Landgericht Wuppertal, 9 T 128/21

Datum:	04.08.2022
Gericht:	Landgericht Wuppertal
Spruchkörper:	9. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	9 T 128/21
ECLI:	ECLI:DE:LGW:2022:0804.9T128.21.00

Vorinstanz:	Amtsgericht Wuppertal, 90 C 208/20
Sachgebiet:	Sonstiges

Tenor:

Auf die sofortige Beschwerde der Beklagten vom 20.05.2021 wird der Beschluss des Amtsgerichts Wuppertal, 90 C 208/20 (PKH) vom 19.04.2021 abgeändert:Der Beklagten wird für ihren Antrag auf Klageabweisung vom 25.02.21 für die 1. Instanz Prozesskostenhilfe unter Beiordnung von Rechtsanwalt S aus V bewilligt.Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Gründe 1

Die zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. 2

I. 3

Der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe besteht jedenfalls derzeit weder aus § 546 BGB noch aus § 985 BGB oder § 812 I BGB. Denn die Kündigungen vom 11.08.2020 und 19.10.2020 entsprechen nicht der von § 568 I BGB geforderten Schriftform.Zwar kann sich ein Vermieter bei der Erklärung einer Kündigung vertreten lassen. Sofern aber für den Kündigenden ein rechtsgeschäftlich bestellter Vertreter die Kündigung – mit eigenhändig unterschriebenem Schreiben – erklärt, ist die Offenlegung der Stellvertretung in der Kündigung zur Formwirksamkeit erforderlich. D.h., aus dem Kündigungsschreiben muss sich ergeben, dass der Unterzeichnende als Vertreter – und nicht lediglich als Bote – handelt und zwar auch dann, wenn zwischen dem Kündigenden und 4

dessen Vertreter Namensgleichheit besteht. Die Offenlegung der Stellvertretung in der Kündigung ist nicht allein deshalb entbehrlich, weil der Kündigungsempfänger weiß, dass der Kündigende grundsätzlich in allen Mietangelegenheiten vom Unterzeichner des Kündigungsschreibens vertreten wird (Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl., § 568 Rn. 14; Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 568 BGB (Stand: 25.05.2021), Rn. 26).Die höchstrichterliche Rechtsprechung geht in den Fällen, in denen der Unterzeichner seine Unterschrift mit dem Zusatz "i.A." versieht, grundsätzlich nicht von einer Übernahme der Verantwortung des Unterzeichners für den Inhalt der unterzeichneten Schrift aus, weil der Unterzeichnende damit zu erkennen gibt, dass er nur als Erklärungsbote auftritt (BGH, Beschluss vom 25. September 2012 – VIII ZB 22/12 –, Rn. 11, juris). Im Entscheidungsfall hat ein N jeweils die Kündigungserklärung "i.A." unterschrieben und damit zunächst einmal nicht als Vertreter gehandelt. Etwas anderes folgt hier auch nicht daraus, dass gemäß §§ 133, 157 BGB die Gesamtumstände zu berücksichtigen sind. Wenn sich hieraus ergibt, dass der Unterzeichner ersichtlich im Namen eines anderen die Kündigung erklärt hat, ist von einem Handeln als Vertreter auszugehen (BeckOK BGB/Wöstmann, 58. Ed. 1.5.2021, § 568, Rn. 4). Ob man dabei so weit gehen kann, wie das Landgericht Berlin (65 S 64/14, juris), dass selbst trotz des ausdrücklichen Zusatzes, „namens und in Vollmacht des Vermieters“, das Kürzel i.A. als entscheidend angesehen hat, kann dahinstehen. Jedenfalls liegen hier keine Umstände vor, wonach für die Beklagte ersichtlich war, dass N als Vertreter gehandelt hat. Benutzt wurde ein Briefbogen des Vermieters. Im Text ist von einer Bevollmächtigung keine Rede. Das Schreiben ist in der wir-Form gehalten, was sogar eher gegen eine Bevollmächtigung und mehr für eine Botenstellung spricht.Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss das Wort Kündigung nicht unbedingt gebraucht werden, so dass die Beschwerdekammer auch noch in Betracht zu ziehen hatte, ob etwa in der Klageerhebung als solcher oder in einem späteren Schriftsatz des Klägers eine erneute Kündigungserklärung zu erblicken ist (vgl. BGH, VIII ZR 26/03, juris). Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Empfängers (§§ 133, 157 BGB) ist diese Frage jedoch im Ergebnis zu verneinen, obwohl in der Klageschrift auch zusätzlich aufgelaufene Mietrückstände behauptet werden. Denn anders als in den vorgerichtlichen Kündigungsschreiben fehlt in der Klageschrift der Hinweis darauf, dass der Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB ausdrücklich widersprochen wird. Zudem muss zur Annahme einer Kündigungserklärung der Wille zur einseitigen Vertragsbeendigung hinreichend klar zum Ausdruck kommen. Der Begriff „Kündigung“ muss zwar nicht verwendet werden. Es genügt, wenn sich aus der Erklärung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, dass die einseitige Vertragsbeendigung gewünscht wird, wobei an die Eindeutigkeit der Erklärung aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zu geringe Anforderungen gestellt werden dürfen (Schmidt-Futterer, a.a.O., § 542, Rn. 13). Dass eine eindeutige Erklärung erforderlich ist, ist auch deshalb zu fordern, weil der Mieter wissen muss, ob er eine Kündigungserklärung unverzüglich gemäß § 174 BGB zurückweisen kann, und weil es für das betreffende Gericht klar sein muss, wenn es aufgrund einer schriftsätzlich erklärten Kündigung eine Sozialbehörde zwecks Erhaltung des Wohnraums bzw. zur Abwendung von Obdachlosigkeit einschalten muss (§ 36 II SGB XII). Demgegenüber heißt es am Ende der Klageschrift ausdrücklich: „Die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung gemäß § 543 BGB sind bei unseren beiden (Gemeint: außergerichtlichen) Kündigungen erfüllt.“

