisaufnahme in Form der erneuten Vernehmung des Zeugen ... sowie der erstmaligen formlosen Anhörung des Beklagten zu 1) in zweiter Instanz, ohne Einschränkung auch für die Kammer. Diese ist ebenfalls von der Glaubwürdigkeit des Zeugen ... und der Glaubhaftigkeit seiner Aussage, die den kündigungsgegenständlichen Sachverhalt vollumfänglich bestätigte, überzeugt. Die Mutmaßung des Beklagten zu 1), er sei Opfer einer „fingierte[n] Geschichte“ geworden, teilt die Kammer keineswegs. Sie geht insoweit von einer bloßen – widerlegten – Schutzbehauptung aus, die darauf abzielte, die Kündigungsklage erfolgreich abzuwehren. Der Beklagte zu 1) hatte daher ein besonders starkes, nachgerade auf der Hand liegendes Motiv, die gegen ihn erhobenen Vorwürfe von sich zu weisen.

45

In Bezug auf den Zeugen ... ist u.a. auszuführen, dass dieser sowohl in erster als auch in zweiter Instanz ohne erkennbare Widersprüche auszusagen vermochte. Es ist nicht ansatzweise ersichtlich, warum der

Zeuge – in kollusivem Zusammenwirken mit der Klagepartei zumal, wie der Beklagte zu 1) augenscheinlich vermutet – bewusst falsche Vorwürfe erheben sollte.

46

Dabei wird nicht verkannt, dass auch der Zeuge ... theoretisch ein gewisses Interesse daran hätte haben können, dass das Mietverhältnis mit dem im Anwesen womöglich wenig beliebten Beklagten zu 1) beendet wird. Indes ist insoweit zu betonen, dass der Zeuge im verfahrensgegenständlichen Anwesen nur einen Nebenwohnsitz unterhält, was ein etwaiges Interesse im vorgenannten Sinne bereits deutlich relativieren dürfte.

47

Einen besonderen Belastungsseifer konnte die Kammer zudem nicht erkennen, zumal der Zeuge auch unumwunden einräumte, sich nicht an alle Details – z.B. bezüglich des genauen Zeitpunkts des Vorfalls und der Umstände der späteren Kommunikation mit der Hausverwaltung – erinnern zu können.

48

Dass der Zeuge zur Erreichung eines solchen Ziels bewusst gelogen hat, schließt die Kammer aber auch aus weiteren Gründen aus. Ein Missverständnis oder eine fehlerhafte Erinnerung des Zeugen hält die Kammer ebenfalls letztlich für ausgeschlossen, zumal sich der Zeuge bezüglich der Äußerung „dümmliche Schlampe aus Stuttgart“ völlig sicher war. Wichtig ist im Rahmen dieser Beweiswürdigung aus Sicht der Kammer auch, dass der Zeuge ... mehrfach und mit Nachdruck auf den bei dem Vorfall wohl ebenfalls anwesenden Heizungsmonteur, einen Herrn ..., verwies, der die Äußerungen des Beklagten zu 1) sicher ebenfalls bestätigen könne und werde. Dabei ging der Zeuge ... ersichtlich davon aus, dass die Kammer Herrn ... ebenfalls als Zeugen laden könne und ggf. auch werde. Dass dies der Kammer nicht möglich war, da die vorgenannte Person weder Kläger – noch beklagtenseits als Zeuge benannt worden war, dürfte dem Zeugen ... wohl kaum bewusst gewesen sein. Der Zeuge ... wäre mithin mit einer (bewussten) Falschaussage ein massives Risiko eingegangen, dem überdies kein ersichtlicher rationaler „Nutzen“ gegenübergestanden hätte.

49

Auch und gerade in diesem Lichte hält die Kammer die Angaben des Zeugen ... für (besonders) tragfähig und zugleich auch für ausreichend, um die Einlassungen der beklagten Partei als widerlegt anzusehen.

50

Die Kammer brauchte daher nicht von einem non liquet auszugehen, sondern vermochte zu der Überzeugung der Richtigkeit des kündigungsgegenständlichen Vorwurfs der Beleidigung zum Nachteil der Hausverwalterin ... zu gelangen.

51

Ob es darüber hinaus zu weiteren verbalen, grenzüberschreitenden Entgleisungen und befremdlichen Unhöflichkeiten des Beklagten zu 1) – namentlich gegenüber dem Zeugen ... – kam, braucht nach alledem nicht weiter in den Blick genommen zu werden.

52

Vielmehr trägt der nachgewiesene Vorfall die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung vom 03.02.2022 und damit den ursprünglich berufungsgegenständlichen Anspruch auf Räumung und Herausgabe.

III.

53

Die Streitwertfestsetzung beruht auf dem Jahresbetrag der Nettomiete.

54

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil es sich vorliegend um eine Einzelfallentscheidung handelt, deren Ergebnis zuvörderst von einer tatrichterlichen Beweiswürdigung abhängt.