AG Altötting, Endurteil v. 17.02.2026 – 2 C 321/25

Titel:

Kündigungsfolgen bei Mietvertrag

Normenkette:

BGB § 242, § 314 Abs. 3, § 362 Abs. 1, § 569

Leitsätze:

1. Bei der fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs findet 314 Abs. 3 BGB keine Anwendung. (Rn. 38 – 39) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nach Kündigung und Rückgabe kann das Sicherungsinteresse des Vermieters sinken, so dass der Kautionsanspruch nicht mehr in voller Höhe besteht. (Rn. 33 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

1. Die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Verzuges mit der Mietkaution nach § 569 Abs. 2a BGB setzt keine Abmahnung oder zeitliche Schranke voraus. § 314 Abs. 3 BGB findet keine Anwendung. (redaktioneller Leitsatz)

2. Barzahlungen des Mieters sind mangels anderweitiger Vereinbarung auf die laufende Pacht und nicht auf die Mietkaution anzurechnen, wenn dies durch Beweisaufnahme bestätigt wird. (redaktioneller Leitsatz)

3. Wird ein Räumungsbegehren nach Rechtshängigkeit durch tatsächliche Räumung erledigt und erklären beide Parteien den Rechtsstreit insoweit übereinstimmend für erledigt, ist über die Kosten nach § 91a Abs. 1 ZPO zu entscheiden. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Räumungsklage, Kautionszahlung, Erledigungserklärung, Mietrückstand, Nutzungsentschädigung, Anwaltskostenerstattung, Kostenentscheidung, Kündigung

Tenor

1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin als Kaution einen Betrag in Höhe von 500,00 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 03. 09. 2024, zu bezahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der weitergehende Klageantrag zu Ziffer 2 ursprünglich zulässig und begründet war und sich durch ein Ereignis nach Rechtshängigkeit erledigt hat.

3. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 1.450,00 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01. 08. 2025, zu bezahlen

4. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin, als Nebenforderung außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.214,99 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 31. 07. 2025 zu bezahlen.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 1) bis 3) 74% als Gesamtschuldner, die übrigen 26% der Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte zu 1 allein.

6. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

7. Der Streitwert wird auf 17.950,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin macht gegen die Beklagten Ansprüche aus einem Wohnraum-Mietverhältnis geltend.

2
Die Klägerin war Vermieterin des Wohnhauses auf dem landwirtschaftlichen Anwesen ...., Flurstück 3333, Gemarkung U..

3

Mieterin war die Beklagte zu 1. Mit der Beklagten zu 1 bewohnten auch ihre Mutter, die Beklagte 2, und ihr Ehemann, der Beklagten zu 3, das Haus.

4
Das Mietverhältnis lief ab dem 29. 06. 2024, wobei die Beklagten bereits ab Mai 2024 Zugang zu dem Haus hatten. Auf den Mietvertrag vom 31. 03. 2024 wird verwiesen (Anlage K2).

5
Die monatliche Miete für Wohnhaus und Garage betrug 1.450,00 €, bestehend aus 1.100,00 € Grundmiete und 350,00 € Vorauszahlung auf Betriebskosten. Gemäß § 5 des Mietvertrages war eine Mietkaution in Höhe von 3.300,00 € geschuldet mit folgendem handschriftlichen Zusatz: „2 x sofort und 1 x S.“.

6
Die Klägerin verpachtete außerdem mit Pachtvertrag vom 31. 03. 2024 einen Pferdestall, 3 Paddocks, einen Reitplatz sowie Wiesen auf dem Grundstück R. 14c an die Beklagte zu 1. In der am 31. 03. 2024 unterzeichneten Version des Pachtvertrags wurde eine monatliche Pacht von 1.100 €, fällig am ersten eines jeden Monats im Voraus, festgelegt, ebenso eine Laufzeit des Pachtvertrages v. 29. 06. 2024 b. 28. 06. 2027 (Anlage K2). Unter § 3 des Pachtvertrages wurde händisch ergänzt „Kaution 3 x MP 2 x sofort 1 x S.“.

