
Datum: 12.12.2007
Gericht: Amtsgericht Düsseldorf
Spruchkörper: Abteilung 53
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 53 C 3975/07
ECLI: ECLI:DE:AGD:2007:1212.53C3975.07.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

hat das Amtsgericht Düsseldorf
auf die mündliche Verhandlung vom 07.11.2007
durch den Richter am Amtsgericht S

für R e c h t erkannt:

1.

Die Beklagten werden verurteilt, die Hochparterrewohnung der X-Straße in Düsseldorf, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele mit Einbaukleiderschrank, eingerichtetem Bad, WC, Terrasse sowie Kellerraum zu räumen und geräumt mit zwei zur Wohnung gehörenden Haus-, zwei Wohnungs-, einem Keller-, einem Briefkasten-, einem Mülltonnenschlüssel, einem Tresorschlüssel, sämtliche nachgemachte Schlüssel und der durch den Beklagten zu 2. entfernten Namensschilder für den Briefkasten, die Klingel, die Türen an den Kläger herauszugeben.

2.

Die Beklagte zu 1. wird verurteilt, an den Kläger 2.965,48 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 741,37 € seit dem 04.10.2006, 04.11.2006, 04.12.2006 und 04.01.2007 zu zahlen.

3.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten zu 1. und 2. zu 75 % und der Beklagten zu 1. zu weiteren 25 % auferlegt.

4.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung des Räumungstitels gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 9.000,-- € abzuwenden, wenn nicht der Kläger seinerseits bis zum Beginn der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Im Übrigen ist das Urteil für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.500,-- € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger macht gegen die Beklagten zu 1. und 2. einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung und gegen die Beklagte zu 1. einen Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe von 2.965,48 € geltend.

Der Kläger ist Eigentümer des Hausgrundstückes X-Straße in Düsseldorf. Die Beklagte zu 1. ist spätestens seit dem Jahr 1997 unmittelbare Besitzerin der Hochparterrewohnung X-Straße in Düsseldorf. Die Beklagte zu 1. nutzt die Wohnung zur Aufbewahrung von Kunstwerken bzw. Gemälden. Die Hauptwohnung der Beklagten zu 1. befand sich auf der T-Straße in F und sodann aufgrund des Alters- und Gesundheitszustandes der Beklagten zu 1. in einem Altenstift.

Die Beklagte zu 1. zahlte auf das Konto des Klägers bei der X-Bank, Konto-Nr. #####/##### am 17.09.1997 einen Betrag in Höhe von 14.500,-- DM mit dem Verwendungszweck: „Mietzins 1 – 10/97“.

Die Beklagte zu 1. zahlte auf das Hausverwalterbankkonto des Klägers bei der X-Bank, Konto-Nr. #####/##### zumindest ab Januar 1999 monatlich 1.450,-- DM und später zu Eurozeiten insgesamt 741,37 €. Der Kläger hat in dem vorliegenden Rechtsstreit entsprechende Kontoauszüge vorgelegt, aus denen sich nachfolgende Zahlungseingänge ergeben:

05.01.1999 1.450,00 DM Mietzins 1/99

03.02.1999 1.450,00 DM Mietzins 2/99

etc.

30.11.2001 741,37 € Miete für 12/01

07.01.2002 741,37 € Miete 1/02

etc.

17.10.2006 741,37 € Miete September 2006.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Die Beklagte zu 1. erbrachte für die Monate Oktober 2006 bis einschließlich Januar 2007 keine Zahlungen an den Kläger bzw. auf das entsprechende Hausverwalterkonto.

