

15 S 29/15
12 C 172/14
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen

Vert.:	Frist not.		KG KSA	Mat.:
RA	EINGEGANGEN			Verst. nan.
SB	25. MRZ. 2015			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdA				Ein- kunft

Beschluss

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

g e g e n

Frau

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

wird beschlossen:

Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass die Kammer einstimmig beabsichtigt, die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 15.01.2015 - 12 C 172/14 - durch Beschluss zurückzuweisen.

I.

Die Kläger begehren von der Beklagten die Räumung der ihr ab dem 01.06.2013 vermieteten Wohnung im Hause in Bottrop, in dem sie selbst die zweite Wohnung mit der Hausnr. a bewohnen. In dem von den Klägern vorgegebenen Formularmietvertrag haben sie in § 4 bei der Mietdauer den Text handschriftlich dahingehend geändert, dass der Vertrag auf bestimmte Zeit geschlossen sei und in Klammern „5 Jahre ab Mietbeginn“ hinzugefügt. Außerdem wurde bei § 11, der Kündigungsregelungen vorsah, handschriftlich hinzugefügt „s.Befristung § 4“. Die im Text genannte Bezugnahme auf die §§ 573 ff BGB wurde

nicht durchgestrichen.

Die Beklagte verweigert den Auszug im Hinblick darauf, dass eine fünfjährige Mietzeit fest vereinbart sei. Widerklagend macht sie die Freistellung von Kosten für die vorgerichtliche Beratung durch ihren Prozessbevollmächtigten in Höhe von 297,62 € geltend.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, der Widerklage stattgegeben.

Den Beklagten stünde das geltend gemachte Kündigungsrecht gemäß § 573a BGB nicht zu, weil sie sich insoweit durch die in § 4 des Mietvertrages getroffene Regelung selbst beschränkt hätten. Auch wenn es sich hierbei nicht um eine wirksame Befristung des Mietvertrages gemäß § 575 BGB handele, sei die getroffene Vereinbarung dahingehend auszulegen, dass in dem dort genannten Zeitraum das Mietverhältnis beidseits nicht kündbar sei.

Die Widerklageforderung sei als Schadensersatzanspruch begründet.

Mit der Berufung rügen die Kläger die Rechtsanwendung des Amtsgerichts und vertiefen ihren erstinstanzlichen Vortrag.

II.

Die Berufung verspricht aus folgenden Gründen offensichtlich keinen Erfolg:

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass den Klägern der geltend gemachte Räumungsanspruch nicht zusteht, weil ihre Kündigung vom 02.06.2014 den Mietvertrag nicht zum 30.11.2014 wirksam beendet hat.

Zutreffend geht das Amtsgericht ferner davon aus, dass hier keine wirksame Befristung des Mietvertrages im Sinne des § 575 BGB vorliegt. Denn die Kläger haben der Beklagten nicht in der von § 575 BGB gebotenen Schriftform bei Vertragsschluss mitgeteilt, aus welchem dort genannten Grund sie die Befristung wünschen (vgl. dazu Lützenkirchen § 575 BGB Rdnr. 72 ff).

Der von den Klägern hinsichtlich des Vertragstextes vorgegebene Mietvertrag ist aber auch nach Ansicht der Kammer so auszulegen, dass beide Parteien sich hinsichtlich der Mietzeit auf fünf Jahre binden wollten und die Regelungen in § 4 und bei § 11 ähnlich wie in dem vom BGH am 11.12.2013 entschiedenen Fall als ein beidseitiger, freiwilliger Kündigungsverzicht zu verstehen ist. Hierfür spricht nicht nur der Wortlaut des Vertrages, sondern auch die von den Klägern vorgelegte E-Mail vom 04.02.2013, nach der die Beklagte sich von vornherein – vor näherer Befassung mit der Wohnung - darauf einstellen sollte, nicht länger als 4 -5 Jahre mieten zu können. Im Umkehrschluss sollte sie für die im Mietvertrag genannten 5 Jahre eine gewisse Planungssicherheit erhalten. Dass die Beklagte auf die Abänderung der im vorgedruckten Mietvertrag getroffenen Regelung keinen Einfluss ausgeübt hat,

bedeutet nicht, dass sie mit dieser Bedingung nicht einverstanden war und dass diese für ihre Anmietentscheidung nicht mitbestimmend war, so wie sie es bei ihrer Anhörung vor dem Amtsgericht anschaulich schilderte. Auf der anderen Seite bestand auch für die Kläger, die die streitgegenständliche Wohnung kurz zuvor erworben hatten und die sich als unerfahrene Vermieter bezeichnen, nach den eigenen Ausführungen durchaus ein Interesse an einem beidseitigen Kündigungsverzicht von 5 Jahren, weil sie damals davon ausgingen, erst nach Ablauf dieses Zeitraumes die Wohnung selbst nutzen zu wollen. Im Falle einer fristgemäßen Kündigung der Mieterin vor Ablauf dieser 5 Jahre bei einem unbefristeten Mietverhältnis wäre in einem dann nur gegebenen relativ kurzen noch offenen Zeitraum eine Neuvermietung schwierig geworden. Die durch die getroffene Regelung sicheren Mieterträge für den 5 Jahreszeitraum und die damit verbundene Stabilität in der Haugemeinschaft sind Gründe, die die Regelung aus damaliger Sicht gerade auch für die Kläger sinnvoll machte.

Zutreffend hat das Amtsgericht ferner festgestellt, dass für den Fall eines beidseitigen Kündigungsverzichtes, auch die Kündigungsregelung des § 573a BGB, auf die sich die Kläger anderenfalls berufen könnten, nicht gilt (Schmidt/Futterer/Blank, 10. Aufl. § 573a BGB Rdnr. 6 mit dem Verweis auf die allgemeine Meinung).

Die Wiederklageforderung ist als Schadensersatzforderung gemäß §§ 280, 311 BGB begründet. Es stellt eine positive Vertragsverletzung des bestehenden Mietvertrages im Sinne dieser Vorschriften dar, wenn der Vermieter entgegen der vertraglichen Vereinbarung zur Unzeit kündigt, wobei die Inanspruchnahme anwaltlicher Beratung seitens der rechtlich - soweit ersichtlich - nicht vorgebildeten Beklagten und die dadurch entstandenen Kosten einen adäquat verursachten Schaden bedeuten.

Da eine mündliche Verhandlung nicht erforderlich ist, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ein Urteil des Berufungsgerichts nicht erfordern, beabsichtigt die Kammer eine Zurückweisung der Berufung im Beschlusswege.

III.

Die Kläger haben Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen.

Essen, 12.03.2015
15. Zivilkammer

Hackert
Vorsitzender Richter am
Landgericht

Osmers
Richter

Dr. Dechamps
Richterin am Landgericht

Beglaubigt



Maiwald

Justizbeschäftigter