7
Hinsichtlich der Lage von Wohnhaus und Pachtsache wird verwiesen auf den Lageplan in Anlage K1.

8
Unstreitig hat die Beklagte zu 1 an die Klägerin folgende Barzahlungen erbracht:

- April 2024: 300,00 €

- Mai 2024: 800,00 €

- Juni 2024: 300,00 €

- Juli 2024: 300,00 €

- August 2024: 300,00 €

- September 2024: 300,00 €

- Oktober 2024: 300,00 €

- November 2024: 300,00 €

- Dezember 2024: 300,00 €

- Januar 2025: 300,00 €

- Februar 2025: 300,00 €

- März 2025: 300,00 €

- April 2025: 300,00 €

insgesamt: 4.400 €

9
Durch anwaltliches Einschreiben der Klägerin vom 24.06.2025, der Beklagten zu 1) am 27.06.2025 zugegangen, wurde das streitgegenständliche Wohnraummietverhältnis mit der Begründung der Nichtzahlung der Kaution außerordentlich, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt, gekündigt (Anlage K3).

10
Mit anwaltlichem Schreiben vom 25.06.2025 hat die Klägerin mit gleicher Begründung auch die außerordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses erklärt.

11
Die Klägerin ließ parallel Räumungs- und Zahlungsklagen zum Amtsgericht Altötting und dem Landgericht Traunstein gegen die Beklagten erheben. Gegenstand des hiesigen Verfahrens ist das

Wohnraummietverhältnis, Gegenstand des Verfahrens des Landgerichts Traunstein, Aktenzeichen 6 O 1509/25, ist das Pachtverhältnis.

12
Die Klägerin hat in der Klageschrift an das Amtsgericht Altötting vom 23.07.2026, den Beklagten zugestellt am 31.07.2025 (Beklagte zu 1) und am 06.08.2025 (Beklagte zu 2 und zu 3), folgende Anträge gestellt.

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, im Anwesen R. 14c, 96752 U., das Wohngebäude bestehend aus 7 Zimmer, 1 Küche, 1. Kammer, 2 Bad/WC, 1 WC, 1 Keller und Speicher, sowie 1 Autogarage (rechts) und 1 Doppelgarage, gemäß blauer Markierung im als Anlage K1 vorgelegten Lageplan, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin als Kaution einen Betrag in Höhe von 3.300,00 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 03.09.2024, zu bezahlen.

3. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin, als Nebenforderung außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.214,99 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit, zu bezahlen.

13
Mit Schriftsatz vom 08.08.2025 hat die Klägerin die Klage im Hinblick auf die Monatsmiete A. 2025 wie folgt erweitert:

14
Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 1.450,00 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01.08.2025, zu bezahlen.

15
Das gegenständliche Wohnhaus wurde genauso wie die Pachtsache am 28.08.2025 an die Klägerin zurückgegeben.

16
Die Klägerin hat vorgetragen, Zahlungen auf die Mietkaution seien zu keinem Zeitpunkt erfolgt. Die Beklagte zu 1 befinde sich seit 03.09.2024 mit der Zahlung der Mietkaution in Verzug. Mehrfach sei die Klägerin vertröstet worden, weshalb es noch zu keiner Zahlung gekommen sei, wobei es im Ergebnis zu keinerlei Kautionszahlung gekommen sei. Da Erinnerungen der Klägerin stetig ohne Zahlung geblieben, habe sie ihre anwaltlichen Bevollmächtigten beauftragt, das streitgegenständliche Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen und die Kaution geltend zu machen.

17
In der mündlichen Verhandlung hat die Klägerin zuletzt folgende Anträge gestellt:

18
Zu Ziffer 1: Es wird festgestellt, dass der Klageantrag zu I. ursprünglich zulässig und begründet war und sich durch die zum 28.08.2025 erfolgte Räumung erledigt hat und zwar nach Rechtshängigkeit.

19
ZU Ziffer 2: Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin als Kaution einen Betrag in Höhe von 500,00 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 03.09.2024, zu bezahlen. Es wird festgestellt, dass der weitergehende Klageantrag zu Ziffer 2 ursprünglich zulässig und begründet war und sich durch ein Ereignis nach Rechtshängigkeit erledigt hat.

20
Ziffer 3: Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 1.450,00 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01.08.2025, zu bezahlen Ziffer 4: Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin, als Nebenforderung außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.214,99 €, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 31.07.2025 zu bezahlen.

21

Die Beklagten haben eine Erledigungserklärung der Klägerin zum Räumungsbegehren zugestimmt und im Übrigen Klageabweisung beantragt.

22
Sie haben vorgetragen, die Beklagte befinde sich nicht mit der Zahlung einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspreche. Die Parteien hätten im A. 2025 eine gesonderte Vereinbarung geschlossen, wonach eine zusätzliche Box eingebaut werde und die hierfür zu zahlenden Boxenmiete zur Abzahlung der Kaution verwendet werden solle. Diese Box sei mit Hilfe der Beklagten zu 1) fertiggestellt worden und die hierfür erzielten Mieteinnahmen sollten fortlaufend auf die offene Kautionsforderung angerechnet werden. Die oben aufgeführten unstreitigen Barzahlungen im Zeitraum M. 2024 bis M. 2025 in Höhe von insgesamt 4.400 € seien auf die Kautionsforderung geleistet worden. Jedenfalls sei die ausgesprochene fristlose Kündigung aufgrund der getroffenen Vereinbarung zwischen den Parteien rechtsmissbräuchlich bzw. treuwidrig, § 242 BGB.

23
Die Klägerin hat ausdrücklich bestritten, dass die erfolgen Barzahlungen auf die Kautionsforderung geleistet worden wären.

24
Die Teil-Erledigungserklärung im Hinblick auf die mit der Klageschrift geltend gemachte Kautionszahlung in Höhe von 2.800,00 € hat die Klägerin damit begründet, dass keine Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen im Hinblick auf den Zustand des Wohnhauses bei Rückgabe mehr im Raum stünde und eine Nebenkostennachforderung für 2025 in einer Größenordnung von 400 €-450 € zu erwarten sei.

25
Hinsichtlich des weiteren Parteivortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst den überreichten Anlagen Bezug genommen.

26
Das Gericht hat erstmals mündlich verhandelt am 18.11.2025. Die Klägerin wurde persönlich angehört. Auf das Sitzungsprotokoll wird verwiesen (Blatt 42/43).

27
Das Gericht hat erneut mündlich verhandelt am 17.02.2026. In dem Termin wurden folgende Zeugen uneidlich einvernommen: H. R., R. B., F. L. und A. E.. Die Klägerin und die Beklagte zu 1 wurden persönlich angehört. Auf das Sitzungsprotokoll wird verwiesen.

Entscheidungsgründe

28
Die Klage ist mit den zuletzt gestellten Anträgen zulässig und vollumfänglich begründet.

I. Feststellungsbegehren in Ziffer 1 der Klage

29
Die Klage auf Feststellung, dass der Klageantrag zu I., das Räumungsbegehren, ursprünglich zulässig und begründet war und sich durch die zum 28.08.2025 erfolgte Räumung erledigt hat und zwar nach Rechtshängigkeit, ist vorliegend der Auslegung zugänglich. Nachdem die Beklagtenvertreterin einer Erledigungserklärung der Klägerin zum Räumungsbegehren bereits im Schriftsatz vom 10.09.2025 unter Verwahrung gegen die Kostenlast zugestimmt hat, ist das Feststellungsbegehren der Klagepartei auszulegen als Erledigungserklärung hinsichtlich des Räumungsbegehrens unter Beantragung der Kostenauferlegung an die Beklagten in diesem Punkt. Durch die Erklärung der Beklagten, einer Erledigungserklärung zum Räumungsbegehren unter Verwahrung gegen die Kostenlast zuzustimmen, liegt in dem Feststellungsbegehren keine einseitige Erledigungserklärung, sondern die Parteien haben den Rechtsstreit vielmehr insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Über dieses Begehren der Klagepartei ist gemäß § 91a Abs. 1 ZPO nur im Rahmen der Kostenentscheidung zu entscheiden.

