

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543, 546, 574, 574a BGB

- 1. Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern können einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen.**
- 2. Die Bezeichnung des Vermieters als Terroristen und nazi-ähnliche braune Misthaufen, die mit dreckigen perversen Schurken zusammenarbeiten; der Schwur, den Vermieter in den Knast zu schicken und die Prophezeiung, der Vermieter würde seine Stiefel und die benutzte Windel der pflegebedürftigen Mieterin lecken, ohne dass ihnen Gnade zuteilwerden lassen würde, stellen einen fristlosen Kündigungsgrund dar.**
- 3. Eine pflegebedürftige 95-jährige Mieterin, die die Beleidigungen weder selbst aussprach, noch guthieß, muss sich das Verschulden ihres Betreuers nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 278, 540 Abs. 2 BGB zurechnen lassen, da sie dem Betreuer die streitgegenständliche 1-Zimmer-Wohnung zum selbstständigen Gebrauch überlassen hatte und ihm auch an der 3-Zimmer-Wohnung im Rahmen der ganztätigen Pflegetätigkeit dauerhaften Mitbesitz eingeräumt hat.**
- 4. Nach der gesetzgeberischen Konzeption finden Härtegründe in der Frage der Beendigung bzw. Fortsetzung des Mietverhältnisses nur im Rahmen der §§ 574, 574a BGB Berücksichtigung. Nach allgemeiner Meinung kommen diese Normen jedoch bereits mit Blick auf den Wortlaut des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB nicht zur Anwendung, wenn der Vermieter eine berechnete fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ausgesprochen hat.**

LG München I, Urteil vom 20.01.2016; Az.: 14 S 16950/15

Das Landgericht München I - 14. Zivilkammer – erlässt durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Fleindl, den Richter am Landgericht Dr. Schindler und den Richter Dr. Schrott aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.01.2016 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts München vom

14.08.2015, Az. 417 C 11029/15, aufgehoben.

2. Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung im 4. OG Mitte rechts, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Bad, sowie Kellerabteil Nr. 4.OG-MR gemäß beiliegenden Plänen grün umrandet, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

3. Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung im 4. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Kammer, Küche, Bad, sowie Kellerabteil Nr. 4.OG-R gemäß beiliegenden Plänen blau umrandet, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

4. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.458,47 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

5. Soweit die Beklagten gemäß Ziffer 3. zur Räumung und Herausgabe der Wohnung Nr. 411 verurteilt wurden, wird ihnen eine Räumungsfrist bis 30.04.2016 gewährt.

6. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen zu tragen.

7. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

8. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss:

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 15.300,84 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Zusammenfassend und ergänzend wird Folgendes ausgeführt:

Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe zweier Mietwohnungen.

Mit Mietverträgen aus dem Jahr 1963 bzw. 1955 mieteten die Beklagte zu 1) und ihr zwischenzeitlich verstorbener Ehemann von den Eltern der Klägerin die streitgegenständlichen 1- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen im 4. OG des Anwesens H-platz 2 in München an. Die Teilinklusive betrug zuletzt 443,99 EUR bzw. 831,08 EUR.

Die Beklagte zu 1), geboren am 10.09.1919, bewohnt seit 1955 die 3-Zimmer-Wohnung. Die Beklagte zu 1) ist aufgrund ihrer Demenzerkrankung bettlägerig und steht unter Betreuung.

Der Beklagte zu 2) ist seit 2007 Betreuer der Beklagten zu 1) u. a. mit den Aufgabenkreisen Gesundheitsfürsorge, Aufenthaltsbestimmung und Vertretung gegenüber Behörden. Er bewohnt seit 2000 die streitgegenständliche 1-Zimmer-Wohnung und pflegt die Beklagte zu 1) ganztägig. Aufgrund der Pfllegetätigkeit hält sich der Beklagte zu 2) täglich mehrere Stunden in der Wohnung der Beklagten zu 1) auf.

Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten zu 1) ist weiterer Betreuer mit den Aufgabenkreisen Vermögenssorge, Wohnungsangelegenheiten und Kontrolle des Pflegevertrages.

Im Verlauf eines Betreuungsverfahrens 2007 äußerte die Klägerin gegenüber dem Betreuungsgericht Bedenken hinsichtlich der Person des Beklagten zu 2) als Betreuer; 2010 versuchte die Klägerin, bei dem Betreuungsgericht auf die Entbindung des Beklagten zu 2) hinzuwirken. Das Betreuungsgericht und die Betreuungsstelle der Landeshauptstadt München sprachen sich jedoch bis zuletzt für den Beklagten zu 2) als Betreuer aus, da er die Beklagte zu 1) hingebungsvoll versorge.

Spätestens seit dem Jahr 2010 kam es zu Unstimmigkeiten zwischen den Parteien. Die Klägerin sprach 2009 nach einem Mieterhöhungsverlangen und 2011 nach Ruhestörungen Kündigungen aus, die jedoch nicht weiter verfolgt wurden.

Im gleichen Zeitraum ab 2010 schrieb der Beklagte zu 2) wiederholt Briefe und Emails mit beleidigendem Inhalt an Nachbarn, die Klägerin sowie ihren Hausverwalter. Hinsichtlich der Schreiben vom 19.01.2010, vom 11.08.2010 sowie vom 21.12.2011 wird auf die zu den Akten gereichten Anlagen verwiesen.

Auf ein Schreiben des Hausverwalters vom 31.03.2015, in dem der Hausverwalter die Beklagten aufforderte, ein im Hausflur abgestelltes Fahrrad sowie eine Blumenvase zu entfernen, antwortete der Beklagte zu 2) mit E-Mail vom 08.04.2015. Hierin heißt es u. a.:

"ihr saudummes schreiben wg. Rad & vase [...] ihr feindliche widerliche leute [...] eure beschissene/verschissene anfeindungskrakter [...] HAUT AB ihr feindseliges pakt."

Am 21.04.2015 kündigte die Klägerin die beiden streitgegenständlichen Mietverhältnisse aufgrund des vorangegangenen Verhaltens des Beklagten zu 2) und wegen unpünktlicher Mietzahlungen im März und April 2015 fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Nach einem weiteren beleidigenden Schreiben vom 24.04.2015 und einer erneuten fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung vom 27.04.2015 wandte sich der Beklagte zu 2) erneut mit E-Mail vom 01.05.2015 an die Hausverwaltung der Klägerin. Darin heißt es:

"terroristen landen mindestens im knast! und ihr seid sehr feindselige und sehr gefährliche terroristen nazi ähnliche braune mist haufen auf eigener art!!! [...] und ich schwöre sehr hoch und sehr heilig, ich werde euch und jeder dreckiger perverse schurke der mit euch arbeitet/unterschützt im knast zu schicken oder mindestens kurz davor, und ihr werdet meine stiefel sohle und die benutzte windel der frau u lecken, und mich betteln, dass ich nicht tue, aber gnade werde ich nicht haben." Und weiter: "euer stark verwestes anfeindungs-süchtiges charakter".

Die Klägerin sei ein "schlangenkopf [...], sie macht sich langsam lächerlich wie Affe".

Aufgrund dieser Äußerungen sprach die Klägerin im Klageschriftsatz vom 06.05.2015 nochmals die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung der Mietverhältnisse aus. Zugleich nahm die Klägerin die Beklagten vor dem Amtsgericht München auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnungen in Anspruch. Die Klägerin wolle die Beklagte zu 1) nicht aus ihrer vertrauten Umgebung reißen, die wiederholten verbalen Angriffe des Beklagten zu 2) seien jedoch nicht mehr hinnehmbar.

Der Beklagte meinte, die Äußerungen stellten eine Reaktion auf die rechtswidrigen und schikanösen Anschuldigungen der Klägerin dar. Mit Endurteil vom 14.08.2015, wies das Amtsgericht München die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage ab. Es fehle an einem wichtigen Grund für eine Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 und Abs. 2 BGB, da die Interessenabwägung zugunsten der Beklagten zu 1) ausfalle. Das Verhalten des Beklagten zu 2), der für längere Dauer in den Haushalt der Beklagten zu 1) aufgenommen worden sei, könne zwar grundsätzlich über § 540 Abs. 2 BGB zugerechnet werden, die Zumutbarkeitsgrenze verschiebe sich jedoch aufgrund des schuldlosen Handelns der Beklagten zu 1). Das Bestandsinteresse der Beklagten zu 1) überwiege das Integritätsinteresse der Klägerin. Zwar sei die Klägerin vielfach in ihrer Ehre verletzt worden, aber die Beklagte zu 1) sei bereits 95 Jahre alt, wohne seit vielen Jahrzehnten in dem Haus, sei bettlägrig und auf die Pflege des Beklagten zu 2) angewiesen. Die Beklagte zu 1) sei der Entscheidung des Vormundschaftsgerichts, das die Betreuung durch den Beklagten zu 2) trotz Kenntnis von dessen Verhalten weiterhin aufrechterhalte, ohne eigene Einflussnahmemöglichkeit ausgeliefert. Ein Umzug oder Wechsel der Pflegeperson sei ihr nicht mehr zumutbar, sondern führe zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei der Beklagten zu 1).

Auch für die hilfsweise ordentlich erklärten Kündigungen fehle es an einem berechtigten Interesse der Klägerin gemäß § 573 Abs. 1 BGB, das Bestandsinteresse der Beklagten zu 1) sei vorrangig.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Klägerin. Der Beklagte zu 2) habe die Beleidigungen bewusst und voll schuldfähig ausgesprochen, was sich die Beklagte zu 1) zurechnen lassen müsse. Auch ein Mietverhältnis mit einer dementen Person sei kein rechtsfreier Raum. Eine Interessensabwägung müsse zugunsten der Klägerin ausgehen, da wiederkehrende Vertragsverletzungen des Beklagten zu 2) vorlägen, wohingegen sich die Klägerin keiner Vertragsverletzung schuldig mache.

Darüber hinaus stützt die Klägerin ihren Räumungsausspruch im Berufungsverfahren auf eine weitere fristlose Kündigung vom 29.10.2015. Mit Schreiben vom 17.07.2015 und 02.08.2015 habe der Beklagte zu 2) für sich selbst und die Beklagte zu 1) Strafanzeige gegen die Klägerin aufgrund zahlreicher Straftaten wie "versuchter fahrlässiger Tötung" erstattet. In der Anzeige seien erneut Beleidigungen ausgesprochen worden ("wahre giftige Art von Terror", "Terror Herrschaft", "Virusartiger Alptraum", "feindselig", "blinden Fremdenhass", "krankhafte Vorurteile") die Klägerin sei mit "Nazis" und "Terroristen" verglichen worden.

Die Klägerin beantragt daher im Berufungsverfahren:

1. Das Urteil des Amtsgerichts München vom 14.08.2015, Aktenzeichen: 417 C 11029/15, wird aufgehoben.
2. Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung im 4. OG Mitte rechts, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Bad, sowie Kellerabteil Nr. 4.OG-MR gemäß beiliegenden Plänen grün umrandet zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
3. Die Beklagten werden verurteilt, im 4. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Kammer, Küche, Bad, sowie Kellerabteil Nr. 4.OG-R gemäß beiliegenden Plänen blau umrandet zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
4. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.458,47 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung.

Die Beklagten meinen, die Klägerin stachele den Beklagten zu 2) zu den getätigten Äußerungen an. Der Beklagte zu 2) dürfe sich aufgrund der jahrelangen rechtswidrigen Versuche der Klägerin, die Beklagten aus der Wohnung zu entheben und den Beklagten zu 2) als Betreuer der Beklagten zu 1) ablösen zu lassen, der gewählten, teilweise scharfen Worte bedienen. Dies gelte umso mehr, als der Beklagte zu 2) in ständiger Angst lebe, mit seiner Absetzung als Betreuer seine Existenzgrundlage zu verlieren. Zudem machen die Beklagten soziale Härtegründe geltend. Der Beklagten zu 1) sei aufgrund ihrer körperlichen und geistigen Verfassung ein Umzug nicht zumutbar.

Zur Ergänzung wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 20.01.2016 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin hat auch in der Sache Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angegriffenen Urteils und zur Verurteilung der Beklagten im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang.

1. Die Klägerin kann von den Beklagten Räumung und Herausgabe der beiden streitgegenständlichen Wohnungen verlangen, denn die fristlose Kündigung vom 06.05.2015 hat die zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) bestehenden Mietverhältnisse wirksam beendet, §§ 546 Abs. 1, 543 Abs. 1 BGB.

a. Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung lag vor.

Nach § 543 Abs. 1 BGB liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern können einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere Formalbeleidigungen grundsätzlich geeignet, dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen.

Bei der Abwägung, ob dem Kündigenden aufgrund einer Beleidigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sind stets die Begleitumstände der Äußerungen zu berücksichtigen. Eine Beleidigung stellt sich als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgt oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist. Demgegenüber haben manche Beleidigungen ein solches Gewicht, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt (vgl. zum Ganzen etwa Schmidt-Futterer/Blank, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 187 f.).

Nach diesen Maßstäben kann dahinstehen, ob bereits die den Kündigungen vom 21. und 27.04.2015 zugrunde liegenden Beleidigungen den Ausspruch einer Kündigung rechtfertigen. Denn jedenfalls die Email des Beklagten vom 01.05.2015 stellt eine schwerwiegende Vertragsverletzung dar, die der Klägerin ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar macht:

(1) In der Email beleidigte der Beklagte zu 2) die Klägerin und ihre Hausverwaltung

auf entwürdigende und verachtende Weise. Er bezeichnete sie als Terroristen und nazi-ähnliche braune Misthaufen, die mit dreckigen perversen Schurken zusammenarbeiten; er schwor, sie in den Knast zu schicken, prophezeite ihnen, sie würden seine Stiefel und die benutzte Windel der Beklagten zu 1) lecken, ohne dass der Beklagte zu 2) ihnen Gnade zuteilwerden lassen würde.

(2) Hierbei handelten die Beklagten schuldhaft. Die Beklagte zu 1), die die Beleidigungen weder selbst aussprach, noch guthieß, muss sich das Verschulden des Beklagten zu 2) nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 278, 540 Abs. 2 BGB zurechnen lassen, da sie dem Beklagten zu 2) die streitgegenständliche 1-Zimmer-Wohnung zum selbstständigen Gebrauch überlassen hatte und ihm auch an der 3-Zimmer-Wohnung im Rahmen der ganzjährigen Pflegetätigkeit dauerhaften Mitbesitz eingeräumt hat (vgl. zur Zurechnung allgemein Staudinger/Emmerich, Stand 2014, § 543 Rn. 6a).

(3) Den Beleidigungen ging keine rechtswidrige Provokation durch die Klägerin oder die Hausverwaltung voraus, die die Beleidigungen in einem milderem Licht erscheinen lassen könnte.

Soweit sich der Beklagte auf das Betreuungsverfahren und vergangene Kündigungen und damit auf Vorfälle aus den Jahren 2007-2011 beruft, fehlt es bereits an einem hinreichenden zeitlichen Zusammenhang mit der beleidigenden Email vom 01.05.2015.

Darüber hinaus vermag die Kammer die Auffassung der Beklagten nicht zu teilen, er sei über Jahre ständig schikanösen Angriffen durch die Klägerin ausgesetzt gewesen. Soweit die Erklärungen der Klägerin aktenkundig wurden, bewahrte die Klägerin stets einen sachlichen Ton. Haltlose Anschuldigungen vermochte die Kammer nicht zu erkennen. Soweit die Klägerin etwa im Betreuungsverfahren von Dritten geäußerte Bedenken zur Sprache brachte, machte sie deutlich, dass ihre Erkenntnisse vom Hörensagen stammten. Die Klägerin hat gegenüber der Kammer glaubhaft den Eindruck vermittelt, dass es ihr nicht darum gehe, die Beklagte zu 1) aus ihrer vertrauten Umgebung zu reißen, sondern lediglich das Verhalten des Beklagten zu 2) nicht mehr hinnehmbar sei.

