LG München I, Beschluss v. 08.02.2023 – 14 T 1361/23

Titel:

Verlängerung der Räumungsfrist

Normenkette:

ZPO § 721

Leitsatz:

Eine Verlängerung der Räumungsfrist kommt nur in Betracht, wenn der Schuldner sich intensiv um eine Ersatzwohnung bemüht hat. Dabei beginnt die Handlungsfrist bei klarer Sach- und Rechtslage mit Erhalt der Kündigung, spätestens aber mit Stattgabe der Räumungsklage in erster Instanz oder einem Hinweis des Erstgerichts auf erhebliche Erfolgsaussichten der Räumungsklage. (Rn. 17 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Räumungsfrist, Verlängerung, Räumungsklage

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 25.01.2023 – 472 C 22260/20

Fundstellen:

ZMR 2023, 547

LSK 2023, 18603

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde der Beklagten gegen den Beschluss des Amtsgerichts München vom 25.01.2023, Az. 472 C 22260/20, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

3. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 4.625,28 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Beklagten wenden sich mit dem Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde gegen die Zurückweisung ihres Antrags auf Verlängerung der ihnen zuletzt gewährten Räumungsfrist.

2
Mit Endurteil vom 23.12.2021 – 472 C 22260/20 verurteilte das Amtsgericht München die beiden Beklagten zur Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung. Das Erstgericht ging dabei von der Wirksamkeit einer vermieterseits wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens ausgesprochenen fristlosen Kündigung vom 15.10.2020 nach § 569 Abs. 2 BGB aus. Es wurde eine Räumungsfrist bis zum 28.02.2022 gewährt, § 721 Abs. 1 ZPO.

3
Der Berufung der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil blieb der Erfolg versagt. Mit Endurteil des Landgerichts München I vom 03.08.2022 – 14 S 663/22 wurde die Berufung der Beklagten gegen das vorgenannte Urteil des Amtsgerichts München zurückgewiesen. Die Kammer gewährte den Beklagten eine Räumungsfrist bis 31.01.2023.

4
Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 16.01.2023 beantragten die Beklagten vor dem Amtsgericht München eine Verlängerung der Räumungsfrist um sechs Monate bis 31.07.2023. Dabei trugen sie insbesondere vor, sich seit dem 03.08.2022 – intensiv aber erfolglos – um eine Ersatzwohnung bemüht zu haben. Man habe sich

für zehn Wohnungen beworben, sowie mit der Landeshauptstadt München korrespondiert und um zeitnahe Vergabe einer Wohnung gebeten.

5
Die Klagepartei trat dem Antrag entgegen.

6
Mit Beschluss vom 25.01.2023 wies das Amtsgericht München den Antrag zurück, zumal es nicht von ausreichenden Bemühungen der Beklagten bei der Suche nach Ersatzwohnraum ausging. So hätten die Beklagten spätestens nach Erlass des Ersturteils mit ihrer Suche beginnen müssen. Im Zeitraum seit Erlass der zweitinstanzlichen Entscheidung hätten die Beklagten überdies gerade einmal durchschnittlich zwei Wohnungsbesichtigungen pro Monat durchgeführt. Dies sei jedoch unzureichend.

7
Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer sofortigen Beschwerde vom 26.01.2023. Sie bringen im Wesentlichen vor, dass die Suche „intensiv“ gewesen sei. Gleichwohl habe man keine Ersatzwohnung für die 6-köpfige Familie (vier minderjährige Kinder im Alter zwischen 3 und 12 Jahren) gefunden. Die Wohnungssituation in München sei „statistisch aussichtslos“, zumal im Niedrigpreissektor. Es gebe „fast keine“ Wohnungen. Die Auffassung des Amtsgerichts, wonach die Beklagten bereits ab Erlass des (klagestattgebenden) Räumungsurteils in der ersten Instanz mit der Wohnungssuche hätte beginnen müssen, sei „lebensfremd“ und werde nicht „vom Gesetz gedeckt“. Die Familie der Beklagten sei in ihrem Stadtteil „hervorragend integriert“.

8
Mit Beschluss vom 27.01.2023 hat das Erstgericht dem Rechtsmittel nicht abgeholfen.

II.

9
Die zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

10
Das Erstgericht hat den Antrag der Beklagten auf Verlängerung der Räumungsfrist richtigerweise zurückgewiesen.

11
Insoweit wird zunächst auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen erstgerichtlichen Entscheidung sowie der Nichtabhilfeentscheidung Bezug genommen.

12
Auch aus Sicht des Beschwerdegerichts liegen die Voraussetzungen einer Räumungsfristverlängerung nach § 721 Abs. 3 ZPO letztlich nicht vor.

13
1. Die bislang erfolglose Suche der Beklagten nach Ersatzwohnraum vermag ihren Antrag vorliegend nicht zu begründen.

14
Soweit das Erstgericht insoweit den Standpunkt vertreten hat, die Beklagten hätten sich bislang nicht ausreichend um eine Ersatzwohnung bemüht, ist dem zuzustimmen.