Der Kläger forderte die Beklagte zu 1. mit Schreiben seiner Vertreterin Frau C vom 13.12.2006 zur Zahlung rückständiger Mietzinsen für Oktober 2006 bis einschließlich Dezember 2006 bis spätestens zum 31.12.2006 auf. 14

Der Kläger erklärte gegenüber der Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 22.02.2007 die fristlose Kündigung des Mietvertrages über die streitgegenständliche Wohnung aufgrund von Mietrückständen für den Zeitraum von Oktober 2006 bis einschließlich Februar 2007 in Höhe von insgesamt 2.965,48 €. 15

Der Beklagte zu 2. ist zwischenzeitlich in die streitgegenständliche Wohnung eingezogen und nutzt diese als Wohnung. 16

Auf dem Hausverwaltungskonto des Klägers sind nach Rechtshängigkeit der Klage nachfolgende Zahlungen in Höhe von jeweils 741,37 € eingegangen: 17

am 04.09.2007 für den Monat Mai 2007, 18

am 12.07.2007 für den Monat Juni 2007, 19

am 16.07.2007 für den Monat Juli 2007, 20

am 04.09.2007 für den Monat August 2007 und 21

am 27.09.2007 für den Monat September 2007. 22

Der Kläger behauptet, die Beklagte zu 1. habe im Jahre 1996 ohne schriftlichen Mietvertrag die Wohnung in der Hochparterre X-Straße in Düsseldorf zu einem Mietzins in Höhe von umgerechnete 741,37 € (Nettomiete 639,11 €) und Nebenkostenvorauszahlungen 102,26 € gemietet. Die Beklagte zu 1. habe in der Folgezeit regelmäßig die Mietzinszahlungen auf das Konto der Hausverwaltung erbracht. Ein Mietvertrag mit dem Beklagten zu 2. sei zu keinem Zeitpunkt geschlossen worden. 23

Der Kläger erklärt den Rechtsstreit in der Hauptsache bezüglich der Mietzinszahlungen für Mai, Juni, Juli, August und September 2007 in der Hauptsache für erledigt. Die Beklagten schließen sich der Erledigungserklärung in der Hauptsache an. 24

Der Kläger beantragt, 25

die Beklagten zu 1.) und 2.) zu verurteilen, die Hochparterrewohnung der X-Straße in Düsseldorf, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele mit Einbaukleiderschrank, eingerichtetem Bad, WC, Terrasse sowie Kellerraum zu räumen und geräumt mit zwei zur Wohnung gehörenden Haus-, zwei Wohnungs-, einem Keller-, einem Briefkasten-, einem Mülltonnenschlüssel, einem Tresorschlüssel, sämtliche nachgemachte Schlüssel und der durch den Beklagten zu 2. entfernten Namensschilder für den Briefkasten, die Klingel, die Türen an den Kläger herauszugeben. 26

Die Beklagte zu 1.) zu verurteilen, an den Kläger für die Monate Oktober 2006, November 2006, Dezember 2006 und Januar 2007 insgesamt 2.965,48 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz aus jeweils 741,37 € seit dem 4.10.2006, 4.11.2006, 4.12.2006 und 4.1.2007 zu zahlen. 27

Die Beklagten beantragen,	28
die Klage abzuweisen.	29
hilfsweise den Beklagten eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.	30
Die Parteien stellen wechselseitige Kostenanträge bezüglich der Teilerledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache.	31
Die Beklagte zu 1. behauptet, der Kläger habe der Beklagten die streitgegenständlichen Räumlichkeiten zur unentgeltlichen Nutzung auf Lebenszeit überlassen. Zwischen den Parteien sei kein Mietvertrag sondern ein Leihvertrag über die Räumlichkeiten zustande gekommen. Die Beklagte zu 1. ist der Ansicht, dass aus dem handschriftlichen Testament vom 29.04.1999 und aus dem Schreiben vom 24.09.1997 der Rückschluss gezogen werden könne, dass die Parteien eine unentgeltliche Nutzung der Räumlichkeiten durch die Beklagte zu 1. vereinbart haben.	32
Der Beklagte zu 2. behauptet zunächst, dass dem Kläger bekannt gewesen sei, dass sich der Beklagte zu 2. in den streitbefangenen Räumlichkeiten aufhalte und er hierzu sein ausdrückliches Einverständnis erklärt habe. Diese Bereitschaft habe der Kläger in einem Telefonat mit dem Zeugen Fenster am 18.01.2007 erklärt.	33
Der Beklagte zu 2. behauptet, dass er den Kläger im Zeitraum vom 18.01.2007 bis zum 25.01.2007 angerufen habe und die Parteien in dem Telefongespräch einen mündlichen Wohnraummietvertrag über die Wohnung X-Straße in Düsseldorf mit Wirkung zum 01.02.2007 zum Mietzins in Höhe von 741,37 € geschlossen hätten.	34
Die Beklagte zu 1. behauptet nach Vorlage der Kontoauszüge, dass sie in ihrer Funktion als vom Kläger eingesetzte Hausverwalterin ein Hauskonto eingerichtet habe und die von ihr vorgenommenen Zahlungen dazu dienen sollten, gegenüber dem Finanzamt eine betriebswirtschaftliche Aufgabe für die Nutzung der streitbefangenen Räumlichkeiten nachzuweisen. Die Mittel seien im Übrigen dazu verwandt worden, am Hausobjekt notwendige und zweckmäßige Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Die Beklagte zu 1. kündigte für den Fall, dass dieser Vortrag in Abrede gestellt werde, die Vorlage einer Aufstellung bezüglich der eigengetätigten Aufwendungen vorzulegen und gegenüber der streitbefangenen Zahlungsklage aufzurechnen.	35
Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung des Zeugen Dr. Y. Wegen der Einzelheiten des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 07.11.2007 Bezug genommen. Das Gericht hat den Beklagten aufgegeben, die Telefonrechnung oder sonstige geeignete Unterlagen über das durchgeführte Telefonat des Beklagten zu 2. im Zeitraum vom 18.01.2007 bis zum 25.01.2007 vorzulegen. Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsatz und mitüberreichten Anlagen verwiesen.	36
<u>Entscheidungsgründe:</u>	37
Die Klage ist begründet.	38
Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 1. einen Anspruch auf Zahlung rückständiger Mietzinsen in Höhe von 2.965,48 € für die Monate Oktober 2006 bis einschließlich Januar 2007 für die Wohnung in der Hochparterre des Hauses X-Straße in Düsseldorf nach § 535 BGB in Verbindung mit dem mündlichen Mietvertrag aus dem Jahre 1996.	39

Nach dem Sach- und Streitstand steht zur Überzeugung des Gerichts aufgrund der unstreitigen Zahlungen der Beklagten zu 1. seit 1997 und aufgrund des Inhaltes der Kontoauszüge der Jahre 1999 bis 2006, die jeweils den Verwendungszweck Mietzins Monat/Jahr angeben, fest, dass zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1. kein Leihvertrag im Sinne des § 598 BGB sondern ein Mietvertrag im Sinne des § 535 BGB über die Wohnung in der Hochparterre, X-Straße in Düsseldorf zustande gekommen ist. Die Beklagte zu 1. ist spätestens seit dem Jahr 1997 unmittelbare Besitzerin der streitgegenständlichen Wohnung. Die Beklagte zu 1. hat seit Überlassung des Wohnraums durch den Kläger zunächst für das Jahr 1997 eine Einmalzahlung für das gesamte Jahr und danach ab 1998 monatliche Zahlungen in Höhe des von dem Kläger dargelegten Mietzinses in Höhe von umgerechnet 741,37 €, bestehend aus einer Grundmiete in Höhe von 639,11 € und einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 102,26 € erbracht und diese Zahlungen selbst als Mietzinszahlung auf den Überweisungen bezeichnet.

40

Die Beklagte zu 1. hat ihrerseits das Zustandekommen eines auf Lebenszeit abgeschlossenen Leihvertrages über die streitgegenständliche Wohnung nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Der pauschale Vortrag der Beklagten zu 1., dass der Kläger der Beklagten zu 1. die streitgegenständlichen Räumlichkeiten zur unentgeltlichen Nutzung auf Lebenszeit überlassen habe, enthält keinen überprüfbaren Sachgehalt, der einer Beweisaufnahme zugänglich wäre. Der diesbezügliche Vortrag der Beklagten zu 1. steht im Übrigen in Widerspruch zu den tatsächlich geflossenen Zahlungen mit den entsprechenden Verwendungszweck der Zahlung als jeweiliger Monatsmietzins für die streitgegenständliche Wohnung.

41

Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten zu 1. kann weder aus dem handschriftlichen Testament vom 29.04.1999 noch aus dem Schreiben vom 24.09.1997 der Rückschluss auf das Zustandekommen eines unentgeltlichen Leihvertrages über die streitgegenständliche Wohnung auf Lebenszeit gezogen werden. Auch wenn der Kläger in seinem handschriftlichen Testament des Jahres 1999 die Beklagte zu 1. als Erbin des Hausobjektes X-Straße in Düsseldorf eingesetzt hat, bedeutet dies lediglich, dass der Kläger eine zu seinen Lebzeiten jederzeit widerrufbare Verfügung von Todes wegen getroffen hat, dass im Falle seines Todes die Beklagte zu 1. Eigentümerin des streitgegenständlichen Hausobjektes werden sollte. Das Testament enthält keinerlei Aussage über die Rechts- und Nutzungsverhältnisse an der streitgegenständlichen Wohnung für den Zeitraum ab 1996 bzw. zu Lebzeiten des Klägers. Aus dem Schreiben vom 24.09.1997, in dem es wörtlich heißt: „Du wirst die Wohnung nutzen, solange es dir passt, ansonsten wird sie vermietet, wie wir auch per Telefon besprochen haben“, ergibt sich lediglich, dass zwischen den Parteien ein unbefristetes Nutzungsverhältnis über die streitgegenständlichen Räumlichkeiten bestanden hat. Das vorgelegte Schreiben enthält aber keine Aussage darüber, ob zwischen den Parteien ein mietvertragliches oder ein leihvertragliches Schuldverhältnis tatsächlich zustande gekommen ist.

42

Die Behauptung der Beklagten zu 1., die Zahlungen auf das Hauskonto seien von der Beklagten zu 1. als damalige Hausverwalterin getätigt worden, um gegenüber dem Finanzamt eine betriebswirtschaftliche Ausgabe für die Nutzung der streitbefangenen Räumlichkeiten nachweisen zu können, beinhaltet eine Selbstbezeichnung der Beklagten zu 1. der Anstiftung und/oder Beihilfe zu einer Steuerordnungswidrigkeit nach § 355 AO bzw. einer Steuerhinterziehung nach § 370 AO. Die Beklagte zu 1. hat auch insoweit nicht hinreichend substantiiert das Zustandekommen einer gesetzwidrigen bzw. sittenwidrigen Abrede zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1. dargelegt und auch nicht unter Beweis gestellt. Es ist nicht einmal ansatzweise ersichtlich, wann, wo, mit welchem konkreten Inhalt

43

die entsprechende Abrede getroffen worden sein soll. Dem steht auch nicht entgegen, dass von dem Hauskonto notwendige bzw. erforderliche Verwendungen bzw.

Instandsetzungsarbeiten an dem Hausobjekt durchgeführt worden sind, also die entsprechenden Mietzinszahlungen in das Hausobjekt investiert worden sind. Die Beklagte zu 1. hat nach dem Sach- und Streitstand keine nachvollziehbare Erklärung dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die als Mietzinszahlungen bezeichneten Zahlungen im Zeitraum von 1997 bis einschließlich September 2006 ohne Rechtsgrund erbracht worden sind bzw. der Erschleichung von Steuervorteilen durch den Kläger dienen sollten. Es fehlt insoweit an einem nachvollziehbaren substantiierten Tatsachenvortrag nebst zulässigen Beweisantritt. Nach dem Sach- und Streitstand ist damit zwischen den Parteien im Jahr 1996 ein Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung zu einem Mietzins in Höhe von umgerechnet 741,37 € zustande gekommen. Die Beklagte zu 1. hat die Mietzinszahlungen lediglich bis einschließlich September 2006 erbracht, so dass sie verpflichtet ist, die rückständigen Mietzinsen für die Monate Oktober 2006 bis einschließlich Januar 2007 in Höhe von monatlich 741,37 € bzw. in Höhe eines Gesamtbetrages von 2.965,48 € zu zahlen.

Der Kläger hat nach dem Sach- und Streitstand weitergehende Mietzinsansprüche insbesondere für die Monate Mai bis einschließlich September 2007 nicht klageweise geltend gemacht, so dass die insoweit erklärte übereinstimmende Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache keine prozessualen Wirkungen entfaltet. 44

Der Kläger hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung nach §§ 546, 985 BGB. 45

Das Wohnraummietverhältnis des Klägers mit der Beklagten zu 1. ist aufgrund der wirksamen Kündigung vom 22.02.2007 wegen Zahlungsverzuges nach §§ 543, 569 BGB wirksam beendet worden. Die Voraussetzungen der §§ 543, 569 BGB lagen vor, denn die Beklagte zu 1. befand sich zum Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens vom 22.02.2007 mit den Mietzinszahlungen für den Zeitraum von Oktober 2006 bis einschließlich Januar 2007 in Verzug. Die Beklagte zu 1. sei nach § 556 b Abs. 1 BGB verpflichtet, den Mietzins monatlich im voraus bis spätestens zum 3. Werktag des Monats an den Kläger zu zahlen. Die Beklagte zu 1. befand sich damit zum Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens vom 22.02.2007 mit den Mietzinszahlungen für Oktober 2006 bis einschließlich Januar 2007 in Verzug. Die Beklagte zu 1. war damit zum Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens, also zum Zeitpunkt des Ausspruchs der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Monatsmieten in Verzug. Die Beklagte zu 1. hat auch nicht im Verlaufe dieses Rechtsstreits binnen einer Frist von einem Monat ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage die rückständigen Mietzinszahlungen ausgeglichen. Aufgrund der wirksam ausgesprochenen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses mit Schreiben vom 22.02.2007 ist das Wohnraummietverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1. beendet und die Beklagte zu 1. ist nach § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Räumlichkeiten verpflichtet. 46

Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 2. einen Räumungs- und Herausgabeanspruch nach § 985 BGB. 47

Der Kläger ist Eigentümer und der Beklagte zu 2. ist unmittelbarer Besitzer der Wohnung. Der Beklagte zu 2. hat nach dem Sach- und Streitstand kein Recht zum Besitz nach § 986 BGB an der Wohnung. Der Beklagte zu 2. hat nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht beweisen können, dass zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2. in einem Telefongespräch im Zeitraum vom 18.01.2007 bis zum 25.01.2007 ein mündlicher Wohnraummietvertrag über die Wohnung X-Straße in Düsseldorf mit Wirkung zum 48

01.02.2007 geschlossen worden ist.

Die Aussage des beklagteseits benannten Zeugen Dr. Y war insoweit unergiebig. Der Zeuge Dr. Y hat in seiner Vernehmung ausdrücklich erklärt, dass in dem hier in Rede stehenden Telefongespräch kein Wohnraummietvertrag geschlossen bzw. konstituiert worden ist. Der Zeuge Dr. Y hat aus dem Inhalt des Telefongesprächs lediglich den Rückschluss gezogen, dass eine vertragliche Vereinbarung bereits zu einem früheren Zeitpunkt zustande gekommen ist. Der Zeuge Dr. Y konnte selbst über keine unmittelbaren Wahrnehmungen über das Zustandekommen eines mündlichen Mietvertrages zwischen dem Beklagten zu 2. und dem Kläger berichten. Der Zeuge Dr. Y konnte insoweit lediglich vom Hörensagen, nämlich von Erklärungen des Zeugen Fenster, berichten. Die Bekundungen des Zeugen Dr. Y stehen damit in Widerspruch zum Tatsachenvortrag des Beklagten zu 2. über das Zustandekommen eines Mietvertrages anlässlich eines Telefongesprächs vom 18.01.2007 bis zum 25.01.2007. Der Beklagte zu 2. hat darüber hinaus die gerichtliche Auflage nicht erfüllt, eine Telefonrechnung vorzulegen, die geeignet gewesen wäre, einen Nachweis über die Führung eines Telefonates ins Ausland (London/Großbritannien) im Zeitraum vom 18.01.2007 bis zum 25.01.2007 zu erbringen. 49

