LG Kempten, Endurteil v. 18.10.2024 – 22 O 193/24

Titel:

Zustandekommen eines Wohnraummietverhältnisses

Normenkette:

BGB § 535, § 536a Abs. 2, § 543 Abs. 2

Leitsätze:

1. Für die Frage, ob zwischen zwei Parteien ein Wohnraummietverhältnis zustande gekommen ist, ist der objektive Empfängerhorizont maßgeblich. Auf etwaige innere Vorbehalte und Vorstellungen des einer Partei, dass weiterhin eine abweichende Regelung aus einem notariellen Vertrag über Räumung und Nutzungsentschädigung gilt, kommt es nicht an. Wechselseitige Schreieben, in denen von einem Mieterhöhungsverlangen und einer Miete die rede ist, legen ein Wohnraummietverhältnis nahe. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Etwaige Kündigungsgründe, wie die Vernachlässigung des Objekts, müssen durch den Vermieter substantiiert vorgetragen werden. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kaufvertrag, Heizung, Zahlung, Vollstreckung, Zwangsvollstreckung, Mietsache, Nebenkostenvorauszahlung, Sicherheitsleistung, Immobilie, Mietvertrag, Doppelgarage, Anspruch, Vollstreckbarkeit, Flur, Kosten des Rechtsstreits, Zahlung des Kaufpreises, Vermeidung von Wiederholungen, Wohnraummietverhältnis, Kündigungsgründe, Mietzahlung, Mieterhöhung, Räumungsklage, Sachliche Zuständigkeit, Mangel der Mietsache

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 06.03.2025 – 14 U 3532/24 e

Tenor

1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt an den Kläger 482,90 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 04.02.2023 zu bezahlen.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

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

4.Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Beklagten jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags. Die Beklagte zu 1) kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 27.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Der Kläger ist Eigentümer des Einfamilienhauses, bestehend aus Wohn-Esszimmer im EG, Küche im EG, Diele im EG, WC im EG, Flur im EG, Abstellraum im EG,, 1 Gästezimmer im EG mit Bad, Schlafzimmer mit Ankleide im OG, 1 Kinderzimmer im OG, 1 Bad im OG, 1 Abstellraum im OG, 1 Galerie im OG, Waschküche im Keller, Vorratsraum im Keller, 3 Kellerräume, 1 Heizraum im Keller, Doppelgarage.

2
Die Beklagten bewohnen die Immobilie.

3
Der Beklagte zu 2) ist der Ehemann der Beklagten zu 1) und Bruder der Ehefrau des Klägers.

4

Der Kläger erwarb die Immobilie von der GmbH, die ihrerseits die Immobilie von der Beklagten zu 1) erworben hatte.

5
Die Beklagte zu 1) verkaufte die Immobilie an die GmbH, um die Zwangsversteigerung zu vermeiden.

6
Der notarielle Kaufvertrag vom 18.09.2012 über die Immobilie zwischen der Beklagten zu 1) und der GmbH, URNr. H 2167/2012 des Notars in Kempten, enthält unter Ziff. V. 3. folgende Regelung:

„3. Räumung, Nutzungsentschädigung:

a) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt hinsichtlich der BV Nr. 4, FINr. 62012 bis 30.09.2015 vollständig zu räumen, d.h alle derzeit im Vertragsobjekt befindlichen, nicht mitverkauften beweglichen Gegenstände zu entfernen. Der Verkäufer verzichtet ab diesem Zeitpunkt auf jeden Räumungsschutz, soweit gesetzlich zulässig.

b) Vom Tage der Zahlung des Kaufpreises an bis zur vollständigen Räumung des Vertragsobjektes hat der Verkäufer dafür eine monatliche Nutzungsentschädigung (ohne Nebenkosten) in Höhe von

1.250,- €

zu bezahlen.

Die Nutzungsentschädigung ist jeweils zum dritten Werktag eines Monats im voraus fällig. Soweit die Nutzung nicht den gesamten Monat erfasst, ist die Nutzungsentschädigung nur anteilig zu bezahlen.

c) Soweit der Verkäufer mit der Nutzungsentschädigung für zwei Monate im Verzug ist, verpflichtet er sich, das Vertragsobjekt unverzüglich zu räumen. Für diesen Fall entfällt die Nutzungsvereinbarung; Schadensersatzansprüche des Käufers bleiben vorbehalten.

d) Ist die Räumung am 30.09.2015 noch nicht erfolgt, so erhöht sich die vorgenannte Nutzungsentschädigung für jeden angefangenen Monat der späteren Räumung um 1.000,- € auf monatlich

2.250,- €.

e) Zusätzlich zu dieser Nutzungsentschädigung hat der Verkäufer bis zum Tage der Räumung alle Verbrauchskosten wie Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr etc. zu bezahlen.

f) Der Verkäufer hat den derzeitigen Zustand des Vertragsgegenstandes bis zur Besitzübergabe zu erhalten, ausgenommen gewöhnliche Abnutzung. Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Verkäufer zu Schönheitsreparaturen verpflichtet.

g) Der Verkäufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Räumung, zur Besitzübergabe sowie zur Zahlung der Nutzungsentschädigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung bedarf es nicht des Nachweises der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen.“

7
Die GmbH wollte die Immobilie jedoch nicht behalten, so dass ein weiterer Käufer gesucht und mit dem Kläger gefunden wurde.

8
Durch notariellen Vertrag vom 18. April 2013, URNr. B 1008/13 des Notars in Kempten (Anlage K 1) verkaufte die GmbH die Immobilie an den Kläger für 189.000,00 €.

9
Gemäß Ziffer V. Nr. 2 der vorbenannten Urkunde trat der Kläger anstelle der GmbH in alle sich aus Nr. V. 3. der Kaufvertragsurkunde vom 18.09.2012 zwischen der Beklagten zu 1) und der Fa. ergebenden Verpflichtungen ein und wurden alle Rechte und Ansprüche daraus an den Kläger abgetreten.

10
Die Beklagte zu 1) leistete bezüglich der Immobilie Zahlungen an den Kläger. Es kam bezüglich der Zahlungen zu Diskussionen zwischen den Parteien und Schriftverkehr; hierzu wird im Einzelnen auf die

durch die Parteien insoweit vorgelegten Anlagen, insbesondere das durch den Kläger vorgelegte Schreiben vom 06.07.2019, sowie die von den Beklagten vorgelegten Anlagen B 1, B 4, 5, 6 und 7 verwiesen.

11
Es wurden Zahlungen durch Herrn, den Schwager der Beklagten zu 1), in Höhe von 850,00 € monatlich an den Kläger und weitere 650,00 € durch die Beklagte zu 1) monatlich an den Kläger gezahlt.

12
Ab November 2022 erhielt der Kläger eine monatliche Kaltmiete von 1.500,00 € zuzüglich 200,00 € Nebenkostenvorauszahlung mit Ausnahme des Februar 2023, für den die Beklagte zu 1) 482,90 € weniger bezahlte. In Höhe dieser 482,90 € leistete der Beklagte zu 2) eine Zahlung an die A GmbH für Heizungsarbeiten in dem streitgegenständlichen Anwesen.

13
Mit Schreiben vom 06.02.2024 (Anlage B 2) erklärte der Kläger gegenüber der Beklagten zu 1) die fristlose Kündigung des „Nutzungsverhältnisses“ und forderte die Beklagte zu 1) auf, das Haus bis 28.02.2024 in geräumtem und renoviertem Zustand mit repariertem Fenster herauszugeben sowie die rückständige „Nutzungsentschädigung“ und den Rückstand aus der Nebenkostenabrechung 2023 unverzüglich zu begleichen. Einer Fortsetzung des Gebrauches über den 28.02.2024 werde widersprochen. Höchstfürsorglich und hilfsweise, ohne damit ein Mietverhältnis zu bestätigen oder begründen zu wollen, kündigte der Kläger mit dem genannten Schreiben auch noch gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a BGB wegen Zahlungsverzuges, gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Vernachlässigung des Objekts und gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung trotz mehrfacher Abmahnung und Kündigungsandrohung fristlos und hilfweise ordentlich zum frühest möglichen Zeitpunkt.

14
Der Kläger behauptet, dass mit der Beklagten zu 1) ein Nutzungsverhältnis bestehe gemäß der Regelung in Ziffer V. Nr. 2 des Notarvertrags vom 18. April 2013 (Anlage K 1), wodurch die GmbH ihre Ansprüche aus dem notariellen Kaufvertrag B / vom 18.09.2012, URNr. H 2167/2012 auf Räumung und Nutzungsentschädigung an den Kläger abtrat. Der Beklagte zu 2) hätte lediglich Besitz an dem Objekt, ohne dass eine vertragliche Beziehung zum Kläger bestehe.

15
Die durch die Beklagte zu 1) geschuldete Nutzungsentschädigung betrage daher seit dem 30.09.2015 monatlich € 2.250,00 zzgl. Tragung sämtlicher Nebenkosten des Objekts. Als Nebenkostenvorauszahlung seien monatlich € 200,00 zu leisten, so dass insgesamt € 2.450 zu jedem dritten Werktag im Monat im Voraus fällig seien.

16
Im Hinblick auf deren finanzielle Verhältnisse hätte der Kläger der Beklagten zu 1) bis einschließlich November 2023 monatlich 750,00 € gestundet, ohne auf den überschießenden Rest zu verzichten. Es seien daher ohne Nebenkosten 1.500,00 € monatlich zu zahlen gewesen. Ab Dezember 2023 hätte die Beklagte zu 1) die volle Nutzungsentschädigung in Höhe von € 2.250,00 zzgl. Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von € 200,00 zu zahlen.

17
Bezüglich der Zahlung von 482,90 € des Beklagten zu 2) für Heizungsarbeiten durch die Fa. A. bestünde kein aufrechenbarer Anspruch gegen den Kläger. Die im Winter 2022 durchgeführte und nicht vom Kläger beauftragte Wartung der Heizung hätte die Beklagte zu 1) aufgrund der Nutzungsvereinbarung ohnehin zu tragen gehabt.

18
Es bestünden daher folgende vorläufige Zahlungsückstände:

Februar 2023 EUR 482,90

Dezember 2023 EUR 750,00

Januar 2024 EUR 750,00

Februar 2024 EUR 750,00

März 2024 EUR 750,00

April 2024 EUR 750,00

Gesamt EUR 4.232,90

19
Die Einforderung der Differenz zur ortsüblichen Nutzungsentschädigung bleibe vorbehalten.

20
Insoweit handele es sich um eine offene Teilklage.

21
Der Kläger beantragt,

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, das Einfamilienhaus, bestehend aus Wohn-Esszimmer im EG, Küche im EG, Diele im EG, WC im EG, Flur im EG, Abstellraum im EG, 1 Gästezimmer im EG mit Bad, Schlafzimmer mit Ankleide im OG, 1 Kinderzimmer im OG, 1 Bad im OG, 1 Abstellraum im OG, 1 Galerie im OG, Waschküche im Keller, Vorratsraum im Keller, 3 Kellerräume, 1 Heizraum im Keller, Doppelgarage zu räumen und an den Kläger herauszugeben

2. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt an den Kläger € 4.232,90 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus € 482,90 seit dem 04.02.2023, aus weiteren € 750 seit dem 06.12.2023, aus weiteren € 750 seit dem 05.01.2024, aus weiteren € 750 seit dem 06.02.2024, aus weiteren € 750 seit dem 06.03.2024 und aus weiteren € 750 seit dem 05.04.2024 zu bezahlen.

22
Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

23
Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Klage bereits mangels Zuständigkeit des Landgerichts Kempten als unzulässig abzuweisen sei.

24
Sachlich zuständig sei gem. § 23 Abs. 2 lit. a GVG das Amtsgericht. Denn zwischen dem Kläger und den Beklagten zu 1) und 2) bestehe ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis i.S.d. § 535 BGB spätestens seit der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache über den 30. September 2015 hinaus auf Grund des § 545 BGB.

25
Die Beklagten hätten nicht die in der Anlage K 1 bezifferten 2.250,00 € ohne Nebenkosten seit dem 30.09.2015 zu zahlen, da die Parteien bereits ab dem Jahr 2013 hiervon abweichende Vereinbarungen getroffen hätten. Zuletzt hätte sich die Parteien aufgrund eines Mieterhöhungsverlangens des Klägers aus dem Jahr 2022 darauf geeinigt, dass ab November 2022 monatlich 1.500,00 € Kaltmiete zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 200,00 € bezahlt werden.