15
Zwar kann für eine Verlängerung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO gerade auch die vergebliche Suche nach einer Ersatzwohnung sprechen. Im Falle fehlenden Ersatzwohnraums ist jedoch zu beachten, dass – strenggenommen – der Umstand „noch immer fehlenden“ Ersatzwohnraums keine neue Tatsache darstellt. Die maßgebliche neue Tatsache kann vielmehr nur darin gesehen werden, dass sich der Schuldner im Verlauf der gewährten Räumungsfrist intensiv, aber vergeblich um Ersatzwohnraum gekümmert hat (zutr. Schmid/Harz/Eiden, § 721 ZPO Rn. 40b). Dies hat der Schuldner substantiiert darzulegen und im Bestreitensfall auch zu beweisen (BGH, Urt. v. 27.06.1990 – XII ZR 73/90, NJW 1990, 2823; LG Berlin, Beschl. v. 21.01.2019 – 65 S 220/18, ZMR 2019, 587).

16

Dieser Darlegungslast hat die Beklagtenpartei hier in der Tat nicht genügt, zumal sie offenbar im Wesentlichen erst nach dem Berufungsurteil vom 03.08.2022 damit begonnen hat, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen. So datieren die anwaltlichen Schreiben an die Landeshauptstadt München auf den 09.08., 17.08., 23.11., 06.12. und 19.12.2022. Die erste Besichtigung fand am 29.08.2022 statt.

17
Diese Bemühungen waren zudem nicht hinreichend intensiv.

18
Umstritten ist insoweit, auf welchen Zeitpunkt hinsichtlich der Obliegenheit zur Beschaffung von Ersatzwohnraum abzustellen ist.

19
Nach einer Ansicht sei insoweit auf den Eintritt der Rechtskraft des Räumungsurteils abzustellen (LG Wuppertal, Beschl. v. 17.10.1994 – 6 T 792/94, WuM 1996, 429; LG Essen, Beschl. v. 12.12.1991 – 11 T 746/91, WuM 1992, 202; LG Hamburg, Beschl. v. 04.07.1988 – 16 T 58/88, WuM 1988, 316; Kindl/Meller-Hannich/Wolf/Giers, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung 3. Aufl. 2015, § 721 ZPO Rn. 17). Denn ansonsten wäre der Kündigungsempfänger gehalten, sich um neuen Wohnraum zu bemühen, obwohl er sich – möglicherweise zu Recht – gegen die Kündigung zur Wehr setzt.

20
Dem kann schon deshalb nicht zugestimmt werden, weil die Obliegenheit, sich auf die Suche nach Ersatzwohnraum zu begeben, nachgerade leerlaufen würde, wenn man erst einen derart späten Zeitraum als maßgeblich erachtete. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht wenige Räumungsverfahren in der 2. oder gar 3. Instanz fortgeführt werden.

21
Nach anderer Ansicht habe der Mieter regelmäßig bereits nach Erhalt der Kündigung Ersatzwohnraum zu suchen, der im Einzelfall auch teurer sein könne (OLG Köln, Urt. v. 10.03.2002 – 16 U 72/02, ZMR 2004, 33).

22
Eine vermittelnde Ansicht nimmt eine Obliegenheit zur Ersatzwohnraumsuche jedenfalls dann an, wenn nach Maßgabe einer Einzelfallbetrachtung „die Wirksamkeit der Kündigung auf der Hand liegt“ (MüKoZPO/Götz, § 721 ZPO Rn. 12), „völlig klar“ (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 721 ZPO Rn. 22) bzw. „evident“ ist (Schmid/Harz/Eiden, § 721 ZPO Rn. 33).

23
Letztlich vorzugswürdig wird aber eine weitergehende Differenzierung sein, wobei die vorstehend bei MüKoZPO/Götz, Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter bzw. Schmid/Harz/Eiden definierten Zeitpunkte richtigerweise kennzeichnen, ab wann spätestens eine Obliegenheit zur Suche nach neuem Wohnraum angenommen werden muss (vgl. Englmann/Wittschurky in Harz/Riecke/Schmid, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 7. Aufl. 2020, Kap. 32 Rn. 653).

24
Richtig ist, dass eine Einzelfallbetrachtung aus objektiver ex ante-Sicht eines vernünftigen Mieters vorzunehmen ist. Dabei ist jedoch primär die Frage zu beantworten, ab wann ein Mieter ernstlich damit rechnen muss, zur Räumung und Herausgabe des verfahrensgegenständlichen Wohnraums verurteilt zu werden, also hinreichend sicher erkennen kann, dass er nicht mit Erfolg gegen die Kündigung vorgehen kann. Dies kann durchaus bereits ab Zugang der Kündigung der Fall sein, ggf. aber erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt. Bei der Einzelfallbetrachtung ist auch zu berücksichtigen, ob sich ein Mieter berechtigte Hoffnungen auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574 ff. BGB machen darf, oder ob der Widerspruch nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB unzulässig oder aus sonstigen Gründen nicht erfolgversprechend ist. Ist die Kündigung – wie häufig – aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen problematisch, ihre Wirksamkeit daher strittig, wird man die Obliegenheit zur Ersatzwohnraumsuche regelmäßig nicht bereits bei Zugang der Kündigung annehmen können. Allerdings kann sie auch in diesen Fällen i.d.R. nicht erst mit der Rechtskraft des Räumungsurteils beginnen.

25

Im Einzelnen gilt also: Ist die Sach- und Rechtslage hinsichtlich der Wirksamkeit der Kündigung und in Bezug auf §§ 574 ff. BGB – zu Ungunsten des Mieters – weitgehend klar, greift die Obliegenheit zur Ersatzraumbeschaffung bereits ab dem Zugang der Kündigung; als Beispiele können hier eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ohne erkennbare Gegenrechte oder eine Kündigung bei unstreitigen schweren Vertragsverletzungen durch den Mieter genannt werden (vgl. Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, XIV Rn. 183).

26
Gibt das Amtsgericht der Klage auf Räumung und Herausgabe – wie hier – in der ersten Instanz statt, greift die Obliegenheit auch bei schwierigerer Sach- und Rechtslage regelmäßig spätestens ab diesem Zeitpunkt. Weist das Amtsgericht indes bereits im Laufe des Verfahrens mit hinreichender Deutlichkeit darauf hin (§ 139 ZPO), dass die betreffende Räumungsklage nicht unerhebliche Erfolgsaussichten habe, wird bereits ab diesem Zeitpunkt mit der Suche nach alternativem Wohnraum zu beginnen sein. Gleiches kann für eine (fach-)anwaltliche Beratung gelten. Denn ein Mieter kann dann in aller Regel nicht mehr „unbekümmert auf die Abweisung der Räumungsklage hoffen“ (so die Formulierung von MüKoZPO/Götz, § 721 ZPO Rn. 12). Dies gilt auch für entsprechende Hinweise des Berufungsgerichts zum Nachteil eines Mieters, der in der 1. Instanz noch obsiegt hat (LG Hamburg, Beschl. v. 06.04.1983 – 16 S 52/83, BeckRS 1983, 06016).

27
Die Beklagten hätten nach alledem bereits mit Erlass des erstgerichtlichen Räumungsurteils bzw. dessen Zustellung (23.12.2021 bzw. 08.01.2022) diesbezügliche Bemühungen an den Tag legen müssen.

28
Dies ist indes offenbar nicht erfolgt.

29
Darüber hinaus hätten die Beklagten in der Tat auch intensivere Bemühungen an den Tag legen müssen, wie das Erstgericht zutreffend gesehen hat.

30
Soweit die Beklagten augenscheinlich meinen, das Erstgericht hätte sich in Bezug auf die zu erwartenden Bemühungen konkret(er) äußern müssen, verfängt dies in keiner Weise; der anderslautende Standpunkt der Beklagten ist nicht nachvollziehbar.

31
Sofern die Beklagten unter Behauptung auf eine „statistisch aussichtslose Situation“ behaupten, keine Wohnung finden zu können, geht dies ebenfalls fehl. Zwar ist die Lage am Münchner Wohnungsmarkt zweifelsfrei angespannt. Dies bedeutet indes nicht, dass gar kein Wohnraum zur Verfügung stünde, was die Beklagten augenscheinlich selbst einräumen, soweit sie ausführen, dass „schlicht fast (!) keine freien Wohnungen“ (Hervorhebung durch das Beschwerdegericht) in München zur Verfügung stünden, die den Bedürfnissen der Beklagten gerecht würden. Zudem nahmen die Beklagten bereits an Wohnungsbesichtigungen teil, was grundsätzlich zeigt, dass durchaus Wohnraum zur Verfügung steht.

32
Nach alledem verfängt der Einwand der Beschwerde, es seien hinreichende Bemühungen an den Tag gelegt worden, nicht.

33
2. Soweit die Beklagten auf weitere Gesichtspunkte (namentlich ihre familiäre und soziale Situation) verweisen, handelt es sich hierbei nicht um nachträglich entstandene, im Rahmen von § 721 Abs. 3 ZPO berücksichtigungsfähige Umstände. Vielmehr wurden diese Aspekte bereits von der Berufungskammer im Rahmen ihrer Entscheidung zur Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO in die maßgebliche Abwägung eingestellt.

34
Nach vorzugswürdiger Ansicht kommt eine Verkürzung oder Verlängerung der Räumungsfrist grundsätzlich nur bei Vortrag neuer Tatsachen in Betracht. Denn andernfalls würde das Ausgangsgericht erneut über Tatsachen entscheiden, die bereits einer rechtsmittelfähigen Entscheidung zugrunde lagen (vgl. Harz/Riecke/Schmid, a.a.O. Rn. 672).

35

3. Im Ergebnis gebührt dem Erlangungsinteresse der Klägerseite nun der Vorzug.

36
Die sofortige Beschwerde ist damit zurückzuweisen.

III.

37
Die Kostenfolge beruht auf § 97 ZPO.

38
Für die Streitwertfestsetzung ist der Halbjahresbetrag der zuletzt geschuldeten Nutzungsentschädigung maßgeblich, da die Räumungsfristverlängerung für den Zeitraum von sechs Monaten begehrt wird.