

15 T 113/12  
8 C 507/12  
Amtsgericht Bottrop



## Landgericht Essen

### Beschluss

In dem Beschwerdeverfahren

der Frau [REDACTED],

Klägerin und Beschwerdeführerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

Herrn [REDACTED]

Beklagten und Beschwerdegegne,

Auf die Anhörungsrüge des Rechtsanwalts [REDACTED] wird der Beschluss vom 19.12.2012 teilweise abgeändert.

Der Streitwert für den Klageantrag zu 4 wird auf 2.400,00 € festgesetzt.  
Im Übrigen wird die Anhörungsrüge zurückgewiesen.

#### Gründe

Die Anhörungsrüge ist zulässig.  
Der Beschluss des Beschwerdegerichts ist nämlich auf Gesichtspunkte des Nichtabhilfebeschlusses gestützt worden, zu denen der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Entscheidung noch keine Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör ist damit verletzt worden.

Nach nochmaliger Überprüfung der Sache unter Berücksichtigung des Beschwerdevortrags wird eine Abänderung des Streitwertbeschlusses für erforderlich gehalten.

Die hier gemäß § 3 ZPO vorzunehmende Streitwertfestsetzung kann nicht schematisch erfolgen. Abzustellen ist vielmehr auf die Umstände des Einzelfalls, so wie sie sich im Zeitpunkt der Klageerhebung darstellen.

In einfach gelagerten Fällen wie dem vorliegenden ist nach Feststellung des Amtsgerichts etwa 2 Monate nach *Eingang* der Klage mit dem Urteil zu rechnen. Das erscheint im Hinblick auf die zweimonatige Salvierungsfrist gemäß § 569 (3) Ziffer 2 BGB nicht unbedenklich. Erkennt das Amtsgericht vor Ablauf von 2 Monaten nach *Zustellung* der Klage auf Räumung, obwohl noch nicht feststeht, ob die Kündigung durch Nachzahlung des Rückstands unwirksam wird oder nicht, so provoziert es damit nämlich möglicherweise eine auf die nach Erlass des Urteils eingetretene Unwirksamkeit der Kündigung und eine damit verbundene Verlängerung der Prozessdauer. Somit ist auch in – ex ante betrachtet – einfachen Fällen nicht vor Ablauf von 2 Monaten nach *Zustellung* der Räumungsklage an den Beklagten mit dem Erlass eines Räumungsurteils zu rechnen. Allein der Zeitraum zwischen Eingang und Zustellung der Klage betrug im vorliegenden Fall aber schon knapp einen Monat.

Hinzu kommt nach Erlass des Urteils die für die Erteilung und Zustellung der vollstreckbaren Ausfertigung erforderliche Zeitspanne.

Leistet der Mieter dem Räumungsurteil unverzüglich Folge, so mag der Zeitraum von Klageerhebung bis zur Räumung tatsächlich nur 3 Monate betragen. Dem Beschwerdeführer ist jedoch darin zuzustimmen, dass sich auch eine Räumungsvollstreckung anschließen kann, die nicht zu einer so zügigen Wiedererlangung der Wohnung führt. Nicht zuletzt ist aber im Zeitpunkt der Klageerhebung noch ungewiss, ob der Mieter überhaupt imstande sein wird, die Wohnung umgehend zu räumen. Dass derjenige, der eine Wohnung wegen Mietschulden verliert und bei dem folglich eine Vermutung für beengte oder ungeordnete wirtschaftliche Verhältnisse besteht, innerhalb kürzester Frist eine neue, bezahlbare Wohnung findet und in der Lage ist, den Umzug zu organisieren und zu finanzieren, kann zumindest nicht generell vermutet werden. Hat er aber alsbald eine Wohnung gefunden, auf deren Bezug er noch warten muss, so spricht einiges für die Gewährung von freiwilligem oder gerichtlichem Räumungsschutz. Die tatsächliche Durchführbarkeit einer umgehenden Räumung dürfte umso fraglicher sein, je kürzer die Zeitspanne zwischen dem Empfang der fristlosen Kündigung und dem Räumungsurteil ist, denn umso geringer ist dann auch die Zeit, in der der Mieter die Suche nach einer neuen Wohnung, oft auch deren erforderliche Renovierung und die Organisation des Umzugs zur Verfügung betreibt.

Zieht man in Betracht, dass eine sehr zügige Entscheidung über den Räumungsantrag ex ante betrachtet im vorliegenden Fall zwar überwiegend wahrscheinlich, nicht aber sicher war, und dass mit der Möglichkeit, die Wohnung nach Erhalt des Urteils ohne jede Verzögerung zurückzuerhalten, aus den oben erwähnten praktischen Gründen eher nicht gerechnet werden konnte, erscheint es sachgerecht, den Antrag auf Zahlung zukünftiger Nutzungsentschädigung mit dem sechsfachen Monatsbetrag zu bewerten.

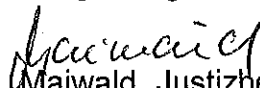
Soziale Gesichtspunkte sprechen nicht entscheidend gegen die Streitwertfestsetzung in dieser Höhe. Der Vermieter hat es in der Hand, ob er den kostenerhöhenden Antrag auf Zahlung künftigen Nutzungsausfalls gegen einen Mieter stellen lässt, von dem er nicht einmal die Erstattung von Prozesskosten erwarten kann. Und die kostenrechtlichen Interessen eines Mieters, der es durch Zahlungsrückstände zur fristlosen Kündigung hat kommen lassen, ohne seinen Vermieter unaufgefordert darüber zu informieren, wann er der Kündigung Folge leisten wird, müssen hinter den berechtigten Interessen des Vermieters an der Titulierung seiner Ansprüche zurückstehen.

Soweit der Beschwerdeführer eine darüber hinausgehende Erhöhung des Streitwerts verlangt, ist seine Beschwerde zurückzuweisen, denn auch mit der Anhörungsrüge sind keine Gesichtspunkte vorgetragen worden, aufgrund derer ex ante erfahrungsgemäß mit einem über 6 Monate hinausgehenden Zeitraum zwischen Klageerhebung und Vollzug der Räumung gerechnet werden musste.

Essen, 16.09.2013  
15. Zivilkammer

Wende  
Richterin am Landgericht  
als Einzelrichterin

Ausgefertigt

  
Maiwald, Justizbeschäftigter

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

