

Amtsgericht München

Az.: 432 C 8687/15

746550



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagter -

wegen Räumung

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht [REDACTED] am 19.11.2015 auf Grund der mündlichen Verhandlungen vom 04.09.2015 und 29.09.2015 folgendes

Endurteil

1. Das Versäumnisurteil vom 08.05.2015 wird aufrechterhalten.
2. Der Beklagte hat die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist hinsichtlich Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar. Im Übrigen darf der Beklagte die weitere Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 14.760,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin verlangt vom Beklagten Räumung und Herausgabe einer Wohnung nach fristloser, hilfsweise ordentlicher Kündigung wegen nicht genehmigter Untervermietung.

Mit Vertrag vom 06.06.2012 mietete der Beklagte vom inzwischen verstorbenen Ehemann der Klägerin, Herrn [REDACTED], die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 53 im Anwesen [REDACTED] München, zu einer monatlichen Miete in Höhe von 1.230,00 € (Grundmiete 980,00 €, Heizkostenvorauszahlung 110,00 €, Betriebskostenvorauszahlung 140,00 €) an. |

Die Klägerin trat in der Folgezeit als Alleinerbin ihres verstorbenen Ehemanns in den vorgenannten Mietvertrag ein. Das Eigentum an der Wohnung wurde zwar zwischenzeitlich auf den Sohn der Klägerin übertragen, zugunsten der Klägerin besteht jedoch ein Nießbrauchsrecht. |

Mit Schreiben vom 26.02.2015 mahnte die Klägerin den Beklagten wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte ab und forderte ihn unter Fristsetzung bis 13.03.2015 auf, die unberechtigte Überlassung der Wohnung an Dritte einzustellen. |

Mit Schreiben vom 19.03.2015 sprach die Klägerin eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung aus und forderte den Beklagten auf die Wohnung bis spätestens 29.03.2015 an sie geräumt herauszugeben. |

Eine Räumung und Herausgabe erfolgte gleichwohl nicht. |

Die Klägerin behauptet, der Beklagte überlasse die verfahrensgegenständliche Wohnung an sog. Medizintouristen aus dem arabischen Raum. In der Wohnung herrsche „ein reges Kommen und Gehen“. Alle paar Wochen finde ein Nutzerwechsel statt. |

Mit Datum vom 08.05.2015 ist der Beklagte im Rahmen eines Versäumnisurteils antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden. |

Das Versäumnisurteil konnte dem Beklagte unter der verfahrensgegenständlichen Anschrift weder durch einen Mitarbeiter der Deutschen Post AG noch durch den Gerichtswachtmeister zugestellt werden, da der Beklagte unter der Adresse der verfahrensgegenständlichen Wohnung nicht zu ermitteln war. Eine Zustellung des Versäumnisurteils vom 08.05.2015 ist in der Folgezeit erst am 29.06.2015 unter der Anschrift [REDACTED] München, erfolgt. |

Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.07.2015 legte der Beklagte Einspruch gegen das Versäumnisurteil ein. Am 04.09.2015 ist erstmals über den Einspruch mündlich verhandelt worden; |

Termin zur Verkündung einer Entscheidung ist dabei auf den 01.10.2015 bestimmt worden. Mit Verfügung vom 09.09.2015 ist anlässlich neuer Erkenntnisse des Gerichts ein weiterer Termin zur mündlichen Verhandlung am 29.09.2015 bestimmt worden, u.a. um dem Beklagten rechtli-

ches Gehör zu den gerichtlichen Erkenntnissen zu gewähren. |

In der mündlichen Verhandlung vom 29.09.2015 legte der bisherige Beklagtenvertreter RA [REDACTED] zur Vermeidung einer Strafverfolgung wegen Beihilfe zum versuchten Prozessbetrug sein Mandat nieder. |

Der Verkündungstermin vom 01.10.2015 ist zunächst beibehalten worden, musste jedoch aufgrund eines – als unbegründet zurückgewiesenen – Befangenheitsantrags gegen den Vorsitzenden auf 05.11.2015 verlegt werden. |

|

|

Die Klagepartei beantragt zuletzt zu erkennen:|

|

Das Versäumnisurteil vom 08.05.2015 wird aufrechterhalten.

Der Beklagte beantragt zu erkennen:

Das Versäumnisurteil vom 08.05.2015 wird aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen.

Der Beklagte bestreitet eine unberechtigte Untervermietung und behauptet im Wesentlichen, es sich dank seiner guten finanziellen Verhältnisse leisten zu können, in der verfahrensgegenständlichen Wohnung ausschließlich Gäste – namentlich Familienmitglieder, Geschäftspartner und Freunde, die sich zu Besuch in München befinden – unentgeltlich unterzubringen.

Die Kündigung sei daher nicht gerechtfertigt.

Das Gericht hat keinen Beweis erhoben.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 04.09.2015 und 29.09.2015.

Entscheidungsgründe

I.

Der gegen das Versäumnisurteil vom 08.05.2015 eingelegte Einspruch des Beklagten ist form- und fristgerecht, §§ 339, 340 ZPO.

II.

Die zum örtlich und sachlich gemäß §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG zuständigen Amtsgericht München erhobene Klage ist zulässig und begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 542 Abs. 1, 543 Abs. 2 Alt. 2, Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts.

Denn der Wohnraummietvertrag vom 06.06.2012 ist durch die fristlose Kündigung vom 19.03.2015 wirksam beendet worden.

Es ist vorliegend von einer unbefugten Gebrauchsüberlassung an Dritte auszugehen, die eine erhebliche Verletzung der Vermieterrechte darstellt, § 543 Abs. 2 Alt. 1 BGB.

Das Gericht weist mit Nachdruck und in aller Deutlichkeit darauf hin, dass es die Einlassung des Beklagten – die verfahrensgegenständliche Wohnung lediglich unentgeltlich Gästen zur Verfügung gestellt zu haben – als bewusst wahrheitswidrige Schutzbehauptung erachtet.

Die Behauptung der Beklagtenpartei, die verfahrensgegenständliche Wohnung – die von seiner Privatwohnung in der [REDACTED] eine nicht unerhebliche Strecke entfernt liegt – lediglich für den Besuch von Freunden, Familienmitgliedern und Geschäftspartnern zu verwenden, ist bereits per se unglaubhaft, zumal die verfahrensgegenständliche Miete immerhin bei 1.230,00 € monatlich liegt. Für die Verwendung einer angemieteten Wohnung als bloßes „Gästezimmer“ steht dies klar außer Verhältnis. |

Bereits vor diesem Hintergrund bestanden erhebliche Zweifel an den Angaben des Beklagten und an dessen Glaubwürdigkeit, zumal dieser auch einräumte, in Geschäftsbeziehungen mit dem Zeugen [REDACTED] zu stehen, der sich – gerichtsbekannt – wiederholt dem Vorwurf ausgesetzt sieht, in zahlreichen Fällen privat angemietete Wohnungen in München an sog. Medizintouristen aus dem arabischen Raum weiterzuvermieten und damit eine massive Zweckentfremdung des ohnehin überaus knappen Wohnraums in der Landeshauptstadt zu betreiben und zu fördern. |

Als Unwahrheit entpuppte sich nach voller Überzeugung des Gerichts die Einlassung des Beklagten offenkundig aber spätestens als dem Gericht nach der mündlichen Verhandlung vom

04.09.2015 bekannt wurde, dass gegen den Beklagten erst vor kurzem ein weiteres Verfahren vor dem Amtsgericht - Mietgericht - München (Az. 433 C 31015/12) geführt worden war, das einen nahezu identischen Vorwurf – nämlich die unberechtigte Gebrauchsüberlassung an Medizintouristen aus dem arabischen Raum hinsichtlich einer Wohnung im Anwesen [REDACTED] München im Zeitraum 2012/2013 zum Gegenstand hatte. |

