

Landgericht Karlsruhe

BESCHLUSS

§§ 242, 569 Abs. 2 BGB; 91a Abs. 1 ZPO

- 1. Das Vorliegen einer oder mehrerer Hausfriedensstörungen unterstellt, hat das Gericht die Frage der Berechtigung der auf § 569 Abs. 2 BGB gestützten Kündigung abzuwägen.**
- 2. Bei nachhaltiger Verhaltensänderung kann das Festhalten an dem Anspruch auf Räumung rechtsmissbräuchlich sein.**
- 3. Wird der Rechtsstreit nach Einlegung der Berufung von beiden Parteien übereinstimmend für erledigt erklärt, muss das Berufungsgericht eine Entscheidung über die Kosten treffen. Sind die Erfolgsaussichten nach der summarischen Prüfung beider Instanzen insgesamt offen, sind die Kosten beider Instanzen gegeneinander aufzuheben.**

LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.01.2014 - 9 S 258/13

Tenor:

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen werden gegeneinander aufgehoben.

Gründe:

Die Kosten des gesamten Rechtsstreits sind gegeneinander aufzuheben, § 91a Abs. 1 ZPO.

1. Nach zulässiger Berufungseinlegung haben die Parteien aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2013 den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Berufungsgericht hat mithin eine Entscheidung über die Kosten nach § 91a Abs. 1 ZPO zu treffen, also nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes. Dabei stehen die Kosten beider Instanzen auf dem Prüfstand, da aufgrund der Berufung der gesamte Rechtsstreit zum Gegenstand des Verfahrens gemacht wurde; das Berufungsgericht hätte auch in einem Urteil über die Gesamtkosten entscheiden müssen, wenn es nicht die Berufung zurückgewiesen hätte. Es bedarf also einer - auf den Zeitpunkt der letzten Erledigungserklärung abstellenden (Zöller/Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., § 91a, Rn. 26), jedoch rückschauenden - Beurteilung, ob und falls ja, zu welchen Zeitpunkten die streitgegenständlichen Kündigungen wirksam waren.

Im Allgemeinen wird der ohne Erledigung zu erwartende Verfahrensausgang den Ausschlag geben, wobei eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten genügt

(BGHZ 67, 345). Kommt es nicht mehr zur Durchführung einer ansonsten gebotenen Beweisaufnahme, sind die Kosten in der Regel gegeneinander aufzuheben (Zöller/Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., § 91a, Rn. 26 m.w.N.).

2. Dies ist auch im Streitfall geboten. Ohne eine Wiederholung der Beweisaufnahme hätte sich das Berufungsgericht von der (ursprünglichen) Wirksamkeit der Kündigung nicht überzeugen können, da Zweifel an der Beweiswürdigung des Amtsgerichts angebracht waren (§ 529 Abs. 1 ZPO). Der Ausgang dieser zweitinstanzlichen Beweisaufnahme wäre offen gewesen. Fest steht allein, dass selbst eine ursprünglich wirksame Kündigung sich mittlerweile als Rechtsmissbrauch darstellen würde. Ob es auf diesen Rechtsgedanken überhaupt entscheidend ankommt, ist jedoch ohne Beweisaufnahme nicht festzustellen; somit kann entgegen der Auffassung der Klägerin derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass die Kündigung ursprünglich gerechtfertigt war.

Dies ergibt sich - summarisch - aus folgenden Erwägungen, die bereits im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 10.12.2013 Gegenstand der Erörterung waren:

a) In Betracht kam eine Kündigung nach § 569 Abs. 2 BGB. Hierfür konnten nur Vorfälle nach dem 02.11.2011 zugrunde gelegt werden (vgl. LG Berlin, Urteil vom 10. Februar 2003 - 67 S 240/02). Hierzu gehören derjenige vom 26.05.2012 sowie (nach der Anhörung des Beklagten zu 2) auch derjenige im Heizungskeller Anfang 2012. Für beide Vorfälle ist die Gleichartigkeit mit den zuvor abgemahnten Vorfällen zu bejahen.

Was den Vorfall vom 26.05.2012 angeht, so hatte die Zeugin A keine Kenntnisse, während die Zeugin B dazu ausgesagt hat. Ob ihre Aussage für die Annahme eines Hausfriedensbruchs genügt, erscheint fraglich, und zwar sowohl hinsichtlich des tatsächlichen Ablaufs als auch der rechtlichen Bewertung.

Zum Vorfall im Heizungskeller vermochte sich nur die Zeugin B zu äußern. Das Amtsgericht hat sich wesentlich auf ihre Aussage gestützt. Wenn auch das Berufungsgericht keine Zweifel an der subjektiven Wahrhaftigkeit der Zeugin besitzt, verdienen doch die von Beklagenseite detailliert dargelegten Widersprüche und Verzerrungen in größerem Umfang Beachtung, als dies das Amtsgericht geleistet hat. Der teilweise schwer nachvollziehbare Bericht der Zeugin würde zumindest eine Wiederholung der Beweisaufnahme gebieten. Eine schlicht abweichende Würdigung der vom Amtsgericht eingeholten Zeugenaussagen ist dem Berufungsgericht verwehrt (Zöller/Heßler, a.a.O., § 529, Rn. 8 m.w.N.).

Insgesamt ist die Frage der Berechtigung der auf § 569 Abs. 2 BGB gestützten Kündigung offen.

b) Das Vorliegen einer oder mehrerer Hausfriedensstörungen unterstellt, hat das Gericht deren Gewicht abzuwägen (vgl. Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XII 90, 97; Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl. 2014, § 569, Rn. 14). Auch das Ergebnis dieser Abwägung schätzt das Gericht als offen ein. Für das erhebliche Gewicht der (unterstellten) Störung spricht, dass zwei Mitmieter eine Mietminderung von 25% angekündigt haben und es sich um zwei Vorfälle handelt, deren Gewicht sich aus der Wiederholung ergeben kann. Andererseits besteht das Mietverhältnis mit den Beklagten seit 1986. Zudem handelt es sich um Vorfälle

jeweils an der unteren Grenze der Erheblichkeit, zumal sich der Beklagte zu 2 nur "bedrohlich", aber unstreitig nicht in Form tätlicher Übergriffe verhalten hat; auch zu expliziten rechtswidrigen Drohungen ist es nicht gekommen.

c) Die Klägerin hat zudem hilfsweise ordentlich gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt. Ob eine erhebliche Pflichtverletzung in diesem Sinne vorliegt, ist aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht gesichert.

Allerdings kommt insofern auch ein Verhalten des Beklagten zu 2 in Betracht, der mit der Mieterin, der Beklagten zu 1 in Hausgemeinschaft lebt (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 573, Rn. 13). Auch ist der Klägerin zuzustimmen, dass insoweit eine Abmahnung keine Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung darstellt (BGH, NJW 2008, 508, 511). Ferner erfordert eine erhebliche Pflichtverletzung als Grundlage einer ordentlichen, fristgebundenen Kündigung ein geringeres Maß an Pflichtwidrigkeit als die Hausfriedensstörung als Grundlage einer außerordentlichen Kündigung (Palandt/Weidenkaff, a.a.O., § 573, Rn. 21). Die Erheblichkeit kann sich auch aus der Wiederholung gleichartiger Vorfälle ergeben.

Ohne Wiederholung der Beweisaufnahme mit offenem Ergebnis kann aber auch die Voraussetzung einer erheblichen Pflichtverletzung nicht angenommen werden. Auf die Ausführungen zu oben, a), wird Bezug genommen.

d) Bei nachhaltiger Verhaltensänderung kann das Festhalten an dem Anspruch auf Räumung rechtsmissbräuchlich sein (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 569, Rn. 32 m.w.N.). Der Vermieter kann dann den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären und entgeht so regelmäßig der Kostenlast, da seine Kündigung ursprünglich gerechtfertigt war. Das erledigende Ereignis ist dabei das auf § 242 BGB beruhende Verlieren des Räumungsanspruchs nach Rechtshängigkeit. Wann dieses eingetreten ist, kann im Einzelfall schwierig zu bestimmen sein, weil Voraussetzung für das Eingreifen von § 242 BGB die Nachhaltigkeit der Verhaltensänderung ist; jedenfalls wird ein erheblicher Zeitraum seit dem letzten kündigungsrelevanten Fehlverhalten des Mieters zu fordern sein. Beweisbelastet ist die Mieterseite.

Auf diese Rechtsfigur berufen sich (hilfsweise) auch die Beklagten, indem sie darauf verweisen, dass seit Mitte 2012 keine weiteren Vorfälle im Mietshaus mehr vorgekommen sind. Dieser Vortrag ist unstreitig. Damit beläuft sich die "Vorfalls freie" Periode mittlerweile auf über anderthalb Jahre. Das Berufungsgericht hat daher keine Zweifel, dass jedenfalls inzwischen auf einem (unterstellt gegebenen) Räumungsanspruch nicht mehr bestanden werden könnte.

Allerdings hat bereits im Zeitpunkt der Vernehmung der Zeugen im Februar 2013 festgestanden, dass es zu weiteren Vorfällen nach dem 26.05.2012 nicht gekommen ist. Insofern hätte bereits das Amtsgericht die Frage des Rechtsmissbrauchs prüfen müssen, indes mit offenem Ergebnis.

e) Das Amtsgericht hat die Behauptung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache durch die Beklagten dahingestellt. Für die Wirksamkeit der (erneuten) Kündigung in der Klageschrift vom 16.07.2012 wäre erforderlich, dass der vertragswidrige Gebrauch nach dem 02.07.2012 (dem Zeitpunkt der ersten Kündigung, die zugleich die unverzichtbare Abmahnung darstellt) fortgesetzt

wurde. Hierzu wurde weder erst- noch zweitinstanzlich vorgetragen, obwohl die Beklagten den vertragswidrigen Gebrauch auch in ihrer Berufungsbegründung bestritten haben.

f) Somit verbleibt es insgesamt bei offenen Erfolgsaussichten, so dass - insoweit in Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung - die Kosten beider Instanzen gegeneinander aufzuheben sind.

3. Die Voraussetzungen für eine Vorlage an die Kammer bzw. eine Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO liegen nicht vor; dieser Beschluss ist mithin unanfechtbar (vgl. Zöller/Vollkommer, a.a.O., § 91a, Rn. 27).