

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 546a, 571, 573 BGB

- 1. Gibt ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht zurück, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen, jedoch nicht nach den allgemeinen Verzugsvorschriften, sondern nach den Bestimmungen im Wohnungsmietrecht. Danach schuldet der Mieter für die Zeit der Vorenthaltung der Mietsache die Miete bzw. die ortsübliche Miete (§ 546a Abs. 1 BGB). Einen weitergehenden Schadensersatz (§ 546a Abs. 2 BGB) hat er nur zu leisten, wenn die Rückgabe der Mietsache infolge von Umständen unterblieben ist, die er zu vertreten hat und die Billigkeit eine Schadloshaltung des Vermieters erfordert (§ 571 Abs. 1 BGB).**
- 2. Der Mieter hat die verspätete Herausgabe der Wohnung nicht zu vertreten, wenn er die ihm zustehenden Mieterrechte wahrnimmt und den Eigenbedarf des Vermieters bestreitet. Es ist keine schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters, wenn er nach einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters den Nachweis des Eigenbedarfs in einem Rechtsstreit verlangt. Für den Mieter besteht grundsätzlich nicht die Möglichkeit, die Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfswunsches seines Vermieters nachzuprüfen. Er kann dies zweifelsfrei nur in einem Rechtsstreit überprüfen lassen, indem er gegebenenfalls dann das Kostenrisiko trägt.**
- 3. Selbst wenn man hinsichtlich des Vertretenmüssens des Mieters zu einem anderen Ergebnis käme, würde es Billigkeitsgrundsätzen zuwiderlaufen, wenn ein Mieter, welcher die ihm zustehenden Rechtsbehelfe (hier: Widerspruch gegen die Kündigung, Härteeinwand und Bestreiten des Eigenbedarfs) in Anspruch nimmt, deshalb zum Schadensersatz verurteilt wird. Dies würde den durch die Mieterschutzbestimmungen beabsichtigten Rechtsschutz des Mieters aushöhlen.**

LG Berlin, Beschluss vom 24.11.2021, Az.: 66 S 196/21

Tenor:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg vom 26.07.2021, Az. xxxxx, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses. Eine etwaige Rücknahme der Berufung hat innerhalb derselben Frist zu erfolgen.

Gründe:

1.

Die Formalien hat die Kammer nach Maßgabe des § 522 Abs. 1 ZPO geprüft. Das Rechtsmittel ist zulässig.

2.

Das Rechtsmittel hat jedoch nach vorläufiger Ansicht der Kammer aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Das Urteil des Amtsgerichts beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO noch rechtfertigen die der zweitinstanzlichen Entscheidung nach Maßgabe von § 529 ZPO zugrunde zu legen den Tatsachen eine andere Entscheidung.

a.

Den Räumungsrechtsstreit haben die Vermieter selbst als dortige Kläger für erledigt erklärt. In diesem Fall beruht die Kostenentscheidung nicht auf einer materiell richtigen oder falschen Rechtslage, sondern auf der prozessualen Vorgehensweise beider Parteien. Die dortigen Kläger hätten nach Rückgabe der Wohnung auch das Verfahren auf eine Feststellung der Wirksamkeit ihrer Eigenbedarfskündigung umstellen können, wenn sie entsprechend der heutigen Argumentation hätten geltend machen wollen, an dieser Feststellung als Grundlage weiterer Schadensersatzansprüche ein Feststellungsinteresse zu haben. Ebenso hätte die Klage auf Feststellung der Kostentragungspflicht der Beklagtenseite umgestellt werden können. Wenn die Kläger stattdessen ihre Eigenbedarfskündigung inhaltlich aufgeben und deren Wirksamkeit aufgrund des eigenen Prozessverhaltens unentschieden bleibt, spiegelt die Kostenentscheidung genau dieses prozessuale Vorgehen wider. Gäbe es also ein Verzug der Mieterin mit der Rückgabe, so würde die Kostenlast aus dem für erledigt erklärten Vorprozess jedenfalls nicht kausal auf diesem Verzug beruhen. Sie beruht stattdessen prozessual darauf, dass beide Parteien des Vorprozesses damit einverstanden waren, dass das Gericht über die Kosten des Verfahrens auf der Grundlage einer bloßen Prognose entscheidet, also gerade unabhängig von einer materiellen Beurteilung der eingeklagten Ansprüche.

b.

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens, wozu die eigenen Mietkosten der im Vorprozess klagenden Vermieter jedenfalls gehören würden, sind nach § 546a Abs. 2 BGB nicht ausgeschlossen“, wohl aber nach der für den hier betroffenen Bereich der Wohnraummiete spezialgesetzlich vorrangigen § 571 BGB. § 571 BGB ist Ausprägung des sozialen Wohnungsmietrechts und dient insbesondere dem Zweck, dem Mieter ohne Furcht vor Ersatzansprüchen des Vermieters wegen Vorenthaltung der Mietsache zu ermöglichen, seine Schutzrechte nach Ende des Mietverhältnisses auszuüben, insbesondere die Sozialklauseln der §§ 574ff. BGB oder prozessualen Räumungsschutz in Anspruch zu nehmen. Der Vermieter wird hierbei auch nicht schutzlos gestellt, da Ansprüche aus § 546a Abs. 1 BGB nicht berührt werden.

Die Entscheidung des Mieters, sich in Fällen einer Eigenbedarfskündigung mit allen seriösen Mitteln gegen den Verlust der Wohnung zu verteidigen, insbesondere auch mit dem Bestreiten der Behauptungen des Vermieters, für die dieser schließlich auch die volle Beweislast trägt, stellt keine vorwerfbare Fahrlässigkeit und keinen Rechtsirrtum dar, sondern eine berechtigte Wahrnehmung eigener Interessen, deren Folgen mit der Sonderregelung in § 571 BGB gerade stark eingeschränkt werden sollen.

c.

Das Vorbringen zu einer angeblichen Marktmiete von 12 € hat das Amtsgericht ebenfalls zutreffend bewertet. Die Ansicht der Berufung, wonach ein Hinweis zu angeblich vergleichbaren Vermietungen in einer Größenordnung von 14 € pro Quadratmeter ausreichender Sachvortrag für die Grundlagen eines Schadensersatzanspruchs sein soll, überzeugen nicht. In Zeiten der Mietpreisbremse bedarf die Darlegung eines Mietausfallschadens der Ausführungen dazu, warum unter Beachtung gesetzlicher Regelungen wegen welcher Eigenschaften des Objekts welcher Mietzins erzielbar gewesen sein soll. Abgesehen davon erschließt sich auch nicht, warum in den Monaten nach dem Ende eines Mietverhältnisses, welches wegen Eigenbedarfs gekündigt ist, überhaupt eine Mieteinnahme durch Vermietung an Dritte sollte geltend gemacht werden können. Eine solche Drittvermietung wäre schließlich rechtlich und tatsächlich zwingend damit verbunden, den eigenen Kündigungsgrund und damit die Grundlage jeder theoretischen Haftung aufzugeben. Auch hier fehlt es zudem daher an einem kausalen Schaden, denn wenn die Mietsache sogleich zurückgerufen gegeben worden wäre, dann hätten die Kläger früher in ihre Wohnung einziehen, nicht jedoch die vorgetragenen Mieteinnahmen erzielen können.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Rücknahme der Berufung die Reduzierung der Gerichtskosten auf die Hälfte zur Folge hätte.