AG München, Endurteil v. 05.08.2025 – 432 C 22892/24

Titel:

Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung trotz Schonfristzahlung

Normenkette:

BGB § 543 Abs. 1, 2 S. 1 Nr. 3, § 546, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1, § 573

Leitsatz:

Ein Ausgleich des Mietrückstands innerhalb der Schonfrist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beseitigt nicht die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. (Rn. 41 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietrückstand, Ordentliche Kündigung, Zahlungsverzug, Lastschrifteinzugsverfahren, Räumungsfrist, Schonfristzahlung, fristlose Kündigung

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 25.02.2026 – 14 S 11381/25

Tenor

Das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 bleibt hinsichtlich Ziffer 1. und 2. aufrechterhalten.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet. Auch die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur gegen Leistung der Sicherheit in gleicher Höhe fortgesetzt werden.

Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2025 gewährt.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 38.341,34 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrte zuletzt die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung und des streitgegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes seitens des Beklagten.

2
Der Beklagte hatte mit Wohnraummietvertrag vom 23.02.2010 die Mietsache ab dem 16.03.2010 zu Wohnzwecken von der Klägerin für sich selbst angemietet. Soweit der Mietvertrag „1 Kellerabteil“ aufführt, so handelt es sich tatsächlich um einen Abstellraum, welcher wie auch die Wohnung im 2. OG links direkt neben der Wohnungseingangstüre gelegen ist. Vereinbart war ursprünglich eine monatliche Grundmiete für die Wohnung von € 1.200,- zzgl. Vorauszahlungen von je € 130 für Heizungs- und Warmwasserversorgung und auf übrige Betriebskosten, insgesamt somit € 1.460. Am 08./10.02.2010 haben die Parteien weiter einen Stellplatzmietvertrag über den Stellplatz Nr. 42 oben in der Garagenanlage …, München geschlossen. Zuletzt hat die vertraglich vereinbarte Miete für die Wohnung seit 01.06.2024 € 1.459,09 zuzüglich Vorauszahlung auf Heizkosten von € 281,- und Vorauszahlungen auf sonstigen Betriebskosten € 247,-, insgesamt mithin € 1.987,09 in Folge einer mit Nebenkostenabrechnung 2023 vom 22.04.2024 erfolgten Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung betragen. Mit der Nebenkostenabrechnung war der Beklagte weiter aufgefordert worden, die sich für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 ergebende Nachforderung von € 1.335,78 binnen 30 Tagen zu überweisen. Hinsichtlich der Bezahlung der jeweiligen Mieten haben die Parteien grundsätzlich ein Lastschriftverfahren vereinbart. Als Stellplatzmiete war zuletzt ein monatlicher Betrag von € 120 vereinbart. Mit Beginn des Jahres 2024 sind Unregelmäßigkeiten bei der Mietzahlung aufgetreten; im Wege des vereinbarten Lastschrifteinzugs konnte wiederholt die Miete für die

Wohnung und teils auch für den Stellplatz mangels Kontodeckung nicht vereinnahmt werden. Dies betrifft die Miete für Januar 2024, da der Lastschrifteinzug vom 04.01.2024 wieder zurückging. Im März 2024 erfolgte der Lastschrifteinzug am 05.03.2024 und ging mangels Deckung zurück. Im April 2024 erfolgte der Einzug am 04.04.2024 und ging ebenfalls zurück. Im Mai 2024 erfolgte der Lastschrifteinzug durch die Klägerin am 06.05.2024 erfolgreich. Das Konto des Beklagten hatte ausreichend Deckung. Die Klägerin stellte das Lastschriftverfahren hinsichtlich der Wohnraummiete im Juni 2024 ein. Weiterhin zog die Klägerin die Stellplatzmiete von 120,00 € per Lastschriftverfahren am 05.06.2024 ein. Mit E-Mail der Hausverwaltung der Klagepartei vom 18.06.2024 wurde der Beklagte über den aktuellen Rückstand im Mietverhältnis von € 3.494,72 informiert. Der angemahnt offene Betrag hat sich aus der offenen Miete für die Wohnung für den Monat Juni 2024 von € 1.987,09, der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2023 von € 1.335,78, offener Restmiete aus März/April 2024 von € 161,18 und einer offenen Bankrücklastgebühr von € 10,67 zusammengesetzt. Mit anwaltlichem Aufforderungsschreiben vom 15.07.2024 wurde der Beklagten dazu aufgefordert, den derzeitigen Zahlungsrückstand von € 5.481,81, welcher aus einem offenen Restbetrag der Miete März/April 2024 in Höhe von € 161,18, einer Bankrücklastschriftgebühr von € 10,67, den vollständigen Mieten für die Wohnung für Juni und Juli 2024 in Höhe von jeweils € 1.987,09 und der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2023 vom 22.04.2024 in Höhe von € 1.335,78 resultiert, bis 29.07.2024 auszugleichen. Der Beklagte wurde in diesem Schreiben darauf hingewiesen, dass grundsätzlich in Folge des Rückstands die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung vorliegen, ihm aber entgegenkommend letztmalig die Möglichkeit eingeräumt wird, durch Rückkehr zu vertragsgetreuem Verhalten und Ausgleich des Rückstands das Mietverhältnis fortzuführen. In diesem Schreiben wurde dem Beklagten folgendes mitgeteilt: „…dass unsere Mandantschaft – zur Meidung von Rücklastschriftgebühren – den Bankeinzug der Wohnungsmiete ab Juni 2024 eingestellt hat…“ sowie „Im Falle der pünktlichen Zahlung wird unsere Mandantschaft den Lastschrifteinzug für Wohnungs- und Stellplatzmiete für den Zeitraum ab August 2024 wieder aktivieren und das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis ohne weitere mietrechtliche Schritte, insbesondere ohne Ausspruch einer Kündigung, weiter fortsetzen.“ Das Schreiben vom 15.07.2024 wurde dem Beklagten am 16.07.2025 zugestellt.

