
Datum: 12.03.2014
Gericht: Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
Spruchkörper: Zivilgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 C 797/13
ECLI: ECLI:DE:AGMH:2014:0312.13C797.13.00

Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 5.664,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz von jeweils 1.888,00 € seit dem 04.07.2013, 05.08.2013 und 05.09.2013 zu zahlen.
2. Es wird festgestellt, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19 in 45470 Mülheim an der Ruhr gemäß Mietvertrag vom 29.04.#####/#####.04.2011 bis zum 30.04.2014 fortbesteht und nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 beendet worden ist.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 42 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 58 %.
5. Das Urteil ist für den jeweiligen Vollstreckungsgläubiger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Parteien streiten über Ansprüche im Zusammenhang mit der Überlassung eines Einfamilienhauses. Die Klägerin ist Eigentümerin des Einfamilienhauses D-Straße 19 in 45470 Mülheim an der Ruhr. Die Beklagten interessierten sich für dieses Objekt im Jahr 2011 und nahmen Kontakt mit der Klägerin auf.

Im Zuge der Vertragsverhandlungen legte der Beklagte zu 1) seinen Anstellungsvertrag mit der B GmbH vor. Hiernach hatte er am 01.08.2006 die Niederlassungsleitung der B-Niederlassung in Hamburg übernommen. Ab dem 01.05.2011 sollte der Beklagte zu 1) hauptverantwortlich sein für die Standorte Herne und Castrop-Rauxel, wobei seine Bezüge unverändert bleiben sollten. Die Beklagte zu 2) war nach dem Umzug nach Mülheim an der Ruhr bei der T AG am Standort Düsseldorf tätig. 3

In einer E-Mail vom 27.04.2011 wandten sich die Beklagten unter anderem mit folgenden Anliegen an die Klägerin: 4

„[...] Zu allererst unser Familienstatement an Sie: ‚Ja, wir wollen das Mietverhältnis langfristig eingehen und würden uns ungemein freuen, wenn Ihre persönliche Wahl auf uns fallen würde.‘ [...] 5

Es gibt hier zwei Fragen zum § 2 Mietzeit. Was passiert in § 2.1. im Falle von arbeitgeberseitig forciertem Standortwechsel oder wie auch immer gearteter Erwerbslosigkeit, Scheidung oder anderen schwerwiegenden Lebensumständen? Inwieweit ist dann die Festlaufzeit tatsächlich bindend? Wir können dies nicht rechtssicher beurteilen. Sie machten den Vorschlag, dies in Erfahrung bringen zu wollen. Darauf greifen wird gerne zurück. Gleiches gilt für § 2.2. Hier wäre eine Kurzkommentierung über den Sinn und Zweck wünschenswert.“ 6

Die Klägerin wandte sich daraufhin an ihre seinerzeitige Prozessbevollmächtigte, welche mit E-Mail vom 28.04.2011 wie folgt Stellung nahm: 7

„Ihre Mietinteressenten haben Sorge, dass sie vor Ablauf von vier Jahren versetzt werden oder sich aus anderen Gründen die Miete nicht mehr leisten können, dann aber noch an den Mietvertrag gebunden sind. Abgesehen davon, dass diese Argumente gegen jeden Zeitmietvertrag sprechen, gibt es hierfür die ‚Treu-und-Glauben-Rechtsprechung‘. Die bedeutet: Wenn unter Abwägung aller Umstände einem Vertragspartner das Festhalten an dem Vertrag nicht zugemutet werden kann, muss er – je nach Restlaufzeit – schon zu einem früheren Zeitpunkt aus dem Vertragsverhältnis entlassen werden und dürfte mit gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen können. Es müssen also außergewöhnliche, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare Umstände eintreten und nachgewiesen werden. In solchen Fällen muss eine Lösung gefunden werden, die für beide Seiten tragbar ist. Diese Eventualität kann man aber nicht vertraglich regeln, sondern im Falle des Eintritts eines außergewöhnlichen Umstandes hätte Ihr Mieter einen durchsetzbaren Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses.“ 8

Die Klägerin leitete diese E-Mail an die Beklagten weiter, welche daraufhin mit E-Mail vom 28.04.2011 wie folgt antworteten: 9

„[...] die sehr gut verständlichen Erläuterungen Ihrer Anwältin haben wir gelesen und verstanden. Unsere gestern gestellten Fragen sind hiermit eindeutig beantwortet. Wir akzeptieren vor diesem Hintergrund die Passagen in § 2.1. und § 2.2. des Mietvertrages.“ 10

11

Unter dem 29.04.2011 bzw. 30.04.2011 unterzeichneten die Parteien schließlich ein mit „*Mietvertrag über ein freistehendes Einfamilienhaus*“ überschriebenes Dokument, in dem sich die Klägerin zur Überlassung des vorbezeichneten Hauses an die Beklagten und die Beklagten zur Entrichtung eines monatlich zu zahlenden Entgelts in Höhe von 1.450,00 € zuzüglich einer „*Betriebskostenvorauszahlung*“ in Höhe von 380,00 €, insgesamt also zur Zahlung eines monatlichen Betrages in Höhe von 1.830,00 € verpflichteten.

In § 3 dieses Dokuments ist geregelt, dass sich das monatlich zu zahlende Entgelt ab dem 01.05.2012 jeweils zum 01.05. der Folgejahre um 2 % erhöht. Es beträgt mithin ab dem 01.05.2012 1.479,00 €, ab dem 01.5.2013 1.508,00 € etc. 12

In § 2 des von den Parteien unterzeichneten Dokuments heißt es wörtlich: 13

„§ 2 Mietzeit 14

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2011 und läuft fest bis zum 30.04.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 01.05.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden. 15

2. Setzen die Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung.“ 16

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Dokument vom 29.04.2011 bzw. 30.04.2011 verwiesen. 17

Im November des Jahres 2012 wurde dem Beklagten zu 1) von einem ihm gut bekannten Unternehmen aus Norddeutschland eine Position als Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung in seinem ursprünglichen Beruf und Studienzweig Maschinenbau angeboten. Nach langer und reiflicher Überlegung und Risikoabwägung beschloss der Beklagte zu 1), gemeinsam mit seiner Familie, das Angebot anzunehmen. Seit März 2013 arbeitet der Beklagte zu 1) in seiner neuen Position in Norddeutschland. Die Beklagte zu 2) arbeitet am Standort Hamburg der T-Bank. 18

Mit Schreiben vom 27.03.2013 erklärten die Beklagten die „*fristgerechte Kündigung*“ des unterzeichneten Vertrages bis zum 30.06.2013. Zur Begründung wird ausgeführt, dass die in § 2 vorgesehene feste Vertragslaufzeit unwirksam sei. Aber selbst wenn dies nicht der Fall wäre, so lägen besondere Umstände vor, die eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen würden, wobei die Einzelheiten zwischen den Parteien umstritten sind. 19

Im Rahmen der Bemühungen der Beklagten, für das streitgegenständliche Einfamilienhaus einen Nachmieter zu finden, untersagte die Klägerin sowohl den Beklagten als auch dem von diesem eingeschalteten Immobilienbüro F & W, von ihr angefertigte Texte und Grundrisszeichnungen zu verwenden. In einer E-Mail der Klägerin an die Beklagten vom 10.04.2013 heißt es im Zusammenhang mit der Suche der Beklagten nach einem Interessenten wörtlich: 20

