LG München I, Endurteil v. 06.08.2025 – 14 S 13520/24

Titel:

Treuwidrigkeit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Normenkette:

BGB § 242, § 432

Leitsätze:

1. Eine Zahlungsverzugskündigung ist rechtsmissbräuchlich gemäß § 242 BGB, wenn die Mietzahlungen pünktlich und vollständig auf dem Konto des bisherigen alleinigen Vermieters eingehen anstelle des Kontos der nachträglich entstandenen Vermietergemeinschaft. (redaktioneller Leitsatz)

2. Mehrere Vermieter sind hinsichtlich des Anspruchs auf Zahlung der Miete (§ 535 Abs. 2 BGB) Mitgläubiger nach § 432 BGB, so dass die Miete schuldbefreiend nur an alle Vermieter gemeinschaftlich geleistet werden kann bzw. einer der Mitgläubiger nur Leistung an alle verlangen kann. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann treuwidrig sein (§ 242 BGB), wenn die Mietzahlungen auf das vormals richtige Konto des bisherigen Alleinvermieter eingegangen und nicht auf das Gemeinschaftskonto der Vermietergemeinschaft weitergeleitet oder zurückgezahlt wurden, obwohl der Vermieter dies hätte tun können und müssen. (Rn. 28 – 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Berufung, Leistungen, Zahlung, Herausgabe, Miete, Wohnung, Grundbuch, Zwangsvollstreckung, Vermieter, form, Einstellung, Beweisaufnahme, Leistung, Anspruch, einstweilige Einstellung, Einstellung der Zwangsvollstreckung, erstinstanzliche Entscheidung, Treuwidrigkeit, Zahlungsverzug, Mietverhältnis, Kündigung, Räumungsklage, Beweiswürdigung, Mietzahlung, Mietvertrag, Räumung, Gemeinschaftskonto, Vermietergemeinschaft, mehrere Vermieter, Mitgläubiger, Rechtsmissbrauch, treuwidrig

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 15.10.2024 – 432 C 20976/23

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Beschluss vom 19.05.2026 – VIII ZR 256/25

Fundstellen:

ZMR 2025, 879

LSK 2025, 28577

Tenor

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 15.10.2024, Az. 432 C 20976/23, abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klagepartei hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.658,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2
Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes auszuführen:

3
Die Kläger nehmen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der 3-Zimmer-Wohnung im EG des Anwesens S.-Straße in M. in Anspruch.

4
Der Beklagte mietete mit schriftlichem Vertrag vom 10.03.2010 die vorstehende Wohnung von der Eigentümergemeinschaft L. mit Wirkung zum 01.04.2010 an.

5
Im Jahr 2017 erwarb der Kläger zu 4) das streitgegenständliche Anwesen und trat damit als Rechtsnachfolger der ursprünglichen Vermieterin in das Mietverhältnis mit dem Beklagten ein.

6
Am 09.09.2022 schlossen die Kläger einen notariell beurkundeten Übertragungsvertrag, wonach das Eigentum an dem Grundstück zu jeweils 1/6 an die Kläger zu 1) bis 3) – bei denen es sich um 3 der Kinder des Klägers zu 4) handelt – überging. Die Kläger zu 1) bis 3) wurden am 27.10.2022 als neue Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen. Im Übrigen verblieb das hälftige Miteigentum an dem Anwesen bei dem Kläger zu 4).

7
Die Kläger zu 1) bis 4) richteten in der Folgezeit ein Gemeinschaftskonto bei der V-Bank ein, damit die Mietzahlungen aller Mieter des streitgegenständlichen Hauses an alle Miteigentümer als Mitgläubiger zugleich erfolgen können.

8
Der Beklagte wurde jedenfalls mit E-Mail vom 05.06.2023 durch die bevollmächtigte Angestellte des Klägers zu 4), Frau G., auf die Änderung des Empfängerkontos hingewiesen und zur Zahlung der Miete auf das neue Konto aufgefordert. Ob der Beklagte bereits mit Schreiben vom 27.02.2023 über das neu eingerichtete Gemeinschaftskonto informiert und zur diesbezüglichen Zahlung ab April 2023 aufgefordert worden war, ist zwischen den Parteien streitig.

9
Der monatliche Mietzins für den Zeitraum April bis einschließlich Juli 2023 in Höhe von jeweils 471,50 € wurde seitens des Beklagten nicht auf das Gemeinschaftskonto bezahlt, sondern auf das Konto des ursprünglichen Alleineigentümers des Anwesens, des Kläger zu 4). Letzterer leitete die Mietzahlungen weder auf das Gemeinschaftskonto weiter, noch zahlte er sie dem Beklagten zurück. Vielmehr behielt der Kläger zu 4) die Zahlungen ein, ohne dem Beklagten einen Grund dafür mitzuteilen.

10
Erst ab August 2023 zahlte der Beklagte die Miete auf das klägerische Gemeinschaftskonto, wobei die Zahlung für den betreffenden Monat am 03.08.2023 gutgeschrieben wurde.

11
Mit 2 inhaltsgleichen Schreiben, jeweils vom 04.08.2023, kündigten die Kläger das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs bezüglich der Mieten für den Zeitraum April bis Juli 2023 außerordentlich fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Die vorstehenden Kündigungsschreiben gingen dem Beklagten durch Einwurf in den Briefkasten am 04.08.2023 bzw. per Einschreiben am 05.08.2023 zu.

12
Mit Schreiben vom 14.08.2023 forderten die Kläger den Beklagten zur Begleichung der kündigungsgegenständlichen Mietrückstände bis zum 25.08.2023 auf.

13
Mangels diesbezüglichen Zahlungseingangs auf dem Gemeinschaftskonto sprachen die Kläger sodann mit Schreiben vom 29.08.2023 erneut eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung aus.

14

Mit Endurteil vom 15.10.2024 hat das Erstgericht den Beklagten – ohne Gewährung einer Räumungsfrist – zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Es hat die fristlose Kündigung vom 04.08.2023 als wirksam erachtet. Denn unstreitig seien die Mieten für 04-07/2023 in jeweils voller Höhe von 471,50 € nicht auf das neu eingerichtete Gemeinschaftskonto gezahlt worden. Nach durchgeführter Beweisaufnahme in Form der Einvernahme des Zeugen J. – dem Sohn des Klägers zu 4) bzw. Bruder der Kläger zu 1) bis 3) – habe für das Erstgericht festgestanden, dass dem Beklagten das Schreiben der Kläger vom 27.02.2023, in welchem diese über das neu eingerichtete Gemeinschaftskonto unterrichtet und zur künftigen Zahlung auf dieses aufgefordert hatten, vor April 2023 zugegangen sei. Das diesbezügliche Bestreiten des Beklagten sei demgegenüber widersprüchlich gewesen.

15
Der Beklagte habe daher die Mietzahlungen ab April 2023 nicht mehr mit schuldbefreiender Wirkung auf das alleinige Konto des Klägers zu 4) erbringen können. Eine Verpflichtung des Klägers zu 4), die eingegangenen Zahlungen auf das Gemeinschaftskonto der Klagepartei weiterzuleiten, habe nicht bestanden. Aufgrund der fehlenden Zahlungen für den Zeitraum April bis einschließlich Juli 2023 habe ein Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a und 3b BGB vorgelegen. Angesichts des Zahlungsverzugs mit 4 Monatsmieten habe auch keine Räumungsfrist gewährt werden können.

16
Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner form- und fristgerecht eingelegten Berufung vom 28.10.2024, begründet mit Schriftsatz vom 01.01.2025. In der Berufungsbegründung wird weiterhin bestritten, dass dem Beklagten das klägerische Aufforderungsschreiben vom 27.02.2023 am 10.03.2023 durch den Zeugen J. in den Briefkasten geworfen worden sei. Die diesbezügliche erstgerichtliche Beweiswürdigung sei zu beanstanden, zumal sich der Beklagte während der erstgerichtlichen Sitzung in einem „berauschten Zustand“ befunden habe.

17
Unabhängig davon habe das Erstgericht jedenfalls keinen Zahlungsverzug annehmen dürfen, zumal die auf das Konto des Klägers zu 4) überwiesenen Mieten ohne Weiteres durch den Kläger zu 4) auf das Gemeinschaftskonto aller Kläger hätten weitergeleitet werden können und müssen. Auch seien die entsprechenden Mietzahlungen grundlos einbehalten worden. In dem Vorgehen der Klägerseite liege ein weiterer Versuch, den Beklagten aus seiner Wohnung zu vertreiben. Der Beklagte hätte jedenfalls vor Ausspruch der ordentlichen Kündigungen abgemahnt werden müssen. Die Zahlungen auf das „falsche Konto“ seien klägerseits als Erfüllung angesehen worden; es liege eine „konkludente Genehmigung“ vor.

18
Erstmalige Kenntnis von der geänderten Kontoverbindung habe der Beklagte durch die E-Mail vom 05.06.2023 erlangt, die er erst ca. 1 Woche vor der Überweisung der Miete für den Monat August 2023 gelesen habe.

19
Die beklagte Partei beantragt daher zweitinstanzlich zu erkennen:

Das am 18.10.2024 verkündete und am 18.10.2024 zugestellte Urteil des Amtsgerichts München, Az.: 432 C 20976/23, wird abgeändert und die Klage wird abgewiesen.

20
Die Klägerseite beantragt demgegenüber:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

21
Die Klägerseite meint insbesondere, die erstgerichtliche Beweiswürdigung sei nicht zu beanstanden. Mit schuldbefreiender Wirkung habe der Beklagte ab April 2023 nur noch auf das Gemeinschaftskonto zahlen können. Von einer Genehmigung der Zahlungen auf das frühere Konto sei schon deshalb nicht auszugehen, weil keinerlei diesbezügliche Erklärung der Kläger zu 1) bis 3) ersichtlich sei. Es müsse von Zahlungsverzug und daher von wirksamen Kündigungen ausgegangen werden. Eine Treuwidrigkeit der Kündigungen sei nicht anzunehmen, zumal den Kläger zu 4) keine Verpflichtung zur Weiterleitung der fehlerhaften Mietzahlungen getroffen habe. Jedenfalls könne ein etwaiges treuwidriges Verhalten des Klägers zu 4) nicht den übrigen Klägern zugerechnet werden.

22
Die Klagepartei hat in Ermangelung eines beklagtenseitigen Antrags auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem erstgerichtlichen Räumungstitel vorläufig vollstreckt. Der Beklagte lebt derzeit in einer Notunterkunft.

II.

23
Das erstgerichtliche Urteil erweist sich nach Überzeugung der Kammer im Ergebnis als unzutreffend. Ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe nach § 546 Abs. 1 BGB besteht nicht. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist durch keine der streitgegenständlichen Kündigungen vom 04.08.2023 bzw. 29.08.2023 beendet worden. Denn die Kündigungen stellen sich im vorliegenden Einzelfall als treuwidrig dar, § 242 BGB.

24
Die Kammer stützt ihre Entscheidung maßgeblich auf folgende Erwägungen:

25
1. Letztlich nicht zu beanstanden ist die erstgerichtliche Beweiswürdigung, obschon die Berufung durchaus nicht zu Unrecht auf die konfliktträchtige mietrechtliche Vorgeschichte der Parteien hinweist. Auch der Kammer ist bekannt, dass der Kläger zu 4) offenbar seit mehreren Jahren bestrebt ist, das Mietverhältnis mit dem Beklagten zu beenden. Diese Bestrebungen waren bislang erfolglos; so wurde mit Urteil der Kammer vom 27.11.2019 die Berufung des hiesigen Klägers zu 4) gegen das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts München vom 18.07.2019, Az. 463 C 1125/19, in einem vorangegangen Verfahren auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung in der Folge einer (unwirksamen) Eigenbedarfskündigung zurückgewiesen. Gerade auch vor diesem Hintergrund und in Ansehung der engen familiären Verbindung zwischen der Klagepartei und dem erstgerichtlich einvernommenen Zeugen – der übrigens auch in dem vorstehend zitierten, vorangegangen Räumungsrechtsstreit als Zeuge einvernommen worden war – wäre eine andere Überzeugungsbildung hinsichtlich des Zugangs des Informations- und Aufforderungsschreibens vom 27.02.2023 durchaus nicht fernliegend gewesen. Ein berufungsrechtlich relevanter Fehler ist dem Erstgericht bei seiner diesbezüglichen Beweiswürdigung indes nicht unterlaufen.

26
2. Auch hat das Erstgericht hier noch zutreffend gesehen, dass der Beklagte grundsätzlich nicht mehr berechtigt war, die kündigungsgegenständlichen Mieten mit schuldbefreiender Wirkung auf das Konto des Klägers zu 4) als vormaligem Alleineigentümer und -vermieter zu zahlen. Er hätte vielmehr schon ab April 2023 Zahlung auf das Gemeinschaftskonto leisten müssen.

27
Denn mehrere Vermieter sind Mitgläubiger i.S.v. § 432 BGB bezüglich des Anspruchs auf Mietzahlung nach § 535 Abs. 2 BGB (Lehmann-Richter, Schnittstellen zum Mietrecht, PiG 111, 1. Auflage 2022, Die Wohnraummiete im System der Rechtsordnung). Dies hat insbesondere zur Folge, dass die Miete nur an alle Vermieter gemeinschaftlich geleistet werden kann bzw. einer der Mitgläubiger nur Leistung an alle verlangen kann (vgl. u.a. Streyl NZM 2011, 377, 384).

28
3. Letztlich können die vorstehenden Gesichtspunkte aber sogar dahinstehen. Denn die klägerseits ausgesprochenen Zahlungsverzugskündigungen stellen sich – unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – als rechtsmissbräuchlich dar, § 242 BGB.

29
Insoweit berücksichtigt die Kammer zunächst, dass die kündigungsgegenständlichen Mietzahlungen jeweils pünktlich und vollständig auf dem Konto des bisherigen alleinigen Vermieters, des Klägers zu 4), eingingen. Bei diesem handelt es sich zudem um den nunmehrigen Miteigentümer (zu 1/2) und Mitvermieter der nachträglich entstandenen Vermietergemeinschaft. Sämtliche nunmehrigen Miteigentümer und Mitvermieter sind überdies familiär verbunden und stehen damit in einem engen Verhältnis zueinander. Auch und gerade mit Blick auf diese erhebliche teilweise personelle Übereinstimmung zwischen der vormaligen und der nunmehrigen Vermieterseite sowie mit Blick auf deren ausgeprägte persönliche Verbindung wäre es dem Kläger zu 4) zunächst ohne Weiteres möglich und zumutbar gewesen, die auf das – vormals jahrelang korrekte – Konto geleisteten Zahlungen auf das nunmehrige Gemeinschaftskonto weiterzuleiten. Dies wäre

mit minimalem Aufwand seitens des Klägers zu 4) verbunden gewesen. Dem Kläger zu 4) wäre es hier gleichermaßen möglich und zumutbar gewesen, die – augenscheinlich zu Unrecht erlangten – Zahlungen des Beklagten an diesen zurückzuzahlen. Weder erst- noch zweitinstanzlich ist klägerseits ein Grund dafür vorgetragen worden, der auch nur ansatzweise erhellen könnte, warum – bis zuletzt – keine diesbezügliche Rückzahlung an den Beklagten vorgenommen wurde. Stattdessen hat die Klagepartei den Beklagten mit vorgerichtlichem Schreiben vom 14.08.2023 auffordern lassen, die seinerzeit bereits an den Kläger zu 4) geflossenen Mietzahlungen erneut – nunmehr auf das Gemeinschaftskonto – zu veranlassen. Eine solche „doppelte“ Zahlung war dem Beklagten jedoch – wie auch der Klägerseite bewusst gewesen sein dürfte – zumal aufgrund der angespannten finanziellen Situation des Beklagten (Empfang von Leistungen seitens des Jobcenters) weder möglich noch zumutbar.

30
Die erste nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz klägerseits nachgeschobenen und ersichtlich präkludierten Ausführungen zu einem angeblichen Zurückbehaltungsrecht sind dabei auch deshalb unbehelflich, weil gegenüber dem Beklagten klägerseits in keiner Weise kommuniziert wurde, dass hinsichtlich der auf das falsche Konto überwiesenen Mieten von Gegenrechten Gebrauch gemacht werde.

31
Die Kammer verkennt vorliegend mitnichten, dass der Beklagte über mehrere Monate hinweg fahrlässig vertragswidriges Zahlungsverhalten an den Tag legte, indem er die Zahlung von insgesamt 4 Monatsmieten falsch adressierte. Diese Pflichtwidrigkeit wäre jedoch folgenlos geblieben bzw. ohne Weiteres zu korrigieren gewesen, wenn der Kläger zu 4) die vollumfänglich erlangten Zahlungen weiterüberwiesen bzw. nicht ohne Rechtsgrund einbehalten hätte. Dem Kläger zu 4) wäre es zweifelsfrei jederzeit ein Leichtes gewesen, seine Mitvermieter und Familienmitglieder vor etwaigen diesbezüglichen finanziellen Nachteilen zu bewahren.

32
In dieser besonderen Konstellation stellt sich der Ausspruch der streitgegenständlichen Kündigungen vom 04.08.2023 und 29.08.2023 bzw. das Berufen auf einen diesbezüglichen Anspruch auf Räumung und Herausgabe ausnahmsweise als treuwidrig i.S.v. § 242 BGB dar.

33
In Bezug auf die streitgegenständlichen Kündigungen ist dabei auch zugunsten des Beklagten zu berücksichtigen, dass die Mietzahlung für den August 2023 bereits auf das Gemeinschaftskonto aller Kläger erfolgte. Die Klägerseite hätte daher erkennen können und müssen, dass das fehlerhafte Zahlungsverhalten des Beklagten nur vorübergehender, versehentlicher Natur war.

34
Der Klägerseite war es in diesem Lichte nach Treu und Glauben verwehrt, den Zahlungsverzug des Beklagten (bewusst) auszunutzen und die streitgegenständlichen Kündigungen auszusprechen.

35
Anders als die Klagepartei meint, trifft der Vorwurf treuwidrigen Verhaltens hier nicht lediglich den Kläger zu 4), sondern die Klagepartei in Gänze. Denn maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die vorgeworfene Treuwidrigkeit nach § 242 BGB ist der Ausspruch der Kündigung bzw. die Geltendmachung eines darauf gestützten Anspruchs auf Räumung und Herausgabe. Dieser Anknüpfungspunkt liegt jedoch ersichtlich in der Sphäre aller Kläger, mithin auch der Kläger zu 1) bis 3).

36
Dass hier maßgeblich das Verhalten des Klägers zu 4) zum Entstehen des Zahlungsverzugs beigetragen hat, hindert die Kammer nicht daran, den Ausspruch der Kündigung durch alle 4 Kläger als treuwidrig zu erachten. Dem steht auch § 351 BGB ersichtlich nicht entgegen.

37
Im Übrigen kann nicht nachvollzogen werden, warum die Klagepartei augenscheinlich meint, dass von § 242 BGB bei der Beurteilung eines Kündigungsrechts bzw. eines Räumungs- und Herausgabeanspruchs nur oder allenfalls dann Gebrauch gemacht werden dürfe, wenn der betreffenden Kündigung fragwürdiges Verhalten sämtlicher Vermieter vorausging. Dies würde den – ohnehin engen – Anwendungsbereich von § 242 BGB weiter beschränken und die Gefahr missbräuchlichen Verhaltens einer Vermietergemeinschaft

erhöhen, z.B. indem einer von mehrerer Vermietern bewusst nicht über ein konkretes Verhalten der anderen Mitvermieter informiert wird, das – treuwidrig – einen Kündigungsgrund provozieren soll. Dies kann freilich nicht angehen.

38
Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bereits auszugsweise dargelegten mietrechtlichen Vorgeschichte zuvörderst der Klagepartei zu 4) und dem Beklagten mitnichten fernliegend erscheint, dass das aufgezeigte Ausnutzen der konkreten Situation bewusst erfolgte, um das Mietverhältnis mit dem Beklagten nunmehr beenden und die Entmietung des gesamten streitgegenständlichen Anwesens fortzusetzen zu können.

39
Der Berufung ist daher letztlich Erfolg beschieden. Das erstgerichtliche Urteil ist unter Klageabweisung abzuändern.

III.

40
Die Kostenfolge beruht auf § 91 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708, 711, 713 ZPO.

41
Eine Revisionszulassung kommt vorliegend nicht in Betracht, zumal es sich ersichtlich um eine Einzelfallentscheidung handelt.

42
Soweit die Klagepartei in ihrem – nicht nachgelassenen – Schriftsatz vom 23.07.2025 meint, die Kammer weiche vorliegend von ober- bzw. sogar höchstrichterlicher Rechtsprechung ab, trifft dies keinesfalls zu. Denn die Kammer stützt ihre Entscheidung nicht auf eine etwaige abweichende Auffassung zu den Voraussetzungen des Zahlungsverzugs bzw. der schuldbefreienden Wirkung einer Zahlung an Vermietermehrheiten. Eine diesbezügliche Abweichung liegt gerade nicht vor. Vielmehr macht die Kammer in einem besonderen Einzelfall von § 242 BGB Gebrauch.

43
Für die Streitwertfestsetzung ist der Jahresbetrag der erst- und zweitinstanzlich vorgetragenen Miete maßgeblich.

IV.

44
Die Ausführungen der Klägerseite im Schriftsatz vom 23.07.2025 sind erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgt und schon von daher in Bezug auf den umfangreichen neuen Sachvortrag als präkludiert zu erachten. Ein diesbezüglicher Schriftsatznachlass war der Klagepartei nicht gewährt worden. Vielmehr hat sich die mit Verfügung des Berichterstatters und Stellvertretenden Vorsitzenden vom 05.07.2025 gewährte Stellungnahmefrist ersichtlich lediglich auf die Anregung bezogen, eine Erhöhung der klägerseits in Aussicht gestellten Umzugskostenbeihilfe anzubieten. Bereits in der mündlichen Verhandlung vom 25.06.2025 hatte die Kammer ihre rechtliche Überzeugung klar und abschließend kommuniziert.

45
Im Rahmen der Stellungnahmefrist zu einer etwaigen Einigungsoption umfangreichen neuen tatsächlichen Vortrag nachzuschieben, kann freilich nicht angehen.

46
Unbehelflich ist daher insbesondere das nachgeschobene Berufen auf ein angebliches Zurückbehaltungsrecht des Klägers zu 4), zu dem in der mündlichen Verhandlung vom 25.06.2025 keine auch nur ansatzweise tragfähigen Ausführungen getätigt werden konnten, zumal die Kläger der Anordnung des persönlichen Erscheinens nicht gefolgt waren und der Klägervertreter auch nicht entsprechend informiert war.

47

Darüber, warum die kündigungsgegenständlichen Mietzahlungen seitens des Klägers zu 4) einbehalten worden seien, vermochte der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung nur zu „spekulieren“ (Bl. 51 d.A.). Auch dazu, warum die betreffenden Zahlungen nicht auf das Gemeinschaftskonto aller Kläger weitergeleitet worden seien, konnte der Prozessbevollmächtigte der Klagepartei – trotz versicherter Bevollmächtigung nach § 141 Abs. 3 ZPO – auf Nachfrage der Kammer nichts sagen.

48
Die angeblich erhöhte Miete war zudem weder Gegenstand erst- oder zweitinstanzlicher Ausführungen noch der Zahlungsverzugskündigungen. Auch liegt der Kammer keine Anlage K 19 vor. Den ungeordneten, nicht nummerierten Anlagen lässt sich kein erstinstanzliches Urteil zur Miethöhe entnehmen. Im Falle widersprüchlichen oder gar unzutreffenden Vortrags zur Miethöhe müsste zudem ggf. bereits die formelle Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigungen – zum Nachteil der Klägerseite – anders bewertet werden.

49
Auch die weiteren Ausführungen der Klägerseite im Schriftsatz vom 23.07.2025 stellen sich als evident verspätet dar. Ein – zumal rechtlich relevanter – inhaltlicher Zusammenhang zwischen einem etwaigen weiteren pflichtwidrigen Verhalten des Beklagten und den streitgegenständlichen Kündigungen erschließt sich überdies nicht.

50
Die Kammer weist zudem explizit auch darauf hin, dass in der mündlichen Verhandlung vom 25.06.2025 klägerseits kein Schriftsatznachlass beantragt und von der Kammer daher auch nicht gewährt worden ist.

51
Mitnichten hat die Kammer überdies gegen Art. 103 Abs. 1 GG, § 139 ZPO durch die „erstmalige Erteilung eines Hinweises in der mündlichen Verhandlung“ verstoßen, insbesondere ist nicht ansatzweise ersichtlich, warum die Kammer ihre für die Klägerseite nachteilige Rechtsauffassung bereits vor der zweitinstanzlichen mündlichen Verhandlung hätte kundtun müssen. Dies gilt selbstverständlich auch dann, wenn eine Berufungskammer – wie hier – beabsichtigt, eine erstinstanzliche Entscheidung abzuändern oder aufzuheben.

52
Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung war daher abzulehnen.