II.Kautionszahlung

30

1. Klage auf Zahlung der restlichen Kaution von 500 €.

31
Der Anspruch folgt aus dem Mietvertrag vom 31.03.2024. Soweit die Beklagte zu 1 hier Erfüllung (§ 362 Abs. 1 BGB) vorbringt, greift dieser Einwand nicht. Die Behauptung der Beklagten, die Bargeldzahlungen in Höhe von 300 € (M. 24 und J. 24 bis M. 25) bzw. 800 € (J. 24) seien auf die geschuldete Kaution in Höhe von 3.300 € erfolgt, ist unzutreffend. Die Zeugenbeweisaufnahme hat das Gegenteil ergeben. Es handelte sich um Zahlungen auf die Pacht der landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen, was sogar der von der Beklagten zu 1 benannte Zeuge A. E. bestätigte.

32
Die Zinsforderung auf die 500 € ab 03. 09. 2024 ist unter dem Gesichtspunkt des Verzugs gerechtfertigt, nachdem die letzte Kautionsrate im S. 2024 mit der Miete fällig war und der Fälligkeitszeitpunkt deshalb kalendermäßig bestimmt war, §§ 286 Abs. 1 und Abs. 2, 288 Abs. 1 BGB.

33
2. Feststellungsbegehren, dass der weitergehende Klageantrag zu Ziffer 2 ursprünglich zulässig und begründet war und sich durch ein Ereignis nach Rechtshängigkeit erledigt hat Nachdem die Beklagte zu 1 der Erledigung insoweit nicht zugestimmt hat, war die Umstellung in das Feststellungsbegehren zulässig. Das Feststellungsinteresse besteht, weil die Beklagte zu 1 keine Zustimmung erklärt hat und vorgetragen hat, das ursprüngliche Zahlungsbegehren hinsichtlich der weiteren Kaution von 2.800,00 € sei bereits vor Rechtshängigkeit durch Zahlung unbegründet geworden.

34
Das Feststellungsbegehren ist auch begründet, da die Klage auf die Zahlung der vollständigen Kaution von 3.300 € zum Zeitpunkt der Klageerhebung vom 23.07.2025 mangels erfolgter Zahlungen voll begründet war. Wie die Beweisaufnahme ergeben hat, sollten die Barzahlungen eben nicht auf die Kaution, sondern auf die geschuldete Pacht verrechnet werden. In Höhe der 2.800 € ist die erhobene Kautionsklage nach Rechtshängigkeit unbegründet geworden, da das Sicherungsinteresse nach Rechtshängigkeit in dieser Höhe entfallen ist. Es hat sich nach Rechtshängigkeit herausgestellt, dass Schadensersatzansprüche im Hinblick auf den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe nicht bestehen. Ferner hat sich nach Rechtshängigkeit herausgestellt, dass sich die Nebenkostennachzahlung für 2025 voraussichtlich in einer Größenordnung von 400 € – 450 € bewegen wird. Ein höheres Sicherungsinteresse als 500 € ist deshalb nach Rechtshängigkeit und jedenfalls zum Zeitpunkt der Klageänderung entfallen, sodass die Klage insoweit nachträglich unbegründet worden ist.

III. Zahlung auf Miete A. 2025

35
Der Anspruch auf Zahlung von Miete bzw. Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete von 1.450,00 € nach § 546a Abs. 1 BGB besteht, nachdem eine Zahlung für diesen Monat nicht erfolgt ist und die tatsächliche Räumung erst zum 28. 08. 2025 erfolgte. Die Zinsforderung ergibt sich aus §§ 286 Abs. 1 und Abs. 2, 288 Abs. 1 BGB.