„[...] die mir am 09.04.2013 zugemailte Provisionsvereinbarung mit dem Lizenzpartner ‚EV N GmbH‘ der Firma F & W unterschreibe ich nicht. Ich wünsche keine vertragliche Bindung mit der Firma ‚EV N GmbH‘ oder irgendeinem anderen Immobilienmakler, bin aber grundsätzlich mit Ihrer Nachmietersuche durch einen Makler einverstanden. 21

Voraussetzung ist allerdings, dass es F & W oder anderen Immobilienmaklern untersagt wird, ihr Firmenschild am Objekt „D-Straße 19, 45470 anzubringen. 22

Ich möchte nicht in nächster Zeit von Ihnen oder irgendeinem Makler im Rahmen Ihrer Nachmietersuche belästigt werden. Das heißt, Sie werden erst mit potentiellen Nachmietern auf mich zukommen, wenn Ihnen von diesen die gleichen Unterlagen vorliegen, wie ich sie damals von Ihnen angefordert habe. Wie Sie sich erinnern, hatte ich allen Mietinteressenten auf ihre erste Anfrage Folgendes geschrieben: [...]. Erst danach hatte ich Kontakt mit den jeweiligen Mietinteressenten aufgenommen und die Adresse bekannt gegeben. Leute, die nicht schreiben bzw. sich nicht schriftlich vorstellen wollten, haben auch nicht die Adresse erhalten. 23

Zu diesen Unterlagen gehören also insbesondere: 24

1) ein kurzes schriftliches Statement zu den Familienverhältnissen 25

2) eine ausgefüllte ‚Selbstauskunft Mieter‘ in dem Ihnen vorliegenden damaligen Umfang (PDF anbei) 26

3) die aktuelle Verdienstbescheinigung der Mieter 27

4) der bisherige Mietvertrag 28

5) eine Kopie des Personalausweises aller Mieter 29

6) eine einwandfreie Bonitätsauskunft 30

7) schriftliche Bestätigung 31

Mietinteressenten sind also schon im Vorfeld von Ihnen oder einem Makler zu prüfen – so, wie ich es auch gemacht habe. Des Weiteren bitte ich um eine schriftliche Bestätigung des Interessenten, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben will. Erst danach (!) möchten Sie mir bitte die potentiellen Mieter vorschlagen, indem Sie mir deren Unterlagen zur Ansicht und Prüfung zur Verfügung stellen. 32

Anfallende Kosten für Bonitätsauskunft etc. müssen Sie zu Ihren Lasten regeln.“ 33

Mit E-Mail vom 03.01.2014 bekundete der als Zeuge benannte Herr I gegenüber den Beklagten Interesse an dem streitgegenständlichen Einfamilienhaus und bat um einen Besichtigungstermin. Unter dem 06.01.2014 unterrichtete der Prozessbevollmächtigte der Beklagten den Prozessbevollmächtigten der Klägerin hierüber und bat zur Abstimmung eines Besichtigungstermins um einen Telefonanruf der Klägerin bei dem Beklagten zu 1). Mit Schreiben vom 09.01.2014 antwortete der Prozessbevollmächtigte der Klägerin wie folgt: 34

„[...] Wie Ihren Auftraggebern bestens bekannt, wünscht unsere Mandantin vor einer möglichen Besichtigung des Objektes, dass sich der Mietinteressent kurz vorstellt, und zwar in der Weise, wie dies unsere Mandantin Ihren Auftraggebern seinerzeit mit der in Fotokopie beigefügten Mail vom 10.04.2013 mitgeteilt hat. Ihre Mandanten mögen diese Mail nochmals aufrufen, und zwar auch im Hinblick auf die dort aufgeführten Anlagen. 35

Seine entsprechende Vorstellung mag der Mietinteressent dann an die E-Mail-Adresse unserer Auftraggeberin #####@##.## zusenden, die hierfür alleine zur Verfügung steht. Falls der Mietinteressent sich mit dem passenden Profil vorstellt, wird unsere Mandantin sodann 36

direkt Kontakt mit diesem aufnehmen und das Haus zeigen.“

Die Beklagten leiteten sodann die E-Mail der Klägerin vom 10.04.2013 an den als Zeugen benannten Herrn I weiter, welcher wie folgt antwortete: 37

„[...] wir sind etwas überrascht angesichts des umfangreichen Anforderungskataloges für die Besichtigung eines möglichen Mietobjektes. 38

Aber gerne ein paar Anhaltspunkte zu uns: [...]. 39

Sollte die Vermieterin jetzt schon auf die sehr umfangreichen Auskünfte bestehen, möchten wird von der Besichtigung und damit von dem eigentlich für uns sehr interessanten Mietangebot absehen.“ 40

Mit anwaltlichem Schreiben vom 16.01.2014 lässt die Klägerin nunmehr an die Beklagten schreiben: 41

„[...] hiermit [wird] unser Schreiben vom 09.01.2014 dahingehend konkretisiert, dass unsere Mandantin lediglich wünscht, dass sich der Mietinteressent kurz mit seinen Familienverhältnissen vorstellt, so wie dies Ihre Auftraggeber seinerzeit beispielsweise auch in der in Fotokopie beigefügten ‚Kontaktanfrage zu Ihrem Objekt‘ dargetan haben.“ 42

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin Zahlung ausstehender Miete in Höhe von 5.664,00 € sowie Feststellung, dass das Mietverhältnis bis zum 30.04.2015 fortbesteht und die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 unwirksam ist. Sie behauptet, dass der als Zeuge benannte Herr I tatsächlich überhaupt kein Interesse an dem streitgegenständlichen Einfamilienhaus gehabt habe. Vielmehr geht sie davon aus, dass eine persönliche Beziehung zwischen dem als Zeugen benannten Herrn I und dem beklagten Ehemann bestehe. 43

Nachdem die Klägerin zunächst nur beantragt hat, festzustellen, dass das Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19 in 45470 Mülheim an der Ruhr bis mindestens zum 30.04.2015 fortbesteht und die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 (zum 30.06.2013) unwirksam ist, hat sie mit Schriftsatz vom 26.07.2013, bei Gericht eingegangen am selben Tag, zusätzlich einen Zahlungsantrag gestellt, wonach die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen sind, an sie 1.888,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.07.2013 zu zahlen. Mit Schriftsatz vom 05.09.2013, bei Gericht eingegangen am 06.09.2013 und den Beklagten zugestellt am 16.09.2013 hat die die Klägerin ihre Klage auf Zahlung von insgesamt 5.664,00 € erweitert. Schließlich hat die Klägerin ihre Klage mit Schriftsatz vom 28.11.2013, eingegangen bei Gericht am 29.11.2013, um verschiedene Hilfsanträge ergänzt. 44

Die Klägerin beantragt, 45

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 5.664,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz von jeweils 1.888,00 seit dem 04.07., 05.08., und 05.09.2013 zu zahlen, 46

festzustellen, dass das Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19, 45470 Mülheim an der Ruhr bis mindestens zum 30.04.2015 fortbesteht und die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 (zum 30.06.2013) unwirksam ist, 47

hilfsweise festzustellen, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19, 45470 Mülheim an der Ruhr, gemäß Mietvertrag vom 48

29.04./30.04.2011 bis auf Weiteres fortbesteht und insbesondere nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 beendet worden ist,

äußerst hilfsweise im Wege der Zwischenfeststellungsklage festzustellen, dass das gemäß dem Mietvertrag vom 29.04./30.04.2011 zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19, 45470 Mülheim an der Ruhr, bis mindestens zum 30.04.2015 fortbesteht und die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 (zum 30.06.2013) unwirksam ist und 49

äußerst hilfsweise im Wege der Zwischenfeststellungsklage festzustellen, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19, 45470 Mülheim an der Ruhr, gemäß Mietvertrag vom 29.04./30.04.2011 bis auf Weiteres fortbesteht und insbesondere nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 27.03.2013 beendet worden ist. 50

Die Beklagten beantragen, 51

die Klage abzuweisen. 52

Sie behaupten, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung der Standorte Herne und Castrop-Rauxel negativer als ursprünglich erwartet und insbesondere auch als es dem Beklagten zu 1) von seinem Arbeitgeber geschildert worden sei, entwickelt hätte. Bereits in den Jahren 2011 und 2012 hätten die Standorte stark negative Abschlüsse zu verzeichnen gehabt. Diese negative Entwicklung, die für den Beklagten zu 1) nicht abzusehen gewesen sei, sei sogar so weit gegangen, dass der Beklagte zu 1) für den Standort Castrop-Rauxel habe Kurzarbeit anmelden müssen. Der Beklagte zu 1) selbst habe gehaltliche Einbußen durch eine geringere Einstufung in der Managerkompensation hinnehmen müssen. In der Folgezeit habe die Geschäftsführung der B GmbH eine operative Trennung der Niederlassung Ruhr in zwei unabhängig voneinander agierende Einheiten vorgenommen. Den Standort Herne habe der Beklagte zu 1) zu einer klassischen Einzelniederlassung, den Standort Castrop-Rauxel zu einem Cost-Center umstrukturiert. Aufgrund dieser strikten Trennung sei der Standort Castrop-Rauxel im Jahr 2012 stufenweise aus dem Verantwortungsbereich des Beklagten zu 1) auf einen Kollegen überführt worden, um interne Zielkonflikte zwischen den Standorten zu vermeiden. Mit der neuen strategischen Ausrichtung sei ein Kompetenzverlust des Beklagten zu 1) durch die Reduzierung der Führungsverantwortung um etwa fünfzig Mitarbeiter verbunden gewesen. Es habe zudem das latente Risiko bestanden, dass die Produktion des Standortes Herne von der Niederlassung Leverkusen als modernen Betrieb übernommen werde und Herne lediglich als Distributionszentrum mit Vertrieb und Kundenservice örtlich verbleiben und somit zwangsläufig ohne Niederlassungsleiter auskommen würde. Dies beinhaltete zumindest das Risiko des Beklagten zu 1), seinen B3 zu verlieren. Andere Manager in vergleichbarer Position seien sogar entlassen worden. Im letzten Quartal 2012 sei dem Beklagten zu 1) dann seitens der Geschäftsführung mitgeteilt worden, dass sein 13. Monatsgehalt in dieser Form letztmalig für das Jahr 2012 gezahlt werden würde. Darüber hinaus habe der Beklagte zu 1) auch tatsächliche Gehaltseinbußen zwischen 15.000,00 € und 20.000,00 € jährlich erlitten. Bis zum diesem Zeitpunkt habe der Beklagte zu 1) nicht aktiv auf einen B2 hingearbeitet. In seiner neuen Stellung als Prokurist bei einer Firma in Norddeutschland stehe der Beklagte zu 1) finanzielle nicht besser als es zuvor der gewesen sei. Vielmehr behalte er im Schnitt seinen B-Status. Bei den Rentenrückstellungen stehe er allerdings schlechter. 53

Die Beklagten behaupten ferner, dass die Beklagte zu 2) seit dem Umzug nach Mülheim an der Ruhr aufgrund der negativen Umwelteinflüsse im Ruhrgebiet unter chronischem Asthma 54

leide mit entsprechend hoher Dauermedikation. Hintergrund sei zudem, dass sich in den Kellerräumen des streitgegenständlichen Objektes Schimmel gebildet habe. Wegen der Einzelheiten der behaupteten Erkrankung der Beklagten zu 2) wird auf das zur Gerichtsakte gereichte Asthmatagebuch verwiesen. Ärzte hätten der Beklagten zu 2) in der Folgezeit einen Umzug in den norddeutschen Raum empfohlen, weil aufgrund der dortigen Verhältnisse eine Verbesserung der Lungenfunktion gewährleistet sei.

Die Beklagten behaupten ferner, dass die Klägerin die Suche nach einem Nachmieter blockiere. So reagiere die Klägerin auf keinerlei Anschreiben des beauftragten Immobilienmaklers. 55

Wegen des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst ihren Anlagen sowie auf die Sitzungsprotokolle vom 04.12.2013 und vom 15.01.2014 Bezug genommen. 56

Entscheidungsgründe 57

Die Klage ist zulässig (I.), und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet (II.). 58

I. 59

Die Klage ist zulässig. Der Klägerin steht insbesondere auch das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO für den Feststellungsantrag erforderliche Feststellungsinteresse zu. Dies besteht immer dann, wenn dem Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit dadurch droht, dass der Beklagte dieses Recht ernsthaft bestreitet oder er sich eines Rechtes gegen den Kläger berührt und wenn das angestrebte Urteil infolge seiner Rechtskraft geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Diese Voraussetzungen liegen vor. 60

Die Beklagten behaupten, dass das streitgegenständliche Mietverhältnis durch ihre Kündigung vom 27.03.2013 beendet worden wäre. Sie bestreiten mithin, dass der Klägerin ein Mietzinsanspruch zusteht, so dass diese ein berechtigtes Interesse an der Feststellung des Gegenteils hat. 61

Dieses Feststellungsinteresse ist auch nicht dadurch entfallen, dass der Klägerin die Möglichkeit zusteht, auf Zahlung zu klagen. Zwar ist anerkannt, dass ein Feststellungsinteresse nicht mehr besteht, wenn hinsichtlich des positiv festzustellenden Anspruchs bereits die Leistungsklage zulässig ist, der Kläger also dasselbe Ziel mit einer Klage auf Leistung erreichen kann (BGH, NJW-RR 2002, S. 1377). Diese Möglichkeit besteht im vorliegenden Fall indessen nicht. Durch eine Leistungsklage auf Zahlung von Mietzinsen kann keine rechtskräftige Entscheidung darüber herbeigeführt werden, ob das Mietverhältnis zu den vereinbarten Bedingungen gemäß Mietvertrag vom 29.04.#####/#####.04.2011 fortbesteht. Denn die Entscheidung über den Bestand des Mietverhältnisses erwächst hierbei nicht in Rechtskraft. Die Klage auf Zahlung von Mietzinsen betrifft mithin einen anderen Anspruch, stellt sich also nicht als festzustellender Anspruch im Rahmen eines als Hauptklage erhobenen Feststellungsbegehrens dar. Deshalb steht dem rechtlichen Interesse an der Feststellung die erhobene Zahlungsklage nicht entgegen. 62

II. 63

Die Klage ist hinsichtlich des Zahlungsantrags vollständig (1.), hinsichtlich des Feststellungsantrags demgegenüber lediglich teilweise begründet (2.). 64

1. 65

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 5.664,00 € aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 2 BGB (a.). Die hiergegen gerichteten Einwände der Beklagten gehen allesamt ins Leere (b.).	66
a.	67
Das von den Parteien am 29.04.2011 bzw. 30.04.2011 unterzeichnete Dokument ist als Mietvertrag im Sinne von § 535 BGB zu qualifizieren. Aufgrund dieses Vertragsverhältnisses steht der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Miete zu. Diese beträgt seit dem 01.05.2013 1.508,00 € zuzüglich Betriebsnebenkosten in Höhe von 380,00 €, insgesamt also 1.888,00 € im Monat. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Beklagten diese Miete in den Monaten Juli bis September 2013, also einen Betrag in Höhe von insgesamt 5.664,00 €, nicht gezahlt haben.	68
b.	69
Der Anspruch auf Zahlung dieser Miete ist auch nicht fortgefallen. Das streitgegenständliche Vertragsverhältnis ist weder durch die am 27.03.2013 erklärte ordentliche Kündigung (aa.) noch in sonstiger Weise vor Fälligkeit der letzten eingeklagten Miete für September 2013 (bb.) beendet worden.	70
aa.	71
Die am 27.03.2013 von den Beklagten gegenüber der Klägerin ausgesprochene ordentliche Kündigung konnte das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht beseitigen, weil die Parteien in § 2 des Mietvertrages das ordentliche Kündigungsrecht wirksam ausgeschlossen hatten. Nach dieser Vereinbarung kann das Mietverhältnis bis zum 30.04.2015 von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Die Vertragsklausel ist wirksam. Im Einzelnen:	72
(1.)	73
Die Klausel verstößt nicht gegen § 573c Abs. 4 BGB. Hiernach sind Vereinbarungen, welche zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 BGB abweichen, unwirksam. Durch einen Kündigungsverzicht werden jedoch die einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verändert. Die Frage, mit welcher Frist das Mietverhältnis gekündigt werden kann, stellt sich vielmehr erst, wenn dem Kündigenden überhaupt ein Kündigungsrecht zusteht. Dies soll aber durch eine von den Parteien vereinbarte Kündigungsverzichtsabrede für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden. Die Vereinbarung des Verzichts auf eine Kündigung tangiert nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung den Anwendungsbereich des § 573c BGB, der ausschließlich Kündigungsfristen regelt, mithin gerade nicht (BGH, NJW 2004, S. 1448, dessen Ausführungen zum Kündigungsverzicht sich das erkennende Gericht ausdrücklich zu Eigen macht).	74
(2.)	75
Die Vereinbarung eines (befristeten) Kündigungsausschlusses stellt auch keinen Verstoß gegen § 575 Abs. 4 BGB dar. Durch die Regelungen des Zeitmietvertrags soll eine automatische Beendigung des Wohnraummietverhältnisses allein durch Zeitablauf, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genießt, außerhalb der privilegierten Befristungsgründe verhindert werden. Die Regelung soll den Mieter vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag, schützen, wie sie durch die Vereinbarung eines	76

befristeten Kündigungsausschlusses beabsichtigt ist. Demgemäß ist, wovon auch der Gesetzgeber ausgegangen ist (BT-Drucks. 14/4553, S. 69), die Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses nicht einem unzulässigen Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 Abs. 1, Abs. 4 BGB gleichzusetzen (so ausdrücklich BGH, NJW 2004, S. 1448).

Anders als die Beklagten meinen ist die streitgegenständliche Klausel auch nicht als Befristung im Sinne von § 575 BGB zu verstehen. Allein die Verwendung des Begriffs „*Festlaufzeit*“ in § 2 Abs. 1 S. 1 des Mietvertrages bedeutet nicht, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit automatisch endet. Vielmehr sieht § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Mietvertrages unmissverständlich vor, dass das Mietverhältnis nach Ablauf des 30.04.2015 gerade nicht automatisch endet, sondern auf unbestimmte Zeit weiterläuft. Auch aus § 2 Abs. 2 des Mietvertrages, wonach das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit nicht als verlängert gilt, wenn die Mieter den Gebrauch der Mietsache fortsetzen, folgt nicht, dass das Mietverhältnis zeitlich befristet ist. Diese Regelung soll lediglich den Wirkungen von § 545 BGB vorbeugen und findet – offensichtlich – erst dann Anwendung, wenn das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch Kündigung beendet worden ist. 77

(3.) 78

Ein Verstoß gegen § 557a Abs. 3 S. 1 BGB, wonach das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann, liegt ebenfalls nicht vor. Zwar enthält der streitgegenständliche Vertrag eine Staffelmietvereinbarung, jedoch schließt er in seinem § 2 das Kündigungsrecht der Beklagten lediglich für vier Jahre aus und hält sich damit im Rahmen des gemäß § 557a Abs. 3 S. 1 BGB Zulässigen. 79

(4.) 80

Auch die Dauer des Kündigungsausschlusses von vier Jahren macht die Klausel nicht unwirksam. Vielmehr ergibt sich schon aus dem Gesetz, nämlich aus § 557a Abs. 3 S. 1 BGB, dass ein vierjähriger Ausschluss des Kündigungsrechts möglich ist (so auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, BGH, WuM 2005, S. 346; BGH, NJW 2006, S. 1059). 81

(5.) 82

Die streitgegenständliche Klausel schließt auch nicht das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus. 83

Hierfür spricht bereits, dass in § 2 Abs. 1 S. 2 der Klausel für die Zeit nach Ablauf von vier Jahren ausdrücklich die Kündigung „mit gesetzlicher Kündigungsfrist“ – also die ordentliche Kündigung – geregelt ist. Schon daraus ist herzuleiten, dass die Regelung in § 2 des Mietvertrages insgesamt nur den vorübergehenden Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung zum Gegenstand hat (vgl. zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt BGH, NJW 2012, S. 521). Die Auffassung, die Regelung in § 2 Abs. 1 S. 2 der Klausel könne auch dahin verstanden werden, dass nach Ablauf von drei Jahren „nur“ eine ordentliche Kündigung möglich sein solle, eine außerordentliche Kündigung dagegen auch nach Ablauf von drei Jahren unzulässig sei, ist fernliegend (BGH, NJW 2012, S. 521). 84

Darüber hinaus ist § 2 des Mietvertrages im Zusammenhang mit der zulässigen Staffelmietvereinbarung in § 3 des Mietvertrages zu würdigen. Auch die gesetzliche Regelung in § 557a Abs. 3 BGB, nach der bei einer Staffelmietvereinbarung „das Kündigungsrecht“ des 85

Mieters für höchstens vier Jahre ausgeschlossen werden kann, bezieht sich – trotz ihrer weiten sprachlichen Formulierung – unzweifelhaft nur auf die ordentliche Kündigung. Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass Kündigungsausschlussklauseln in Staffelmietverträgen, die ebenso wie § 557a Abs. 3 BGB nur allgemein vom Kündigungsrecht sprechen, im Sinne dieser gesetzlichen Bestimmung auszulegen sind (BGH, NJW 2006, S. 1059). Für die vorliegende Klausel gilt nichts Anderes (vgl. zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt BGH, NJW 2012, S. 521). § 2 des Mietvertrags hat daher nur den auf vier Jahre beschränkten Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung zum Gegenstand und ist deshalb wirksam.

(6.) 86

Schließlich kann auch dahinstehen, ob es sich bei der streitgegenständlichen Klausel um eine individuelle Vereinbarung oder um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Kündigungsausschluss auch in Formularverträgen wirksam vereinbart werden kann (BGH, NJW 2004, S. 3117). 87

(7.) 88

Die von den Beklagten erklärte ordentliche Kündigung greift vorliegend auch nicht deshalb durch, weil die Parteien aufgrund des vorvertraglichen E-Mail-Wechsels vom 27.04.2011 und vom 28.04.2011 vereinbart hätten, dass eine ordentliche Kündigung in Abweichung von § 2 Abs. 1 des Mietvertrages im Falle eines Arbeitgeberwechsels ausnahmsweise zulässig wäre. 89

(a.) 90

Es stellt sich schon die Frage, ob in der bloßen Weiterleitung der Rechtsauskunft der seinerzeitigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin überhaupt das Angebot zu sehen ist, den Inhalt des E-Mail-Verkehrs zum Vertragsinhalt zu machen. Diese Zweifel bestehen umso mehr, als eine entsprechende Regelung, nach der den Beklagten im Falle eines B-Platz das Recht zur ordentlichen Kündigung zusteht, gerade nicht in den Mietvertrag aufgenommen worden ist. Da die in den E-Mails angesprochene Problematik nach alledem gerade nicht explizit Vertragsinhalt geworden ist, kann der Inhalt der E-Mails nur so verstanden werden, dass sich die Parteien über die Auslegung von § 2 des Mietvertrages ausgetauscht haben. 91

Insoweit ist die E-Mail der seinerzeitigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin aber keinesfalls dahingehend zu verstehen, dass den Beklagten bei einem B2 in jedem Fall ein Kündigungsrecht zustünde. Vielmehr hat die seinerzeitige Prozessbevollmächtigte der Klägerin nur die Rechtslage im Allgemeinen erläutert. Es ist dort nirgendwo festgehalten, dass den Beklagten automatisch ein Kündigungsrecht zusteht, wenn sie ihren B3 wechseln. 92

Die E-Mails sind damit nicht nur nicht Vertragsinhalt geworden, sondern aus ihnen lässt sich zudem nicht herleiten, dass den Beklagten bei einem B2 zwingend ein Kündigungsrecht zusteht. 93

(b.) 94

Selbst wenn man – entgegen der hier vertretenen Ansicht – unterstellt, dass die allgemeinen Erläuterungen der seinerzeitigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin Vertragsinhalt geworden wären, so ließe sich hieraus ein Kündigungsrecht der Beklagten dennoch nicht herleiten. Nach den Ausführungen in der E-Mail ist Voraussetzung hierfür nämlich, dass unter Abwägung aller Umstände einem Vertragspartner das Festhalten an dem Vertrag nicht 95

zugemutet werden kann. Es müssten außergewöhnliche, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare Umstände eintreten und nachgewiesen werden. Die Voraussetzungen sind mithin an einen wichtigen Grund im Sinne von § 543 BGB angelehnt. Sie liegen nicht vor, wenn die Störung des Vertrages aus dem eigenen Risikobereich des Kündigenden herrührt. Die beklagteits aufgeführten Gründe erfüllen diese hohen Maßstäbe indessen sogar dann nicht, wenn man sie als bewiesen unterstellt. Eine Beweisaufnahme war daher nicht erforderlich. Im Einzelnen:

Der Wechsel des Arbeitsplatzes durch den Beklagten zu 1) stellt keinen unvorhersehbaren, außergewöhnlichen Umstand dar, weil er in den Risikobereich des Beklagten zu 1) fällt. Insoweit kann auf den Rechtsgedanken des § 537 Abs. 1 S. 1 BGB zurückgegriffen werden (vgl. LG Gießen, NJW-RR 1995, S. 395), wonach der Mieter von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit wird, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts verhindert wird. Teleologischer Hintergrund ist der Umstand, dass der Mieter als Sachleistungsgläubiger das Verwendungsrisiko trägt (BGH, NJW 1997, S. 689). Eine unverschuldete persönliche Verhinderung befreit den Mieter weder von seiner Pflicht zur Entrichtung der Miete (OLG Düsseldorf, MDR 2001, S. 83; OLG Düsseldorf, NZM 2008, S. 807) noch berechtigt sie ihn zur Kündigung. Sämtliche Umstände, die in den Risikobereich des Mieters fallen, lassen den Mietzahlungsanspruch ohne Rücksicht darauf, ob sie vor oder nach Überlassung der Mietsache entstanden sind oder ob der Mieter sie beeinflussen kann oder nicht, nicht entfallen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 71. Auflage 2012, § 537 Rn. 4 m. w. N.; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 537 Rn. 3). Insbesondere berufliche Veränderungen lassen weder den Mietzahlungsanspruch des Vermieters entfallen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 71. Auflage 2012, § 537 Rn. 4 m. w. N.; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 537 Rn. 3) noch begründen sie ein Kündigungsrecht des Mieters (LG Gießen, NJW-RR 1995, S. 395).

96

Vor diesem Hintergrund kann sich der Beklagte zu 1) vorliegend nicht darauf berufen, dass sich die Situation seines Arbeitgebers nach dem Wechsel zum Standort Ruhr wirtschaftlich negativ entwickelt und er dadurch Kompetenzverluste und Gehaltseinbußen habe hinnehmen müssen. Es handelt sich hierbei nämlich um Umstände, die in seiner eigenen Risikosphäre liegen. Dabei spielt es nach den vorstehenden Ausführungen keine Rolle, ob der Beklagte zu 1) diese Faktoren hat beeinflussen können. Unerheblich ist auch, ob er faktisch zum B2 gezwungen wurde oder ob er – wofür aus Sicht des Gerichts alles spricht – diesen freiwillig vorgenommen hat. Entscheidend ist allein, dass es sich um Umstände handelt, die aus seiner eigenen Sphäre stammen. Es wäre grob unbillig und juristisch nicht zu rechtfertigen, wenn letztlich der Vermieter, der für die berufliche Situation des Mieters am wenigsten verantwortlich ist, das Verwendungsrisiko zu tragen hätte, wenn man dem Mieter wegen eines aus seinem Risikobereichs stammenden Umstandes ein Kündigungsrecht einräumte. Hinzu kommt, dass die vom Beklagten zu 1) geschilderte Entwicklung auch alles andere als außergewöhnlich oder unvorhersehbar gewesen ist. Dass sich sein Unternehmen wirtschaftlich nicht wie erwartet entwickelt, gehört zum täglichen Brot eines „Managers“ wie es der Beklagte zu 1) vorgibt zu sein. Dies gilt umso mehr, als jeder B2 zu einem Standort, mit dem man nicht vertraut ist, mit einem gewissen Risiko verbunden ist. Es ist auch alles andere als außergewöhnlich oder unvorhersehbar, dass jemand, der in der freien Wirtschaft arbeitet, ein Angebot von einem anderen Unternehmen erhält. Wie wenig unvorhersehbar eine solche berufliche Veränderung ist, ergibt sich übrigens allein schon aus der Anfrage der Beklagten bei der Klägerin in der E-Mail vom 27.04.2011, in der die Beklagten selbst zu bedenken geben, dass es zu einem beruflichen Wechsel kommen könnte. Trotz Kenntnis dessen haben sie sich auf den Kündigungsverzicht eingelassen und sind dieses Risiko daher bewusst eingegangen.

97

Für die Asthma-Erkrankung der Beklagten zu 2) gilt nichts anderes. Selbst wenn man unterstellt, dass diese Erkrankung überhaupt vorliegt und durch die Umwelteinflüsse des Ruhrgebiets verursacht worden wäre, stellt dies keinen außergewöhnlichen und unvorhergesehenen Umstand dar, der eine Kündigung rechtfertigen würde. Die Gefährdung der eigenen Gesundheit gehört zur Risikosphäre des Mieters und kann nicht zu Lasten des Vermieters führen. Unerheblich ist insoweit, ob das Gebrauchshindernis vor oder – wie im vorliegenden Fall – erst nach Überlassung der Mietsache eintritt und ob den Mieter daran ein Verschulden trifft oder nicht (BGH, NJW-RR 1991, S. 267).	98
bb.	99
Weitere Beendigungsgründe sind nicht ersichtlich. Eine außerordentliche Kündigung gemäß § 543 BGB scheidet schon deshalb aus, weil eine solche Kündigung niemals ausgesprochen worden ist. Eine Umdeutung der ordnungsgemäßen in eine außerordentliche Kündigung kommt nicht in Betracht. Darüber hinaus fehlt es für eine außerordentliche Kündigung an einem wichtigen Grund. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Ziffer II.1.b.aa.(7.)(b.) verwiesen.	100
2.	101
Der Hauptantrag des Feststellungsbegehrens ist teilweise begründet (a.). Die hilfsweise geltend gemachten Feststellungsanträge sind lediglich im Umfang des Hauptsacheantrags begründet, entfalten mithin keine größere Rechtskraft (b.).	102
a.	103
Der Feststellungsantrag ist insoweit begründet, als festzustellen war, dass die Kündigung vom 27.03.2013 zum 30.06.2013 unwirksam war. Wegen der Einzelheiten wird insoweit auf die Ausführungen unter Ziffer II. 1. verwiesen. Das Gericht konnte diese Feststellung isoliert von der gleichzeitig beantragten Feststellung, dass nämlich das Mietverhältnis bis mindestens zum 30.04.2015 fortbesteht, treffen, da es sich insoweit um ein Minus handelt, das isoliert von dem weiteren Feststellungsbegehren betrachtet werden kann.	104
Hinsichtlich des Feststellungsbegehrens, dass das Mietverhältnis über das Einfamilienhaus D-Straße 19 in 45470 Mülheim an der Ruhr bis mindestens zum 30.04.2015 fortbesteht, ist die Klage lediglich teilweise begründet, nämlich dahingehend, dass festzustellen war, dass das Mietverhältnis bis zum 30.04.2014 fort dauert. Das Gericht konnte diese Feststellung prozessrechtlich deshalb treffen, ohne auf die Hilfsanträge zurückgreifen zu müssen, weil sie als Minus im Hauptfeststellungsantrag enthalten ist. Materiellrechtlich begründet sich die tenorierte Feststellung dadurch, dass die Klägerin vorliegend nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages mit Wirkung zum 30.04.2014 verpflichtet ist. Im Einzelnen:	105
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, NJW 2003, S. 1246; BGH, WuM 2003, S. 204) kann der Mieter seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn er hieran „ <i>ein berechtigtes Interesse</i> “ hat und dem Vermieter „ <i>einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter (Nachmieter) stellt.</i> “ Nach der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte ist es erforderlich, dass „ <i>das berechnete Interesse des Mieters an der Aufhebung dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrags ganz erheblich überragt</i> “ (so ausdrücklich OLG Karlsruhe, NJW 1981, S. 1741; ähnlich OLG Hamm, WuM 1995, S. 577; OLG Oldenburg, WuM 1981, S. 125). Es ist also eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei der nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dem Tatrichter ein nicht überprüfbarer	106

Beurteilungsspielraum vorbehalten ist (BGH, NJW 2003, S. 1246). Die vorbezeichneten Voraussetzungen liegen vor. Die Beklagten können sowohl ein berechtigtes Interesse (**aa.**) als auch die Stellung eines Nachmieters (**bb.**) vorweisen.

aa. 107

Ein berechtigtes Interesse ist zu bejahen, wenn dem Mieter aufgrund von Ereignissen, die er nicht mit dem Ziel, seine Wohnungssituation zu verändern, bewusst herbeigeführt hat, das Festhalten an der Wohnung unzumutbar geworden ist (OLG Karlsruhe NJW 1981, 1741). Es ist demgegenüber zu verneinen, wenn der Mieter nur deshalb ausziehen will, weil er eine qualitativ bessere, billigere, verkehrsgünstigere, oder aus ähnlichen Gründen für ihn wirtschaftlich besser geeignete Wohnung beziehen möchte (OLG Karlsruhe NJW 1981, 1741). Als berechtigtes Interesse kommt demzufolge grundsätzlich jeder von einer Unzulänglichkeit der angemieteten Wohnung unabhängige Umstand in Betracht. Das berechnete Interesse unterscheidet sich – anders als die Klägerin meint – insbesondere von einem wichtigen Grund im Sinne von § 543 BGB. An letzteren sind weitaus höhere Anforderungen zu stellen als an ein für die Verpflichtung zur Aufhebung des Mietvertrages erforderliches berechtigtes Interesse. Dies folgt schon aus der vom Bundesgerichtshof verwendeten Begrifflichkeit. Nicht umsonst ist dort die Rede von einem „berechtigten Interesse“ und gerade nicht von einem „wichtigen Grund“. Zwar ist – ähnlich wie bei § 543 BGB – letztlich eine Interessenabwägung entscheidend, im Rahmen derer festzustellen ist, ob die Vertragsbeendigung den Parteien zugemutet werden kann. Bei einer Mietvertragsaufhebung nach § 242 BGB sind aber andere Interessen als bei § 543 BGB in diese Abwägung einzustellen und sie sind auch anders zu gewichten. Auch aus den unterschiedlichen Rechtsfolgen beider Rechtsinstitute folgt, dass an ein berechtigtes Interesse geringere Anforderungen zu stellen sind als an einen wichtigen Grund: Während § 543 BGB zur Folge hat, dass dem Vermieter nach erfolgreicher Kündigung durch den Mieter seine leere Wohnung gänzlich ohne Mieter verbleibt, bewirkt die Mietvertragsaufhebung nach § 242 BGB, dass dem Vermieter ein zumutbarer Nachmieter angeboten wird, ein altes Mietverhältnis also nahtlos in ein neues übergeht. Die Rechtsfolgen für eine Mietvertragsaufhebung nach § 242 BGB sind also für den Vermieter weitaus angenehmer, da eine Nachvermietung grundsätzlich sichergestellt ist, der Vermieter also nicht das Vermietungsrisiko trägt.

Vor diesem Hintergrund ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass ein berechtigtes Interesse bei einem beruflich bedingten Ortswechsel zu bejahen ist (LG Hamburg, WuM 1988, S. 125; vgl. auch Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Auflage 2013, nach § 542 Rn. 13). Vorliegend ist unstrittig, dass der Beklagte zu 1) im März 2013 eine neue Arbeitsstelle in einer Firma in Norddeutschland angetreten hat, er also beruflich bedingt den Wohnort gewechselt hat. Damit steht den Beklagten ein berechtigtes Interesse an einer Mietaufhebung zur Seite. Unerheblich ist dabei, aus welchem genauen Grund der berufliche Wechsel erfolgt ist und ob dieser freiwillig oder gezwungenermaßen erfolgt ist, da ein berechtigtes Interesse – wie die vorstehenden Ausführungen gezeigt haben – in jedem von einer Unzulänglichkeit der angemieteten Wohnung unabhängigen Umstand liegen können.

Ob die Beklagten ihren Anspruch auf ein weiteres berechtigtes Interesse, nämlich die Asthmaerkrankung der Beklagten zu 2) stützen können, kann dahinstehen, da schon das unstrittig bestehende berechnete Interesse (berufsbedingter Wohnortwechsel) das Mietvertragsbestandsinteresse der Klägerin überwiegt.

Insoweit ist auf Seiten der Klägerin zu berücksichtigen, dass ein Vermieter, der einen längerfristigen Mietvertrag abschließt, sich dadurch in der Regel vor häufigem Mieterwechsel

schützen möchte. Jede Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses wirft Fragen auf, über die es erfahrungsgemäß nicht selten zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten kommt, aufgrund derer dem Vermieter bei einem Vermieterwechsel Rechtsnachteile drohen. Der Vermieter kann auch bei Aufnahme eines neuen, in jeder Hinsicht zuverlässig erscheinenden Mieters nie schon mit hinreichender Sicherheit beurteilen, ob sich zu diesem ein ungestörtes Vertragsverhältnis entwickeln wird. Die Persönlichkeit eines Vertragspartners lässt sich häufig erst zutreffend beurteilen, wenn das Dauerrechtsverhältnis schon eine Zeitlang in Kraft ist.

Bei der Abwägung der vorstehenden, nach den Kriterien der Rechtsprechung herausgearbeiteten Interessen überwiegen diejenigen der Beklagten. Insbesondere dem Beklagten zu 1) kann nicht zugemutet werden, für die Erfüllung eines Mietvertrages seine Karriere aufs Spiel zu setzen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Beklagten zu 1) – wie die Beklagten behaupten – aufgrund der schlechten negativen wirtschaftlichen Entwicklung seines Arbeitgebers zu einem B2 gezwungen gewesen ist oder – wie die Klägerin behauptet – sich aufgrund eines lukrativeren und mit einer höheren Stellung verbundenen Angebots für einen B2 entschieden hat. Insbesondere letzteres stellt einen erheblichen Karriereschritt dar, wobei es in diesem Zusammenhang ferner zu bedenken gilt, dass die berufliche Chance, die sich dem Beklagten zu 1) geboten hatte, einzigartig gewesen ist. Hätte er sie in dem Moment nicht ergriffen, sondern wäre er seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nachgekommen, hätte sich diese Gelegenheit nicht wiederholt.

Zu berücksichtigen im Rahmen der Interessenabwägung ist zudem, dass mit dem Wirksamwerden der Mietvertragsaufhebung von der vierjährigen Vertragslaufzeit bereits drei Jahre abgelaufen waren. Die Beklagten haben ihre Vertragspflichten mithin zu einem großen Teil bereits erfüllt. Das berechtigte Interesse des Vermieters wiegt demgegenüber umso geringer.

bb.

Der Mieter muss dem Vermieter einen Nachmieter stellen. Diese Voraussetzung ist dann erfüllt, wenn der Mieter einen Nachfolger benennt, der bereit ist, in den bestehenden Mietvertrag einzutreten oder einen Folgevertrag abzuschließen.

Die Verpflichtung zur Benennung eines Ersatzmieters entfällt, wenn der Vermieter erklärt, dass er hierauf verzichte oder wenn der Vermieter einen Aufhebungsvertrag generell ablehnt (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Auflage 2013, nach § 542 Rn. 20). Nichts anderes gilt für den Fall, dass der Vermieter dem Mieter die Suche nach einem geeigneten Nachmieter derart erschwert, dass er sie nahezu unmöglich macht und damit vereitelt. In diesem Fall verhält sich der Vermieter nämlich widersprüchlich, da er einerseits dem Mieter gegenüber großzügig erklärt, dieser dürfe ihm einen Nachmieter präsentieren, er die Suche des Mieters aber gleichsam boykottiert. Ein solches widersprüchliches Verhalten hat ein Mieter nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB nicht hinzunehmen, so dass sich der Vermieter in dieser Konstellation nicht darauf berufen darf, ihm sei kein zumutbarer Nachmieter angeboten worden.

Vorliegend hat sich die Klägerin bei den Anforderungen, die sie den Beklagten zur Beschaffung eines Nachmieters auferlegt hat, von unsachlichen Erwägungen leiten lassen und Bedingungen gestellt, die mit der geltenden Rechtsordnung nicht im Einklang stehen. Da sie es infolgedessen selbst zu verschulden hat, dass die Beklagten ihr keinen Nachmieter präsentieren konnten, kann sie sich hierauf nicht berufen. Im Einzelnen:

Die Klägerin vereitelt jegliche Bemühungen der Nachmietersuche der Beklagten schon dadurch, dass sie diesen unstreitig untersagt, von ihr angefertigte Texte und Grundrisszeichnungen zu verwenden. In dieses Bild passt auch, dass die Klägerin, ohne hierfür überhaupt sachliche Gründe zu nennen, den Beklagten per E-Mail vom 10.04.2013 untersagt, ein Firmenschild an dem streitgegenständlichen Objekt anzubringen, durch das die Vermietbarkeit angezeigt und erleichtert wird. Das geht sogar so weit, dass die Klägerin die Forderung aufstellt, dass Mietinteressenten, die sich nicht schriftliche vorstellen wollen, die Adresse des Mietobjektes auch nicht zu erfahren haben.

Ganz entscheidend ist jedoch, dass die Klägerin von den Beklagten allein für die Bewilligung eines Besichtigungstermins Informationen über den potentiellen Nachmieter verlangt, die jegliche gesetzlich zulässigen Grenzen erheblich überschreiten und die Suche nach einem Nachmieter nicht nur konterkarieren, sondern faktisch unmöglich machen. Aus § 242 BGB und der hierzu ergangenen Rechtsprechung zur Verpflichtung zu einem Mietaufhebungsvertrag folgt, dass der Mieter über die Person des Nachfolgers diejenigen Informationen liefern muss, die der Vermieter benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachfolgers zu machen. Bei der Wohnungsmiete genügt in der Regel die Angabe des Namens, der Anschrift, der Familienverhältnisse und des Berufs. Auf Verlangen des Vermieters muss der Mieter weitere Umstände mitteilen, soweit die Zusatzinformation für den Vermieter sachdienlich und dem Mieter zumutbar ist. Es reicht nicht aus, wenn der Mieter lediglich Namen und Anschriften von Wohnungssuchenden mitteilt und die Kontaktaufnahme dem Vermieter überlässt (zum Vorstehenden Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Auflage 2013, nach § 542 Rn. 17). 119

Die Klägerin verlangt demgegenüber Informationen, die weit über dieses gesetzlich zulässige Maß hinausgehen und sich in keiner Weise rechtfertigen lassen. Die Auflistung der beizubringenden Informationen aus der E-Mail vom 10.04.2013 spricht insoweit für sich und bedarf wegen der offensichtlichen Überspannung der gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich keiner weiteren Erläuterung, welche nachfolgend allein aus Gründen der Vollständigkeit vorgenommen wird. Schon Ziffer 1) aus der E-Mail vom 10.04.2013, dass nämlich ein potentieller Nachmieter für einen Besichtigungstermin „*ein kurzes schriftliches Statement zu den Familienverhältnissen*“ abzugeben hat, stellt eine unzumutbare und durch nichts zu rechtfertigende Beschränkung der Nachmietersuche dar. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass die Klägerin selbstredend ein berechtigtes Interesse daran hat zu erfahren, ob der potentielle Nachmieter verheiratet oder ledig ist und mit wie vielen Familienmitgliedern er in das Haus einzuziehen gedenkt. Diese Informationen sind jedoch weder für einen Besichtigungstermin erforderlich noch haben sie schriftlich und schon gar nicht im Rahmen eines – wie auch immer gearteten – „*Statements*“ zu erfolgen. Es ist auch nicht ersichtlich, warum ein potentieller Nachmieter für die bloße Besichtigung des Hauses eine umfangreiche Selbstauskunft und eine aktuelle Verdienstbescheinigung vorlegen soll. Erst recht gilt dies für die geforderte Vorlage des bisherigen Mietvertrages, einer Bedingung, die sich ohne Erklärung nur mit bloßer Schikane erklären lässt. Nichts anderes gilt für die von einem Bewerber beizubringende „*einwandfreie Bonitätsauskunft*“ sowie die „*schriftliche Bestätigung*“, dass der Bewerber „*den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben will*“. Abgesehen davon, dass schon völlig unklar ist, was mit einer „*einwandfreien Bonitätsauskunft*“ überhaupt gemeint sein und von wem diese erteilt werden soll, hat ein Vermieter auf eine solche Auskunft keinen Anspruch, schon gar nicht, wenn erst einmal nur die Besichtigung des Mietobjektes im Raume steht. 120

Die Klägerin verhält sich nach alledem hochgradig widersprüchlich, wenn sie einerseits zu erkennen gibt, mit einem geeigneten Nachmieter einverstanden zu sein, andererseits die an die Suche eines Nachmieters zu stellenden Anforderungen aber so hochschraubt, dass es faktisch unmöglich ist, einen solchen Nachmieter zu finden.

