

Amtsgericht Reinbek

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- 1. Die nachträgliche Zahlung des Mietrückstandes innerhalb der Schonfrist lässt ein gegebenenfalls bestehendes berechtigtes Interesse des Vermieters, dass ihn zur ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB berechtigt, unberührt (vgl. BGH, Urteil vom 16.02.2005, VIII 6/04).**
- 2. Bei einem Rückstand von drei Monatsmieten für drei aufeinander folgende Monate kann nicht mehr von einer bloßen Unerheblichkeit der Pflichtverletzung ausgegangen werden.**
- 3. Das Vorliegen eines Mietrückstandes in einer Höhe, der ein Recht zur außerordentlichen Kündigung gewährt, stellt eine Pflichtverletzung dar, aufgrund der grundsätzlich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer ordentlichen Kündigung besteht.**
- 4. Die Mieter wären aber in Anbetracht des Wegfalles ihrer Einkommensgrundlage und ihrer laufenden Mietzahlungspflicht gehalten gewesen, sich rechtzeitig um die Übernahme der Mietkosten durch das Jobcenter zu bemühen.**

AG Reinbek, Urteil vom 15.09.2015; Az.: 13 C 490/14

Das Amtsgericht Reinbek hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom für Recht erkannt:

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, die im 2. Stock rechts belegene 3-Zimmerwohnung geräumt und besenrein an die Kläger herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung

- hinsichtlich des Räumungsanspruchs durch Sicherheitsleistung in Höhe von 915,00 EUR, die sich im Falle der nicht fristgerechten Räumung für die Zeit ab Mai 2016 für jeden angefangenen Monat um 915,00 EUR erhöht und

- hinsichtlich der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des gegen sie

vollstreckbaren Betrags abzuwenden,

wenn nicht die Klägerin ihrerseits vor der Vollstreckung

- des Räumungsanspruchs Sicherheit in Höhe von 10.970,00 EUR und

- hinsichtlich der Kosten Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.03.2016 gewährt.

Beschluss

Der Streitwert wird für die Zeit bis zum 24.06.2014 auf 9.465,00 EUR und für die Zeit ab dem 25.06.2014 auf bis 4.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger nehmen die Beklagten nach einer Teil-Erledigung noch auf Herausgabe von Wohnraum in Anspruch.

Die Klägerin, eine Erbengemeinschaft, ist Eigentümerin der 3-Zimmer-Mietwohnung. Die Beklagten sind Mieter dieser Wohnung.

Das Mietverhältnis besteht seit dem 15.02.2011. Die vereinbarte monatliche Bruttomiete beträgt insgesamt 831,00 EUR. Diese setzt sich zusammen aus dem aktuell geschuldeten Mietzins von monatlich 540,00 EUR kalt und den monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von 250,00 EUR; des weiteren sind unter § 4 des Mietvertrags ("Miete") für einen Tiefgaragenstellplatz monatliche Zahlungen in Höhe von 41,00 EUR ausgewiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Inhalts des Mietvertrags wird auf den als Anlage K 1 eingereichten Mietvertrag vom 10.02.2011 (Blatt 5 bis 17 der Akten) Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 12.06.2013 und vom 27.08.2013 mahnte die Klägerin die Beklagten wegen unpünktlicher Mietzahlungen ab. Wegen des Inhalts der Abmahnungen wird auf die Schreiben vom 12.06.2013 und vom 27.08.2013, eingereicht als Anlagen K 2 und K 3 (Blatt 18 und 19 der Akten), Bezug genommen.

In den Monaten März, April und Mai 2014 zahlten die Beklagten an die Klägerin keinen Mietzins.

Zu einem Zeitpunkt im März oder April - der konkrete Zeitpunkt ist streitig - übersandten die Beklagten an die Hausverwaltung der Klägerin Unterlagen des Jobcenters, mit der Bitte, diese ausgefüllt zurückzusenden. Die ausgefüllten Unterlagen benötigten die Beklagte für ihren Antrag bei dem Jobcenter auf Übernahme der Mietkosten. Die Unterlagen wurden ausgefüllt und unterzeichnet zurückgesandt, wobei streitig ist, wann dies erfolgte.

Mit Schreiben ihres nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 15.05.2014 ließ die

Klägerin gegenüber den Beklagten die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unter Verweis auf die rückständigen Mieten für März bis Mai 2014 in Höhe von insgesamt 2.493,00 EUR aus. Zugleich ließ die Klägerin in dem Schreiben gegenüber den Beklagten hilfsweise die ordentliche Kündigung erklären. Auch zur Begründung der ordentlichen Kündigung bezog sich die Klägerin auf den aktuellen Mietrückstand sowie auf unregelmäßige Mietzahlungen in der Vergangenheit. Wegen des genauen Inhalts des Schreibens vom 15.05.2014 wird auf die Anlage K 4 (Blatt 20, 20R der Akten) Bezug genommen.

Die Bundesagentur für Arbeit zahlte am 04.06.2014 an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 3.324,00 EUR, welcher den offenen Mietforderungen für die Monate März bis Juni 2014 entsprach.

Die Klägerin behauptet, ihre Hausverwaltung habe die Unterlagen, die die Beklagten für ihren Antrag beim Jobcenter benötigten, am 17.04.2014 an die Beklagten zurückgesandt. Die Unterlagen seien innerhalb der üblichen Bearbeitungsfrist von etwa zwei Wochen bearbeitet worden, wobei das genaue Datum des Eingangs der Unterlagen bei der Hausverwaltung nicht mehr bekannt sei.

Die Klage ist den Beklagten am 20.06.2014 zugestellt worden. In ihrer Klagschrift vom 28.05.2014 haben die Kläger zunächst angekündigt, die Beklagten neben der Räumung und Herausgabe des Wohnraums auch zur gesamtschuldnerischen Zahlung in Höhe von 2.493,00 EUR nebst Verzugszinsen auf jeweils 831,00 EUR seit dem 05.03., dem 05.04. und dem 05.05.2014 zu verurteilen. Mit Schriftsatz vom 24.06.2014, eingegangen bei Gericht am 25.06.2015, hat die Klägerin den Rechtsstreit teilweise hinsichtlich des Zahlungsantrags in Höhe der Hauptforderung, nicht aber den Zinsanspruch, für erledigt erklärt. Die Beklagten haben sich der Teilerledigungserklärung angeschlossen. Im Termin am 14.08.2015 haben die Beklagten den Zahlungsantrag hinsichtlich der geltend gemachten Zinsen aus dem Betrag von 2.493,00 EUR anerkannt.

Die Kläger beantragen nunmehr,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 2. Stock rechts belegene 3-Zimmerwohnung geräumt und besenrein an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, der Beklagte zu 1) habe sich bereits Anfang März 2014 darum gekümmert, dass das Jobcenter die laufenden Mietzahlungen übernehme. Er sei hierfür bereits einmal im Februar und sodann am 3. März 2014 beim Arbeitsamt und wenige Tage später beim Jobcenter vorstellig geworden. Die für den Antrag auf Übernahme der Mietkosten erforderlichen Unterlagen seien dann in der Folgezeit unter Anleitung des Jobcenters beigebracht worden. Die von dem Vermieter auszufüllenden Unterlagen habe der Beklagte zu 1) etwa gegen Mitte oder

Ende März 2014 an die klägerische Hausverwaltung übersandt. Es habe lange, ungefähr 2 bis 4 Wochen gedauert, bis sie, die Beklagten, die Unterlagen von der Hausverwaltung zurück erhalten hätten. In der Zwischenzeit hätten sie zwei Mal bei der Hausverwaltung angerufen, um nach dem Verbleib der Unterlagen zu fragen.

Die Beklagten meinen, sie seien unverschuldet nicht in der Lage gewesen, die Mieten ab März 2014 zu zahlen. Hierzu behaupten sie, die GmbH, deren Geschäftsführerin die Beklagte zu 2) war und bei der der Beklagte zu 1) angestellt war, habe ihre Geschäftstätigkeit nach einem verlorenen Rechtsstreit zum Herbst 2013 einstellen müssen. Dadurch sei die Einkommensgrundlage der Beklagten entfallen. Bemühungen in der darauf folgenden Zeit, anderweitige Einkommensquellen im Ausland zu akquirieren, seien fehlgeschlagen. Die Beklagten seien daraufhin im Januar 2014 nach Deutschland zurückgekehrt. Ihre Ersparnisse hätten lediglich für die Mietzahlungen bis einschließlich Februar 2014 sowie eine Betriebskostennachzahlung über 1.500,00 EUR ausgereicht. Die Beklagten meinen zudem, dass die Mieten für März bis Mai 2014 rückständig geworden seien, sei den Klägern zuzurechnen, weil deren Hausverwaltung die Unterlagen für das Jobcenter erst so spät zurück gesandt hätten.

Das Gericht hat am 20.01.2015 und am 14.08.2015 mündlich verhandelt. Wegen des Inhalts der mündlichen Verhandlung wird auf die Sitzungsprotokolle vom 20.01.2015 und vom 14.08.2015 (Blatt 76 bis 79 und 105 bis 108 der Akten) Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird ergänzend Bezug auf die von den Parteien wechselseitig eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

1. Die Klägerin kann von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der Mietwohnung aus § 546 Abs. 1 BGB verlangen.

Zwar ist die mit Schreiben vom 15.05.2014 ausgesprochene fristlose Kündigung durch vollständige Zahlung des rückständigen Mietzinses noch vor Rechtshängigkeit der Klage nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden.

Das Mietverhältnis, das zwischen den Parteien bestand, ist aber durch die von der Klägerin mit Schreiben vom 15.05.2014 ausgesprochene ordentliche Kündigung zum 30.09.2014 beendet worden (§§ 573 Abs. 1, 2, 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB).

a) Die Zahlung auf den Mietrückstand der Beklagten durch das Jobcenter im Juni 2014 hat auf die ordentliche Kündigung keinen Einfluss. Die nachträgliche Zahlung des Mietrückstandes innerhalb der Schonfrist lässt ein gegebenenfalls bestehendes berechtigtes Interesse des Vermieters, dass ihn zur ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB berechtigt, unberührt (vgl. BGH, Urteil vom 16.02.2005, VIII 6/04).

b) Gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darf der Vermieter den Mieter ordentlich nur

kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung im Sinn der Vorschrift hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt unter anderem dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

(1) Die Beklagten haben ihre mietvertraglichen Pflichten nicht unerheblich verletzt, indem sie mit der Entrichtung der Miete mit drei Monatsmieten in Verzug geraten sind. Dass die Mieten für die Monate März, April und Mai 2014 bis zur Zahlung durch das Jobcenter im Juni 2014 in voller Höhe rückständig waren, ist zwischen den Parteien unstrittig.

(2) Nach Auffassung des Gerichts stellt dieser Mietrückstand auch eine nicht unerhebliche Verletzung ihrer mietvertraglichen Pflichten dar. Denn bei der Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses handelt es sich um die Hauptleistungspflicht des Mieters. Auch kann bei einem Rückstand von drei Monatsmieten für drei aufeinander folgende Monate nicht mehr von einer bloßen Unerheblichkeit der Pflichtverletzung ausgegangen werden. Bereits ein Zahlungsverzug mit zwei vollen Mieten für zwei aufeinanderfolgende Zeiträume ist von dem Gesetzgeber als derart gravierende Pflichtverletzung eingestuft worden, dass dies den Vermieter grundsätzlich sogar zur fristlosen Kündigung berechtigt. Das Vorliegen eines Mietrückstandes in einer Höhe, der ein Recht zur außerordentlichen Kündigung gewährt, stellt eine Pflichtverletzung dar, aufgrund der grundsätzlich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer ordentlichen Kündigung besteht (vgl. KG, Urteil vom 24.07.2008, 8 U 26/08, BeckRS 2008, 17912).

(3) Die Beklagten haben ihre Pflicht zur pünktlichen Entrichtung der Miete auch schuldhaft verletzt.