II. 5

Für das weitere Verfahren wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen: Die Berücksichtigungsfähigkeit der meisten behaupteten Mängel scheitert am – trotz gerichtlichen Hinweises – unzureichendem Sachvortrag. Das betrifft zum einen den Zeitpunkt des jeweiligen Auftretens des Mangels, die Frage der Auswirkungen auf den Mietgebrauch und 6

die Frage, ob sich der Mangel mit der Zeit verändert, insbesondere vertieft hat. Zum anderen kann es nicht ausreichen zu behaupten, die Mängel wären „mehrfach“, „permanent“ angezeigt worden. Denn abgesehen davon, dass es nicht lebensnah ist, dass alle Mängel gleichzeitig aufgetreten sind, hätte zumindest die jeweilige Erstanzeige einigermaßen zeitlich eingegrenzt werden müssen. Hinsichtlich der für die behaupteten Mängelanzeigen benannten Zeugen ist eine Konnexität nicht dargelegt. Angesichts dessen, dass die Mängelanzeigen fernmündlich erfolgt sein sollen, versteht sich eine solche auch nicht von selbst. Vielmehr wäre bei unerlaubt mitgehörten Telefonaten sogar eine Verwertbarkeit zweifelhaft.Was die Gastherme anbelangt, kann dahinstehen, ob im vorgerichtlichen Schreiben der Beklagten vom 13.07.2020 überhaupt eine Aufrechnung erklärt worden ist. Ausdrücklich die Rede war nur von einem "Gegenrechnen". Jedenfalls aber wäre die Aufrechnungserklärung mangels hinreichender Bestimmtheit unwirksam. Denn es wurde eine Gegenforderung von ca. 1.000-1.200 € geltend gemacht. Dem gegenüber erfordert die Einhaltung des Bestimmtheitsgrundsatzes, dass die zur Aufrechnung gestellte Forderung nach Grund und Höhe individualisiert werden muss (Wagner in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 388 BGB, Rn. 2; BAG, 9 AZR 349/18, juris). Soweit die Beklagte im Prozessverlauf die Aufrechnung mit einer Gegenforderung i.H.v. 1.500 € erklärt hat, erfolgte dies nicht unverzüglich nach der Kündigung im Sinne von § 543 II 2 BGB. Eine solche Aufrechnung wäre im Übrigen für eine ordentliche Kündigung grundsätzlich unerheblich. Davon abgesehen dürfte zwar bei einer 75 m2 großen Wohnung der hier zu vermutenden Baualtersklasse ein Jahresverbrauch von etwa 750 € durchschnittlich zu erwarten sein, was einen mangelbedingten Mehrverbrauch zumindest als möglich erscheinen lässt. Mit dem Amtsgericht ist aber dennoch von einer nicht hinreichenden Darlegung der Schadenshöhe auszugehen. Die Beklagte hat des Weiteren nicht berücksichtigt, dass nicht alleine wegen eines Mangels ein Schadensersatzanspruch besteht (vergleiche § 536a BGB). Hinsichtlich der undichten Flurtür, der Balkontür und des Wohnzimmerfensters verweist die Beklagte im Ansatz zu Recht darauf, dass schon der Mietvertrag die Erneuerung der betreffenden Dichtungen vorgesehen hatte. Dass und wie lange die Undichtigkeiten den Mietgebrauch mehr als unwesentlich beeinträchtigt hätten, kann dem Sachvortrag der Beklagten jedoch nicht entnommen werden.

III. 7

Nach § 127 IV ZPO werden die Kosten des Beschwerdeverfahrens nicht erstattet. 8

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE