

Beglaubigte Abschrift

15 T 41/23
12 C 57/23
Amtsgericht Gladbeck



Landgericht Essen



Beschluss

In Sachen
e gegen i

hat die 15. Zivilkammer des Landgerichts Essen
am 12.09.2023
durch den Richter am Landgericht Dr. Bartels als Einzelrichter

beschlossen:

Auf die sofortige Beschwerde des Klägers und Beschwerdeführers mit Schriftsatz unter dem 27.07.2023 gegen den am 18.07.2023 zu Az. 12 C 57/23 verkündeten Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck in der Gestalt des Nichtabhilfebeschlusses vom 09.08.2023 wird dieser abgeändert und die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Die Kosten der sofortigen Beschwerde werden ebenfalls gegeneinander aufgehoben.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Der Wert der sofortigen Beschwerde wird auf bis zu 3.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Vorgerichtlich hatte der Kläger mit anwaltlichem Schreiben unter dem 18.11.2022 (Anl. 1 zum Schreiben unter dem 19.07.2023 = Bl. 203 f. d. AG-A) das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs, um die Wohnung einem Angehörigen zur Verfügung zu stellen, mit Frist zum 31.08.2023 gekündigt, aber mitgeteilt, dass er bereit sei, einen Aufhebungsvertrag zu einem früheren Zeitpunkt abzuschließen, falls ihm die Beklagten mit vierwöchiger Frist zum Monatsende von den Auszug mitteilen.

Mit anwaltlichem Schreiben unter dem 08.02.2022 (Anl. 2 zum Schreiben unter dem 19.07.2023 = Bl. 205 d. AG-A) widersprachen die Beklagten dieser Kündigung, da sie den Eigenbedarf anzweifelten. Zugleich teilten sie mit, es erscheine „allerdings möglich, [...] einen Aufhebungsvertrag zu vereinbaren.“ Mit anwaltlichem Schreiben unter dem 03.03.2023 (Anl. 3 zum Schreiben unter dem 19.07.2023 = Bl. 206 d. AG-A) nahmen sie sodann das Angebot aus dem Schreiben unter dem 18.11.2022 an.

Die am 13.02.2023 bei dem Amtsgericht eingegangene Klageschrift ist den Beklagten erst am 15.03.2023 zugestellt worden. Das Gericht hat mündlich verhandelt und auf Grundlage beidseitiger Erledigungserklärungen nach billigem Ermessen dem Kläger die Kosten auferlegt, auch nachdem die Beklagten weiterhin den angemeldeten Eigenbedarf des Klägers bestritten hatten. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Der Kläger habe eine Räumungsklage erhoben, obgleich die Beklagten darauf verwiesen gehabt haben, möglicherweise einen Aufhebungsvertrag abschließen zu wollen. Das sei vor Rechtshängigkeit der Klage geschehen; der Kläger habe seine Klage hierauf aber „stoppen“ oder jedenfalls umstellen müssen, um den Streitwert zu reduzieren, habe deshalb treuwidrig gehandelt, da die Beklagten „sofort ihre Bereitschaft erklärt [haben], so schnell wie möglich auszuziehen und hierüber eine Vereinbarung zu treffen“. Mehr sei von dem Kläger nicht zu erwarten gewesen.

Gegen diesen ihm am 28.07.2023 zugestellten Beschluss wendet sich der Kläger mit seiner ausweislich des zur Akte gereichten Empfangsbekennnisses bereits am Vortag bei dem Amtsgericht eingegangenen sofortigen Beschwerde. Im Wesentlichen führt er aus, dass eine Räumungsklage bei einem Widerspruch zulässig, da wegen des Widerspruchs die Besorgnis der Nichterfüllung eines Herausgabeverlangens anzunehmen sei. Das Amtsgericht hätte jedenfalls wegen der anstehenden Beweisaufnahme zum Eigenbedarf eine Kostenaufhebung vornehmen müssen, kämpfe stattdessen wie weiland Don Quijote gegen die Windmühlen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Die Beklagten hingegen verteidigen den angegriffenen Beschluss und sind der Auffassung, vor Rechtshängigkeit das Angebot des Klägers aus dem Jahr 2021 angenommen zu haben; jedenfalls haben sie den Eigenbedarf erneut angezweifelt, zumal der Kläger die Wohnung noch nicht an seinen Angehörigen vermietet habe. Wegen des Aufhebungsvertrags fehle der Klage indes ein Rechtsschutzbedürfnis.

