
Datum: 11.09.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 158/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0911.205C158.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Klägerin vermietete den Beklagten am 24. Mai 2005 die im 3. OG des Hauses C. Straße in Köln gelegene Wohnung Nr. 10 und zwei Pkw-Abstellplätze. Die Beklagten zahlten den jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus fälligen Mietzins in früheren Zeiten nicht immer rechtzeitig, so dass Anfang des Jahres 2009 ein im einzelnen hinsichtlich der Zusammensetzung unklarer Mietrückstand von 1.800,00 € bestand. Am 25. Februar 2009 wurde hinsichtlich des Vermögens des Beklagten zu 2.) ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Als die Beklagten den Mietzins für die zwei Monate Februar und März 2009 nicht zahlten, erklärte die Klägerin den Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 16. März 2009 die fristlose Kündigung. In den drei Monaten April, Mai und Juni 2009 überwies der Sohn der Beklagten zu 1.), Herr Q. G., der Klägerin die jeweiligen Monatsmieten. Aufgrund dieser durch Herrn G. erfolgten Mietzinszahlungen für die Monate April, Mai und Juni 2009 erklärte die Klägerin den Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 6. Juli 2009 erneut die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Herr G. versicherte mit eidesstattlicher Versicherung vom 8. September 2009 (Bl. 67 d. A.), dass er derzeit die Kosten der Beklagten zu 1.) für die monatliche Miete sowie für den bestehenden Telefon- und Stromanschluss übernehmen, des Weiteren für die notwendigen Lebensmittel aufkommen und seine monatliche Unterstützung somit insgesamt 1.500,00 € betragen werde.

2

Für die außergerichtliche Tätigkeit ihrer Prozessbevollmächtigten macht die Klägerin insgesamt Anwaltskosten von 680,80 € gemäß der Berechnung auf Bl. 3 und 4 d. A. geltend.	3
Die Klägerin beantragt,	4
1. die Beklagten zu verurteilen, die im 3. OG des Hauses C. Straße in Köln gelegene Wohnung Nr. 10, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Diele, Bad und Abstellraum mit dem dazugehörigen Kellerraum und den beiden Pkw-Abstellplätzen zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben; 2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihr die Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung i. H. v. 680,80 € nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 6. April 2009 zu erstatten.	5
Die Beklagten beantragen,	6
die Klage abzuweisen.	7
<u>Entscheidungsgründe:</u>	8
Der Hauptantrag – Antrag auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aufgrund der fristlosen Kündigung vom 16. März 2009 – ist zulässig, aber unbegründet.	9
Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung und der zwei Pkw-Abstellplätze zu, § 546 Abs. 1 BGB.	10
Das am 24. Mai 2005 zwischen den Parteien geschlossene Mietverhältnis ist durch die fristlose Kündigung vom 16. März 2009 nicht beendet worden. Die den Beklagten aufgrund von Mietrückständen i. H. v. 1.800,00 € aus früheren Zeiten und aufgrund von Mietrückständen für die zwei Monate Februar und März 2009 am 16. März 2009 erklärte fristlose Kündigung ist unwirksam. Hierbei liegt eine ordnungsgemäße Begründung der Kündigung im Sinne von § 569 Abs. 4 BGB lediglich für den Mietrückstand in den Monaten Februar und März 2009 vor. Ein Mietrückstand i. H. v. 1.800,00 € aus früheren Zeiten ist nicht hinreichend spezifiziert. Jedenfalls fehlt es insoweit an der erforderlichen Darlegung eines kündigungsrelevanten Verzuges gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB.	11
Auch wegen des Mietrückstandes in den Monaten Februar und März 2009 gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB ist die Kündigung allerdings unwirksam. Das Mietverhältnis unterliegt gemäß § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung einer Kündigungssperre. Nach § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung kann der Vermieter ein Mietverhältnis nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens wegen eines Verzuges mit der Entrichtung der Miete, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist, nicht kündigen. Die Beklagten sind am 24. Mai 2005 gesamtschuldnerisch als Mieter ein Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung eingegangen. Hinsichtlich des Vermögens des Beklagten zu 2.) wurde am 25. Februar 2009 ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingereicht. Die Beklagten sind mit der Entrichtung der Mietzahlung für den Monat Februar 2009 damit bereits vor dem Eröffnungsantrag in Verzug gewesen und auch die Kündigungserklärung ist den Beklagten erst nach dem Eröffnungsantrag zugegangen. § 112 Insolvenzordnung ist dabei nicht nur auf gewerblich genutzte Mietobjekte beschränkt, sondern ist auch auf privat genutzte Wohnräume anwendbar. Zweck des § 112 Insolvenzordnung ist es, dem Schuldner Sachen, die er zur Fortführung, Sanierung oder Gesamtveräußerung des Unternehmens, aber auch zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Insolvenzverfahrens benötigt, aus Anlass des	12

Insolvenzverfahrens nicht zu entziehen. Die für die Betriebsfortführung benötigten Gegenstände des Schuldners sollen zusammengehalten und das Unternehmen des Schuldners soll als wirtschaftliche Einheit erhalten bleiben (vgl. Hamburger Kommentar zum Insolvenzrecht – Ahrendt, § 112 Rdnr. 1; Münchener Kommentar, Eckert, § 112 Rdnr. 1). Dieser gesetzgeberische Zweck hat sich allerdings nicht in einer ihm entsprechenden Einschränkung niedergeschlagen und so erfasst § 112 Insolvenzordnung sogar Mietverträge über Gegenstände, die für den Lebensbedarf oder zur Fortführung des Unternehmens nicht erforderlich sind (vgl. Münchener Kommentar, Eckert, § 112 Rdnr. 4). Die Kündigungssperre des § 112 Insolvenzordnung gilt also für sämtliche Miet- und Pachtverträge, unabhängig vom Vertragsgegenstand. Der Kündigungssperre unterliegen damit auch Nutzungsverträge über Gegenstände, die der Schuldner für seinen persönlichen Bedarf benötigt (vgl. Münchener Kommentar, Eckert, § 112 Rdnr. 3). Angesichts des offenen Wortlautes gilt § 112 Insolvenzordnung damit auch im Bezug auf die persönliche Wohnung des Schuldners (vgl. Landgericht Karlsruhe, ZIP 2003, 677; AG Hamburg, ZInsO 2007, 721). Die streitgegenständliche Wohnung fällt somit in den Schutzbereich des § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung. Auch wenn sich der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausschließlich auf das Vermögen des Beklagten zu 2.) bezieht, erstreckt sich die Kündigungssperre des § 112 Insolvenzordnung nicht nur auf den Beklagten zu 2.), sondern schützt auch die Beklagte zu 1.). Ein mit mehreren Mietern aufgrund eines Vertrages begründetes Mietverhältnis kann den Mietern gegenüber nur einheitlich gekündigt werden (vgl. BGHZ, 26, 103). Infolge dieses Grundsatzes der Einheitlichkeit der Kündigung ist die Kündigung auch gegenüber dem nicht insolventen, aber gleichfalls in Zahlungsverzug befindlichen Mitmieter unwirksam (vgl. LG Neu-Brandenburg, WuM 2001, 551; Münchener Kommentar – Eckert, § 112 Rdnr. 28).

Somit verbleibt ein Verzug lediglich bezüglich des Monats März 2009. Es kann in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob die Kündigungssperre gemäß § 112 Insolvenzordnung, auch die Miete für den Monat März 2009 betrifft. Jedenfalls liegt insoweit kein kündigungsrelevanter Verzug im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB vor. 13

Auch der Hilfsantrag – Antrag auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aufgrund der fristlosen Kündigung vom 6. Juli 2009 – ist zulässig, aber unbegründet. 14

Es liegt ein unbedingter Hauptantrag und ein durch den erfolglosen Hauptantrag bedingter Hilfsantrag vor. Es handelt sich nicht um ein Haupt- und Hilfsvorbringen. Die Klägerin stützt ihr Klagebegehren, Herausgabe der Wohnung, hauptsächlich auf die Kündigung vom 16. März 2009 wegen bestehender Mietrückstände i. H. v. 1.800,00 € für die Monate Februar und März 2009. Hilfsweise begehrt die Klägerin die Herausgabe der Wohnung aufgrund der Kündigung vom 6. Juli 2009 wegen erfolgter Mietzinszahlung für die Monate April, Mai und Juni 2009 durch den Sohn der Beklagten zu 1.), Herrn G. Es handelt sich bei diesen Kündigungen um zwei verschiedene Lebenssachverhalte und damit um verschiedene Streitgegenstände. 15

Auf der Grundlage des Hilfsantrages steht der Klägerin gegen die Beklagten aber kein Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung und der zwei Pkw-Abstellplätze zu, § 546 Abs. 1 BGB. 16

Das Mietverhältnis ist auch durch die fristlose Kündigung vom 6. Juli 2009 nicht wirksam beendet worden. Als Kündigungsgrund greifen weder § 543 Abs. 1 BGB, noch § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB. Die Mietzahlungen in den Monaten April, Mai und Juni 2009 i. H. v. jeweils 1.000,00 € von Herrn G. an die Klägerin stellen kein Fall der inkongruenten Deckung nach § 131 Insolvenzordnung dar, sind damit auch nicht anfechtbar und haben die Mietschulden der 17

Beklagten für die Monate April , Mai und Juni 2009 gegenüber der Klägerin getilgt, §§ 362, 267 BGB.

Die Beklagten befinden sich mit den Mietzahlungen seit April 2009 nicht in Verzug, so dass § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB nicht einschlägig ist. Dadurch, dass Herr G. der Klägerin in den Monaten April, Mai und Juni 2009 unter Angabe des Verwendungszweckes "Miete" jeweils 1.000,00 € überwiesen hat, sind die Forderungen der Klägerin auf Mietzahlungen für die jeweiligen Monate nach § 362 Abs. 1 BGB erloschen. Herr G. hat auf eine fremde Schuld, nämlich die der Beklagten, eine eigene Leistung tatsächlich bewirkt. Herr G. ist damit Dritter im Sinne von § 267 BGB und hat durch die Angabe des Verwendungszweckes "Miete" auch eine Tilgungsbestimmung abgegeben. Da Herr G. selbst kein Mieter der Klägerin ist, der Klägerin aber bekannt ist, dass es sich bei Herrn G. um den Sohn der Beklagten zu 1.) handelt, konnte die Tilgungsbestimmung von Herrn G. von der Klägerin nur so verstanden werden, dass Herr G. mit den Zahlungen die Mietschulden der Beklagten tilgen wollte. 18

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist der Klägerin auch nicht nach § 543 Abs. 1 BGB unzumutbar. Bei den Zahlungen von Herrn G. an die Klägerin handelte es sich nicht um inkongruente Rechtshandlungen i. S. v. § 131 Insolvenzordnung, denn die erbrachten Leistungen stammen nicht aus der Insolvenzmasse des Beklagten zu 2.), sondern aus dem Vermögen des Herrn G. Ein Anfechtung nach § 131 Insolvenzordnung setzt aber voraus, dass die Rechtshandlung die Insolvenzgläubiger in ihrer Gesamtheit benachteiligt. Es genügt eine mittelbare Benachteiligung. Eine Benachteiligung liegt vor, wenn sich die Befriedigungsmöglichkeiten aus der Insolvenzmasse ohne das anfechtbare Verhalten günstiger gestaltet hätten, die Befriedigung also verkürzt, vereitelt, erschwert oder verzögert worden ist. Mittelbar ist die Benachteiligung, wenn der Nachteil für die Gläubiger erst nach Abschluss der Rechtshandlung durch das Hinzutreten weiterer Umstände entsteht (Insolvenzordnung, Kommentar – Nerlich, § 131 Rdnr. 11). Durch die Mietzahlungen von Herrn G. werden die Insolvenzgläubiger des Beklagten zu 2.) in ihrer Gesamtheit weder mittelbar noch unmittelbar benachteiligt. Die Insolvenzmasse wird durch die Zahlungen von Herrn G. nicht verändert, so dass auch die Befriedigungsmöglichkeiten aus der Masse unverändert bleiben. Mangels einer Benachteiligung der Insolvenzgläubiger muss die Klägerin somit nicht befürchten, dass die durch Herrn G. erfolgten Zahlungen angefochten werden und die Klägerin sie wieder verliert. Da Herr G. am 8. August 2009 eine entsprechende eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, kann die Klägerin des Weiteren davon ausgehen, dass Herr G. die Mietkosten so lange übernehmen wird, bis sich die finanzielle Lage der Beklagten gebessert hat. 19

Der Klägerin steht gegen die Beklagten aus diesem Grund auch kein Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Anwaltskosten i. H. v. 680,80 € zu, § 280 BGB i. V. m. §§ 13, 14 RVG i. V. m. den entsprechenden Ziffern des Vergütungsverzeichnisses zum RVG. 20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 1 und Satz 2. 21

Streitwert: 18.720,00 €. 22