

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 535, 546 BGB

- 1. Die Rückgabepflicht des Mieters umfasst neben der Besitzverschaffung an den Räumen zugunsten des Vermieters (auch durch Rückgabe sämtlicher Schlüssel) auch die Räumung der Mietsache von den eingebrachten Sachen.**
- 2. Eine teilweise Räumung liegt nur dann vor, wenn sich in den Räumlichkeiten noch Gegenstände befinden, an denen der Mieter den Besitz offenkundig nicht aufgegeben hat.**
- 3. Lässt der Mieter eine erhebliche Menge ihm gehörender Gegenstände zurück, soll dies eine unzulässige Teilräumung darstellen (vgl. LG Köln NJW-RR 1996,1480). Das Zurücklassen von wenigem Gerümpel steht aber der Annahme der Rückgabe nicht entgegen.**
- 4. Das Belassen von Sperrmüll im Keller führt aber nicht dazu, dass der Mieter seine Räumungspflicht gemäß § 546 Abs. 1 BGB nicht erfüllt hätte, also nur von einer Teilräumung auszugehen wäre. Vielmehr liegt hierin (nur) eine Schlechterfüllung der Räumungsverpflichtung, die Schadensersatzansprüche auslösen kann (§ 280 BGB).**
- 5. Das Zurücklassen von Sperrmüll in den Kellerräumen, welchen innerhalb des Mietvertrages nur untergeordnete Bedeutung zukommt, steht der Erfüllung der Rückgabepflicht nicht entgegen.**
- 6. Wenn der Kläger durch die verzögerte Klagerücknahme zusätzliche Kosten verursacht hat, kann dies bei der Ermessensentscheidung berücksichtigt werden.**

KG Berlin, Beschluss vom 13.04.2015; Az.: 8 U 212/14

Tenor:

1. Von den Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz haben die Klägerin 9 % und die Beklagte 91 % zu tragen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits in zweiter Instanz hat die Klägerin nach einem Streitwert von 4.794,00 € zu tragen.

Gründe:

Hinsichtlich des Zahlungsantrages zu 2) (8.920,01 €) waren der Beklagten die erstinstanzlichen Kosten aufzuerlegen, weil sie insoweit unterlegen war (§ 91 Abs. 1 ZPO).

Soweit die Klägerin den Klageantrag zu 1) auf Räumung und Herausgabe mit Schriftsatz vom 30. März 2015 zurückgenommen hat, war über die Kosten gemäß § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO zu entscheiden.

Nach § 269 Abs. 3 ZPO fallen grundsätzlich dem seine Klage zurücknehmenden Kläger die Kosten zu Last. Eine Ausnahme hiervon regelt § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO. Danach bestimmt sich die Kostenpflicht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes bei Wegfall des Klageanlasses vor Rechtshängigkeit. Die Kostenentscheidung erfordert eine sachliche Prüfung der geltend gemachten Forderung (Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Auflage, § 269 ZPO, Rdnr. 57).

Die am 28. März 2014 beim Landgericht eingegangene Räumungs- und Herausgabeklage war bis zur Räumung und Herausgabe der Gewerberäume an die Klägerin am 08. Mai 2014 – also vor Rechtshängigkeit am 15. Mai 2014 (lt. Zustellungsurkunde, Bl. 11 d.A.) - zulässig und begründet. Das Mietverhältnis war aufgrund der fristlose Kündigung der Klägerin mit Schreiben vom 14.02.2014 wegen Zahlungsverzuges wirksam beendet worden (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB). Der Klägerin stand daher der Räumungs- und Herausgabeanspruch zu. Die Beklagte war mit der Räumung und Herausgabe auch in Verzug. Es entspricht danach billigem Ermessen der Beklagten die Gerichtskosten und die anwaltliche Verfahrensgebühr für beide Prozessbevollmächtigte aufzuerlegen.

Die Beklagte hat den Räumungsanspruch – entgegen der Ansicht des Landgerichts – noch vor Rechtshängigkeit erfüllt (§ 362 Abs. 1 BGB).

Die Rückgabepflicht des Mieters umfasst neben der Besitzverschaffung an den Räumen zugunsten des Vermieters (auch durch Rückgabe sämtlicher Schlüssel) auch die Räumung der Mietsache von den eingebrachten Sachen (BGH NZM 2002,913; vgl. Bub/ Treier/ Scheuer/ Emmerich, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage, V.A., Rdnr. 22, 35ff.; Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 11. Auflage, § 546 BGB, Rdnr. 18ff.). Die Räumung ist ein wesentliches Element der Rückgabe, wobei der Zustand der Mietsache bei der Rückgabe grundsätzlich ohne Bedeutung ist. Eine teilweise Räumung liegt nur dann vor, wenn sich in den Räumlichkeiten noch Gegenstände befinden, an denen der Mieter den Besitz offenkundig nicht aufgegeben hat. Eine Abgrenzung kann auch danach erfolgen, ob aufgrund des Zustandes der Räumlichkeiten dem Vermieter die Inbesitznahme möglich ist oder nicht. Lässt der Mieter eine erhebliche Menge ihm gehörender Gegenstände zurück, soll dies eine unzulässige Teilräumung darstellen (vgl. LG Köln NJW-RR 1996,1480). Das Zurücklassen von wenigem Gerümpel steht aber der Annahme der Rückgabe nicht entgegen (BGHZ 104,285; KG GE 2011,690; Bub/ Treier/ Scheuer/Emmerich, a.a.O., V. A., Rdnr. 44 m.w.N.; Schmidt-Futterer/Streyl, a.a.O., § 546 BGB, Rdnr. 43 mit Beispielen aus der Rechtsprechung).

Unstreitig hat am 08. Mai 2014 eine Übergabe der Räume an die Klägerin stattgefunden, in dem das als Anlage K 3 gefertigte Abnahme- / Übergabeprotokoll gefertigt worden ist. Anlässlich dieses Termins sind die Schlüssel für das Mietobjekt an die Klägerin übergeben worden und der Klägerin damit der Besitz an den Mieträumen verschafft worden. Die Beklagte hat das Mietobjekt auch (im

Wesentlichen) von den von ihr eingebrachten Sachen geräumt. Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 13.06.2014 (dort auf Seite 2, Bl. 18) behauptet, dass die Beklagte in den Gaststättenräumen diverse Einrichtungsgegenstände belassen habe und ferner auch den Keller nicht geräumt habe, dieser sei mit Sperrmüll zugestellt. Dem ist die Beklagte insoweit entgegengetreten, als sie behauptet hat, dass die Einrichtungsgegenstände zur ursprünglichen Ausstattung der Mieträume gehört hätten, weil hierin auch zuvor schon eine Gaststätte betrieben worden sei; sie habe keine leeren Räume gemietet (vgl. Vortrag im Schriftsatz vom 09.06.2014, Bl. 24). Diesen Vortrag hat die Klägerin nicht hinreichend bestritten (§ 138 Abs. 3 ZPO). Vielmehr erklärte sie mit Schriftsatz vom 02.09.2014 hierzu, dass – selbst wenn dies zugunsten der Beklagten unterstellt werde – die Räume stark vermüllt, die Kellerräume vollständig mit Sperrmüll gefüllt seien (vgl. Vortrag im Schriftsatz vom 02.09.2014, Bl. 26). Offenbar verlangte die Klägerin danach die Beräumung von diversen Einrichtungsgegenständen aus den Gaststättenräumen nicht mehr. Danach ist davon auszugehen, dass die Beklagte zur Entfernung der (mitvermieteten) Einrichtungsgegenstände nicht verpflichtet war. Das Belassen von Sperrmüll im Keller führt aber – entgegen der Ansicht des Landgerichts – nicht dazu, dass die Beklagte ihre Räumungspflicht gemäß § 546 Abs. 1 BGB nicht erfüllt hätte, also nur von einer Teilräumung auszugehen wäre. Vielmehr liegt hierin (nur) eine Schlechterfüllung der Räumungspflicht, die Schadensersatzansprüche auslösen kann (§ 280 BGB). Zwar ergibt sich aus den von der Klägerin eingereichten Fotos, dass sich im Keller eine Vielzahl von Gegenständen befindet. Die Klägerin bezeichnet diese aber selbst als Sperrmüll (vgl. Schriftsatz vom 13.06.2014, Bl. 17). Auch der Senat geht aufgrund der Fotos davon aus, dass es sich insoweit um wertlose Gegenstände handelt, an denen die Beklagte offenbar auch kein Interesse mehr hatte. Das Zurücklassen von Sperrmüll in den Kellerräumen, welchen innerhalb des Mietvertrages nur untergeordnete Bedeutung zukommt, steht der Erfüllung der Rückgabepflicht nicht entgegen (vgl. BezirksG Cottbus WuM 1994,146; LG Braunschweig WuM 1996,272; Schmidt-Futterer/Streyll, a.a.O., § 546 BGB, Rdnr. 43 m.w.N.).

Der Räumungs- und Herausgabeanspruch war wegen Erfüllung danach bereits vor dem Termin der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht unbegründet geworden. Es entspricht danach billigem Ermessen der Klägerin die Mehrkosten aufzuerlegen, die durch die verzögerte Klagerücknahme – erst in der Berufungsinstanz – entstanden sind.

Wenn der Kläger durch die verzögerte Klagerücknahme zusätzliche Kosten verursacht hat, kann dies bei der Ermessensentscheidung berücksichtigt werden (vgl. Stein/Jonas/ Roth, a.a.O., § 269 ZPO, Rdnr. 53). Dies betrifft vorliegend die anwaltliche Terminsgebühr für beide Prozessbevollmächtigte, die wegen der verzögerten Klagerücknahme nach einem Streitwert von 13.714,01 € (Zahlungsanspruch 8.920,01 € + Räumungsanspruch 4.794,00 €) entstanden ist. Bei unverzüglicher Rücknahme noch vor dem erst auf den 26.09.2014 anberaumten Verhandlungstermin wäre die Terminsgebühr nur nach einem Streitwert von 8.920,01 € entstanden. Die hierdurch entstandenen Mehrkosten hat die Klägerin zu tragen, so dass die Kosten entsprechend zu quoteln waren.

Die Klägerin hat aus diesen Gründen auch die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Denn die Berufung der Beklagten, mit der sie nur den (erfüllten) Räumungs- und Herausgabeanspruch angegriffen hat, war nur aufgrund der verzögerten Klagerücknahme veranlasst.