II.

Die nach § 91a Abs. 2 S. 1 ZPO statthafte und darüber hinaus zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache zum Teil Erfolg.

Denn gemäß § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO sind die Kosten des Rechtsstreits im Sinne von § 92 Abs. 1 S. 1, 1. Alt., S. 2 ZPO gegeneinander aufzuheben, nachdem die Parteien übereinstimmend den Rechtsstreit nach Räumung der streitgegenständlichen Wohnung für erledigt erklärt haben.

Auf Rechtsfolgenseite hat das Gericht über die Kostentragung auf der Grundlage der vor Eintritt des erledigenden Ereignisses geltenden Rechtslage nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands zu entscheiden. Grundsätzlich trifft somit die Partei die Kostenlast insgesamt oder anteilig, die ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses voraussichtlich ganz oder teilweise unterlegen wäre. Als Folge hiervon hat der ohne die Erledigung zu erwartende Verfahrensausgang bei der Kostenentscheidung den Ausschlag zu geben. Unterbleibt eine ohne die Erledigung erforderliche Beweisaufnahme, sind in der Regel die Kosten gegeneinander aufzuheben (BGH NJW-RR 2012, 688 Rn. 9). Das ist der Fall.

1.

Zum Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses, nämlich des Auszugs der Beklagten aus der streitgegenständlichen Wohnung, ist die Klage zulässig gewesen.

Die auf eine künftige Leistung im Sinne der §§ 257, 259 ZPO, nämlich auf eine Räumung gerichtete Klage war mit ihrer Erhebung zulässig, da die Umstände die Besorgnis des Klägers rechtfertigten, die Beklagten würden sich einer rechtzeitigen Leistung, gleichsam der Räumung zur Frist entziehen.

Denn auch in den Fällen des Widerspruchs eines Wohnraummieters gegen die Kündigung des Mietverhältnisses (§§ 574 ff. BGB) kommt es grundsätzlich darauf an, ob der Vermieter aufgrund der Erklärung oder des sonstigen Verhaltens des Mieters davon ausgehen durfte und musste, dieser werde zu einer Räumung und Herausgabe der Mieträume im Zeitpunkt der (vom Vermieter geltend gemachten) Beendigung des Mietverhältnisses nicht bereit sein (BGH NJW 2022, 3778 Rn. 17), was zu bejahen ist. Schließlich haben die Beklagten in ihrem Schreiben unter dem 08.02.2022 darauf verwiesen, dass zwar eine Möglichkeit bestehe, einen Aufhebungsvertrag zu schließen, gleichwohl aber den Eigenbedarf des Klägers in Abrede gestellt. Daraus lässt sich aus Sicht einer objektiven und vernünftig handelnden Person anstelle des Klägers nicht schließen, dass tatsächlich eine Einigung, zu einem bestimmten Räumungszeitpunkt auszuziehen, angestrebt war, da die Formulierung denkbar unbestimmt ist, sie allenfalls eine vage Absicht belegt und überdies die Beklagten den Kündigungsgrund in Abrede stellten, indem sie den klägerischen Eigenbedarf anzweifelten. Der Kläger durfte und musste daher ernsthaft damit rechnen, die Wohnung werde nicht zum Fristende geräumt werden (vgl. zum

Ganzen die bereits klägerseits zitierte Entscheidung BGH NJW 2022, 3778 Rn. 15 ff.).