Ohnehin fielen die streitgegenständlichen Äußerungen des Beklagten zu 2) nicht etwa im Rahmen einer hitzigen, persönlichen Konfrontation, sondern wurden schriftlich formuliert. Weder in zeitlicher noch in inhaltlicher Hinsicht ist ein Verhalten der Klägerin erkennbar, dass die Äußerungen in ihrer Schärfe provoziert haben könnte.

(4) Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts kommt vorliegend eine Verschiebung der Zumutbarkeitsgrenze nicht deshalb in Betracht, weil die Beklagte zu 1) schuldunfähig und dem Verhalten des Beklagten zu 2) gegenüber der Klägerin ausgeliefert ist.

Zwar ist dem Amtsgericht darin Recht zu geben, dass der Beklagte zu 2) die hilflose Beklagte zu 1) in den streitgegenständlichen Konflikt geführt hat. Für eine Billigkeitskorrektur bleibt jedoch auf der Tatbestandsebene des § 543 Abs. 1 BGB kein Raum.

Die vom Amtsgericht herangezogene Verschiebung der Zumutbarkeitsgrenze bezieht sich auf Fälle, in denen der schuldlos handelnde Mieter selbst aufgrund eines natürlichen Handlungswillens Rechte des Vermieters verletzt. In diesen Fällen kann es angesichts der Schuldlosigkeit des Verletzers geboten sein, dem Vermieter ein gesteigertes Maß an Toleranz abzuverlangen.

Hier liegt der Fall anders:

Der schulfähige Beklagte zu 2) beleidigte die Klägerin nachhaltig in schwerwiegender Weise. Dieses Verhalten ist der schuldlosen Beklagten zu 1) nach allgemeinen Grundsätzen zurechenbar. Eine Verschiebung der Zumutbarkeitsgrenze kommt nicht in Betracht, da sich die Klägerin nicht einer erkennbar schuldunfähigen Person gegenüber sah, sondern einem mit Bedacht und offen zur Schau getragener Verachtung handelnden Betreuer.

(5) Eine Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien ergibt, dass angesichts der schweren der Beleidigungen der Klägerin ein Festhalten am Mietvertrag nicht zumutbar ist.

Die Beklagte zu 1) kann ein erhebliches Bestandsinteresse für sich beanspruchen, da das Mietverhältnis bereits sehr lange andauert; die Beklagte bewohnt die streitgegenständliche 3-Zimmer-Wohnung bereits seit 1955.

Dennoch wiegt das Interesse der Klägerin an einer sofortigen Beendigung vorliegend schwerer. Die Klägerin sah sich wiederholt schwersten Beleidigungen und Anfeindungen durch den Beklagten zu 2) ausgesetzt, ohne dass sie diese erkennbar heraufbeschworen oder gefördert hätte. Nach den oben genannten Grundsätzen erreichen die Beleidigungen eine Intensität, bei der die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt.

b. Eine weitere Abmahnung vor Ausspruch der Kündigung war vorliegend entbehrlich, da sie offensichtlich keinen Erfolg versprach und die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt war, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1, 2 BGB.

Die Klägerin hatte bereits mit Schreiben vom 21.04.2015 aufgrund der zuvor ausgesprochenen Beleidigungen eine fristlose Kündigung ausgesprochen. Diese Kündigung kann im Hinblick auf die hier streitgegenständliche Kündigung in eine Abmahnung umgedeutet werden. Die erneuten Beleidigungen kurze Zeit später machten deutlich, dass sich der Beklagte zu 2) durch eine (weitere) Abmahnung nicht von einer erneuten Pflichtverletzung hätte abbringen lassen. Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang der Einwand des Beklagten zu 2) in der mündlichen Verhandlung, beim Verfassen der Email vom 01.05.2015 habe er von der Kündigung vom 27.04.2015 keine Kenntnis gehabt. Die Kenntnis von der vorausgegangenen Kündigung vom 21.04.2015 ist insoweit ausreichend.

Zudem war angesichts der Schwere der Beleidigungen eine (weitere) Abmahnung unter Berücksichtigung der Interessen der Vertragsparteien entbehrlich.

c. Ohne Erfolg berufen sich die Beklagten auf in der Person der Beklagten zu 1) begründete Härtegründe. Nach der gesetzgeberischen Konzeption finden Härtegründe in der Frage der Beendigung bzw. Fortsetzung des Mietverhältnisses nur im Rahmen der §§ 574, 574a BGB Berücksichtigung. Nach allgemeiner Meinung kommen diese Normen jedoch bereits mit Blick auf den Wortlaut des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB nicht zur Anwendung, wenn der Vermieter eine berechnete fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ausgesprochen hat.

d. Die Verpflichtung zur Räumung war hinsichtlich beider Wohnungen auszusprechen, da sich die Kündigung vom 06.05.2015 nach ihrem klaren Wortlaut auf die beiden zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) bestehenden Mietverhältnisse bezog und die beiden Beklagten zur Räumung der beiden Wohnungen verpflichtet sind.

Der Räumungsanspruch gegen den Beklagten zu 2) ergibt sich aus § 546 Abs. 2 BGB, denn die Beklagte zu 1) hatte dem Beklagten zu 2) die beiden streitgegenständlichen Wohnungen zum Gebrauch überlassen. Die in Ziffer 2 des Tenors genannte 1-Zimmer-Wohnung nutzte der Beklagte zu 2) allein, an der in Ziffer 3 genannten 3-Zimmer-Wohnung hatte der Beklagte zu 2) Mitbesitz, da er sich jeden Tag mehrere Stunden täglich zur Pflege der Beklagten zu 1) in der Wohnung aufhielt und für die Beklagte zu 1) den Haushalt führte.

e. Die Kammer verkennt bei alledem nicht, dass die Beklagte zu 1) aufgrund ihrer geistigen und körperlichen Verfassung und ihrer Abhängigkeit vom Verhalten des Beklagten zu 2) in hohem Maße schutzwürdig ist.

Billigkeitserwägungen und die Berücksichtigung von Härtegründen dürfen jedoch auf Tatbestandsebene bei der Frage, ob die streitgegenständlichen Mietverhältnisse wirksam beendet wurden, nach der Gesetzessystematik keine Rolle spielen. In Fällen wie dem vorliegenden liefe die Feststellung einer Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter auf eine rechtliche Fiktion hinaus, die den Vermieter schutzlos lässt und dem Beklagten zu 2) einen Freibrief für weitere Beleidigungen erteilt.

Für schutzbedürftige Mieter wie die Beklagte zu 1) hält die Rechtsordnung andere Instrumente bereit, die auch nach Beendigung des Mietverhältnisses unerträgliche Härten abfedern können. In einem Zwangsäumungsverfahren bleibt es der Beklagten zu 2) unbenommen, mit einem Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO die Zwangsäumung auf ihre Vereinbarkeit mit den guten Sitten überprüfen zu lassen.

Für eine Fortsetzung der Mietverhältnisse bleibt jedoch angesichts der schwerwiegenden Pflichtverletzungen kein Raum.

2. Der Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Anwaltskosten ergibt sich aus § 280 Abs. 1 BGB. Die Klägerin durfte aufgrund der Pflichtverletzungen der Beklagten die Einschaltung eines Rechtsanwalts zum Ausspruch der Kündigungen für erforderlich halten.

III.

Hinsichtlich der hauptsächlich von der Beklagten zu 1) bewohnten 3-Zimmer-Wohnung gemäß Ziffer 3. des Tenors war von Amts wegen eine Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 1 Satz 1 ZPO zu gewähren. Dabei hat insbesondere das hohe Alter der Beklagten zu 1), ihre Pflegebedürftigkeit und die über sechzigjährige Dauer des Mietverhältnisses Berücksichtigung gefunden.

Gegen die Gewährung einer Räumungsfrist auch für die ausschließlich von dem Beklagten zu 2) bewohnten 1-Zimmer-Wohnung gemäß Ziffer 2 des Tenors sprechen vor allem die zur Kündigung berechtigenden und von ihm selbst ausgesprochenen Beleidigungen gegenüber der Klägerin, die er auch während des Räumungsprozesses fortsetzte. Die gerichtsbekannt angespannte Wohnungsmarktsituation in München steht dem nicht entgegen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 41 Abs. 2 GKG festgesetzt.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert (543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).