

Beglaubigte Abschrift

6 O 276/22



Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau M

2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Herrn \

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 13.07.2023
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Ostheide, den Richter am
Landgericht Dr. Alberts und die Richterin Sieksmeier-Lippe

für Recht erkannt:



Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm angemietete Gewerbelagerhalle auf der H. () in Essen, Lagerhalle Nr.5, in geräumten Zustand an die Kläger herauszugeben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000,00 Euro abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe einer Gewerbe – Lagerhalle in Anspruch.

Zum 01.05.2020 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über die im Tenor näher konkretisierte Lagerhalle in Essen zu einem monatlichen Mietzins in Höhe von 800,00 Euro. Mit Schreiben vom 07.06.2022 erklärten die Kläger die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, hilfsweise die ordentliche Kündigung zum 21.09.2022. Die Kündigungserklärung ging dem Beklagten am 12.09.2022 zu.

Die Kläger behaupten, das Ordnungsamt der Stadt Essen habe im Jahr 2022 festgestellt, dass der Beklagte in der vermieteten Halle eine Lackiererei ohne entsprechende behördliche Erlaubnis betrieben habe. Eine erforderliche Arbeitsschutzvorrichtung zum Abtransport giftiger Gase habe es nicht gegeben.

Der Beklagte sei sodann erfolglos zur Beendigung dieses baurechtswidrigen Zustandes und Unterlassung der eigenmächtig vorgenommenen Nutzungsänderung von einer Lagerhalle hin zu einer Lackiererei aufgefordert worden.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm angemietete Gewerbelagerhalle auf der H. () in Essen, Lagerhalle Nr.5, in geräumten Zustand an sie herauszugeben

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, das Mietobjekt sei seit Juli 2022 von der Stadt Essen wegen eines fehlenden Brandschutzkonzepts beschlagnahmt und versiegelt worden. Zuvor habe er dort keine Lackiererei, sondern vielmehr eine reine Hobbywerkstatt unterhalten.

Er ist der Ansicht, die Lagerhalle befinde sich aufgrund der Versiegelung nicht mehr in seinem Besitz. Aufgrund dessen sei es ihm nicht möglich, die Halle an die Kläger herauszugeben. Da die Halle versiegelt sei, könne er das Objekt allenfalls an das Ordnungsamt herausgeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlungen vom 13.07.2023 sowie die wechselseitig zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Landgericht Essen örtlich gemäß § 29 a Abs. 1 ZPO und sachlich gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG, § 41 Abs. 2 GKG zuständig.

Die Klage ist auch begründet. Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der im Tenor konkretisierten Halle aus § 546 Abs. 1 BGB aufgrund der Kündigung vom 07.06.2022. Nach § 546 Abs. 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses geräumt zurückzugeben. Das Mietverhältnis ist durch die vom 07.06.2022 ordentlich beendet worden.

Eine außerordentliche Beendigung kam vorliegend mangels wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB allerdings nicht in Betracht. Nach § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragspartei, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Kläger machen geltend, der Beklagte habe die Lagerhalle

vertragswidrig als Lackiererei genutzt. Der Beklagte wendet hiergegen ein, es habe sich um eine reine Hobbywerkstatt gehandelt. Es kann dahinstehen, ob in der Halle eine Lackiererei oder vielmehr nur eine reine Hobbywerkstatt betrieben worden ist. Denn selbst das Vorbringen der Kläger als zutreffend unterstellt, vermag eine außerordentliche Kündigung nicht zu begründen. Eine vertragswidrige Nutzung kann grundsätzlich einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung darzustellen. Ausweislich § 1 des Mietvertrages ist jedoch gerade kein Nutzungszweck zwischen den Parteien vereinbart. Insbesondere ist nicht festgelegt, dass die Halle ausschließlich als reine Lagerhalle zu verwenden ist. Ein vertragswidriger Gebrauch kann danach nicht mit der für die Verurteilung erforderlichen Gewissheit festgestellt werden.

Das Mietverhältnis ist jedoch durch die ordentliche Kündigung vom 07.06.2022 fristgerecht gemäß § 2 Ziff. 3 des Mietvertrages zum 31.12.2022 beendet worden. Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen. Außerhalb der Wohnraummiete muss die vom Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung zu ihrer Wirksamkeit nicht mit Gründen versehen werden. Das Mietverhältnis ist durch die Kündigung gemäß § 2 Ziff. 1 a) i.V.m. Abs. 3 des Mietvertrages zum 31.12.2023 beendet worden. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung ist dem Beklagten nach dessen unbestrittenen Vortrag erst am 12.09.2022 zugegangen. Die Kündigung beendet das Mietverhältnis demnach aufgrund der dreimonatigen Frist zum 31.12.2022. Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerseite als Zeitpunkt der ordentlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses den 21.09.2022 angegeben hat. Wird in der Kündigung irrtümlich ein zu früher Endtermin genannt, so endet das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin, wenn den Umständen nach erkennbar ist, dass der Kündigende den Vertrag jedenfalls zu diesem Termin beenden will (Mehle in BeckOGK, Auflage v. 1.4.2023, § 542 BGB Rn. 18). So liegt der Fall hier. Die Kündigung ist dem Beklagten erheblich verspätet zugegangen. Dennoch konnte der Beklagte erkennen, dass die Erklärung das Mietverhältnis endgültig beenden sollte. Die Kündigung ist in diesem Fall zum nächstzulässigen Termin, dem 31.12.2022, wirksam geworden. Die dreimonatige Kündigungsfrist nach § 2 Ziff. 1 a) des Mietvertrages ist ferner zwischen den Parteien wirksam vereinbart worden. Sie widerspricht insbesondere nicht zum Nachteil des Mieters der gesetzlichen Regelung nach § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB.

Der Einwand des Beklagten, ihm sei die Herausgabe der Halle gemäß § 275 Abs. 1 BGB aufgrund der Versiegelung unmöglich, greift nicht durch.

Für den Herausgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB ist weder der unmittelbare noch der mittelbare Besitz der Sache durch den Mieter erforderlich (Weidenkaff in Grüneberg, 82. Auflage 2023, § 546 Rn. 4 m.w.N.). Es handelt sich bei der Versiegelung zudem nicht, wie der Beklagte meint, um einen enteignungsgleichen Eingriff. Der Beklagte selbst hat eingeräumt, dass die Stadt Essen die Räumung der Halle ermöglicht, sofern man mit ihr entsprechende Öffnungstermine vereinbart. Es bleibt dem Beklagten danach auch künftig unbenommen, sich an die Stadt Essen zu wenden, um mit ihr einen weiteren Termin zur kurzzeitigen Öffnung der Halle zu vereinbaren. Auch ist die Herausgabe etwaiger Schlüssel zu der Halle an die Kläger dem Beklagten unbenommen. Hiernach ist es ihm – bereits nach seinem eigenen Vortrag – möglich und zumutbar, die Halle unter Mitwirkung der Stadt zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

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

Der Streitwert wird auf 9.600,00 Euro festgesetzt.

Dr. Ostheide

Dr. Ostheide
für den wegen Urlaubs an der
Signatur gehinderten Richter Sieksmeier-Lippe
am LG Dr. Alberts

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Essen



Verkündet am 13.07.2023

Santuario, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle