
Datum: 08.04.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 213
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 213 C 193/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0408.213C193.15.00

Tenor:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die gegen sie gerichtete Zwangsvollstreckung aus dem Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

TATBESTAND:

1

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Räumung einer Mietwohnung nach Ausspruch einer Kündigung wegen der Verletzung von Pflichten aus dem Mietvertrag in Anspruch.

2

Die Beklagte ist auf der Grundlage des schriftlichen Vertrages ihrer Großmutter, Frau C.C., mit der Klägerin vom 20.06.1991, wegen dessen Inhalt auf die zu den Akten gereichte Kopie (Blatt 6-19 der Akte) Bezug genommen wird, Mieterin der im 6. Obergeschoss des Hauses U.-Ring 0, 00000 Köln, gelegenen (Zwei-Zimmer-)Wohnung mit Keller. Unstreitig ist die Beklagte nach dem Tod ihrer Großmutter im Jahr 2005 als Mieterin in den Vertrag eingetreten.

3

Im 5. Obergeschoss desselben Hauses, unmittelbar unterhalb der Klägerin, wohnt ihre Mutter, die Zeugin V.V. Aufgrund von Undichtigkeiten im Bodenbereich des zur Wohnung der Beklagten gehörenden Balkons und wegen Mängeln bei der Entwässerung hatten sich in der Wohnung ihrer Mutter seit Oktober 2012 erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelschäden gebildet, ferner kam es zu sieben Wassereinbrüchen, so dass sie zeitweise ihr Zuhause verlassen hatte.

Ferner hatte die Klägerin ab August 2012 die Immobilie aufwändig saniert und – oberhalb der von der Beklagten angemieteten Wohnung – um ein Geschoss aufgestockt; der Zugang zu den dort befindlichen Wohnungen erfolgt allerdings vom Nachbarhaus aus, so dass die Wohnung der Beklagten, zusammen mit der von der Zeugin E. angemieteten Wohnung, in der obersten vom Treppenhaus aus zugänglichen Etage liegt. 5

Unstreitig hatte die Beklagte in den Hausflur vor ihrer Wohnung ein Schuh-Regal (Höhe: 104 cm, Breite: 27 cm; Tiefe 25 cm) mit sechs Schuhfächern aufgestellt (Lichtbilder Blatt 24, 27, 29, 31, 34, 37, 38, 42 der Akte). 6

Ferner beziehen sie und ihre Mutter aus der Eifel Wasser, das von einem Direktanbieter in wiederverwendbaren mit Bast ummantelten 5-Liter-Glasgefäßen angeliefert wird. Diese Behälter stellten die Beklagte und die Zeugin V.V. ebenfalls im Treppenhaus ab (Lichtbilder Blatt 34, 35, 38, 39, 42-46 der Akte), wobei zwischen den Parteien umstritten ist, ob dies dauerhaft der Fall ist, wie die Klägerin behauptet, oder – entsprechend dem Sachvortrag der Beklagten – nur ausnahmsweise an den Liefertagen, wenn wegen persönlicher Verhinderung eine unmittelbare Rückgabe nicht möglich ist. 7

Obendrein hatte die Beklagte auch Spazierstöcke und Hausratgegenstände in dem Hausflur abgestellt (Lichtbilder Blatt 27, 29, 31, 33, 34, 37, 38 der Akte), wobei die Mieterin behauptet, dies sei jeweils nur anlassbezogen und kurzfristig der Fall gewesen, als sie die Wohnung ihrer Mutter und ihre eigene Wohnung in Eigenleistung renoviert oder mit Schimmel befallenen Hausrat dekontaminiert habe. 8

Mit dieser Sondernutzung des Treppenhauses war die Klägerin nicht einverstanden, weshalb sie verschiedentlich Aufforderungen zur Räumung und Abmahnungen aussprach: Am 24.11.2008 (Blatt 23 der Akte) wurde die Beklagte darauf hingewiesen, dass maximal (nur) zwei Paar Schuhe vor der Wohnungstür abgestellt werden dürften, die übrigen Gegenstände (Schuhregal, Schuhe etc.) seien bis zum 01.12.2008 aus dem Treppenhaus zu entfernen. Mit Schreiben vom 15.03.2010 (Blatt 25 der Akte) forderte sie die Beklagte unter Hinweis auf die Notwendigkeit der Einhaltung von Brandschutzregeln und der Freihaltung eines Rettungsweges erneut auf, bis spätestens 29.03.2010 sämtliche im Treppenhaus abgestellten Gegenstände (Schuhregal, Schuhe, Dekoration etc.) zu entfernen. Weitere Aufforderungen ergingen unter dem 04.09.2013 (Blatt 28 der Akte), 17.04.2014 (Blatt 30 der Akte) und 06.03.2015 (Blatt 32). Mit Schreiben vom 14.04.2015 (Blatt 36) forderte sie erneut, auch unter Hinweis darauf, dass das Treppenhaus als Gemeinschaftsfläche nicht mit vermietet sei, eine Demontage des Schuhregals und die Entfernung sämtlicher Gegenstände aus dem Hausflur. Sollte die Beklagte, so die Klägerin weiter, dieser Aufforderung nicht nachkommen, werde tatsächlich erwogen, ein gerichtliches Verfahren einzuleiten. 9

Unter dem 17.04.2015 (Blatt 40 der Akte) erklärte die Vermieterin eine 1. Abmahnung, nachdem die Beklagte nach zunächst erfolgter Räumung des Treppenhausbereiches (mit Ausnahme des Schuhregals) diesen wieder mit Kartons, Wasserflaschen mit anderen Utensilien vollgestellt hatte. Ferner erklärte die Vermieterin, sie bestehe auf der sofortigen, dauerhaften und kompletten Räumung des Treppenhauses. Mit Schreiben vom 30.04.2015 10

(Blatt 41 der Akte) erging dann eine 2. Abmahnung verbunden mit einer Aufforderung zur Entfernung des Schuhregals, diverser Kartons, Möbelstücke, Malerutensilien und Flaschen. Ferner erklärte die Klägerin folgendes:

„(...)

Sollten Sie sämtliche Gegenstände nicht bis zum

05.05.2015

dauerhaft entfernen, werden wir aufgrund der Tatsache, dass Sie mit diesem Schreiben offiziell das 2. Mal abgemahnt worden sind, eine Klage auf Unterlassung der Nutzung des Hausflurbereichs vor ihrer Wohnung einleiten müssen.

(...)“

Weil die Beklagte in der Folge dieser Aufforderung nicht (fristgerecht) nachkam – auch am 06.05.2015 standen noch das Schuhregal, Schuhe und Kartons vor der Wohnung (Lichtbild Blatt 42 der Akte) – und ferner im Juli 2015 weitere Gegenstände dort abgestellt wurden (Lichtbilder Blatt 43-46 der Akte), erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 11.08.2015 (Blatt 20-22 der Akte) die fristlose, hilfsweise die fristgerechte, Kündigung des Mietvertrages und verlangte Räumung und Herausgabe des Mietobjektes bis zum 21.08.2015. Die fristlose und die fristgerechte Kündigung hat die Klägerin mit der Klageschrift wiederholt.

Nachdem die Beklagte im Anschluss dann das Schuhregal (und alle anderen Sachen) aus dem Hausflur entfernt, indessen die Mietwohnung nicht zurückgegeben hat, verfolgt die Klägerin mit der vorliegenden Klage ihren Räumungsanspruch nunmehr auf dem Rechtsweg weiter.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die im 6. Obergeschoss des Hauses U.-Ring 0, 00000 Köln, gelegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Kochnische, Bad, WC, Diele und Balkon sowie den dazugehörigen Kellerraum zu räumen und geräumt an sie herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, der Klägerin stehe kein Anspruch auf Räumung zu. Hierzu behauptet sie, die andere Mieterin auf der 6. Etage, die Zeugin E., habe nichts dagegen, wenn sie Gegenstände im Hausflur abstelle. Insbesondere das Schuhregal störe auch sonst niemanden, zumal sie im obersten Geschoss wohne, da die 7. Etage über das Nachbarhaus erschlossen werde; die ehemals zum Dach führende Feuerleiter neben der Eingangstür zur Wohnung der Beklagten sei in diesem Zusammenhang entfernt worden. Zu den örtlichen Gegebenheiten bezieht sich die Mieterin auf eine von ihr angefertigte Skizze (Blatt 81 der Akte).

Sie behauptet weiter, die Klägerin habe nur dann Beanstandungen ausgesprochen, wenn sie die Unterstützung der Beklagten im Zusammenhang mit der von Schimmel und Feuchtigkeit befallenen Wohnung der Zeugin V.V. nicht benötigt habe; ansonsten habe die Vermieterin ihre Hilfe gerne in Anspruch genommen. Das Abstellen der Kartons und sonstigen Gegenstände – mit Ausnahme des Schuhregals und der Wasserflaschen – sei im

Wesentlichen durch die (auch im Interesse der Klägerin durchgeführten) Arbeiten in der Wohnung und am Hausrat ihrer Mutter zurückzuführen gewesen.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im Sinne des § 313 Abs. 2 S. 2 ZPO wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 24

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: 25

Die Klage ist nach Auffassung des Gerichts nicht begründet: Ein Räumungsanspruch aus § 546 BGB oder § 985 BGB besteht nicht, da die von der Klägerin erklärten Kündigungen unberechtigt waren. Im Einzelnen gilt folgendes: 26

Die Klägerin hat gegen die Beklagte nach Ansicht des Gerichts keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB oder § 985 BGB, den insoweit allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen. Denn der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag, auf dessen Grundlage der Beklagten ein Recht zum Besitz zustand bzw. zusteht, wurde nicht wirksam beendet durch die fristlosen und/oder ordentlichen Kündigungen vom 11.08.2015 (Blatt 20 ff. der Akte) und/oder 02.09.2015 (Klageschrift Blatt 1 ff. der Akte) Nach Auffassung des Gerichts war die Klägerin nicht zum Ausspruch einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung gemäß den §§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt. 27

Dabei kann im Ergebnis letztlich dahinstehen, ob die Sondernutzung des Treppenhauses durch die Beklagte eine Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag darstellt. Denn auch wenn dies der Fall war, hat die fristlose Kündigung vom 11.08.2015 das Mietverhältnis nach der hier vertretenen Ansicht nicht beendet, da es an einer hinreichenden Abmahnung fehlte: 28

Besteht der wichtige Grund für eine fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB – wie hier – in der Verletzung einer vertraglichen Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Zwar ist die Androhung einer Kündigung nicht erforderlich (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 4. Auflage, § 543 Rn. 189 unter Hinweis auf BGH NJW 2007, 2474 und OLG Düsseldorf MDR 2012, 1086). Allerdings muss die Abmahnung erkennen lassen, dass die weitere vertragliche Zusammenarbeit auf dem Spiel steht (Blank/Börstinghaus, a.a.O. unter Hinweis auf BGH NJW 2012, 53). 29

Dieser letztgenannten Anforderung genügen die der Kündigung vom 11.08.2015 vorausgegangenen Abmahnungen nicht: Vielmehr musste die Beklagte insbesondere nach der letzten vorgetragenen „2. Abmahnung“ vom 30.04.2015 (Blatt 41 der Akte) überhaupt nicht damit rechnen, dass die vertragliche Zusammenarbeit auf dem Spiel steht, da die Vermieterin in diesem Schreiben ausdrücklich lediglich die *Erhebung einer Unterlassungsklage* angekündigt hatte. 30

Aus diesem Grund ist nach Auffassung des Gerichts auch die im gleichen Schreiben (vom 11.08.2015) ausgesprochene fristgerechte Kündigung (zum 30.04.2016) gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Zwar ist anerkannt, dass eine Abmahnung grundsätzlich keine Voraussetzung für den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung ist; ebenfalls anerkannt ist allerdings, dass der Abmahnung für die Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB insofern Bedeutung zukommen kann, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht (LG Berlin, Urteil vom 06.12.2011 – 63 S 178/11 – BeckRS 2012, 06139 unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 28.11.2007 – VIII ZR 31

So liegt der Fall hier: Das Abstellen von Gegenständen im Hausflur rechtfertigt bei wertender Betrachtung nicht ohne vorherige Abmahnung die (ordentliche) Kündigung des Mietvertrages. 32

Ist somit eine Abmahnung, wenn sie ausgesprochen wurde, auch im Rahmen der ordentlichen Kündigung zu berücksichtigen, kann hier nicht außer Betracht bleiben, dass die Klägerin in der letzten Abmahnung vor Erklärung der Kündigung eben gerade „nur“ die Erhebung einer Unterlassungsklage angedroht hatte. Dies aber bedeutet, dass die Vermieterin selbst die Pflichtverletzung gegenüber der Mieterin nicht als so erheblich kommuniziert hat, dass darauf eine Kündigung gestützt werden würde. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 241 BGB setzt voraus, dass die Klägerin in diesem Fall entweder die Unterlassungsklage (zur Klärung der Rechtslage) auch tatsächlich erhebt, oder zumindest klarstellt, z.B. durch eine erneute Abmahnung, dass sie auch eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages nach § 573 BGB erwägt. Wenn aber die Vermieterin in einer vorangegangenen Abmahnung sich gewissermaßen selbst auf die Erhebung einer Unterlassungsklage festlegt und damit zu erkennen gibt, dass sie der Pflichtverletzung selbst kein solches Gewicht beimisst, dass sie darauf eine Kündigung stützen wird, ist sie – jedenfalls ohne vorherige Klarstellung gegenüber dem Mieter, der sich auf diese Einschätzung verlassen hat – zumindest nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 241 BGB gebunden. Ohne Klarstellung darf dann nach Ansicht des Gerichts nicht – für den Mieter aufgrund des Inhalts der letzten Abmahnung: völlig überraschend – eine Kündigung ausgesprochen werden, jedenfalls nicht ohne dass dem Mieter vorher (noch einmal) Gelegenheit gegeben wird, aufgrund der möglichen (erkennbaren) Konsequenzen die Vertragsverletzung abzustellen. 33

Auch durch die mit der Klageschrift erklärten Kündigungen ist das Mietverhältnis nach Auffassung des Gerichts nicht beendet worden. Kündigt der Vermieter – wie hier – wegen einer Dauervertragswidrigkeit, muss das vertragswidrige Verhalten im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung noch bestehen. Hatte der Mieter den vertragswidrigen Gebrauch zu diesem Zeitpunkt bereits beendet, ist die Kündigung wirkungslos. Dies gilt auch dann, wenn eine vom Vermieter gesetzte Abhilfefrist bereits abgelaufen war. 34

Bezogen auf den vorliegenden Fall konnte somit die in der Klageschrift erklärte (fristlose und fristgerechte) Kündigung keine Wirksamkeit (mehr) entfalten, da im Zeitpunkt der Zustellung – am 14.10.2015 – nach dem unbestritten gebliebenen Vortrag der Beklagten bereits sämtliche Gegenstände (einschließlich des Schuhregals) aus dem Hausflur weggeräumt worden waren. 35

Im Ergebnis bleibt damit festzuhalten, dass der Mietvertrag mit den Kündigungserklärungen der Klägerin vom 11.08.2015/02.09.2015 nicht beendet wurde, so dass die Beklagte weder nach § 546 Abs. 1 BGB noch nach § 985 BGB zur Räumung verpflichtet ist, da ihr aufgrund des Mietvertrages ein Recht zum Besitz zusteht. 36

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils findet ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711, 709 S. 1, 709 S. 2 ZPO. 37

Streitwert: 3.975,84 EUR (§ 41 Abs. 2 GKG) 38

Rechtsmittelbelehrung: 39

40

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,- EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 41

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 enthalten: die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, und die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt wird. Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem Anwalt unterzeichnet sein. Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 42