

Landgericht München I

BESCHLUSS

§ 543 Abs. 1 BGB

- 1. Tituliert der Mieter den Objektbetreuer des Vermieters ohne Grund als "fette Kaugummidrecksau" und "Dreckige Schweinedrecksau" kann dies eine ordentliche Kündigung gem. § 573 BGB rechtfertigen.**
- 2. Die ordentliche Kündigung kennt, anders als die fristlose Kündigung, grundsätzlich kein Abmahnungserfordernis; § 314 III BGB.**

LG München I, Beschluss vom 13.01.2015; Az.:14 S 24161/14

Das Landgericht München I - 14. Erlässt am 13.01.2015 folgenden Beschluss:

Tenor:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gem. § 522 II S. 1 ZPO zurückzuweisen.
2. Der Antrag der Beklagten auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Amtsgerichts vom 30.10.2014 wird zurückgewiesen.
3. Der Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist wird zurückgewiesen.
4. Der Beklagtenpartei wird auferlegt, binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses zu den richterlichen Hinweisen Stellung zu nehmen. Die Rechtsmittelrücknahme wird angeregt.

Gründe:

1. Sachverhalt

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz um Räumung und Herausgabe einer Wohnung. Mit Urteil vom 30.10.2014 hielt das Amtsgericht ein die Verurteilung aussprechendes Versäumnisurteil aufrecht. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten vom 17.12.2014, welche mit Schriftsatz vom 23.12.2014 zudem Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung nach §§ 707, 719 ZPO, auf Verlängerung der Räumungsfrist nach § 721 I, IV ZPO sowie auf Räumungsschutz nach § 765a ZPO stellten.

2. Rechtliche Ausführungen

a) Die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg, § 522 II S.1 Nr. 1 ZPO. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung, § 522 II Nr. 2 ZPO, eine Entscheidung des Berufungsgerichts ist nicht zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, § 522 II Nr. 3 ZPO. Schließlich ist eine mündliche Verhandlung nicht geboten. § 522 II S.1 Nr. 4 ZPO.

Das Urteil vom 30.10.2014 begegnet aus Sicht der Kammer keinen rechtlichen Bedenken. Der Prüfungsumfang des Berufungsgerichts bemisst sich nach § 529 ZPO, demnach sind die vom Gericht der ersten Instanz festgestellten Tatsachen zu Grunde zu legen. Berücksichtigungsfähige neue Tatsachen i.S.d. § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO wurden nicht dargelegt.

Nach den Feststellungen des Amtsgerichts, an welche die Kammer gebunden ist, kam einer der beiden Angeklagten am 22.08.2013 unvermittelt mir erhobenen Händen drohend auf die Objektbetreuerin der Klägerin zugelaufen und bezeichnete sie als "fette Kaugummidrecksau" und "Dreckige Schweinedrecksau". Dies erfolgte ohne jeden Anlass.

Die Kündigung erfolgte — unter anderem wegen dieses Vorfalls — mit Klageschriftsatz vom 03.06.2014. Eine außerordentliche Kündigung, auf welche das Amtsgericht seine Entscheidung aber nicht stützte, konnte mit diesem Vorfall zu diesem Zeitpunkt nicht mehr erfolgen, § 314 III BGB. Die ebenfalls erklärte ordentliche Kündigung kennt aber grundsätzlich kein Abmahnungserfordernis. Soweit sich die Berufung also auf die fehlende Abmahnung stützt, kann sie damit keinen Erfolg haben. Allenfalls kann in Einzelfällen bei leichten Vertragsverstößen erst das Zuwiderhandeln nach Abmahnung dem Verstoß das für die ordentliche Kündigung erforderliche Gewicht verleihen. Die hier der Entscheidung zugrunde zu legenden bedrohenden Beleidigungen sind aber ohnehin ein so gravierender Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten, dass sie ohne weiteres ein für die Kündigung nach § 573 BGB ausreichendes Gewicht besitzen und es auf eine Abmahnung nicht ankommt.

Erst die Berufung führt aus, dass die Beklagten zu krankheitsbedingten Ausfällen neigten. Dieser Vortrag ist bereits nicht zu berücksichtigen, nachdem er in der Berufungsinstanz unentschuldig verspätet erfolgt, § 529 I Nr. 2, 531 II ZPO. Zwar waren in erster Instanz Erkrankungen der Beklagten vorgetragen worden; dies allerdings nur hinsichtlich ihrer Verteidigungsmöglichkeiten im Verfahren und im Hinblick auf gesundheitliche Folgen des Räumungsverfahrens. Dass die schweren Erkrankungen, unter anderem ein Tumor des Beklagten zu 2), die Steuerungs- und Einsichtsfähigkeit desjenigen Beklagten aufgehoben hätten, welcher die Zeugin beleidigte, wird nicht vorgetragen. Es wird durch die darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten nicht einmal vorgetragen, welcher der Beklagten die Beleidigung nun vornahm, so dass selbst in der Berufungsinstanz bereits nicht erkennbar ist, für welchen der beiden Beklagten eine verminderte Einsichtsfähigkeit eventuell gelten sollte.

b) Die Zwangsvollstreckung ist nicht gem. §§ 719 I, 707 I ZPO einstweilen einzustellen. Der Antrag ist zulässig als Vollstreckungsschutzantrag nach §§ 707, 719 ZPO.

Der Antrag ist nicht begründet. Maßgeblich hierfür sind die Erfolgsaussichten des

Rechtsbehelfs in der Hauptsache, hier der Berufung gegen das Urteil vom 21.06.2012. Der Hauptsache-rechtsbehelf muss geltend gemacht, zulässig und nicht völlig aussichtslos sein (Thomas/Putzo, 29. Aufl. 2009, § 707 ZPO Rdnr. 8).

Erfolgsaussichten hat die Berufung indes aus Sicht der Kammer derzeit nicht. Dabei kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

c) Die Einräumung einer Räumungsfrist kommt unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieterin nicht mehr in Betracht. Die Frage nach der Gewährung einer Räumungsfrist ist anhand einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden. Die Bewilligung steht dabei im Ermessen des Gerichts.

Generell gilt, dass eine Räumungsfrist dann zu gewähren ist, wenn das Interesse des Schuldners an einem Räumungsaufschub höher zu bewerten ist, als das Interesse des Gläubigers an der sofortigen Räumung. Ein allgemein anerkannter Grundsatz, wonach das befristete Bestandsinteresse des Schuldners generell höher zu bewerten ist als das Erlangungsinteresse des Gläubigers besteht nicht (Blank a.a.O. Rn. 11). Es gilt kein Amtsermittlungsgrundsatz; die maßgeblichen Umstände sind von den Parteien vorzutragen (Krüger a.a.O. Rn. 5).

Die Beklagten legen alleine dar, sie könnten keine Ersatzwohnung finden. Bemühungen um das Finden von Ersatzwohnraum sind aber nicht dargelegt. Die Beklagten waren nach Erhalt der Kündigung verpflichtet, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen. Sie kannten den zur Kündigung führenden Sachverhalt und konnten die Erfolgsaussichten einschätzen. Es ist Vermietern aber nicht grundsätzlich zumutbar, Mieter auch bei eindeutigen Kündigungsvoraussetzungen über die Dauer des erstinstanzlichen Verfahrens die Wohnung zu überlassen.

d) Über den Antrag nach § 765a ZPO hat das Berufungsgericht nicht zu entscheiden, der Antrag ist beim Vollstreckungsgericht zu stellen.