Die Beklagten trifft die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass der streitgegenständliche Mietrückstand unverschuldet eingetreten ist. Denn die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Pflichtverletzung schuldhaft begangen wurde, bestimmt sich nach Auffassung des Gerichts nach Gefahrenbereichen (ebenso Bamberger/Roth/Hannappel, BGB, Stand: 01.08.2015, § 573 Rn. 145; für Beweislastumkehr im Sinn von § 280 Abs. 1 S. 2 BGB: Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 573 Rn. 41; ebenso wohl KG, a. a. O.). Die Entrichtung des Mietzinses ist dem Gefahrenkreis des Mieters zuzuordnen, so dass diesen danach die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft, dass er ohne Verschulden an der pünktlichen Entrichtung des Mietzinses gehindert war.

In der Darlegung der Beklagten, sie seien nach einem verlorenen Rechtsstreit, dessen Ergebnis mit der Rücknahme der von ihnen eingelegten Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil für sie im Herbst 2013 fest stand, in finanzielle Schwierigkeiten geraten, ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend, um ein fehlendes Verschulden an dem Eintritt des Mietrückstands zu erklären.

Dabei ist das Verschulden nicht darin zu sehen, dass die Beklagten überhaupt in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Dies wird ihnen nicht vorgehalten. Die Beklagten wären aber in Anbetracht des Wegfalles ihrer Einkommensgrundlage und ihrer laufenden Mietzahlungspflicht gehalten gewesen, sich rechtzeitig um die Übernahme der Mietkosten durch das Jobcenter zu bemühen. Dies wäre den Beklagten auch grundsätzlich möglich gewesen. Denn die Beklagten kannten die

Höhe ihrer Verbindlichkeiten oder hätten diese jedenfalls kennen müssen. Die Beklagten mussten auch Kenntnis über die Höhe ihrer Ersparnisse haben und waren daher in der Lage, zu erkennen, für welchen Zeitraum sie noch in der Lage sein würden, den monatlichen Mietzins zu entrichten und ab wann hierfür keine finanziellen Mittel mehr vorhanden sein würden.

Dadurch, dass die Beklagten erst in dem Monat, für den keine Miete mehr gezahlt werden konnte, also im März 2014, begonnen hatten, sich um eine Übernahme der Mietzahlungen durch das Jobcenter zu bemühen und anfragen, die für den entsprechenden Antrag erforderlichen Unterlagen beizubringen, haben sie es den Zahlungsverzug jedenfalls hinsichtlich der März- und der Aprilmiete zu vertreten. Denn zu Beginn des Monats März 2014, als die Beklagten mit der Vorbereitung ihres Antrags auf Mietkostenübernahme begonnen hatten, befanden sie sich - nach Ablauf des dritten Werktags des Monats, bereits hinsichtlich der Märzmiets in Verzug. Aufgrund der Bearbeitungszeit beim Jobcenter, mit der jedenfalls von rund vier Wochen zu rechnen war, und einem mit zu berücksichtigenden Zeitraum für die Beibringung der erforderlichen Unterlagen, konnte und musste auch für die Beklagten absehbar sein, dass auch die Aprilmiete nicht fristgerecht entrichtet werden würde.

Die Beklagten hätten, um den Eintritt jedenfalls eines erheblichen Zahlungsverzugs auszuschließen, unmittelbar nach ihrer Rückkehr nach Deutschland im Januar 2014 einen Antrag beim Jobcenter auf Übernahme der Mietkosten ab März 2014 stellen müssen bzw. mit der Beibringung der erforderlichen Unterlagen beginnen müssen. Gegebenenfalls wäre eine um wenige Wochen frühere Rückkehr nach Deutschland angezeigt gewesen. Dass diese Vorkehrungen erforderlich waren, konnten die Beklagten, wie bereits ausgeführt, auch erkennen.

Dem steht auch nicht entgegen, dass die Beklagten sich nach ihrem Vortrag im Ausland um finanzielle Unterstützung oder andere Einkommensquellen bemüht hatten. Denn dass eine konkrete Aussicht auf weitere finanzielle Mittel oder auf die Erschließung einer neuen Einkommensquelle bestanden hat, aufgrund der die Beklagten die berechnete Erwartung haben durften, auch ab März die laufenden Mietkosten selbst zu tragen, erschließt sich aus dem Vortrag nicht.

c) Schließlich ist die ordentliche Kündigung auch nicht durch eine unverzügliche Zurückweisung der Kündigung gemäß § 174 BGB unwirksam geworden. Eine solche Zurückweisung ist zwar in dem Schreiben des nunmehrigen Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 21.05.2014 (Anlage B 1) ausgesprochen worden. Auch war dem Kündigungsschreiben vom 15.05.2014 unstrittig keine Vollmacht des nunmehrigen klägerischen Prozessbevollmächtigten beigelegt. Es kann dahin stehen, ob die Zurückweisung der Kündigung nach sechs Tagen im konkreten Fall noch unverzüglich im Sinn von § 174 BGB wäre (verneinend OLG Hamm NJW 1991, 1185; vgl. aber Palandt/Ellenberger, 74. Aufl., 2015, § 174 Rn. 6). Denn die Beklagten haben keinen Nachweis für den Zugang der Zurückweisung angeboten. Der Zugang der Zurückweisung ist Wirksamkeitsvoraussetzung (§ 130 Abs. 1 BGB). Er ist auch beweisedürftig, weil der Zugang des Rechtsanwältsschreibens vom 21.05.2014 strittig ist. Denn nach dem Vortrag der Klägerin ist auf ihr Kündigungsschreiben vom 15.05.2014 keine Reaktion erfolgt.

2. Der Ausspruch über die Zinsen auf den Betrag von insgesamt 2.493,00 EUR

beruht auf dem hierauf bezogenem, im Termin erklärten Teilanerkennnis (§ 307 ZPO).

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

Hinsichtlich des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils der Klage, mit welchem die Klägerin bis zum vollständigen Ausgleich des rückständigen Mietzinses die hierauf gerichtete Zahlung begehrte, war lediglich auf die hierauf entfallenden Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen (§ 91 a Abs. 1 ZPO) u entscheiden.

Danach waren auch die auf den für erledigt erklärten Teil der Klage entfallenden Kosten den Beklagten aufzuerlegen. Denn bis zur Zahlung der rückständigen Mieten war der hierauf gerichtete Zahlungsanspruch nach bisherigem Sach- und Streitstand zulässig und begründet. Materielle Einwendungen gegen die Mietforderung sind von den Beklagten nicht erhoben worden.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

4. Den Beklagten war die aus der Urteilsformel ersichtliche Räumungsfrist von sechs 1/2 Monaten gemäß § 721 Abs. 1, 5 ZPO zu gewähren. Hierfür sind das Interesse der Klägerin an der Herausgabe der Wohnung gegenüber den schutzwürdigen Belangen der Beklagten abzuwägen. Das Ergebnis der Abwägung führt zu der ausgesprochenen Räumungsfrist. Denn auf Seiten der Beklagten, einer Familie mit drei kleinen Kindern, ist zu berücksichtigen, dass diese ausreichend Zeit benötigen, um anderweitig einen angemessenen Wohnraum zu finden und dabei auch für die neue Wohnung eine Übernahmeerklärung durch das Jobcenter herbeizuführen. Das Interesse der Klägerin an einer zügigen Durchsetzung ihres Räumungsanspruchs tritt dahinter zurück, insbesondere, weil derzeit die zukünftigen Mietzahlungen aufgrund der Leistung durch das Jobcenter gesichert erscheinen.

Zwar war lediglich eine Frist von 6 Monaten beantragt. Da eine Räumungsfrist aber auch von Amts wegen gewährt werden kann, deren Dauer in das Ermessen des Gerichts gestellt wird (§ 721 Abs. 1 ZPO), ist das Gericht wegen des Zeitraums nicht an den gestellten Antrag gebunden. Die Ausweitung der Räumungsfrist bis zum Monatsende soll der Klarheit bei der Bemessung etwaiger Sicherheitsleistungen dienen und berücksichtigt, dass regelmäßige Anmietungen zum Monatsersten erfolgen.