Dieses Rechtsschutzbedürfnis ist nicht dadurch entfallen, dass zwischen den Parteien vor Eintritt der Rechtshängigkeit ein Aufhebungsvertrag abgeschlossen wurde.

Ein solcher ist zwar im Sinne der §§ 145 ff. BGB zustande gekommen, indem der Kläger den Beklagten ein Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags mit anwaltlichem Schreiben unter dem 18.11.2022 unterbreitet hatte, das von den Beklagten mit Schriftsatz unter dem 08.02.2022 angenommen wurde. Denn dies war ihnen noch im Sinne von § 147 Abs. 2 BGB möglich, da bei sachgerechter Auslegung der Kläger eine Annahme ohne weitere Einschränkung nur mit einem vierwöchigen Vorlauf und dies jederzeit innerhalb der Kündigungsfrist verlangt hatte.

Denn diesem Aufhebungsvertrag kann nicht ohne Weiteres entnommen werden, dass die Beklagten tatsächlich zum vereinbarten Zeitpunkt ausziehen würden, da mit diesem Vertrag kein vollstreckbarer Titel geschaffen worden, handelte es sich weder um einen gerichtlichen Vergleich im Sinne von § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO noch um einen nach den §§ 796b Abs. 1, 794 Abs. 1 Nr. 4b ZPO für vollstreckbar erklärten Anwaltsvergleich im Sinne von § 796a Abs. 1 ZPO, der nach Abs. 2 schon nicht zulässig ist. Es war weiterhin denkbar, dass die Beklagten auf dieser Grundlage nicht vertragsgerecht ausgezogen wären, sodass die von den §§ 257, 259 ZPO verlangte Befürchtung des Klägers, eine Räumung werde nicht rechtzeitig stattfinden, nicht ausgeräumt wurde, wie auch der Kläger in seinem Schriftsatz unter dem 20.03.2023 betont hat, ohne dass die Beklagten dem mit ihrem Schriftsatz unter dem 21.03.2023 entgegengetreten wären. Wären die Beklagten nicht ausgezogen, hätte der Kläger neue Klage erheben müssen; dieses Prozessrisiko war ihm nicht abzuverlangen.

2.

Ob die Klage begründet gewesen ist, ist nach Würdigung der zum Eintritt des erledigenden Ereignisses bestehenden Sach- und Rechtslage offen.

Hätte der Kläger seine Klage in der Hauptsache auf eine Räumung aus dem Aufhebungsvertrag zum Monatsende hin umgestellt, wäre von einer Begründetheit der Klage auszugehen, da sich die Beklagten ohne weitere Voraussetzungen zur Räumung bereit erklärt hatten. Das ist nicht geschehen, berührt aber nicht die Zulässigkeit, sondern nur die Begründetheit der später (zuvor war eine Klageänderung ohne Weiteres möglich, § 263 ZPO), rechtshängig gewordenen Klage. Denn der Kläger hat seinen Antrag auf Räumung nicht auf diese vertragliche Regelung gestützt, sondern vielmehr weiterhin mit seinem Schriftsatz unter dem

20.03.2023 auf die Eigenbedarfskündigung verwiesen, auch nicht hilfsweise, sondern hat vielmehr die Ansicht vertreten, ein Vertrag sei nicht zustande gekommen.

Ob die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB als Eigenbedarfskündigung zum Zeitpunkt des Auszugs der Beklagten gerechtfertigt war, ist offen, da die Beklagten diese Voraussetzungen bestritten haben und deshalb eine Beweisaufnahme durchzuführen gewesen wäre, deren Ergebnis offen ist.

Ein Grund, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, ist nicht ersichtlich (§§ 574 Abs. 1 S. 2, 542 Abs. 2 ZPO).

Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1, 1. Alt., S. 2 ZPO.

Der Beschwerdewert entspricht dem Kosteninteresse des Beschwerdeführers.

Dr. Bartels

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Essen