IV. Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 1.214,99 € gegen die Beklagte zu 1

36
Der Anspruch folgt dem Grunde nach aus den §§ 286 Abs. 1. Abs. 2 Nummer 1, 280 Absatz 1 und Abs. 2 BGB. Der Beklagte war mit der kompletten Kautionszahlung in Höhe von 3.300,00 € jedenfalls ab 03. 09. 2024 in Verzug, da er die letzte Rate mit der Septembermiete zu bezahlen hatte.

37
Der Gegenstandswert der vorgerichtlichen Tätigkeit für das Kündigungsschreiben vom 24. 06. 2025, mit dem auch zugleich die ausstehende Kaution von 3.300,00 € geltend gemacht wurde, bestimmte sich nach dem Jahreswert der Grundmiete zuzüglich der offenen Kaution als Forderung.

38
Der Jahreswert der Grundmiete konnte eingerechnet werden, da tatsächlich die Voraussetzungen für die Kündigung des Mietverhältnisses zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung vorlagen. Nach § 569 Absatz 2a BGB liegt ein wichtiger Grund für die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses auch vor, wenn der Mieter

mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Dies war zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung der Fall, da die komplette Kaution in Höhe von 3.300 € zur Zahlung offenstand. Eine Abhilfefrist oder eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB bedurfte es nicht, § 569 Abs. 2a Satz 3 BGB.

39
Die Kündigung ist auch nach den Grundsätzen des § 314 Abs. 3 BGB nicht unwirksam und widerspricht auch nicht den Grundsätzen von Treu und Glauben, § 242 BGB. Die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB findet auf die Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB wegen Zahlungsverzugs nämlich keine Anwendung (vergl. BGH, 13.07.2016, VIII ZR 296/15). Schon der Wortlaut dieser Vor schriften spricht gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch einer fristlosen Kündigung (vgl. Senatsbeschluss vom 13. April 2010 – VIII ZR 206/09, aaO). § 543 BGB, der – sei es als General klausel (Abs. 1), sei es als Regeltatbestände (Abs. 2) – die Voraussetzungen für die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses regelt, bestimmt in seinen weiteren Absätzen im Einzelnen die Modalitäten der Kündigung. Eine zeitliche Beschränkung für den Ausspruch der Kündigung schreibt diese Bestimmung nicht vor. Ebenso wenig enthält sie einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB. Auch § 569 BGB, der für Wohnraummietverhältnisse die Vorschrift des § 543 BGB um weitere Tatbestände und Kündigungsmodalitäten ergänzt, sieht weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die fristlose Kündigung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor.

40
Es ergibt sich mithin ein Gegenstandswert für die vorgerichtliche Tätigkeit der Klägervertreter in Höhe von 16.500 € (12 × 1.100 € + 3.300 €).

41
Daraus ergibt sich folgender Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten: Gegenstandswert: 16.500,00 €

1,3 Geschäftsgebühr gem. 2300 VV RVG, 1.001,00 € Post- und Telekommunikationspauschale gem. 7002 VV RVG 20,00 € Summe netto 1.021,00 €

19% USt. gem. 7008 VV RVG 193,99 € Summe 1.214,99 €

42
Aus diesem Betrag stehen der Klägerin Prozesszinsen zu, § 291 BGB.

V. Kostenentscheidung

43
Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 Abs. 1 und 91a Absatz 1,100 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO.

44
Soweit die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich des Räumungsbegehrens übereinstimmend für erledigt erklärt haben (siehe oben), treffen die Kosten des Verfahrens die Beklagten gesamtschuldnerisch. Die Räumungsklage war nämlich ursprünglich zulässig und begründet und ist erst durch ein Ereignis nach Rechtshängigkeit, nämlich durch die Räumung vom 28. 8. 2025 unbegründet geworden. Es entspricht daher der Billigkeit, die Kosten insoweit den Beklagten aufzuerlegen.

45
Im Hinblick auf die Klageanträge zu Ziffer 2 und 3 hat die Beklagte zu 1 die Kosten des Verfahrens allein zu tragen, da insoweit nur sie verklagt war.

VI. vorläufige Vollstreckbarkeit

46
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.