Die Behauptung des Beklagten zu 2., dass in einem Telefonat vom 18.01.2007 der Kläger sein ausdrückliches Einverständnis erklärt habe, dass der Beklagte zu 2. sich in den streitbefangenen Räumlichkeiten aufhalten könne, ist für die Entscheidung des Rechtsstreits unerheblich. Der Beklagte zu 2. erläutert nicht einmal ansatzweise, welche Rechtswirkungen diese „Einverständniserklärung“ des Klägers gegenüber dem Zeugen Fenster gehabt haben soll. Im Übrigen trägt der Beklagte zu 2. selbst sodann vor, dass in dem in Rede stehenden Telefonat vom 18.01. bis 25.01.2007 ein mündlicher Wohnraummietvertrag zwischen den Parteien geschlossen worden sein soll, nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt. Der Beklagte zu 2. hat auch im Anschluss an die Vernehmung des Zeugen Dr. Y das Zustandekommen eines mündlichen Mietvertrages zu einem früheren Zeitpunkt als dem des Telefongesprächs zwischen dem 18.01.2007 bis 25.01.2007 nicht anhand konkreter Tatsachen substantiiert dargelegt und durch geeignete Beweismittel unter Beweis gestellt. Der Beklagte zu 2. hat im Übrigen auch erst im Verlaufe dieses Rechtsstreites das Zustandekommen eines mündlichen Mietvertrages zwischen den Parteien behauptet. Der Beklagte zu 2., der insoweit darlegungs- und beweispflichtig ist, hat nach dem Sach- und Streitstand insbesondere dem Ergebnis der Beweisaufnahme, das Zustandekommen eines Wohnraummietvertrages zwischen den Parteien und damit ein Recht zum Besitz im Sinne des § 986 BGB nicht schlüssig dargetan bzw. nicht nachgewiesen. Mithin war auch der Beklagte zu 2. zur Räumung und Herausgabe der Wohnung zu verurteilen. 50

Die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Räumungsfrist liegen nach § 721 ZPO nicht vor, bzw. sind von den Beklagten nicht schlüssig vorgetragen worden. Das Interesse des Klägers an der sofortigen Herausgabe der Wohnung ist mit Rücksicht auf den erheblichen Zahlungsverzug der Beklagten zu 1.) höher zu bewerten als das Interesse der Beklagten bis zur Erlangung von Ersatzräumen. Die Beklagte zu 1.) hatte seit Mietbeginn ihren Hauptwohnsitz in einer anderen Wohnung und hat die streitgegenständliche Wohnung nur zur Lagerung von Sachen/Gemälden benutzt. Der Beklagte zu 2.) benutzte die Wohnung ohne Rechtsgrund. Die Beklagten haben nicht vorgetragen sich nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage überhaupt um Ersatzräumlichkeiten bemüht zu haben. Diese stehen aber auf dem hiesigen Wohnungsmarkt in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Ein schutzwürdiges Bedürfnis der Beklagten im Sinne des § 721 ZPO ist damit nicht gegeben bzw. nicht einmal ansatzweise vorgetragen worden. 51

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 709, 711, 108 ZPO. 53

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt: 54

Für die Räumungsklage auf $12 \times 741,37 \text{ €} = 8.896,44 \text{ €}$, 55

für die Zahlungsklage auf 2.965,48 €, 56

insgesamt auf 11.861,92 €. 57

S 58