

6 S 23/14
115 C 28/13
Amtsgericht Siegburg

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Diese Aufrechnung führt gemäß § 387 ZPO zum vollständigen Erlöschen der mit der Klage geltend gemachten Forderung.

Es kann dabei offen bleiben, wie die Vereinbarung zur auch erfolgten Zahlung von 1.000,00 € rechtlich im Einzelnen zu qualifizieren ist. Die Kammer neigt eher dazu, dass es sich hierbei um einen Vorschuss mit Verrechnungsabrede hinsichtlich der mietvertraglichen Zahlungsansprüche der Beklagten aus dem Vertrag vom 14.05.2013 handelt, als dies als Kautions- oder Sicherheitsleistung anzusehen. Im Ergebnis macht dies indes keinen Unterschied, da nach allen Varianten dem Kläger vertraglich ein Rückzahlungsanspruch gegen die Beklagte zustehen sollte, soweit der Beklagten aus dem Vertrag vom 14.05.2013 keine Zahlungsansprüche (in dieser Höhe) zustehen würden. Hiervon ist auch das Amtsgericht zutreffend ausgegangen.

Die Beklagte hat gegen den Kläger einen Anspruch auf Zahlung von mindestens 2.259,84 € (= 2.112,00 € x 1,07) aus dem Mietvertrag hinsichtlich der 2- Zimmer-Wohnung in der Graeffstraße 3 in Köln-Ehrenfeld vom 17.05.2013 bis zum 17.06.2013 gemäß § 535 Abs. 2 BGB. Jedenfalls im Hinblick auf die Vermietung dieser Wohnung liegt keine wirksame außerordentliche Kündigung des Klägers gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB vor.

Es bedarf keiner Entscheidung, ob die Kündigung bereits formell unwirksam ist, da die Kündigung jedenfalls materiell unwirksam ist hinsichtlich der Wohnung in der Graeffstraße 3. Dabei ist richtig, dass durch ein Telefax, wie hier der Fall ist, die ggf. gemäß § 568 BGB notwendige Schriftform der Kündigung nicht gewahrt wird, weil der Empfänger nicht die Urschrift mit der eigenhändigen Unterschrift erhält (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 10. Auflage, § 568, Rn. 13; Palandt-Ellenberger, 72. Auflage, § 126, Rn. 12). Allerdings spricht Einiges dafür, dass das Schriftformerfordernis des § 568 BGB für das Vertragsverhältnis der Parteien nicht gilt, weil keine Wohnraummiete i.S.v. § 549 BGB vorliegen dürfte. § 568 BGB gilt nur für Wohnraummietverhältnisse (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 10. Auflage, § 568, Rn. 4).

Ein solches dürfte hier nicht vorliegen, weil entscheidend ist, ob der Mieter die Wohnung für die Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse oder derjenigen seiner Familie anmietet (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 10. Auflage, Vorbem. v. § 535, Rn.94). Es dürfte eine Geschäftsraummiete zu Wohnzwecken Dritter vorliegen (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 10. Auflage, Vorbem. v. § 535, Rn. 104). Die Anmietung von Monteurswohnungen dürfte ein klassischer Fall der Geschäftsraummiete zu Wohnzwecken sein.

Die Kündigung ist jedenfalls materiell unwirksam mangels Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 543 BGB.

Es kann dabei offen bleiben, ob über die beiden Wohnungen (Graeffstraße 3, Köln-Ehrenfeld/Fehrbellinstraße 12, Köln-Weidenpesch) ein einheitlicher Mietvertrag oder jeweils ein eigenständiger Mietvertrag geschlossen worden sein sollte, wobei nach Auffassung der Kammer deutlich mehr für den Abschluss von zwei eigenständigen Mietverträgen spricht angesichts der räumlichen Trennung, der unterschiedlichen Zeiträume (trotz Anschlussmietsituation) und der unterschiedlichen Preisgestaltung inklusive konkreter Aufschlüsselung der „Einzelpreise“ für beide Wohnungen entsprechend der Auftragsbestätigung (Anlage B 1). In beiden Varianten liegt jedenfalls keine wirksame außerordentliche Kündigung vor, die den

mietvertraglichen Erfüllungsanspruch hinsichtlich der Wohnung in der Graeffstraße 3 über 2.112,00 € netto, 2.259,84 € brutto, entfallen lassen könnte. In beiden Varianten scheitert die Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung jedenfalls aufgrund der mangelnden Abmahnung bzw. Fristsetzung gemäß § 543 Abs. 3 BGB, welche nicht entbehrlich war. Hinsichtlich beider Varianten kann dabei offen bleiben, ob überhaupt ein hinreichender Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 1 BGB vorgelegen haben sollte, der eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist unzumutbar erscheinen gelassen hätte. Auch den – streitigen – Sachvortrag des Klägers als richtig unterstellt, dass die Übergabe einer ordnungsgemäß mangelfreien – insbesondere geputzten – Wohnung in der Fehrbellinstraße 12, Köln-Weidenpesch, am 15.05.2013 bereits am Nachmittag vereinbart gewesen sei (und nicht wie in der Auftragsbestätigung dokumentiert um 18 Uhr) und dass zu diesem Zeitpunkt erhebliche Mängel bestanden haben sollten, ergibt sich hieraus kein hinreichender Grund, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, ohne der Beklagten Gelegenheit zu einer (kurzfristigen) Beseitigung der Mängel zu gewähren. Nach dem eigenen Sachvortrag des Klägers bot er der Beklagten keine Gelegenheit, die etwaigen Mängel der Wohnung in der Fehrbellinstraße 12 kurzfristig zu beseitigen, sondern seine Vertreterin Yvonne Bahr kündigte umgehend gegenüber der zuständigen Mitarbeiterin der Beklagten telefonisch den gesamten Vertrag (und wiederholte diese Kündigung später per Fax, BL. 87 d.A.). Soweit der Kläger dies damit begründet, dass er umgehend am Nachmittag des 15.05.2013 eine Ersatzunterkunft für seine Mitarbeiter in einem Hotel habe beschaffen müssen, weil sich diese für einen Nachteinsatz hätten ausruhen müssen und deshalb nicht zumutbar auf eine Mangelbeseitigung der Beklagten habe warten können und dass er andererseits durch den Vorfall am 15.05.2013 das Vertrauen darin verloren habe, dass die Wohnung in der Graeffstraße 3 in Köln-Ehrenfeld mangelfrei übergeben würde, reicht dies nicht aus, um eine Entbehrlichkeit der Mahnung bzw. Nachfristsetzung gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 BGB zu begründen. Die vorgetragenen Umstände rechtfertigen weder die

Annahme, dass die Frist bzw. Abmahnung keinen Erfolg versprochen hätte, noch dass die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt gewesen wäre. Es ist nicht ersichtlich, dass die vorgetragene Mängel nicht binnen kurzer Zeit von der Beklagten hätten beseitigt werden können oder dass diese nicht willens gewesen wäre, eine solche Mängelbeseitigung vorzunehmen. Vielmehr ist zwischen den Parteien unstrittig, dass die Beklagte bereits zugesagt hatte, dass Reinigungskräfte die Wohnung noch bezugsfertig machen sollten. Zwischen den Parteien ist lediglich strittig, ob diese geplante Reinigung bereits zum Zeitpunkt des Eintreffens des Klägers am Nachmittag – zu einem nicht konkret vorgetragenen Zeitpunkt – hätte durchgeführt worden sein müssen wegen bereits zu diesem Zeitpunkt ggf. vereinbarter Wohnungsübergabe und ggf. erteilter Zusage der bereits erfolgten Reinigung zu diesem Zeitpunkt. Damit bestehen jedenfalls keine Anhaltspunkte, dass die Beklagte nicht grundsätzlich willens und in der Lage gewesen wäre, eine hinreichende Reinigung der Wohnung durchzuführen. Auch unterstellt, dem Kläger und insbesondere seinen Mitarbeitern wäre nicht zuzumuten gewesen, noch auf eine Reinigung der Wohnung am 15.05.2013 zu warten, weil sie wegen des geplanten Nachteinsatzes umgehend eine Möglichkeit zum Ausruhen, also eine sofort beziehbare Wohnung, benötigt hätten, hätte dies allenfalls gerechtfertigt, umgehend eine Ersatzbleibe für den 15.05.2013 mit Übernachtung zum 16.05.2013 zu beziehen und geltend zu machen, dass der Mietzins für den 15.05.2013 zu 100% gemindert sei, so dass eine Minderung von 36,38 € brutto anzusetzen gewesen wäre. Nach der beidseitigen Interessenlage war dem Kläger indes durchaus zuzumuten, Beseitigung der Mängel zu verlangen, am 16.05.2013 die erste Wohnung in der Fehrbellinstraße 12 erneut in Augenschein zu nehmen, um zu überprüfen, ob die Mängel inzwischen beseitigt worden sein sollten und sodann insbesondere auch die zweite Wohnung in der Graeffstraße 3 in Augenschein zu nehmen, die für einen weitaus längeren Zeitraum als diejenige in der Fehrbellinstraße 12 angemietet worden war.

Mit anderen Worten: Auch wenn das Interesse des Klägers an einer bezugsfertigen mangelfreien Wohnung für die Kranführer, denen eine Nachtschicht bevorstand, durchaus nachvollziehbar ist, reicht dies nicht aus, um den auch wirtschaftlich weitaus bedeutsameren Teil des Vertrages (2.128,00 € netto im Vergleich zu 68,00 € netto) fristlos ohne Abmahnung und ohne Gelegenheit zur „Besserung“ zu kündigen. Der Kläger mag von der Beklagten subjektiv enttäuscht gewesen sein, aber der Schluss, dass die zweite Wohnung ebenso mangelhaft gereinigt sein werde wie die erste, liegt schon nicht besonders nahe. Jedenfalls rechtfertigte dies maximal eine Abmahnung bzw. eine (u.U. auch erhebliche) Minderung bezüglich der ersten Wohnung, nicht aber die fristlose Kündigung der zweiten Wohnung. Es war nicht unzumutbar, eine Nachbesserung zu verlangen und den Zustand der ersten Wohnung am Folgetag und insbesondere den Zustand der zweiten Wohnung am 17.05.2013 zunächst in Augenschein zu nehmen, bevor eine (umfassende) Kündigung ausgesprochen wird, zumal konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die zweite Wohnung nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand gewesen wäre, nicht bestehen.

Folglich ergibt sich schon aus dem eigenen Sachvortrag des Klägers, dass die Kündigung materiell unwirksam war, so dass eine weitere Tatsachenaufklärung hinsichtlich der zwischen den Parteien streitigen Punkte entbehrlich ist.

Mangels wirksamer Kündigung besteht der Erfüllungsanspruch der Beklagten jedenfalls hinsichtlich der zweiten Wohnung i.H.v. 2.259,84 € ungekürzt, was den mit der Klage geltend gemachten Betrag von 1.000,00 € erreicht und übersteigt, so dass die Klageforderung durch Aufrechnung erloschen ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO