

Amtsgericht München

Az.: 474 C 19752/11

68

Buran



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

wegen Schadensersatz

erlässt das Amtsgericht München durch die Richterin am Amtsgericht [REDACTED] am 13.01.2012 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2011 folgendes

Endurteil

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des voll-

streckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Der Kläger macht Schadensersatz wegen behaupteten vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend.

Mit Mietvertrag vom 26.09.2007 mietete der Kläger vom Vater der Beklagten die im Anwesen [REDACTED] gelegene 1-Zimmer-Wohnung. Die Beklagte wurde Alleinerbin ihres am 19.02.2008 verstorbenen Vaters.

Mit Schreiben vom 04.08.2008 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (Anlage K 1). Zur Begründung des Eigenbedarfs führte die Beklagte aus, dass sie beabsichtige ihren Lebensmittelpunkt schrittweise nach München zu verlegen, insbesondere um sich um ihre Mutter kümmern zu können und mit der Absicht, nach Beendigung der Facharztausbildung ihren Arbeitsplatz nach München zu verlegen.

Mit Schreiben vom 04.09.2008 widersprach der Kläger der Kündigung. Mit weiterem Schreiben des Klägers vom 23.11.2008 äußerte der Kläger die Auffassung, dass für die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung weder ein vernünftiger noch nachvollziehbarer Grund besteht und der Kläger „ohne eine angemessene Abfindung und Auszugsfrist nicht bereit“ ist, die Wohnung zu räumen (Anlage B 1, Bl. 45/46 d.A.).

Im anschließenden Räumungsprozess vor dem Amtsgericht München, der unter dem Aktenzeichen 423 C 32225/08 geführt wurde, vertrat der hiesige Kläger im Klageerwidlungsschriftsatz vom 04.02.2009 (Anlage B 2, Bl. 47ff d.A) die Auffassung, die Eigenbedarfskündigung sei materiell-rechtlich unwirksam. Der Kläger bestreitet dort insbesondere die Absicht der hiesigen Beklagten, ihren Lebensmittelpunkt nach München zu verlegen und hierfür die Wohnung des Klägers zu benötigen.

In der öffentlichen Sitzung vom 05.03.2009 schlossen die Parteien einen Vergleich (Anlage B 3, Bl. 51/52 d.A.), wonach sich der Kläger zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bis 30.06.2009 verpflichtete. Die Beklagte wiederum verpflichtete sich an den Kläger eine Umzugskostenbeihilfe in Höhe von € 2.400.- zu bezahlen. Darüber hinaus verzichtete die Beklagte auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen und verpflichtete sich binnen 3 Monaten nach Räumung und Herausgabe über die Kautionsabrechnung abzurechnen. Weiter einigten sich die Parteien hinsichtlich noch offener Betriebskostennachforderungen auf die maximal zulässige Höhe des Einbehalts. Darüber hinaus verzichtete die Beklagte auf mögliche Schadensersatzforderungen wegen des unterbliebenen Auszugs im Zeitraum 30.11.2008 bis 30.06.2009. Die Parteien einigten sich letztlich auch darauf, dass gegen die Umzugskostenbeihilfe weder eine Aufrechnung noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden darf.

Der Kläger räumte die Wohnung und gab sie an die Beklagte heraus.

Die Beklagte zog in der Folgezeit nicht in die streitgegenständliche Wohnung ein. Sie übertrug das Eigentum an der Mietwohnung mit Wirkung zum 28.09.2009 auf ihre Mutter.

Mit Schreiben vom 15.11.2010 forderte der Kläger die Beklagte zum Schadensersatz in Höhe der Klageforderung auf. Mit anwaltlichem Schreiben des Beklagtenvertreters vom 25.11.2010 wies die Beklagte die Schadensersatzforderung zurück.

Der Kläger vertritt die Auffassung, die Beklagte sei in der geltend gemachten Höhe zum Schadensersatz verpflichtet, da der behauptete Eigenbedarf nur vorgetäuscht gewesen sei. Die Wohnung sollte von Anfang an gar nicht von der Beklagten benutzt werden. Die Mutter der Beklagten habe gegenüber dem Kläger erklärt, dass die Beklagte „selbstverständlich nicht“ in der [REDACTED], sondern weiter wie bisher in Österreich wohne. Weiter vertritt der Kläger die Auffassung, dass der Vergleich dem Schadensersatzanspruch nicht entgegenstehe. Der Vortrag zum Eigenbedarf der Beklagten sei an sich schlüssig dargetan gewesen und es habe damals im Rahmen der mündlichen Verhandlung keinen begründeten Zweifel an den Angaben der Beklagten gegeben.