Hierzu in der – mit Verfügung vom 09.09.2015 anberaumten – mündlichen Verhandlung vom 29.09.2015 angehört, wusste der Beklagte freilich keine plausible Erklärung mehr vorzutragen. Er verstieg sich vielmehr – nach Niederlegung des Mandats durch seinen bisherigen Prozessbevollmächtigten – dazu, „keine Lust“ mehr zu haben, auf die Fragen und Vorhalte des Vorsitzenden zu antworten, zumal dem Beklagten klar geworden sein musste, dass das Gericht seine Behauptungen für offenkundig unwahr erachtet. |

|
Letztlich könnte dies vorliegend sogar dahinstehen und einer Würdigung durch die Strafverfolgungsbehörden vorbehalten bleiben. Denn der Beklagte nutzt die Wohnung unstreitig nicht selbst zu Wohnzwecken. Er hat dort nicht einmal ein eigenes Zimmer für sich (allein) zur Verfügung. Persönliche Gegenstände des Beklagten sind in der Wohnung nicht vorhanden. Vielmehr verhält es sich so, dass die gesamte Wohnung vollumfänglich ausschließlich und regelmäßig an Dritte überlassen wird. Die Frage der Entgeltlichkeit dieser nicht genehmigten Gebrauchsüberlassung ist dabei also gar nicht maßgeblich. |

Unerheblich ist auch, dass sich der Beklagte nach seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung vom 04.09.2015 in der Wohnung hin und wieder aufhält. |

Denn unwidersprochen und unbestritten – mithin nach § 138 Abs. 3 ZPO zugestanden – blieb insbesondere die klägerseits getätigte Beschreibung der Wohnung und der dortigen Einrichtung (vgl. S. 4 der Klageschrift, Bl. 4 d.A. und Bl. 75 d.A.). Hiernach habe es dort überall Betten- und Matratzenlager gegeben. Koffer und Reisetaschen seien herumgestanden. Mit den zwei anwesenden Arabern habe der Beklagte nach dem Eindruck der angehörten Klägerin „nichts zu tun“ gehabt (vgl. Bl. 75 d.A.). |

Das Versäumnisurteil konnte dem Beklagten in der verfahrensgegenständlichen Wohnung – mangels Namensschild am Briefkasten – auch nicht zugestellt werden, weshalb eine Zustellung unter seiner tatsächlichen Wohnanschrift in der [REDACTED] bewirkt werden musste. Die gleiche Erfahrung musste übrigens auch die Beklagtenpartei machen, als sie kürzlich versuchte, eine Nebenkostenabrechnung postalisch an den Beklagten unter der Adresse der verfahrensgegenständlichen Wohnung zu übersenden (Bl. 74 d.A.). |

|
Damit steht – auch ohne Beweisaufnahme und selbst wenn man dem Beklagten Glauben schenken könnte – fest, dass der Beklagte die Räume an Dritte *zum alleinigen Gebrauch* überlassen hat. Dies ist unzulässig, vertragswidrig und rechtfertigt – selbst bei einer Gebrauchsüberlassung an Angehörige – grundsätzlich eine Kündigung (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., §

543 Rdn. 71 m.w.Nachw.). Dem steht auch nicht entgegen, dass der Beklagte seinen Gästen keinen Schlüssel zur Wohnung übergeben haben will, zumal diese Behauptung wiederum völlig unglaubhaft ist und nichts daran ändert, dass der Beklagte selbst in der Wohnung eben nicht lebt sondern zahlreiche, immer wieder wechselnde, der Klagepartei unbekannt Personen dort untergebracht sind. Auch unter diesen Umständen kann von einem alleinigen Gebrauch Dritter gesprochen oder zumindest ein nahezu ausschließlicher Gebrauch durch Dritte angenommen werden, der jedenfalls wertungsmäßig dem alleinigen Gebrauch durch Dritte im Rahmen der Beurteilung der Vertragswidrigkeit des Mieterverhaltens gleichzustellen ist.

Auch die Erheblichkeit der Rechtsverletzung ist vorliegend anzunehmen, zumal der Beklagte keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung hat oder gehabt hätte (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O., § 543 Rdn. 74).

Schon nach dem eigenen Vortrag der Beklagtenpartei steht fest, dass der Beklagte regelmäßig mehrere Personen in der Wohnung untergebracht hat. Selbst wenn man die Einlassung des Beklagten als wahr unterstellen würde, wäre also keinerlei Anspruch auf Erteilung einer derart weitreichenden Gebrauchsüberlassung ersichtlich, zumal gerade die immer wieder wechselnde Unterbringung gleich mehrerer Personen in einer 2-Zimmer-Wohnung mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden ist. Dabei sind insbesondere eine erhöhte Abnutzung der Wohnung und eine gesteigerte Beeinträchtigung der Wohnungsnachbarn (z.B. durch Lärm) als negative Gesichtspunkte anzuführen.

Vor diesem Hintergrund sind die Praktiken des Beklagten - selbst wenn man seinen Sachvortrag als wahr unterstellen würde - mietvertraglich inakzeptabel.

Denn eine Untervermietung der Wohnung an Touristen ist regelmäßig selbst dann unzulässig, wenn dem Mieter - wie vorliegend nicht - eine Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Denn die Überlassung der Wohnung an Touristen (oder einen vergleichbaren Personenkreis) unterscheidet sich von einer gewöhnlichen - auf gewisse Dauer angelegten - Untervermietung, weshalb die Untervermietung an Touristen grundsätzlich nicht von einer gewöhnlichen Erlaubnis zur Untervermietung umfasst ist (vgl. BGH, Urteil vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13, WuM 2014, S. 142).

Erst recht gilt dies dann, wenn die Wohnung nicht nur zum Teil sondern vollständig überlassen wird. Eine solche (gewerbliche oder auch nicht gewerbliche) Überlassung der Mieträume an Dritte stellt einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß dar, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 18. November 2014, 67 S 316/14, WuM 2015, S. 31; LG Berlin, Beschluss vom 3. Februar 2015, 67 T 29/15; MDR 2015, S. 203).

Eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB unter Setzung einer angemessenen Abhilfefrist ist erfolgt. Die Klagepartei hat gegenüber der Beklagtenpartei mit Schreiben vom 26.02.2015 eine wirksame Abmahnung ausgesprochen und dabei eine mehr als zweiwöchige Frist zur Beendi-

gung der unbefugten Gebrauchsüberlassung gesetzt. Es sind keine Umstände ersichtlich, die die diese Frist als unangemessen erscheinen ließen.

Der erforderliche zeitliche Kontext nach § 314 Abs. 3 BGB zwischen der Vertragsverletzung durch den Beklagten, dem Bekanntwerden der mietvertragswidrigen Handlungen und der fristlosen Kündigung ist offenkundig gewahrt. Es kann daher dahinstehen, ob diese Vorschrift im Wohnraummietrecht Anwendung findet.

Die verfahrensgegenständliche fristlose Kündigung ist daher wirksam und hat das Mietverhältnis beendet. Ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe besteht.

III.

Die Kostenfolge beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

IV.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1 ZPO.

V.

Die Gewährung einer Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 1 ZPO kommt nicht in Betracht. Angesichts der Schwere der mietvertraglichen Pflichtverletzungen der Beklagtenpartei, des unseriösen Prozessverhaltens des Beklagten und des Umstands, dass der Beklagte unstreitig nicht im Mietobjekt wohnt, überwiegt das Erlangungsinteresse der Klägerin unzweifelhaft deutlich.

VI.

Hinsichtlich der Streitwertfestsetzung verbleibt es beim Beschluss vom 08.05.2015.

VII.

Dem Aussetzungsantrag des Beklagten vom 13.11.2015 war keine Folge zu geben. Eine Aussetzung nach § 149 Abs. 1 ZPO - einer „Kann-Vorschrift“ - kommt vorliegend nicht in Betracht. Zwar ist zutreffend, dass sich gegen den Beklagten der Verdacht des versuchten (Prozess-)Betrugs nach §§ 263 Abs. 1, Abs. 2, 22, 23 StGB ergeben hat. Eine Aussetzung des mietrechtlichen Verfahrens würde jedoch zum einen dem Regelungszweck des § 272 Abs. 4 ZPO in eklatanter Weise widersprechen. Zum anderen kommt es für die Entscheidungsreife dieses Verfahrens - wie dargelegt - nicht auf das Ergebnis der strafrechtlichen Ermittlungen an. Selbst wenn man die Angaben des Beklagten als wahr unterstellt, ist der Klage stattzugeben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Dr. Englmann
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 19.11.2015


Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle