
Datum: 29.07.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 206
Entscheidungsart: Teilurteil
Aktenzeichen: 206 C 29/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0729.206C29.16.00

Tenor:

Das Teil-Versäumnisurteil vom 13.05.2016 bleibt aufrechterhalten.

Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.11.2016 eingeräumt unter der Auflage, dass die monatliche Nutzungsentschädigung für diesen Zeitraum jeweils bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats gezahlt wird.

Auch die Entscheidung über die weiteren Kosten bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Räumungsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.460,00 € abwenden, sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Räumung einer Mietwohnung sowie die Zahlung von Mietrückständen. 1 2

Die Klägerin vermietete mit Mietvertrag vom 27.06.2005 die im 1. OG rechts gelegene Wohnung im Haus N-straße 72 in 00000 Köln gegen eine monatliche Gesamtmiete von 678,00 € (Grundmiete: 608,00 €, Nebenkostenvorauszahlung 70,00 €) an die Beklagte. Die Parteien vereinbarten, dass die Beklagte als Entgelt für Hausbetreuungstätigkeiten 30,00 € monatlich von der Miete abziehen dürfe. 3

Nachdem eine im Auftrag der Klägerin durch den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 29.12.2015 erfolgte Aufforderung, Mietrückstände in Höhe von insgesamt 5.184,00 € auszugleichen, erfolglos blieb, erklärte der 4

Verein unter dem 03.02.2016 namens und in Vollmacht der Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber der Beklagten. Weil die Beklagte auch die Miete für Februar 2016 nicht zahlte, erklärte die Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der Klageschrift vom 11.02.2016 erneut die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung zum 30.11.2016.	
Unter dem 28.06.2016 erklärte sich das Jobcenter Köln bereit, Mietzahlungen in Höhe von 662,67 € ab Mai 2016 bis mindestens zum 31.01.2017, möglicherweise bis zum 31.07.2017 an die Klägerin zu überweisen.	5
Die Klägerin hat mit der der Beklagten am 08.03.2016 zugestellten Klage zunächst beantragt, (1.) die Beklagte zu verurteilen, die im 1. OG rechts gelegene Wohnung im Haus N- 72, 00000 Köln, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele und Bad sowie den dazugehörigen Kellerraum zu räumen und an sie herauszugeben und (2.) an sie 6.480,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung zu zahlen. Weil über das Vermögen der Beklagten am 04.03.2016 das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, hat das Gericht mit Beschluss vom 04.04.2016 festgestellt, dass das Verfahren gemäß § 240 ZPO unterbrochen ist. Die Klägerin hat sodann beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die im 1. OG rechts gelegene Wohnung im Haus N- 72, 00000 Köln, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele und Bad sowie den dazugehörigen Kellerraum an sie herauszugeben. Weil der Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung vom 13.05.2016 keinen Antrag gestellt hat, ist die Beklagte antragsgemäß durch Teil-Versäumnisurteil vom selben Tag verurteilt worden.	6
Die Klägerin beantragt nunmehr,	7
das Teil-Versäumnisurteil vom 13.05.2016 aufrecht zu erhalten.	8
Die Beklagte beantragt,	9
das Teil-Versäumnisurteil vom 13.05.2016 aufzuheben, soweit der Beklagten nicht die beantragte Räumungsfrist von mindestens 6 Monaten bewilligt worden ist.	10
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	11
<u>Entscheidungsgründe</u>	12
Das Teil-Versäumnisurteil vom 13.05.2016 war aufrechtzuerhalten, allerdings war der Beklagten nunmehr eine Räumungsfrist zu gewähren.	13
Der gemäß §§ 339, 340 ZPO form- und fristgerecht eingelegte Einspruch der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. Die zulässige Klage war vor Erlass des Teil-Versäumnisurteils im noch anhängigen Umfang zulässig und begründet.	14
Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe der im Tenor des Teil-Versäumnisurteils vom 13.05.2016 näher bezeichneten Wohnung aus § 985 Abs. 1 BGB.	15
Die Beklagte ist passivlegitimiert im Hinblick auf den nunmehr allein geltend gemachten Herausgabeanspruch. Zwar geht gemäß § 80 Abs. 1 InsO nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens das Recht des Mieters, das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verwalten und über es zu verfügen, auf den Insolvenzverwalter über. Allerdings betrifft dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei Klagen auf Räumung und Herausgabe eines Mietobjekts lediglich den Räumungsanspruch. Für den	16

Herausgabeanspruch nach § 985 Abs. 1 BGB, auf den sich die Klägerin nunmehr allein stützt, ist immer der Besitzer, also der Mieter - vorliegend die Beklagte - passivlegitimiert, da der Treuhänder Wohnungen nicht in Besitz nimmt (BGH, Urteil vom 19.06.2008 - IX ZR 84/07, zitiert nach beckonline.de; vgl. auch Cymutta WuM 2008, 582), was auch zur Folge hat, dass das vorliegende Verfahren lediglich im Hinblick auf den Räumungs- und den Zahlungsantrag nach § 240 ZPO unterbrochen ist, nicht aber im Hinblick auf den Antrag auf Herausgabe der Mietsache.

Die Voraussetzungen des Herausgabeanspruchs nach § 985 Abs. 1 BGB liegen vor. Die Klägerin ist unbestritten Eigentümerin der streitgegenständlichen Mietwohnung, die Beklagte besitzt die Wohnung. Die Beklagte hat jedoch infolge der fristlosen Kündigung der Klägerin vom 03.02.2016 kein Recht mehr zum Besitz der Wohnung. 17

Ursprünglich resultierte das Recht der Beklagten zum Besitz der Wohnung aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertragsverhältnis. Dieses hat die Klägerin indes unter dem 03.02.2016 wirksam fristlos gekündigt. Unbestritten bestand ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB, weil die Beklagte sich zum Zeitpunkt des Erhalts der fristlosen Kündigung mit Mieten in Höhe von insgesamt 5.832,00 € und damit mit Mieten, die in der Summe zwei Monatsmieten übersteigen, in Verzug befunden hat. Zwar darf der Vermieter nach § 112 Nr. 1 InsO ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Insolvenzschuldner als Mieter oder Pächter eingegangen ist, nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen wegen eines Verzugs mit der Entrichtung der Miete oder Pacht, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist. Vorliegend wurde die Kündigung indes vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgesprochen. Dass zu diesem Zeitpunkt bereits der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt worden ist, hat die diesbezüglich darlegungs- und beweisbelastete Beklagte nicht dargetan. 18

Die Kostenentscheidung war der Schlussentscheidung vorzubehalten, da aufgrund der entsprechenden Unterbrechung des Verfahrens nach § 240 ZPO noch nicht abschließend über den Zahlungs- und Räumungsanspruch entschieden werden konnte. 19

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO. 20

Der Beklagten war eine Räumungsfrist einzuräumen, § 721 Abs. 1 ZPO. 21

Grundsätzlich ist es dem Vermieter nicht zuzumuten, eine Räumungsfrist hinnehmen zu müssen, wenn nicht gewährleistet ist, dass wenigstens für die Dauer der Räumungsfrist die laufende Miete/Nutzungsentschädigung gezahlt wird (OLG Stuttgart NZM 2006, 880). Nunmehr hat sich das Jobcenter Köln aber bereit erklärt, die laufenden Mietzahlungen bis mindestens Januar 2017 zu übernehmen und an die Klägerin zu überweisen, sodass keine weiteren Mietrückstände zu befürchten sind. Zudem droht der Beklagten bei Räumung die Gefahr der Obdachlosigkeit. 22

Die beantragte Räumungsfrist von 6 Monaten war indes zu lange bemessen. Angesichts der erheblichen Mietrückstände hat die Klägerin ein großes Interesse an der Rückerlangung der Wohnung. Zudem wusste die Beklagte, dass sie seit Monaten keine Miete mehr bezahlt und damit die Gefahr einer fristlosen Kündigung heraufbeschwören hat. Sie konnte und musste sich daher frühzeitig darauf einstellen, dass sie bei Eintritt der Kündigungsvoraussetzungen mit Kündigung und alsbaldiger Räumung zu rechnen hat. Sie hat jedoch nicht dargelegt, dass sie Anstrengungen unternommen hat, um Ersatzraum zu beschaffen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der gerichtsbekannten derzeitigen Lage am örtlichen Wohnungsmarkt erscheint eine Räumungsfrist von vier Monaten zur Suche einer neuen Wohnung für die 23

Beklagte ausreichend und der Klägerin zumutbar.

Rechtsbehelfsbelehrung:	24
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	25
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	26
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	27
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	28
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	29
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	30
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	31