71

Der Kläger beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 4.245,58 nebst 5 % Zinsen hieraus seit dem 25.11.2010 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, der geltend gemachte Schadensersatzanspruch sei nicht begründet. Da sich der Kläger trotz des Bestreitens des Eigenbedarfs im Räumungsverfahren auf den geschlossenen Vergleich eingelassen habe, wäre das angebliche Vortäuschen schon nicht kausal für den angeblichen Schaden des Klägers. Der von Seiten der Beklagten geltend gemachte Eigenbedarf sei im Übrigen nicht vorgetäuscht gewesen, sondern nachträglich entfallen. Die Beklagte habe im Herbst 2009 einen Arbeitsvertrag in München unterzeichnet und ihre Tätigkeit dort ab 01.03.2010 aufgenommen. Lediglich aus privaten Gründen habe sie ihre Absichten zur Verlagerung ihres Lebensmittelpunktes geändert. Im Übrigen befinde sie sich seit der Geburt ihres Kindes am 02.07.2011 in Elternzeit.

Die beigezogene Akte des zwischen den Parteien am Amtsgericht München geführten Räumungsverfahrens, Az. 423 C 32225/08 wurde zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2011 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

I.

Der vom Kläger geltend gemachte Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 282, 241 Abs. 2 BGB in der Höhe von € 4.245,58 ist nicht begründet, da der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen behaupteter Pflichtverletzung und Schaden aufgrund des zwischen den Parteien abgeschlossenen Räumungsvergleichs nicht besteht. Mithin kann hier dahinstehen, ob der von der Beklagten behauptete Eigenbedarf tatsächlich bestanden hat.

Nach § 280 Abs. 1 BGB kann zwar der Mieter vom Vermieter grundsätzlich Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter seine Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt, indem er schuldhaft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, der in Wahrheit nicht besteht (BGH VIII ZR 231/07, Rn 11).

Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch ist jedoch darüber hinaus, dass zwischen der Pflichtverletzung des Vermieters und dem Auszug des Mieters ein Kausalzusammenhang gegeben ist.

Allein der Abschluss eines Räumungsvergleichs führt nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur nicht zwangsläufig zur Unterbrechung der erforderlichen Kausalität. Ob eine vergleichsweise Einigung zur Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs zwischen vorgetäuschem Eigenbedarf und dem bei dem Mieter eingetretenen Schaden führt, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab (OLG Frankfurt, 20 REMiet 1/93, Rn 17). Hierbei kommt es insbesondere darauf an, welchen Sachverhalt die Vertragsparteien „als feststehend zugrunde gelegt“ haben, ob sie durch gegenseitiges Nachgeben nur den Streit hinsichtlich der Schlüssigkeit und der Beweisbarkeit des Eigenbedarfs oder auch den Streit darüber beseitigen wollten, ob die vom Vermieter behauptete Bedarfslage besteht und ob sie nur vorgetäuscht war. Nur in dem letzteren Fall kann in dem Abschluss des Vergleichs die Erklärung des Verzichts auf Schadensersatzansprüche durch den Mieter gesehen werden (OLG Frankfurt a.a.O.).

Entscheidungserheblich ist mithin, ob die Parteien durch den Abschluss des Räumungsver-

gleichs einen „Schlussstrich“ unter die bisherigen Vertragsbeziehungen gezogen haben, mit der Folge, dass der Mieter mit Schadensersatzansprüchen ausgeschlossen wird, oder ob der Bestand des Eigenbedarfs gewissermaßen als „Geschäftsgrundlage“ für die Räumungsbereitschaft des Mieters anzusehen ist, mit der Folge, dass der Vermieter auf Schadensersatz haftet, wenn der Eigenbedarf in Wirklichkeit nicht besteht (Blank/Börstinghaus, 3. Aufl., § 573 Rn 76 m.w.N.).

Aufgrund der vorzunehmenden Auslegung des zwischen den Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 05.03.2009 geschlossenen Vergleichs, §§ 133, 157 BGB, sowie unter Berücksichtigung der vorbereitenden Schriftsätze und der übrigen Umstände steht hier zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Parteien mit dem Vergleichsabschluss vom 05.03.2009 einen Schlussstrich unter ihre vertraglichen Beziehungen gesetzt haben. Damit ist jedoch der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen behaupteter Pflichtverletzung und Schaden unterbrochen und ein Schadensersatzanspruch des Klägers nicht begründet.

Für diese Auffassung spricht bereits die im Vergleich getroffene Vereinbarung, wonach sich die Beklagte verpflichtet eine Umzugskostenbeihilfe in Höhe von € 2.400.- an den Kläger zu zahlen. Schon nach der Wortwahl „Umzugskostenbeihilfe“ erfasst diese Zahlungsverpflichtung – jedenfalls anteilig - gerade diejenigen Kosten, die der Kläger nunmehr geltend macht. Nach dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont, §§ 133, 157 BGB, kann die Zahlungsverpflichtung der Beklagten jedoch nur dahingehend verstanden werden, dass mit der Zahlung des vereinbarten Betrags dann auch alle Ansprüche im Hinblick auf Umzugskosten abgegolten sein sollen (vgl. AG Hechingen, Urteil vom 14.07.2011, Rn 28).

Auch die Höhe der vereinbarten Abfindung spricht dafür, dass die einvernehmliche Regelung in erster Linie darauf abzielte, das Vertragsverhältnis unabhängig von der ausgesprochenen Kündigung zu beenden, nachdem der Betrag von € 2.400.- die Höhe von mehr als 3,5 Monatsgesamtmieten erreicht und mithin nicht als unbedeutend qualifiziert werden kann.

Darüber hinaus bieten auch die weiteren im Vergleich geschlossenen Vereinbarungen Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien bei Abschluss des Vergleichs einen Schlussstrich unter ihre vertraglichen Beziehungen setzen wollten. Insbesondere die getroffenen Regelungen zum Verzicht auf Schönheitsreparaturen, die Modalitäten zur Kautionsrückzahlung sowie der Festlegung einer Maximalhöhe für einen möglichen Einbehalt lassen den Willen der

Parteien, das Mietverhältnis endgültig zu beenden und weitere Streitigkeiten durch entsprechende Regelungen zu vermeiden, deutlich werden.

Wesentlich ist darüber hinaus, dass es der Kläger war, der bereits in seinem Schreiben vom 23.11.2008 (Anlage B 1) den Abschluss einer vergleichswisen Einigung in den Raum stellte, indem er mitteilte, dass er „ohne eine angemessene Abfindung und Auszugsfrist nicht bereit“ ist, die Wohnung zu räumen. Auch dieser Umstand steht der Annahme entgegen, dass sich der Kläger „gezwungenermaßen“ auf den Räumungsvergleich eingelassen hat; dieser wurde vielmehr vom Kläger selbst initiiert.

Dafür, dass es den Parteien bei Abschluss des Vergleichs maßgeblich darauf angekommen ist, auch den Streit darüber zu beseitigen, ob die von der Beklagten behauptete Bedarfslage überhaupt besteht, spricht auch, dass der Kläger die Bedarfslage der Beklagten und das Vorliegen des Eigenbedarfs in seiner Klageerwiderung im Räumungsrechtsstreit (Anlage B 2, Bl. 47 ff d.A.) ausdrücklich bestritten hat. Nachdem sich der Kläger aber nicht nur in der Klageerwiderung, sondern auch bereits in seiner Stellungnahme zur Kündigung vom 23.11.2008 davon überzeugt zeigte, dass für die Eigenbedarfskündigung weder ein „vernünftiger noch ein nachvollziehbarer Grund“ vorliegt, bestand bei Abschluss des Vergleichs zwischen den Parteien gerade auch Streit darüber, ob die Voraussetzungen des Eigenbedarfs hier gegeben sind oder nicht. Der hierzu im Widerspruch stehende, bestrittene klägerische Vortrag in der Klageschrift, wonach der Eigenbedarf der Beklagten an sich schlüssig dargelegt worden sei und es im Rahmen der mündlichen Verhandlung keinen begründeten Zweifel an den Angaben der Beklagten gegeben habe (Bl. 3 d.A.), findet weder eine Stütze in der beigezogenen Akte, die insoweit als Beweismittel vom Kläger angeboten worden ist, noch in dem als Anlage B 1 vorgelegten Schreiben des Klägers vom 23.11.2008.

Unter Berücksichtigung aller dieser Umstände steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass bei Abschluss des Vergleichs im Räumungsverfahren die Motivation der Parteien im Vordergrund stand, einen Schlussstrich unter die mietvertraglichen Beziehungen zu ziehen und die Parteien den Willen hatten, auch den Streit über das Bestehen der behaupteten Bedarfslage der Beklagten zu beseitigen. Auf dieser Grundlage kann der Kläger Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs nicht geltend machen, da der Vergleichsschluss zu einer Unterbrechung des erforderlichen Kausalzusammenhangs zwischen Pflichtverletzung und Auszug des Klägers geführt hat.

Nachdem die Hauptforderung mithin nicht begründet ist, bestehen auch die geltend gemachten Nebenforderungen auf Zinsen sowie auf Ersatz außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten nach §§ 280, 286 BGB nicht.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

III.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.


Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 13.01.2012

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle