

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543, 546 BGB

- 1. Die Drohung mit einem empfindlichen Übel stellt einen schweren Verstoß dar, so dass hier der Ausnahmetatbestand gem. § 543 Absatz 3 Nummer 2 BGB vorliegt, wonach die sofortige Kündigung des Mietverhältnisses aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.**
- 2. Dem Vermieter ist es insbesondere nicht zuzumuten, erst abzuwarten, bis sich ein solcher Vorfall wiederholt, da er sich damit einer erheblichen Gefährdung aussetzen würde.**

AG Köln, Urteil vom 23.09.2021, Az.: 221 C 298/20

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung im 3. Obergeschoss links in der Straße ... in 5. K., bestehend aus drei Zimmern sowie Küche, Diele, Bad, Abstellkammer, Balkon und Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner kostenpflichtig zu verurteilt, an die Klägerin 557,03 Euro vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 14.10.2020 an die Klägerin zu zahlen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 6.500 Euro abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Beklagten bewohnen gemäß des mit der O... Immobilien ...-GmbH geschlossenen Mietvertrags vom 22.11.2010 seit dem 1.12.2010 die Wohnung ..., 5. K., 3. OG links, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellkammer, Balkon und Kellerraum (Anlage A1). Der Mietzins belief sich auf 778, 50 Euro und setzte sich aus einer Grundmiete in Höhe von 470,00 Euro (seit dem 1.1.2013), einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 155,00 Euro, einer Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 137,00 Euro zzgl. einer Kabelanschlussgebühr in Höhe von 16,50 Euro zusammen (Bl. 3, 18 d.A.).

Die Klägerin beauftragte die Firma J... mit Renovierungsarbeiten, die durch zwei Handwerker am 13.8.2020 im Haus ... im 2. OG links aufgenommen wurden. Die Zeugen

R... und B... verrichteten ab ca. 7:30 Uhr Renovierungsarbeiten in Form von Bohr- und Stemmarbeiten. Wenige Minuten nach Beginn der Renovierungsarbeiten ging der Beklagte zu 1) nach unten und klopfte an die im 2. OG links befindlichen Wohnungstür, die der Zeuge R... öffnete. Es kam zu einer - in den Details umstrittenen - Auseinandersetzung zwischen dem Beklagten zu 1) und dem Zeugen R... Die Klägerin erklärte daraufhin mit anwaltlichem Schreiben vom 17.8.2020 die außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung mit der Aufforderung, die Mietsache bis spätestens 31.8.2020 geräumt an die Klägerin herauszugeben (Anlage A4, Bl. 21-23 d.A.).

Die Klägerin behauptet, dass sie seit dem 1.7.2020 die Verwaltung der streitgegenständlichen Immobilie von der O... Immobilien ...-GmbH übernommen (Anlage A3) habe, was die Beklagten mit Nichtwissen bestreiten. Sie habe die Beklagten über diesen Wechsel der Hausverwaltung mit Schreiben vom 29.6.2020, welches durch die Zeugin K. in den Briefkasten der Beklagten eingeworfen worden sei, informiert (Anlage A3, Bl. 19, 20 sowie Bl. 39 d.A.).

Hinsichtlich des Vorfalls vom 13.8.2020 behauptet die Klägerin, dass der Beklagte zu 1) heftig gegen die Tür geschlagen habe und es nach Öffnen der Türe zu einer lautstarken Diskussion zwischen dem Beklagten zu 1), der von der Nachtschicht zurückgekehrt sei und schlafen müsse, und dem Zeugen R... gekommen sei. Der Beklagte zu 1) habe dabei ein ca. 25 cm langes, 4 cm hohes Küchenmesser in der linken Hand gehalten. Als der Zeuge R..., um die Diskussion zu beenden, die Tür schloss, habe der Beklagte zu 1) mit dem Küchenmesser mehrfach heftig gegen die Wohnungstür geschlagen und angedroht, dass „Schlimmeres“ passieren werde, wenn die Handwerker nicht mit den Arbeiten aufhörten. Die Handwerker hätten daraufhin die Arbeiten eingestellt und seien auf eine andere Baustelle gefahren (Bl. 4 d.A.).

Darüber hinaus behauptet die Klägerin, dass sie den Beklagten die Kündigungserklärung mit anwaltlichem Schreiben vom 17.8.2020, welches am 19.8.2020 durch den Zeugen K... in den Briefkasten der Beklagten eingeworfen worden sei, zugestellt habe (Bl. 40 d.A.).

Die Klägerin beantragt mit der am 13.10.2020 zugestellten Klage,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner kostenpflichtig zu verurteilen, die im Hause ... in 5. K., 3. OG links gelegene Wohnung bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellkammer, Balkon und Kellerraum geräumt an die Klägerin herauszugeben;

2. die Beklagten als Gesamtschuldner kostenpflichtig zu verurteilen, 557,03 Euro vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit an die Klägerin zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 1) behauptet, dass er am Morgen des 13.8.2020 aufgrund der Renovierungsarbeiten nach unten an die Wohnungstüre gegangen sei, geklopft habe und dem Handwerker an der Tür in einem vernünftigen Ton erklärt habe, dass er aufgrund seines Nachtschichtdienstes bis 10:00 Uhr schlafen müsse. Er habe zu keinem Zeitpunkt ein Messer bei sich getragen und daher weder damit herumfuchteln noch jemanden bedrohen können. Er besitze ein solches Messer schon gar nicht. Zudem seien die Renovierungsarbeiten an dem Tag nicht abgebrochen worden, die Handwerker hätten an diesem und den darauffolgenden Tagen lediglich leiser gearbeitet (Bl. 33-34 d.A.).

Das Gericht hat gemäß Beweisbeschluss vom 11.1.2021 (Bl. 57 d.A.) Beweis erhoben durch Einholung schriftlicher Zeugenaussagen der Zeugin E... und des Zeugen A.... Zudem hat das Gericht gemäß Beweisbeschluss vom 6.5.2021 (Bl. 89 d.A.), ergänzt durch den Beweisbeschluss vom 7.6.2021 (Bl. 93 d.A.), Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen Herrn M. R... und Herrn M.... Auf das Protokoll ihrer Vernehmung wird verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen, insbesondere soweit diese im vorstehenden Text in Klammern zitiert sind.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig.

Das angerufene Gericht ist gem. § 29 a ZPO örtlich und gem. § 23 Nr. 2 a) GVG sachlich zuständig.

Die Klage ist begründet.

Dem Kläger ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gegen den Beklagten gem. § 546 Abs. 1 BGB zu, denn das Mietverhältnis wurde durch die außerordentliche Kündigung vom 17.8.2020 wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes gem. § 543 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB beendet.

Die Klägerin war als Vermieterin auch aktivlegitimiert und zum Ausspruch der Kündigung berechtigt. Zwar war der Mietvertrag vom 22.11.2010 ursprünglich mit der O...-GmbH und den Beklagten abgeschlossen worden. Jedoch ist die Klägerin gem. § 565 Abs. 1 S. 2 BGB zum 1.7.2020 in diesen Mietvertrag eingetreten. Entgegen der Ansicht der Beklagten steht dem auch nicht entgegen, dass die Klägerin nicht gleichzeitig die Eigentümerin der Wohnung ist. § 565 Abs. 1 BGB regelt gerade die Vertragsgestaltung, bei der die Wohnungen nicht unmittelbar vom Eigentümer, sondern durch einen Zwischenvermieter vermietet werden. Das zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenvermieter geschlossene Vertragsverhältnis gilt dabei als gewerbliches Hauptmietverhältnis, wohingegen das Rechtsverhältnis zwischen dem Zwischenvermieter und dem Wohnungsnutzer als Untermietverhältnis bewertet wird (Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, § 565 BGB Rn. 1). § 565 Abs. 1 Satz 2 BGB regelt, dass im Fall der gewerblichen Weitervermietung ein gewerblicher (Zwischenver-)Mieter an Stelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zu einem Dritten (Wohnungsnutzer) eintritt, wenn der (Haupt-)Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung abschließt. Diese Konstellation ist vorliegend, gegeben, wie der Klägervertreter im Schriftsatz vom 12.4.2021 auf Hinweis des Gerichts klargestellt hat. Zunächst bestand nämlich ein Mietvertrag zwischen der Vermieterin und gleichzeitigen Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung, der O... GbR, und der gewerblichen Zwischenvermieterin, der O...-GmbH, die wiederum die Weitervermietung zu Wohnzwecken, unter anderem mit den Beklagten vornahm. Zum 1.7.2020 schloss die Vermieterin einen neuen Mietvertrag mit der Klägerin ab, durch den die Klägerin erneut zur gewerblichen Weitervermietung berechtigt wurde. Da dieser sich an das zwischen der Vermieterin, O... GbR, und der vorherigen Zwischenvermieterin, der O...-GmbH, beendete Mietverhältnis anschloss, trat die Klägerin anstelle des bisherigen Zwischenvermieters, der O...bH, in deren Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zu den Dritten, also auch gegenüber den Beklagten, ein.

Es kann dahinstehen, ob die Beklagten über den Vermieterwechsel informiert wurden. Einer Mitwirkung des Dritten bedarf es nicht, da der neue Zwischenvermieter kraft Gesetzes in die Rechte und Pflichten aus dem Untermietverhältnis eintritt (Schmidt-

Futterer/Blank, a.a.O., § 565 BGB Rn. 44; Lützenkirchen/Lützenkirchen, 3. Aufl. 2021, § 565 BGB Rn. 26).

Die in Form des anwaltlichen Schreibens ergangene Kündigungserklärung vom 17.8.2020 (Bl. 21) hat die gem. § 568 Abs. 1 BGB vorgeschriebene Schriftform erfüllt. In dem Schreiben auch gem. § 569 Abs. 4 BGB der zur Kündigung führenden Sachverhalt angegeben.

Die Kündigung ging den Beklagten am 19.8.2020 zu. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme ist das Gericht von der Richtigkeit der klägerischen Behauptung, dass die Kündigungserklärung vom 17.8.2020 den Beklagten durch Einlegung in den Briefkasten durch den Zeugen K... am 19.8.2020 zugestellt wurde, überzeugt (§ 286 ZPO). Das Gericht bildet seine Überzeugung aus der glaubhaften schriftlichen Aussage des Zeugen K..., der den Vortrag der Klägerin umfassend bestätigt und überzeugend näher ausgeführt hat, indem er den gesamten Vorgang der Zustellung detailreich und präzise beschrieben hat. Der Zeuge K... hat glaubhaft bekundet, dass er das Schreiben abends vorher im Büro der Vermietung abgeholt, es durchgelesen und in einen Briefumschlag gesteckt habe, den er am folgenden Morgen, dem 19.8.2020 um ca. 9:30 Uhr als erstes eingeworfen habe. Er habe zudem den Einwurf in den Briefkasten durch ein Foto protokolliert. Für das Gericht blieben nach den schlüssigen und detailreichen Ausführungen des Zeugen K. keine Zweifel daran, dass die Kündigungserklärung den Beklagten am 19.8.2020 zugegangen ist.

Die Klägerin war auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt 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 nicht zugemutet werden kann.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Aufgrund des Vorfalls vom 13.8.2020, in dem der Beklagte zu 1) den von der Klägerin mit Renovierungsarbeiten beauftragten Zeugen R. mit einem Messer bedrohte und ihn dazu nötigte, mit den Arbeiten in der Wohnung aufzuhören, da ansonsten „Schlimmeres“ passieren werde, ist der Klägerin eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zumutbar.

Das Gericht ist unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme von der Richtigkeit der klägerischen Behauptung, dass der Beklagte zu 1) den Zeugen R... mit einem ca. 25 cm langen, 4 cm hohen Küchenmesser bedroht habe, überzeugt (§ 286 ZPO). Für die Richtigkeit der klägerischen Behauptung spricht ein so hoher Grad an Wahrscheinlichkeit, dass vernünftigerweise in Betracht kommende Zweifel ausgeschlossen sind. Das Gericht folgt den glaubhaften Aussagen des klägerseits benannten Zeugen R....

Dieser hat glaubhaft bekundet, dass er am 13.8.2020 zusammen mit einem weiteren Arbeitskollegen zum Haus ... 7 gefahren sei, um Renovierungsarbeiten in der Wohnung, die in der 2. Etage links gelegen ist, vorzunehmen. An besagtem Tag seien Bohr- und Stemmarbeiten durchzuführen gewesen, mit denen sie um kurz vor 8:00 Uhr begonnen hätten. Wenige Minuten nach Beginn der Arbeiten habe es lautstark an der Tür geklopft, an der der Beklagte zu 1) gestanden und in gebrochenem Deutsch Ruhe eingefordert habe, da er von der Nachtschicht gekommen sei. Nach immer lauter werdender Diskussion zwischen dem Beklagten zu 1) und dem Zeugen R... habe der sich auf der Leiter befindende Arbeitskollege den Zeugen R... aufgefordert, die Diskussion zu beenden und die Wohnungstür zu schließen. Als der Zeuge R... dieser Aufforderung nachkommen und die Tür schließen wollte, habe der Beklagte zu 1) mit einem ca. 25 cm langen, 4 cm hohen Küchenmesser mehrfach heftig gegen die Wohnungstür geschlagen und gedroht,

dass „Schlimmeres“ passieren werde, wenn der Lärm nicht aufhöre. Erst in diesem Moment habe der Zeuge R... bemerkt, dass der Beklagte zu 1) die ganze Zeit ein Küchenmesser in der linken Hand gehalten habe. Nachdem der Zeuge R... die Tür geschlossen habe, habe er noch gehört, wie der Beklagte zu 1) die Treppen hoch gegangen sei. Der Zeuge R... und dessen Arbeitskollege hätten daraufhin ihren Chef über den Vorfall informiert, die Arbeit in dem Haus gestoppt und seien auf eine andere Baustelle gefahren.

Die Aussage des Zeugen R... war glaubhaft. Sie war detailliert und in sich widerspruchsfrei. Er hat den Vorfall sowohl im Kern- als auch Randgeschehen mit gleichbleibendem Informationsfluss geschildert. Der - ohnehin neutrale - Zeuge hat keinerlei Belastungstendenz gezeigt, sondern sich ausschließlich auf die Darstellung des Vorfalls beschränkt. Die Zeugenaussage stimmt zudem mit der schriftlichen Aussage überein. Überdies hat der Zeuge kein eigenes Interesse am Ausgang des Rechtsstreits. Schließlich spricht für die Glaubhaftigkeit der Aussage, dass er eingeräumt hat, das Küchenmesser erst in dem Moment bemerkt zu haben, als er die Tür schloss. Er hat plausibel dargelegt, dass er während des Gesprächs nur auf das Gesicht des Beklagten zu 1) geachtet habe und daher das Küchenmesser erst bemerkt habe, als der Beklagte zu 1) seine linke Hand gehoben und mit dem Küchenmesser gegen die Wohnungstür geschlagen habe.

Seine Aussage wird ferner nicht durch die Aussage des beklagtenseits genannten Zeugen F... entkräftet. Die Bekundung dieses Zeugen ist bereits unergiebig, da er zum Sachverhalt an sich gar keine Angaben machen konnte. Der Zeuge hat lediglich ausgesagt hat, dass er im Erdgeschoss des Hauses wohne und bei dem Vorfall selbst nicht zugegen gewesen zu sein. Er habe lediglich gehört, dass zwei Personen lautstark miteinander geredet hätten. Er sei aber nicht rausgegangen und könne zu dem Vorfall selbst daher nichts sagen. Er hat zudem bekundet, dass er sich nicht mehr daran erinnern könne, ob die Renovierungsarbeiten an dem Tag fortgesetzt wurden.

Das festgestellte Geschehen stellt einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 S. 2 BGB dar, welcher die Klägerin berechtigte, das Mietverhältnis mit den Beklagten außerordentlich und fristlos zu kündigen. Unter Abwägung der beiderseitigen Interessen kann der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden. Die Drohung mit einem ca. 25 cm langen, 4 cm hohen Küchenmesser stellt eine erhebliche mietvertragliche Pflichtverletzung dar und erfüllt die Straftatbestände der Nötigung gem. § 240 StGB und der Bedrohung gem. § 241 StGB. Eine Nötigung ist dann gegeben, wenn ein Vertragspartner einen anderen mit einem empfindlichen Übel bedroht, um auf diese Weise seine Interessen durchzusetzen. Der Kläger drohte eine zumindest gefährliche Körperverletzung gem. § 224 StGB an, um sein Interesse an der Ruhezeit durchzusetzen (vgl. LG Karlsruhe, Urt. v. 30.7.2013 - 9 S 57/13, ZMR 2014, 43). Die Klägerin hat insbesondere auch keine Nötigungen gegen ihre Mitarbeiter oder Beauftragen hinzunehmen (vgl. LG Berlin, Urt. v. 06.05.2008 - 67 S 160/07, juris).

Da das Verhalten des Beklagten zu 1) eine erhebliche Vertragsverletzung darstellt, war vorliegend eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB entbehrlich (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O., § 543 BGB Rn. 189). Die Drohung mit einem empfindlichen Übel stellt einen schweren Verstoß dar, so dass hier der Ausnahmetatbestand gem. § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB vorliegt, wonach die sofortige Kündigung des Mietverhältnisses aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Schon eine schwere Beleidigung reicht aus, um das für die Vertragserfüllung unerlässliche Vertrauen zu zerstören. Dieses zerstörte Vertrauen kann dann auch nicht durch eine Abmahnung wiederhergestellt werden (Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O., § 543 BGB Rn. 189). Vorliegend ist sogar mit einer gefährlichen Körperverletzung gedroht worden, sodass erst recht das Vertrauen zerstört wurde, das durch eine Abmahnung

nicht wiederhergestellt werden kann. Der Klägerin ist es insbesondere nicht zuzumuten, erst abzuwarten, bis sich ein solcher Vorfall wiederholt, da sie damit ihre Mitarbeiter und Beauftragten einer erheblichen Gefährdung aussetzen würde (vgl. LG Karlsruhe, Urt. v. 30.7.2013 - 9 S 57/13, ZMR 2014, 43).

Ein Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 557,03 Euro steht der Klägerin indes nicht zu, so dass die Klage im Übrigen abzuweisen war. Zwar waren die Beklagten mit der Räumung der Wohnung nicht im Verzug. Die Erstattung von Rechtsverfolgungskosten im erforderlichen und zweckmäßigen Umfang ist aber gem. § 280 Abs. 1, 535 BGB als Schadensersatz zu leisten, wenn eine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten vorlag (Palandt/Grüneberg § 249 Rn. 56). Indem der Beklagte die oben erörterte Bedrohung des Zeugen R. vornahm, verletzte er schuldhaft seine Treupflicht aus dem Mietvertrag gegenüber der Klägerin und haftet daher unter dem Gesichtspunkt der Pflichtverletzung auf Schadensersatz ohne dass es auf einen Verzug ankommt. Die Höhe des Schadensersatzes ist mit einer 1,3 Geschäftsgebühr aus 5.640 € zu 16 % USt. zutreffend mit 557,03 € ermittelt.

Eine Räumungsfrist wird den Beklagten nicht gewährt, da im Rahmen einer Abwägung der Interessen der Klägerin an einer zeitnahen Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung mit denen der Beklagten an der Bewilligung einer Räumungsfrist die Interessen der Klägerin überwiegen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass einerseits das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien aufgrund der Pflichtverletzung der Beklagten erheblich gestört ist, sodass ein erhebliches Interesse der Klägerin an einer Neuvermietung besteht und andererseits keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass es den Beklagten aufgrund ihrer persönlichen Situation nicht möglich sein sollte, zeitnah anderweitigen Wohnraum zu finden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91, 101 Abs. 4, 708 Nr. 7, 11, 711 ZPO. Der Streitwert beträgt 5.640 Euro.