3
Eine Erinnerung per E-Mail vom 29.07.2024, mit welcher dem Beklagten auch das Schreiben vom 16.07.2024 nochmals übermittelt wurde, blieb ohne Reaktion. Auf den Rückstand erfolgte zunächst keine Zahlung; weiter wurde auch die Miete für August 2024 nicht beglichen. Mit anwaltlichem Kündigungsschreiben vom 09.08.2024 wurde das Wohnraummietverhältnis außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Weiter wurde hier die ordentliche Kündigung des Stellplatzmietvertrags zum 30.09.2024 ausgesprochen. Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs wurde ausdrücklich widersprochen. Die Kündigung wurde dem Beklagten am 09.08.2024 durch Einwurf in den Briefkasten der Mietsache zugestellt. Zusätzlich wurde die Kündigung am 09.08.2024 auch vorab per E-Mail dem Beklagten zur Kenntnis gebracht.

4
Das Gericht hat am 02.10.2024 gem. § 331 Abs. 3 ZPO antragsgemäß ein Versäumnisurteil erlassen mit folgendem Tenor:

1.1. Der Beklagte wird verurteilt, die im zweiten Obergeschoss links des Anwesens , München gelegene 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 separates WC, 1 Abstellkammer, 1 Loggia nebst Abstellraum links neben der Wohnungseingangstüre zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Der Beklagte wird verurteilt, den Stellplatz Nr. 42 oben in der Tiefgaragenanlage , München zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 7.468,90 zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus € 161,18 seit 06.04.2024, aus € 1.335,78 seit 30.07.2024 und aus jeweils € 1.987,09 seit 06.06.2024, 06.07.2024 und 06.08.2024 zu bezahlen.

4. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin ab dem 01.09.2024 bis zum Tag der Räumung und Herausgabe der im Tenor zu Ziff. 1 genauer bezeichneten Wohnung eine Nutzungsentschädigung in Höhe

von € 1.987,09, fällig zum 3. Werktag eines jeden Monats nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins ab dem jeweiligen Fälligkeitstag zu bezahlen.

5. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von € 699,84 zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 13.09.2024 zu bezahlen.

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

7. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

8. Dem Beklagten wird keine Räumungsfrist gewährt.

5
Das Versäumnisurteil wurde dem Beklagten am 10.10.2024 zugestellt. Mit Schreiben vom 22.10.2024, bei Gericht am selben Tag eingegangen, wurde gegen das Versäumnisurteil Einspruch eingelegt. Der Beklagte hat am 07.10.2024 und 15.10.2024 Zahlungen an die Klägerin geleistet und damit den in Ziff. 3 des Versäumnisurteils aufgeführten Zahlungsrückstand von € 7.468,90 nebst Zinsen sowie die Nebenforderung aus Ziff. 5 von € 699,84 nebst Zinsen vollständig bezahlt. Daneben sind auch die Ansprüche der Klägerin auf Zahlung von Miete/Nutzungsentschädigung für Wohnung und Stellplatz für die Monate September und Oktober vollständig beglichen worden. Der Beklagte hat weiter am 22.10.2024 auch die Miete/Nutzungsentschädigung für den Monat November 2024 vor Fälligkeit vollständig bezahlt. Daraufhin erklärte die Klagepartei mit Schreiben vom 28.10.2024 den Rechtsstreit hinsichtlich Ziffer 3. und 5. des Versäumnisurteils vom 02.10.2024 für erledigt. Ein Widerspruch des Beklagten diesbezüglich erfolgte nicht. Seit Oktober 2024 wurden die Mieten jeweils pünktlich und vollständig bezahlt. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 28.02.2025 erklärte die Klagepartei Ziffer 4. des Versäumnisurteils für erledigt, wobei die Beklagtenpartei der Erledigung zugestimmt hat.

6
Die Klägerin meint, dass durch die Zahlungen des Beklagten zwar die fristlose Kündigung bezüglich des Wohnraummietverhältnisses vom 09.08.2024 geheilt worden sei, jedoch die ordentliche Kündigung weiterhin wirksam sei und das entsprechende Mietverhältnis zum 31.05.2025 beendet habe. Die Kündigung des Tiefgaragenstellplatzes sei ohne Kündigungsgrund möglich gewesen, so dass die jeweiligen Mietverhältnisse durch die Kündigung vom 09.08.2024 beendet worden seien und der Beklagte daher zur Räumung und Herausgabe verpflichtet sei.

7
Die Parteien beantragten zuletzt:

8
Die Klägerin:

Das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 bleibt hinsichtlich Ziffer 1. und 2. aufrechterhalten unter Berücksichtigung der Erledigungen bezüglich der Ziffern 3. bis 5. dieses Versäumnisurteils.

9
Der Beklagte:

Das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.

10
Der Beklagte behauptet, dass ein Widerruf des Lastschriftverfahrens nicht erfolgt sei. Die Einstellung des Lastschriftverfahrens seitens der Klägerin hinsichtlich der Wohnraummiete im Juni 2024 sei ohne Ankündigung und daher für den Beklagten überraschend erfolgt. In diesem Zeitpunkt habe das Konto des Beklagten ausreichend Deckung für alle Mieten aufgewiesen. Die Mietrückstände für März und April 2024 seien vollständig Anfang Mai 2024 beglichen worden.

11

Der Tiefgaragenstellplatz sei am 30.09.2024 geräumt gewesen. Seit einem Jahr sei dieser Stellplatz nicht mehr genutzt gewesen, da der Beklagte seit diesem Zeitraum nicht mehr über ein Auto verfügt habe.

12
Der Beklagte meint, dass sich der Beklagte im Zeitpunkt der Kündigung vom 09.08.2024 nicht in Verzug mit den entsprechenden Mietrückständen befunden habe, da er diese nicht zu vertreten habe. Die Klägerin sei weiterhin verpflichtet gewesen von der erteilten Einzugsermächtigung Gebrauch zu machen. Dies treffe insbesondere deshalb zu, da die Klägerin weiterhin von der Einzugsermächtigung hinsichtlich des Stellplatzes Gebrauch gemacht habe. Ein solches Verhalten sei treuwidrig. Insbesondere habe die Klägerin dadurch einen Vertrauenstatbestand geschaffen und würde sich widersprüchlich verhalten. Daher habe die Kündigung vom 09.08.2024 die Mietverhältnisse nicht beendet.

13
Das Gericht hat am 28.02.2025 und am 04.07.2025 mit den Parteien mündlich zur Güte und anschließend zur Sache verhandelt. Zur Vervollständigung des Tatbestandes wird vollumfänglich auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 28.02.2025 und vom 04.07.2025 sowie auf die wechselseitigen Schriftsätze einschließlich der Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Der Rechtsstreit ist zur Entscheidung reif. Ein Anlass zur Wiedereröffnung der Verhandlung bestand nicht, § 156 ZPO.

15
Der Einspruch des Beklagten gegen das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 ist zwar zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Die Klage ist hinsichtlich der Ziffern 1. und 2. zulässig und begründet. Daher war das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 diesbezüglich aufrechtzuerhalten. Im Übrigen liegt eine übereinstimmende Erledigterklärung vor (Ziffer 3. – 5. des Versäumnisurteils).

A) Zulässigkeit des Einspruchs

16
Bedenken gegen die Zulässigkeit des Einspruchs gegen das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 bestehen seitens des Gerichts nicht, vgl. §§ 338 ff. ZPO.

B) Zulässigkeit der Klage

17
Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit einem Mietverhältnis über eine in München gelegene Wohnung entspringt, §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG.

C) Begründetheit der Klage

18
Die Klage ist hinsichtlich der Ziffern 1. und 2. begründet. Daher war das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 diesbezüglich aufrechtzuerhalten. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung und des streitgegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes gem. § 546 Abs. 1 BGB zu, da die ordentliche Kündigung vom 09.08.2024 die beiden separaten Mietverhältnisse beendet haben.

19
Die ordentliche Kündigung vom 09.08.2024 hat die beiden Mietverhältnisse beendet, weil sie formell und materiell wirksam ist.

20
I) Zwischen der Klägerin und dem Beklagten bestand sowohl ein wirksamer Wohnraummietvertrag vom 23.02.2010 als auch ein wirksamer Mietvertrag über einen Tiefgaragenstellplatz vom 08./10.02.2010.

21

II) Die Kündigung vom 09.08.2024 wahrt die gemäß § 568 Abs. 1 BGB erforderliche Schriftform und lässt den Kündigungsgrund hinreichend erkennen.

22
III) Die Kündigung vom 09.08.2024 ging dem Beklagten unstrittig zu.

23
IV) Die Klägerin war auch hinsichtlich beider Mietverhältnisse zum Ausspruch einer ordentlichen Kündigung berechtigt.

24
1) Wirksame Kündigung des Wohnraummietverhältnisses gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

25
Der Klägerin stand hinsichtlich des Wohnraummietverhältnisses ein berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietverhältnisses zu Seite.

26
a) Nach den obigen Vorschriften liegt ein berechtigtes Interesse zur Beendigung eines Mietverhältnisses vor, wenn der Zahlungsverzug der Höhe nach eine Monatsmiete übersteigt und die Forderung länger als einen Monat fällig ist.

27
b) Die ordentliche Kündigung vom 09.08.024 wurde auf Mietrückstände in Höhe von 7.468,90 € gestützt, wobei hinsichtlich der reinen Mieten unstrittig seitens des Beklagten die vollständigen Mieten für die Monate Juni bis August 2024 nicht bezahlt wurden.

28
Die offenen Mietzahlungen haben daher von den Beträgen her eine ordentliche Kündigung nach den obigen Vorschriften gerechtfertigt.

29
Soweit die Beklagtenpartei behauptet hat, dass die Mieten für März/April 2024 in Höhe von € 161,18 bezahlt worden seien, so blieb diese darlegungs- und beweisbelastet. Der Beklagte konnte dem Gericht die Erfüllung dieser Mieten nicht nachweisen. Es erfolgte kein entsprechendes Beweisangebot. Daher konnte die Klägerin die Kündigung vom 09.08.2024 auch auf diesen Betrag stützen.

30
c) Dem Vortrag der Beklagtenpartei hinsichtlich des fehlenden bzw. überraschenden Widerrufs der Einzugsermächtigung samt eines mangelnden Vertretenmüssens der Mietrückstände, folgt das Gericht nicht.

31
aa) Hat der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung erteilt, so ist dieser verpflichtet, die Miete im Lastschriftverfahren einzuziehen. Der Mieter muss lediglich dafür sorgen, dass sein Konto eine ausreichende Deckung aufweist. Solange dies der Fall ist, kommt der Mieter nicht in Verzug. Dagegen tritt Verzug ein, wenn die Abbuchung mangels Kontodeckung scheitert.

32
Hinsichtlich der künftig fällig werdenden Mieten gilt dies nur dann, wenn die Anhaltspunkte für eine mangelnde Deckung so konkret sind, dass es treuwidrig wäre, wenn sich der Mieter weiterhin auf die bestehende Einzugsermächtigung berufen könnte.

33
bb) Unter Beachtung der obigen Kriterien war die Klägerin berechtigt, das Lastschriftverfahren hinsichtlich der Wohnraummiete im Juni 2024 einzustellen. Mit Beginn des Jahres 2024 waren unstrittig Unregelmäßigkeiten bei der Mietzahlung der Wohnraummiete aufgetreten; im Wege des vereinbarten Lastschrifteinzugs konnte weiderholt die Miete für die Wohnung nicht eingezogen werden. Dies betrifft die Monate Januar, März und April 2024. Insoweit stand der Klägerin das Recht zu, das Lastschrifteinzugsverfahren hinsichtlich des Wohnraummietverhältnisses zu beenden.

34

cc) Der Beklagte befand sich mit den Mietzahlungen auch im Verzug und hatte diese zu vertreten. Das Gericht berücksichtigte dabei folgenden zeitlichen Ablauf der Kommunikation:

35
Mit E-Mail der Hausverwaltung der Klägerin vom 18.06.2024 wurde der Beklagte über den aktuellen Rückstand im Mietverhältnis von € 3.494,72 informiert (Anlage K4).

36
Mit anwaltlichem Aufforderungsschreiben vom 15.07.2024 (Anlage K5) wurde der Beklagte dazu aufgefordert, den derzeitigen Zahlungsrückstand von € 5.481,81, welcher aus einem offenen Restbetrag der Miete März/April 2024 in Höhe von € 161,18, einer Bankrücklastschriftgebühr von € 10,67, den vollständigen Miete für die Wohnung für Juni und Juli 2024 in Höhe von jeweils € 1.987,09 und der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2023 vom 22.04.2024 in Höhe von € 1.335,78 resultiert, bis 29.07.2024 auszugleichen. Der Beklagte wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Klägerin hinsichtlich der Wohnungsmiete den Lastschrifteinzug eingestellt hat und der Beklagte hier eigenverantwortlich die Mietzahlung zum jeweiligen Fälligkeitstermin veranlassen muss.

37
Der Beklagte wurde sodann mit E-Mail vom 29.07.2024 (Anlage B zu Nr. 4) nochmals darauf hingewiesen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen wird, wenn nicht der Rückstand und die laufende Miete bezahlt werden. Hinsichtlich der bevorstehenden Fälligkeit der Augustmiete wurde der Beklagte explizit darauf hingewiesen, dass kein Lastschrifteinzug erfolgt und er die Überweisung selbst veranlassen muss.

38
Auf diese Schreiben der Klägerin erfolgte seitens des Beklagten bis zum Ausspruch der ordentlichen Kündigung vom 09.08.2024 keine Reaktion. Ganz im Gegenteil, der Beklagte bezahlte zudem die Wohnraummiete für August 2024 ebenfalls nicht.

39
Dem Beklagten war daher hier vor Ausspruch der Kündigung wiederholt mitgeteilt worden, dass der Lastschrifteinzug der Wohnungsmiete ab Juni 2024 eingestellt worden war. Der Mietrückstand war einzeln aufgeschlüsselt und der Beklagte zur Zahlung aufgefordert worden. Fehlendes Verschulden des Beklagten oder auch eine Nichteinhaltung von Rücksichtnahmepflichten oder Nichtbeachtung der sich aus § 242 BGB ergebenden Grundsätze sind nicht gegeben; vielmehr hat die Klägerin wiederholt vergeblich dem Beklagten eine Rückkehr zu vertragsgerechtem Verhalten angeboten. Der Beklagte kann sich allenfalls vor dem unmissverständlichen Anwaltsschreiben vom 15.07.2024 auf einen ‚Vertrauenstatbestand' Lastschrifteinzug berufen; mit Ablauf der dort auf 29.07.2024 gesetzten Zahlfrist befand sich der Beklagte damit neben dem Betrag von € 161,18 aus den Vormonaten März/ April 2024 auch hinsichtlich der Wohnungsmieten für Juni und Juli 2024 schuldhaft in Zahlungsverzug; darüber hinaus dann ab dem 06.08.2024 auch mit der unbezahlten Wohnungsmiete für August 2024.

40
dd) Auch der Umstand, dass hinsichtlich des Tiefgaragenstellplatzes weiterhin von der Einzugsermächtigung Gebrauch gemacht wurde, ändert hieran nichts. Zum einen handelt es sich um zwei verschiedene Mietverhältnisse. Zum anderen ist die obige, klare Kommunikation seitens der Klägerin zu berücksichtigen.

41
d) Die unstrittige Nachzahlung der offenen Mietrückstände samt Zahlung der laufenden Nutzungsentschädigungen führen nicht zur Heilung der ordentlichen Kündigung.

42
Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 16. Februar 2005 – VIII ZR 6/04, WuM 2005, 250 unter II 2 a-d; vom 11. Januar 2006 – VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585 Rn. 20; vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428 Rn. 11; vom 28. November 2007 – VIII ZR 145/07, NJW 2008, 508 Rn. 19; vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 28; vom 1. Juli 2015 – VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 22; vom 1. Juli 2020 – VIII

ZR 323/18, WuM 2020, 499 Rn. 25, 33; Senatsbeschlüsse vom 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 6 und vom 20. Juli 2016 – VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 8). Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 14. Mai 1985 – 1 BvR 233/81, BVerfGE 69, 315, 372 und BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 – 1 BvR 1186/89, BVerfGE 82, 6, 12 f).

43
2) Wirksame Kündigung des Mietverhältnisses über den Tiefgaragenstellplatz Entsprechend der Vereinbarung im Rahmen dieses Mietverhältnisses war der Mietvertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Monats kündbar.

44
Dies ist seitens der Klägerin mit Kündigung vom 09.08.2024 erfolgt.

45
Soweit der Beklagte vorgetragen hat, dass eine Räumung und Herausgabe bereits am 30.09.2024 erfolgt sei, so blieb der Beklagte hierfür darlegungs- und beweisbelastet. Der Beklagte unterbreitete dem Gericht hierfür kein Beweisangebot.

46
V) Die Kündigungsfrist ist gegenwärtig abgelaufen, wobei diese nach § 573c Abs. 1 S. 2 BGB aufgrund der Länge des Wohnraummietvertrages bis zum 31.05.2025 lief. Die Kündigungsfrist des Mietverhältnisses über den Tiefgaragenstellplatz endete vertragsgemäß zum 30.09.2024.

47
VI) Eine Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses nach § 545 BGB war nicht möglich, da die Klägerin der Fortsetzung widersprochen hat. Eine Fortsetzung dieses Mietverhältnisses nach §§ 574 ff. BGB schied gem. § 574 Abs. 1 S. 2 BGB ebenfalls aus.

48
Insgesamt kann daher festgehalten werden, dass die ordentliche Kündigung der Klägerin vom 09.08.2024 sowohl das Wohnraummietverhältnis als auch das Mietverhältnis über den streitgegenständlichen Tiefgaragenstellplatz beendet hat, so dass ein entsprechender Räumungs- und Herausgabeanspruch der Klägerin gem. § 546 Abs. 1 BGB besteht und das Versäumnisurteil vom 02.10.2024 diesbezüglich unter den Ziffern 1. und 2. aufrechtzuerhalten war.

D. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit und Streitwert

49
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 91a ZPO.

50
Soweit die Parteien die Ziffern 3. bis 5. des Versäumnisurteils vom 02.10.2024 übereinstimmend für erledigt erklärt haben, so waren die entsprechenden Kosten gem. § 91 a ZPO dem Beklagten aufzuerlegen. Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen befand sich der Beklagte mit den eingeklagten Mietrückständen schuldhaft im Verzug, so dass auch die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten für den Ausspruch der streitgegenständlichen Kündigung sowie der Anspruch auf zukünftige Mietzahlung ab dem 01.09.2024 ursprünglich sowohl zulässig (u.a. § 259 ZPO) als auch begründet waren und durch die Begleichung der Mietrückstände und die nunmehr bestehende fortlaufende Mietzahlung unbegründet wurden.

51
Aufgrund der diesbezüglich übereinstimmenden Erledigterklärung waren die Ziffern 3. bis 5. des Versäumnisurteils vom 02.10.2024 nicht mehr aufrechtzuerhalten.

52
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711 S.1, S.2 und 709 S.2, S. 3 ZPO. Die Höhe der Sicherheitsleistung orientiert sich an dem geschätzten Räumungs- und Vollstreckungsschaden.

53
Der Streitwert folgt den klägerischen Ausführungen im Rahmen der Klage.

E. Räumungsfrist

54
Dem Beklagten war eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2025 zu gewähren.

55
Grundsätzlich hat das Gericht auch ohne entsprechenden Antrag von Amts wegen über die Gewährung einer Räumungsfrist gem. § 721 ZPO zu entscheiden.

56
Die Räumungsfrist bestimmt sich dabei nach einer Ermessensentscheidung durch das Gericht. Grundsätzlich sind hierbei die Interessen des Mieters und Vermieters gegeneinander abzuwägen, wobei auch die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen zu beachten sind. Dem Interesse des Beklagten, eine adäquate Ersatzwohnung zu finden, steht das Erlangungsinteresse der Klägerin gegenüber.

57
Vorliegend berücksichtigte das Gericht, dass das Wohnraummietverhältnis bereits zum 31.05.2025 beendet wurde. Allerdings besteht aktuell kein Mietrückstand/ Rückstand der Nutzungsentschädigung und auch die laufenden Nutzungsentschädigungen werden bezahlt.

58
Unter Abwägung dieser Kriterien erschien dem Gericht eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2025 als sachgerecht.