26
Es bestünden keine Mietrückstände. Auch die Miete für Februar 2023 sei vollständig bezahlt. Hintergrund der insoweit nicht bezahlten 482,90 € sei eine Heizungshavarie mit einem Totalausfall der Heizung an einem Wochenende im Winter 2022/23 gewesen. Die A GmbH aus Kressbronn hätte entsprechenden Notdienst geleistet. Die Kosten wären aber dem Kläger zuzuschlagen, weswegen die Beklagten berechtigt gewesen wären, sie in Abzug zu bringen.

27
Die Beklagten erheben zudem die Einrede der Verjährung gegen den aus dem Kaufvertrag abgeleiteten Räumungsanspruch (Anlage K 1).

28
Das Gericht hat zur Sache mündlich verhandelt am 11.09.2024. Beweis wurde nicht erhoben.

29

Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf sämtliche Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und sonstigen Aktenteilen.

Entscheidungsgründe

I.

30
Die zulässige Klage erweist sich in geringem Umfang als begründet.

31
1. Das Landgericht Kempten ist örtlich und sachlich zuständig.

32
Das Gericht schließt sich zur strittigen Frage der sachlichen Zuständigkeit den Ausführungen des OLG Köln, Urt. v. 12.6.2015 – 1 U 16/14; NJOZ 2016, 2 an. Danach ist die sachliche Zuständigkeit des Landgerichts dadurch begründet, dass der Kläger dem durch die Beklagten behaupteten Wohnraummietvertrag in der Replik entgegengetreten ist. Zum diesbezüglichen Meinungsstand wird zudem verwiesen auf Fervers in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, Vorbemerkungen zu § 535 BGB, Rn. 325ff.

33
2. Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Immobilie.

34
a. Zwischen den Parteien besteht zu Überzeugung des Gerichts ein Wohnraummietverhältnis im Sinne des § 535 BGB.

35
Seit dem Jahr 2013 ist es unstreitig zwischen den Parteien immer wieder zu Absprachen bezüglich des Verbleibs der Beklagten in der Immobilie und der hierfür zu leistenden Zahlungen gekommen.

36
Auf den diesbezüglich im vorliegenden Verfahren von den Parteien als Anlagen vorgelegten Schriftverkehr wurde im Tatbestand Bezug genommen. Das Gericht ist auf der Grundlage dieses Schriftverkehrs davon überzeugt, dass die Parteien sich auf ein Wohnraummietverhältnis geeinigt haben, dessen Inhalt ist, dass der Kläger den Beklagten den Gebrauch der Immobilie gewährt und die Beklagten dem Kläger hierfür den vereinbarten Mietzins zu zahlen haben. Maßgeblich für den Inhalt der Willenserklärungen des Klägers ist insoweit der objektive Empfängerhorizont der Beklagten. Auf etwaige innere Vorbehalte und Vorstellungen des Klägers, dass weiterhin die Regelung aus dem notariellen Vertrag über Räumung und Nutzungsentschädigung gilt, kommt es nicht an.

37
Bereits in der E-Mail vom 20.01.2014, Anlage B 4, spricht der Kläger von „€ 1.250 Miete“ der Beklagten.

38
Die als Anlage B 5 vorgelegte E-Mail des Klägers vom 21.01.2014 an den Beklagten zu 2) ist für das Gericht ein klarer Beleg dafür, dass die Parteien die strittige Regelung aus dem notariellen Kaufvertrag über die Räumung und Nutzungsentschädigung übereinstimmend außer Kraft gesetzt und durch ein Wohnraummietverhältnis ersetzt haben. Denn in dieser EMail erklärt der Kläger ausdrücklich, dass die Beklagten gegen Zahlung von 1.250,00 € monatlich in der Immobilie wohnen bleiben können. Dies durften die Beklagten nach dem objektiven Empfängerhorizont dahingehend verstehen, dass der Kläger auf seinen Räumungsanspruch aus der notariellen Vereinbarung verzichtet und ihnen stattdessen das Verbleiben in der Immobilie gegen monatliche Mietzahlung anbietet. Die Beklagten haben dieses Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags konkludent durch den weiteren Gebrauch angenommen.

39
Ein weiterer klarer Beleg für das Bestehen eines Mietvertrags zwischen den Parteien ist das als Anlage B1 vorgelegte Schreiben des Klägers vom 15.08.2022 an die Beklagte zu 1). Dieses lautet bereits im Betreff „Mieterhöhungsverlangen“. Inhaltlich macht der Kläger in dem Schreiben einen Anspruch gemäß § 558

BGB unter ausdrücklicher Nennung dieser Vorschrift geltend. Die Beklagte zu 1) hat durch Zahlung der geforderten Mieterhöhung zugestimmt.

40
Soweit der Kläger in dem Schreiben vom 15.08.2022 ausführt, dass im notariellen Vertrag eine monatliche Miete in Höhe von 2.250,00 € vereinbart sei und er die Differenz seither aus Kulanz nicht einfordere, geht diese Aussage ins Leere, da die notarielle Vereinbarung über Räumung und Nutzungsentschädigung zu diesem Zeitpunkt zwischen den Parteien schon nicht mehr in Kraft war.

41
Allerspätestens mit dieser Vereinbarung über die Mieterhöhung ab 01.11.2022 wäre zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1) auch ein Mietvertrag zustande gekommen (vgl. dazu Streyl in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 546 BGB, Rz. 80; Bub in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, Kapitel II. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages, Rz. 790, vorletzter Spiegelstrich).

42
Noch mit E-Mail vom 20.02.2023 (Anlage B7) hat der Kläger gegenüber den Beklagten mitgeteilt, dass er versuchen werde, dass ein neuer Eigentümer der Immobilie am „Mietvertrag“ mit der Beklagten zu 1) festhält. Zudem ist in einer Anzeige der Firma S. Immobilien (Anlage B 6) die Rede davon, dass die ehemaligen Eigentümer das Haus als „Mieter“ bewohnen und gerne weiterhin dort wohnen bleiben, wobei davon ausgegangen werden darf, dass diese Formulierung auf Angaben des Klägers gegenüber der Firma S. Immobilien beruhen. Auch dies sind klare Belege dafür, dass zwischen den Parteien ein Mietverhältnis besteht.

43
b. Das Wohnraummietverhältnis zwischen den Parteien besteht weiterhin fort. Die Kündigungserklärung des Klägers mit Schreiben vom 06.02.2024 (Anlage B 2) ging ins Leere, da kein Kündigungsgrund besteht.

44
Es besteht insbesondere nicht der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, da sich die Beklagten nicht in einem entsprechenden Verzug mit der Zahlung der Miete befinden.

45
Denn das Gericht geht gemäß den obigen Ausführungen zu lit a. davon aus, dass die Parteien sich ab November 2022 auf Zahlung einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 1500,00 € zzgl. 200,00 € Nebenkostenvorauszahlung geeinigt haben. Die Beklagten bzw. die Beklagte zu 1) befinden sich daher insbesondere nicht, wie vom Kläger geltend gemacht, seit Dezember 2023 mit monatlich 750,00 € im Rückstand.

46
Weitere im Schreiben vom 06.02.2024, von den Beklagten als Anlage B2 vorgelegt, genannte Kündigungsgründe, wie die Vernachlässigung des Objekts wurden durch den Kläger im vorliegenden Rechtsstreit nicht substantiiert vorgetragen.

47
3. Der mit Ziff. 2. der Klageanträge geltend gemachte Zahlungsanspruch besteht lediglich in Höhe von 482,90 € zuzüglich der geltend gemachten Zinsen.

48
Die Beklagten berufen sich insoweit auf einen Mangel der Mietsache durch Heizungsausfall und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen hierfür. Die hierfür geltenden Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 BGB liegen jedoch nicht vor. Insbesondere ist eine vergebliche Fristsetzung an den Kläger zur Beseitigung des behaupteten Heizungsausfalls nicht vorgetragen.

49
Der Kläger hat jedoch gegen die Beklagte zu 1) keinen Anspruch auf Zahlung von jeweils 750,00 € für die Monate Dezember 2023 bis April 2024. Denn die Parteien haben sich auf die Zahlung einer Kaltmiete in Höhe von 1.500,00 € zzgl. 200,00 € Nebenkosten geeinigt, die bezahlt wurden. Auf die obigen Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

II.

50
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

51
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO i.V.m. §§ 708, 711 ZPO.