



Landgericht Leipzig

Zivilkammer

Aktenzeichen: **02 S 401/19**
Amtsgericht Leipzig, 167 C 2327/19

Verkündet am: 12.05.2020

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

IM NAMEN DES VOLKES

ENDURTEIL

-

In dem Rechtsstreit

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:

gegen

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

wegen Forderung aus Mietvertrag (Wohnraum)

-

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig durch

Vorsitzenden Richter am Landgericht

als Einzelrichter

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2020 am 12.05.2020

für Recht erkannt:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Leipzig vom 11.10.2019 - Az.: 167 C 2327/19 - wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

Von einer Darstellung der Tatsachengrundlagen wird gemäß §§ 540 Abs.1, Abs.2, 313a, 544 ZPO, 26 Nr.8 EGZPO abgesehen. Insoweit wird auf die Ausführungen im amtsgerichtlichen Urteil verwiesen.

Der Kläger und Berufungskläger beantragt,

unter Abänderung des am 11.10.2019 verkündeten Urteil des Amtsgerichts Leipzig, Az.: 167 C 2327/19, den Beklagten zu verurteilen, die im ersten OG des Objekt 19/19a (Hauseingang 19a), 04229 Leipzig gelegene Wohnung Nr.27, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Flur, einem Bad/WC, einer Loggia, einem Abstellraum (Wohnung) und einem Abstellraum (Fluretage) geräumt an den Kläger herauszugeben,

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 492,54 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit

Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte und Berufungsbeklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Ergänzend wird auf die Berufungsbegründung vom 17.01.2020, die Berufungserwiderung vom 13.03.2020, den Schriftsatz des Klägers vom 13.04.2020 sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2020 Bezug genommen, §§ 525, 313 Abs.2 S.2 ZPO.

II.

Die zulässige Berufung ist nicht erfolgreich.

Die außerordentlichen und ordentlichen Kündigungen des Klägers haben nicht zu einer Beendigung des Mietvertrages geführt, sodass kein Räumungsanspruch gegenüber dem Beklagten besteht.

Das Gericht nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Entscheidungsgründe des Urteils Bezug. Daneben sind für das Berufungsverfahren folgende Anmerkungen veranlasst:

1.

Die Tatsache, dass im Jahr 2017 teilweise seitens des Beklagten Mieten verspätet gezahlt wurden, vermag eine unter dem 19.02.2019 ausgesprochene außerordentliche und ordentliche Kündigung nicht zu rechtfertigen.

Mehr als 1 ½ Jahre nach den verspäteten Zahlungen kann bereits denklogisch nicht davon gesprochen werden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Kläger unzumutbar ist.

Ungeachtet der Tatsache, dass zu einer notwendigen Abmahnung nach § 543 Abs.3 S.1 BGB kein Sachvortrag erfolgte, kann zwar eine wiederholte unpünktliche Zahlung Grund für den Ausspruch einer Kündigung sein. Diese muss aber zeitnah zu den Vertragsverstößen des Mieters liegen. Bereits der Zeitablauf zwischen unpünktlicher Mietzahlung und Ausspruch der Kündigung zeigt hier, dass offensichtlich das Mietverhältnis für den Kläger

nicht unzumutbar gewesen ist.

Auch kann nicht von einer „schuldhaft nicht unerheblichen Verletzung“ des Mietvertrages gesprochen werden. Diese wäre nur dann anzunehmen, wenn verzögerte Mietzahlungen auch nach Abmahnungen immer wieder auftreten würden. Dies wird seitens des Klägers nicht vorgetragen.

2.

Zutreffend weist das Amtsgericht darauf hin, dass die Haltung des dem Beklagten gehörenden Dalmatinerhundes eine Kündigung – außerordentlich und ordentlich – nicht rechtfertigen kann.

Hierbei blieb zwischen den Parteien außer Streit, dass der für die damalige Eigentümerin handelnden Hausverwaltung – GRK Hausverwaltung GmbH – die Tatsache, dass der Beklagte einen Dalmatiner in seine Wohnung mit aufnahm, bekannt war. Die Haltung wurde geduldet, auch wenn vom Beklagten nicht entsprechend der Regelung des Mietvertrages eine formelle Erlaubnis beantragt wurde. Dass diese zu erteilen gewesen wäre, ist ebenfalls nicht im Streit.

Zu keinem Zeitpunkt wurden von der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern über Störungen durch die Hundehaltung des Beklagten berichtet oder vom Kläger vorgetragen, dass die Mietsache durch die Haltung des Dalmatiner beeinträchtigt werde.

Auch die Größe der Wohnung von 53 m² spricht nicht dagegen, die Haltung eines Hundes für zulässig zu erachten.

3.

Das Angebot des Beklagten gegen Entgelt Hunde von Interessenten spazieren zu führen, diese während eines Urlaubes oder während einer Tagesabwesenheit zu betreuen, bedeutet nach Auffassung des Gerichts keinen Verstoß gegen die Regelungen des Mietvertrages.

Dass in der angemieteten Wohnung gegen Entgelt fremde Hunde aufgenommen und beherbergt werden, wird vom Kläger behauptet. Beweis hierfür ist nicht angetreten worden. Der Beklagte hat der Vermutung des Klägers insoweit widersprochen, als die Betreuung fremder Hunde ausschließlich außerhalb der Mieträume stattfindet, sodass lediglich die organisatorische Abwicklung der „Geschäfte“ in der Wohnung stattfindet. Hierin liegt nach Auffassung des Gerichts lediglich eine minimale „gewerbliche“ Nutzung, welche zu keiner Beeinträchtigung der Mietsache, weiterer Personen im Haus oder des Klägers führt.

Die Kammer teilt nicht die Auffassung des Klägers, dass bereits das Angebot des Beklagten, fremde Hunde gegen Entgelt zu betreuen ein Verstoß gegen die mietrechtlichen Regelungen darstellt. Hierfür ist nichts ersichtlich.

Im Termin vor der Kammer am 12.05.2020 erklärte der Beklagte, dass weder in der Vergangenheit noch derzeit zu betreuende Hunde in der angemieteten Wohnung beherbergt werden. Er erklärte, die in seinem Facebook-Account noch niedergelegte, insoweit missverständliche Formulierung, abzuändern.

Die erstmals in der Berufungsinstanz vorgelegten Ausdrucke von der Facebook Seite des Beklagten sind zwar vom Gericht – da außer Streit stehend – zu berücksichtigen. Gleichwohl vermag der neue Vortrag des Klägers hierzu eine Kündigung, auch die Kündigungen im Schriftsatz vom 13.04.2020 nicht zu rechtfertigen. Insoweit ist durch den Beklagten ausgeführt worden, dass eines der veröffentlichten Hundebilder nicht aus der Mietwohnung stammen würde. Zwei Bilder von Hunden – alle aus dem Monat Dezember 2018 – bildeten Hunde ab, die von Freunden zum Beklagten besuchsweise mitgeführt worden wären. Lediglich ein Bild zeige einen Hund, der wegen eines Regenschauers kurzzeitig in die Mieträume mitgebracht worden wäre.

Insoweit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vorgelegten Fotografien die Nutzung der Mietwohnung zur vorübergehenden oder dauerhaften Beherbergung von Hunden im Rahmen des Gewerbebetriebs des Beklagten nachweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs.1 ZPO.

IV.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bestimmt sich nach §§ 708 Nr.10, 711, 713 ZPO.

V.

Die Revision ist nicht zuzulassen.

Es handelt sich um Fragen der Rechtswirksamkeit von Kündigungserklärungen aufgrund des Vorwurfs gewerblicher Tierhaltung. Der Entscheidung kommt über den Einzelfall hinaus keine allgemeine Bedeutung zu.

Vorsitzender Richter am
Landgericht