

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546, 546a, 271, 293ff BGB

- 1. Das schlichte ungenehmigte Betreten der Wohnung durch den Vermieter - auch unterstellt, dies wäre als Hausfriedensbruch einzustufen - rechtfertigt keine Entbehrlichkeit der Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB. Erst bei Hinzutreten erschwerender Umstände - wie etwa eines tätlichen Angriffs - ist die Abmahnung in solchen Fällen entbehrlich.**
- 2. Nach Eintritt der Abrechnungsreife der Nebenkosten gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB sind die Nebenkostenvorauszahlungen nicht mehr geschuldet. Dies gilt für den Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB ebenso wie für denjenigen gemäß § 546a BGB.**
- 3. Dem Eintritt des Annahmeverzugs steht auch nicht entgegen, dass die Beklagten dem Kläger die Schlüssel des Mietobjekts und damit die Rückgabe der Mietsache deutlich vor Mietvertragsende am 29.11.2011 an seiner Haustür tatsächlich anboten. Der Mieter ist gemäß § 271 Abs. 2 BGB zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache, also schon vor Vertragsende, grundsätzlich berechtigt.**
- 4. Der Mieter darf bereits vor Fälligkeit des Anspruchs aus § 546 BGB erfüllen (vgl. zu dieser Voraussetzung im Hinblick auf § 293 BGB: Palandt-Grüneberg, 71. Auflage, § 293, Rn. 8) und vermag daher den Vermieter durch ein Angebot der Schlüsselübergabe in Annahmeverzug zu setzen, soweit der Vermieter die Entgegennahme ablehnt.**

LG Bonn; Urteil vom 05.06.2014; Az.: 6 S 173/13

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 20.11.2013 - 204 C 577/11 - abgeändert und folgendermaßen insgesamt neu gefasst:

Das Versäumnisurteil vom 03.05.2013 - Amtsgericht Bonn, 204 C 577/12 - wird dahingehend aufrechterhalten, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt werden, an den Kläger 239,75 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.01.2012 zu zahlen.

Im Übrigen wird es aufgehoben, und die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens erster Instanz tragen der Kläger zu 7/10 und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 3/10.

Die Kosten des Verfahrens zweiter Instanz tragen der Kläger zu 85% und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 15%.

Dieses Urteil sowie das Versäumnisurteil vom 03.05.2013 sind vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können jeweils die Vollstreckung der anderen Partei gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern nicht die jeweils andere Partei Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird zugelassen hinsichtlich folgender Fragen:

1.

Darf der Mieter gemäß § 271 Abs. 2 BGB bereits vor Mietvertragsende den Anspruch aus § 546 BGB erfüllen und in diesem Zusammenhang dem Vermieter die Schlüssel der Mietsache zur Übergabe anbieten, bzw. unter welchen Voraussetzungen ist dies zu bejahen?

2.

Kommt der Vermieter, der die Annahme der vor Mietvertragsende vom Mieter zur Übergabe angebotenen Schlüssel der Mietsache verweigert, in Annahmeverzug gemäß §§ 293 ff. BGB mit der Folge, dass ihm jedenfalls für die Dauer des Annahmeverzugs ein Anspruch gegen den Mieter auf Vorenthaltungsentschädigung gemäß § 546a BGB nicht zusteht, bzw. unter welchen Voraussetzungen ist dies zu bejahen?

Tatbestand:

I.

Mit Mietvertrag vom 29.09.2011 vermietete der Kläger an die Beklagten die Souterrainwohnung. Vereinbart wurde eine Kautions i.H.v. 600,00 EUR in bar, die am 09.10.2011 geleistet wurde. Die Nettokaltmiete betrug 295,00 EUR zuzüglich Nebenkosten i.H.v. 85,00 EUR, so dass die monatliche Miete 390,00 EUR ab dem 1.10.2011 betrug. Hinsichtlich der monatlichen Nebenkostenzahlung von 85,00 EUR wurde der Zusatz "V.Z" aufgenommen. Hinsichtlich der weiteren Details des Mietvertrages wird auf die als Anlage K 1 zur Akte gereichte Kopie des Mietvertrages Bezug genommen (Bl. d. A.).

Mit Schreiben vom 07.11.2011 kündigte der Beklagte zu 1) das Mietverhältnis, wobei der Kläger sich mit einer Beendigung des Mietverhältnisses zum 28.02.2012 einverstanden erklärte. In diesem Schreiben kündigte der Beklagte zu 1) an, dass er am Samstag, den 26.11.2011 ausziehen werde und dass die Übergabe am Nachmittag zwischen 14:00 und 17:00 Uhr erfolgen könne. Hinsichtlich der weiteren Details der Kündigungserklärung und der Antwort des Klägers wird auf Anlage K 2 (Bl. d. A.) Bezug genommen.

Mit der Klage begehrte der Kläger die Zahlung der Mieten bzw. Nutzungsentschädigung für die Monate Dezember 2011 bis Mai 2012. Hierzu

behauptet der Kläger, dass ihm die Schlüssel zu der streitgegenständlichen Wohnung nicht zurückgegeben worden seien und dass er schließlich das Schloss für 124,75 EUR habe auswechseln müssen, um wieder in den Besitz der Wohnung zu gelangen.

Die Beklagten behaupten, dass sie dem Kläger am 03.12.2011 den Schlüssel zur in Rede stehenden Wohnung per Einschreiben übersendet hätten. Der Kläger sei mehrfach im November 2011 darauf hingewiesen, worden, dass die Wohnung aufgrund Schimmelbefalls nicht nutzbar sei. Auch habe die Stadt C die Vermietung der Räume untersagt, so dass dem Kläger kein Schaden entstanden sein könne. Da der Kläger über die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2011 noch nicht abgerechnet habe, stehe den Beklagten zudem ein Rückzahlungsanspruch i.H.v. 170,00 EUR hinsichtlich der Monate Oktober und November 2011 zu. Mit diesem Gegenanspruch werde hilfsweise die Aufrechnung erklärt.

Das Amtsgericht hat die Beklagten auf die Klage des Klägers zunächst antragsgemäß mit Versäumnisurteil vom 03.05.2013 zur gesamtschuldnerischen Zahlung von 2.280,00 € nebst Zinsen verurteilt. Auf den Einspruch der Beklagten hat das Amtsgericht dieses Versäumnisurteil in Höhe von 1.634,75 € nebst Zinsen aufrechterhalten.

Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung und beantragen,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Bonn vom 20.11.2013, Az: 204 C 577/12, die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Zweitinstanzlich legten die Beklagten das Kündigungsschreiben vom 17.11.2011 vor (Bl. d.A.), wonach die Kündigung auf das ungenehmigte Betreten der in Rede stehenden Wohnung durch den Kläger gestützt wurde. In diesem Schreiben wurde nochmals angekündigt, dass der Beklagte zu 1) am 26.11.2011 "definitiv" ausziehen werde.

Nachdem erstinstanzlich noch streitig gewesen war, ob die Beklagten dem Kläger am 29.11.2011 die Übergabe der Schlüssel zur in Rede stehenden Mietsache an der Haustür des Klägers angeboten haben, wie die Beklagten behauptet hatten, stellte der Kläger den Sachvortrag der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer am 12.05.2014 insoweit unstreitig. Der Kläger führte zu den Gründen der Ablehnung der Schlüsselentgegennahme aus, dass er sich "überfallen" gefühlt habe und dass er auf einem ordnungsgemäßen Wohnungsübergabetermin bestehen wollen. Zudem habe er verhindern wollen, dass die Schlüsselentgegennahme als Anerkenntnis der fristlosen Kündigung oder als Mietaufhebungsvertrag missverstanden werden würde.

Im Übrigen wird hinsichtlich des Sach- und Streitstands auf das erstinstanzliche Urteil sowie auf die Gerichtsakte und auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor der Kammer vom 12.05.2014 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

Der Berufungsantrag war zunächst dahingehend auszulegen, dass unter Abänderung des angefochtenen Urteils das Versäumnisurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen werde, auch wenn im Berufungsantrag keine Rede vom Versäumnisurteil ist.

Dem Amtsgericht ist im Ergebnis darin zu folgen, dass die fristlose Kündigung der Beklagten unwirksam war. Dies scheidet indes nicht an einer fehlenden Begründung - die Kündigungserklärung vom 17.11.2011 enthält den vermeintlichen Hausfriedensbruch des Klägers als Begründung - sondern daran, dass das etwaige ungenehmigte Betreten der Mieträumlichkeiten durch den Kläger keine außerordentliche Kündigung ohne vorhergehende Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 S. 1 BGB gerechtfertigt hat. Die Voraussetzungen der Entbehrlichkeit der Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 BGB liegen auch im Falle des Hausfriedensbruchs nicht ohne Weiteres vor (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 10. Auflage, § 543, Rn. 187 ff. m.w.N.). Das schlichte ungenehmigte Betreten der Wohnung - auch unterstellt, dies wäre als Hausfriedensbruch einzustufen - rechtfertigt keine Entbehrlichkeit der Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB. Erst bei Hinzutreten erschwerender Umstände - wie etwa eines tätlichen Angriffs - ist die Abmahnung in solchen Fällen entbehrlich (vgl. AG Münster WuM 2007, 19). Die etwaig gegenteilige Auffassung des LG Berlin (WuM 1999, 332) ist überholt, da sich diese Entscheidung auf § 554a BGB in der damals gültigen Fassung bezog, wonach, anders als nach dem heute maßgeblichen § 543 BGB, keine Abmahnungspflicht gesetzlich geregelt war. Damit schulden die Beklagten den Mietzins für den Zeitraum Dezember 2011 bis Februar 2012 - bis zum Zeitpunkt der auch vom Kläger akzeptierten ordentlichen Kündigung - gemäß § 535 Abs. 2 BGB. In der Höhe ist inzwischen allerdings nur noch die monatliche Nettokaltmiete geschuldet und nicht zusätzlich die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen. Nach Eintritt der Abrechnungsreife der Nebenkosten gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB sind die Nebenkostenvorauszahlungen nicht mehr geschuldet. Dies gilt für den Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB ebenso wie für denjenigen gemäß § 546a BGB (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 10. Auflage, § 546a, Rn. 57). Abrechnungsreife trat für 2012 mit Ablauf des 31.12.2013 ein. Der ggf. noch geschuldete Mietzins bzw. die noch geschuldete Vorenthaltungsentschädigung entspricht also für 2012 dem Kaltmietzins i.H.v. 295,00 € monatlich. Somit steht dem Kläger für die Miete im Zeitraum Dezember 2011 - Februar 2012 insgesamt ein Betrag von 885,00 € zu.

Dem Amtsgericht ist dabei darin zu folgen, dass der Sachvortrag der Beklagten zu einer Minderung bzw. entsprechenden Herabsetzung der Vorenthaltungsentschädigung (analog) § 536 BGB unsubstantiiert bzw. unerheblich ist. Der Vortrag zu einer Nutzungsuntersagung ist unsubstantiiert und zudem nicht tauglich unter Beweis gestellt worden. Der Vortrag zu Feuchtigkeit und Schimmel ist ebenfalls unsubstantiiert, da nichts dazu vorgetragen ist, wann konkret und mit welchem Inhalt konkret Mängel gerügt worden wären.

Für den nachfolgenden Zeitraum März 2012 bis Mai 2012 besteht - nach weitergehender Sachaufklärung im Berufungsverfahren - kein Zahlungsanspruch des Klägers gegen die Beklagten gemäß § 546a BGB. Das in der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2014 unstrittig gestellte Angebot der Schlüsselübergabe am 29.11.2011 versetzte den Kläger in Annahmeverzug gemäß § 293 BGB

hinsichtlich des Anspruchs aus § 546 BGB. Bei Annahmeverzug des Vermieters hinsichtlich des Anspruchs aus § 546 BGB bestehen für den Zeitraum des Annahmeverzugs keine Rechte aus § 546a BGB, da der Anspruch aus § 546a BGB gerade eine Entschädigung für die Vorenthaltung der Mietsache regelt, deren Entgegennahme der Vermieter im Falle des Annahmeverzugs vereitelt hat. Dem Eintritt des Annahmeverzugs steht auch nicht entgegen, dass die Beklagten dem Kläger die Schlüssel des Mietobjekts und damit die Rückgabe der Mietsache deutlich vor Mietvertragsende am 29.11.2011 an seiner Haustür tatsächlich anboten. Der Mieter ist gemäß § 271 Abs. 2 BGB zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache, also schon vor Vertragsende, grundsätzlich berechtigt (vgl. zutreffend Schmidt-Futterer/Streyll, 10. Auflage, § 546, Rn. 77); der Mieter darf bereits vor Fälligkeit des Anspruchs aus § 546 BGB erfüllen (vgl. zu dieser Voraussetzung im Hinblick auf § 293 BGB: Palandt-Grüneberg, 71. Auflage, § 293, Rn. 8) und vermag daher den Vermieter durch ein Angebot der Schlüsselübergabe in Annahmeverzug zu setzen, soweit der Vermieter die Entgegennahme ablehnt. Der Mieter hat also i.d.R. ein Recht zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache, es sei denn, durch eine vorzeitige Leistung würde in die Rechte oder rechtlich geschützten Interessen des Gläubigers eingegriffen (zutreffend Schmidt-Futterer/Streyll, 10. Auflage, § 546, Rn. 77). Dies folgt auch daraus, dass der Mieter, der grundsätzlich zum Gebrauch der Mietsache nicht verpflichtet ist, deren Übernahme bei Vertragsbeginn ablehnen kann, ohne in Schuldnerverzug zu geraten. Aus den Vereinbarungen der Parteien oder den berechtigten Interessen des Vermieters kann sich zwar etwas Anderes ergeben, aber hierfür bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte - insbesondere ist nicht ersichtlich, dass der Kläger ein besonderes (für die Beklagten auch erkennbares) Interesse hinsichtlich der Wahrnehmung der Obhutspflicht durch die Beklagten bis zum Vertragsende gehabt hätte. Seine eigene Argumentation zeigt vielmehr, dass es ihm darum gar nicht ging - weder bei Mietvertragschluss, noch im November 2011.

Soweit der Kläger gegen diese rechtliche Würdigung im Schriftsatz vom 23.05.2014 mit der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (VersR 1989, 46), des KG Berlin (NZM 2000, 92), des OLG Dresden (NZM 2000, 827) und mit der Literaturmeinung von Lammel (Wohnraummietrecht, § 546, Rn. 11), Roth (Bamberger-Roth, § 546, Rn. 19) und Bieber (MüKo BGB, § 546, Rn. 16) argumentiert, wobei diese Auffassungen teilweise danach differenzieren, welcher Zeitraum zwischen Rückgabeangebot und Vertragsende liegen, rechtfertigt dies keine abweichende Beurteilung. Die Kammer ist mit Streyll der Auffassung, dass der Anspruch aus § 546 BGB grundsätzlich unabhängig vom Zeitraum bis zum Vertragsende erfüllbar ist und dass der Mieter bereits vor Vertragsende erfüllen darf, sofern keine besonderen Umstände vorliegen. Die (etwaige) Gegenauffassung (jedenfalls das KG Berlin verneint schlechthin undifferenziert ein Erfüllungsrecht des Mieters vor Vertragsende - dort Übergabeangebot 1 Woche vor Weihnachten, Vertragsende 31.12.) steht nach Auffassung der Kammer insbesondere nicht im Einklang mit § 271 Abs. 2 BGB, wonach der Schuldner im Zweifel vor der vertraglich bestimmten Zeit (hier dem Vertragsende) leisten darf. Der Kläger hat hier keine Umstände dargetan, die die Annahme eines Ausnahmefalls abweichend von dieser zugunsten der Beklagten geltenden Zweifelsregelung rechtfertigen könnten. Soweit der Kläger einwandte, dass er durch das überraschende Übergabeangebot "überfallen" worden sei und dass ein ordnungsgemäßer Übergabetermin hätte durchgeführt werden müssen und dass er durch die Ablehnung der Entgegennahme der Schlüssel vor Mietvertragsende im Februar 2012 einer etwaigen konkludenten Zustimmung zu einer vorzeitigen Mietvertragsbeendigung habe begeben wollen, rechtfertigt dies nicht die Annahme eines solchen Ausnahmefalls abweichend von der Zweifelsregelung des § 271 Abs. 2 BGB. Es kann dabei auch offen bleiben, ob der Vermieter in Fällen einer unangekündigten Schlüsselübergabe, durch welche ein

ordnungsgemäßer Wohnungsübergabetermin vereitelt wird, die Annahme der Schlüssel ausnahmsweise - jedenfalls für eine gewisse Zeit - verweigern darf, also dann nicht in Annahmeverzug gerät (so auch tendenziell Schmidt-Futterer/Streyll, 10. Auflage, § 546, Rn. 77, wonach eine Rückgabe "zur Unzeit" nicht verlangt werden kann). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Denn der Kläger wurde nicht "überfallen", also nicht überrascht, sondern ihm war die beabsichtigte Schlüssel- und Wohnungsübergabe Ende November 2011 konkret angeboten und angekündigt worden mit Schreiben vom 07.11.2011 (Bl. d.A.), auf welches er auch antwortete. Diese Ankündigung wurde im Kündigungsschreiben vom 17.11.2011 sogar wiederholt. Sofern dem Kläger ein vorbereiteter Übergabetermin wichtig war, hätte er mit den Beklagten einen konkreten Übergabetermin für Ende November 2011 vereinbaren müssen und können, in welchem er zweckmäßigerweise auch im Übergabeprotokoll hätte festhalten können, dass die Schlüsselannahme seinerseits nicht als Mietaufhebungsvertrag bzw. "Anerkenntnis" der fristlosen Kündigung zu verstehen ist. Dies hätte aber sowieso nur eine "Vorsichtsmaßnahme" dargestellt, da nach der Rechtsprechung die schlichte Entgegennahme der Schlüssel nicht ausreicht, um einen - vom Mieter zu beweisenden - konkludenten Mietaufhebungsvertrag zu diesem Zeitpunkt anzunehmen.

Dem Kläger steht ein Anspruch i.H.v. 124,75 € für den Austausch des Schlosses gemäß §§ 280, 286, 535, 546 BGB zu, wovon auch das Amtsgericht ausging. Zum Zeitpunkt des Schlossaustausches hatte der Kläger den Annahmeverzug durch seine Aufforderung im Schreiben vom 10.04.2012, die Wohnungsschlüssel zurückzugeben, bereits beendet, so dass die Beklagten nunmehr im Schuldnerverzug waren. Der kausale Schaden bestand in den nachgewiesenen Kosten des Schlossaustausches i.H.v. 124,75 € entsprechend der Rechnung vom 04.01.2013 (Bl. d.A.). Die Einwände der Beklagten hiergegen sind nicht nachvollziehbar. Anspruchskürzendes Mitverschulden des Klägers gemäß § 254 BGB liegt nicht vor. Nachdem der Beklagte nunmehr seit dem 10.04.2012 fast 9 Monate auf die Rückgabe der Schlüssel gewartet hatte, durfte der Kläger sich (schon lange) gehalten sehen, das Schloss auszutauschen. Die Beklagten sind für ihren Sachvortrag der postalischen Rückgabe der Schlüssel beweisfällig geblieben.

Insgesamt bestehen also Zahlungsansprüche i.H.v. 1.009,75 € (= 885,00 € + 124,75 €) zugunsten des Klägers.

Hiervon abzuziehen ist der Betrag der Kautions (600,00 €) sowie der vom Amtsgericht zutreffend errechnete Rückzahlungsbetrag wegen der Nebenkosten-vorauszahlungen Oktober und November 2011 (170,00 €).

Im Ergebnis ergibt sich daraus ein Zahlungsanspruch des Klägers i.H.v. 239,75 € (= 1.009,75 € - 600,00 € - 170,00 €).

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92, 91a, 97 ZPO. Hierbei war bezüglich der Kosten der ersten Instanz die beidseitige Erledigungserklärung hinsichtlich des verbleibenden Kautionsbetrags i.H.v. 475,25 € dahingehend zu berücksichtigen, dass die Beklagten insoweit die Kosten des Rechtsstreits zu tragen haben, da die Klage insoweit zunächst zulässig und begründet war und erst durch diese Aufrechnung unbegründet geworden wäre.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war zuzulassen, da die Rechtssache im Hinblick auf die zumindest im Detail divergierenden Auffassungen in Rechtsprechung und Literatur zur Frage, wann bzw. unter welchen Voraussetzungen der Mieter den Anspruch aus § 546 BGB (durch Schlüsselübergabe) erfüllen darf bzw. unter welchen Voraussetzungen der Vermieter bei Verweigerung einer Schlüsselübergabe in Annahmeverzug gerät, grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts und der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO).

Berufungswert: 1.634,75 €.