Der hiergegen gerichtete Einwand der Klägerin, ihr Prozessbevollmächtigter habe mit seinem Schreiben vom 09.01.2014 lediglich die E-Mail-Adresse seiner Mandantin mitteilen wollen, geht ins Leere. Vielmehr wird dort ausdrücklich Bezug genommen auf die E-Mail vom 10.04.2013 mit der unmissverständlichen Anweisung, dass sich der Mietinteressent in exakt der Weise, wie sie in der vorbezeichneten E-Mail beschrieben ist, vorstellt. 122

Die Klägerin dringt auch mit ihrer Argumentation, sie habe mit Schreiben vom 16.01.2014 klargestellt, dass sie lediglich verlange, „*dass sich der Mietinteressent kurz vorstellt*“, nicht durch. Insoweit ist der Duktus sowohl des anwaltlichen Schreibens vom 09.01.2014 als auch derjenige aus der E-Mail vom 10.04.2013 eindeutig. Dort heißt es unmissverständlich, dass sich ein potentieller Mietinteressent in der Weise vorzustellen hat „*wie dies [die Klägerin den Beklagten] [...] mit der in Fotokopie beigefügten Mail vom 10.04.2013 mitgeteilt hat*“. Die E-Mail selbst lässt keinerlei Spielraum dahingehend offen, dass sich ein Mietinteressent „*nur kurz vorzustellen*“ braucht, wenn die Klägerin dort selbst an verschiedenen Stellen und unter Hervorhebung deutlich macht, dass die Beklagten ihr erst nach Beibringung sämtlicher von ihr verlangter Nachweise „*potentielle Nachmieter vorschlagen möchten*“. Vor dem Hintergrund dieser eindeutigen Einforderung der Nachweise können die widersprüchlichen Ausführungen aus dem Schreiben vom 16.01.2014 nur als reine Schutzbehauptung verstanden werden. Im Übrigen folgt aus dem Schreiben vom 16.01.2014 nicht, dass die Klägerin an ihrer umfassenden Nachweispflicht nicht mehr festhält – im Gegenteil: Auch dort wird auf das Schreiben vom 09.01.2014 Bezug genommen und mitgeteilt, dass sich ein Mietinteressent so vorzustellen hat, wie es die Beklagten seinerzeit gemacht haben. Aber selbst wenn man das Schreiben vom 16.01.2014 nicht als Schutzbehauptung bewertet und ihm lediglich entnimmt, dass sich ein potentieller Mietinteressent lediglich schriftlich „*kurz vorstellen*“ soll, sind diese Anforderungen insbesondere im Hinblick darauf, dass die Klägerin diese Informationen lediglich für einen Besichtigungstermin verlangt, überspitzt. 123

cc. 124

Das Mietverhältnis ist infolge der Aufhebung des Vertrages zum 30.04.2014 als beendet anzusehen. Insoweit ist anerkannt, dass der Vermieter einen Anspruch darauf hat, dass zwischen dem Verlangen nach Aufhebung des Mietverhältnisses und dessen Beendigung eine Frist eingehalten wird, die der gesetzlichen Kündigungsfrist nach § 575a Abs. 3 BGB entspricht (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Auflage 2013, nach § 542 Rn. 21). 125

Für den Beginn der Kündigungsfrist ist vorliegend abzustellen auf das anwaltliche Schreiben vom 09.01.2014, weil dieses Schreiben die Widersprüchlichkeit des klägerischen Verhaltens zu Tage fördert. Gemäß § 575a Abs. 3 BGB besteht das Vertragsverhältnis somit bis zum 30.04.2014 fort und gilt danach als beendet. Insbesondere besteht der Anspruch auf Mietvertragsaufhebung nicht schon mit der E-Mail der Klägerin vom 10.04.2013, weil sich die gesamte streitgegenständliche Problematik erst bei dem konkreten Versuch, einen Nachmieter zu finden, manifestiert hat. 126

b. 127

Die Hilfsanträge sind zulässig (**aa.**), auf aber unbegründet (**bb.**). 128

129

aa.	
Der Zulässigkeit steht nicht entgegen, dass dieser Antrag unter einer Bedingung gestellt worden ist. Dieser so genannte echte Hilfsantrag ist als Ausnahme von der grundsätzlichen Bedingungsfeindlichkeit von Anträgen – so § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO – deshalb zulässig, weil es sich bei der Bedingung um ein innerprozessuales Ereignis, nämlich die Unbegründetheit des Hauptantrages handelt. Eine derartige Bedingung bewirkt keine Rechtsunsicherheit, wie sie § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO verhindern soll, weil sie allein von der Entscheidung des erkennenden Gerichts abhängt.	130
Der erforderliche rechtliche oder wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Haupt- und Hilfsantrag liegt darin, dass beide Ansprüche aus demselben Vertragsverhältnis resultieren.	131
Der Klägerin steht es auch gemäß § 260 ZPO frei, mehrere Ansprüche in einem Verfahren gegen den Beklagten zu verbinden. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift, dass Parteiidentität besteht und für sämtliche Ansprüche das Prozessgericht zuständig und dieselbe Prozessart zulässig ist und kein Verbindungsverbot besteht, liegen vor.	132
bb.	133
Sämtliche Hilfsanträge sind indessen unbegründet, da auch sie aufgrund der dargestellten materiellen Rechtslage lediglich die Feststellung zulassen, dass das Mietverhältnis längstens bis zum 30.04.2014 andauert. Insoweit wird vollumfänglich auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.	134
III.	135
Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Hinsichtlich des Zahlungsantrags ist auf Seiten der Beklagten eine Verlustquote von 100 %, also in absoluten Zahlen von 5.664,00 € zu berücksichtigen. An dem mit insgesamt 18.096,00 € zu bewertenden Feststellungsantrag ist die Klägerin mit einem Verlustbetrag in Höhe von 9.952,80 € zu beteiligen, wohingegen auf die Beklagten in Betrag in Höhe von 8.143,20 € entfällt. Hintergrund ist, dass der Zeitraum, auf den sich die Feststellung bezieht, 22 Monate umfasst, von denen der Klägerin lediglich zehn Monate, also 45 % zugesprochen worden sind.	136
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.	137
IV.	138
Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:	139
Bis zum 16.09.2013 gemäß § 41 Abs. 1 GKG: 18.096,00 € (12 x 1.508,00 €; vgl. zur Anwendbarkeit von § 41 Abs. 1 GKG auch auf Streitigkeiten über die Feststellung der Wirksamkeit einer Kündigung Binz/Dörndorfer, GKG, 2. Auflage 2009, § 41 Rn. 4) und	140
seit dem 17.09.2013: 23.760,00 € (18.096,00 € + 5.664,00 €).	141