



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Amtsgericht Wiesbaden, Urteil vom 04.07.2011, Az.
93 C 4774/10 (23)**

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Räumung einer Mietwohnung, die Rückgewährung von Mietzahlungen, sowie um die Bereitstellungs- und Kostenübernahmeverpflichtung von Versorgungsleistungen.

Die Kläger sind seit 28.07.2009 Eigentümer der Liegenschaft, ... Wiesbaden, deren letzte Voreigentümerin ... und deren Ursprungseigentümerin ... waren.

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1960 errichtetes Gebäude, dass zunächst in einzelne Zimmer aufgegliedert war und dazu diente, bei der Firma ... tätige Gastarbeiter zu beherbergen.

Im Jahr 1967 zog der Ehemann der Beklagten zu 1) als Gastarbeiter in eines der Zimmer, seine Frau, die ... geboren wurde, folgte ihm kurze Zeit später. 1969 zogen die Tochter, die Beklagte zu 2) und der Sohn, der Beklagte zu 3), zu ihren Eltern. Zu diesem Zeitpunkt waren in dem Haus bereits mehrere Zimmer freigeworden und die Familie bewohnte seit dem die streitgegenständliche 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts.

Bei dem Beklagten zu 4) handelt es sich um den Sohn des Beklagten zu 3).

Ein schriftlicher Mietvertrag existiert nicht. Sämtliche Vereinbarungen mit der Firma ... als ehemaligem Arbeitgeber und Vermieter wurden mündlich getroffen.

Mit Schreiben vom 28.02.01 (Bl. 47 d. A.) stellte die letzte Voreigentümerin die Hauswährung auf Euro um. Dort heißt es wörtlich, dass eine „Grundmiete von 258,20 € sowie pauschale Betriebskosten von 144,18 €, mithin eine Gesamtmiete von 402,38 €“ zu leisten sei.

Die gesamten Betriebskosten (Strom, Wasser, Gas und alle sonstigen umlagefähigen Nebenkosten) wurden seit dem Einzug von dem jeweiligen Eigentümer übernommen und von den Beklagten zuletzt durch Zahlung der Pauschale von 144,18 € abgegolten. Nebenkostenabrechnungen wurden niemals erteilt. Die Beklagten hatten niemals ein eigenes Vertragsverhältnis zu Versorgungsträgern.

Im Jahr 2002 verstarb der Ehemann der Beklagten zu 1), seit dem wird die Wohnung nur noch von den Beklagten bewohnt.

Am 04.06.2009 erhielten die Beklagten einen Brief der Verwalterin ..., demzufolge die Kläger mit Wirkung zum 01.06.2009 in das Mietverhältnis eingetreten sind.

Da die Beklagten die Miete per Dauerauftrag zahlten, war zu diesem Zeitpunkt die Junimiete bereits unter dem 03.06.2009 der Voreigentümerin gutgeschrieben worden.

Mit Schreiben vom 05.06.2009 wurden die Beklagten sodann von dem außergerichtlich Bevollmächtigten der Kläger, Herrn ..., aufgefordert die Gesamtmiete in Höhe von 402,38 € an den empfangsbevollmächtigten Sohn der Kläger auf ein neues Konto zu zahlen.

Ab dem 01.07.2009 leisteten die Beklagten die Mietzahlungen, die nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen, auf das gewünschte Konto.

Zum 01.12.2009 kündigten die Kläger das mit der Firma ... bestehende Versorgungsverhältnis über Strom und Gas.

Die Kläger, deren Einkommen weniger als 2.000,- € beträgt, bewohnen zurzeit zusammen mit ihrem ... Sohn D. eine Mietwohnung, für die sie 750,- € monatlich zahlen.

Weitere 750,- € monatlich müssen sie auf den Bankkredit entrichten, den sie für den Erwerb des streitgegenständlichen Hauses aufgenommen haben. Im selben Haus bewohnt auch die ... jährige Tochter ..., der Kläger, eine Mietwohnung. Mit den genannten Kindern wollen die Kläger gemeinsam die von Beklagten genutzte Wohnung beziehen.

Eine weitere Tochter der Kläger ist bereits mit ihrem Lebensgefährten und drei gemeinsamen Kindern in die linke 4-Zimmer-Wohnung des streitgegenständlichen Hauses eingezogen.

Mit anwaltlichem Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 26.03.2010, hinsichtlich dessen näherer Einzelheiten auf Bl. 11 d. A. verwiesen wird, sprachen die Kläger gegenüber den Beklagten eine Räumungsaufforderung zum 30.04.2010, eine fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs zum 31.12.2010 aus. Eine Widerrufsbelehrung enthielt das Schreiben nicht.

Mit dem Räumungsklageschriftsatz vom 24.08.2010 (Bl. 1 ff. d. A.) widerriefen die Kläger erneut ein etwaiges Gefälligkeitsverhältnis und sprachen hilfsweise eine fristlose und eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs aus.

Unter dem 14.05.2010 wiesen die Beklagten einen Betrag in Höhe von 402,38 €, den sie als Mietrückstand vom 02.06.09 bezeichneten, an den Sohn der Kläger an.

Im Jahr 2010 hielten sich die Beklagten zu 1) und 3), die beide keine, oder nahezu keine, deutschen Sprachkenntnisse besitzen, mehrere Monate, bis zum 22.12.2010, in Griechenland auf, wobei sowohl die genaue Dauer als auch der Grund des Verbleibs zwischen den Parteien streitig ist. Auch die Beklagte zu 2) hielt sich im Sommer des Jahres 2010 in Griechenland auf, wo die Familie jedes Jahr 1 bis 3 Monate in einem im Miteigentum der Beklagten zu 1) stehenden Haus verbringt.

Vom 14.09.2010 bis einschließlich November 2010 stand in der Wohnung der Beklagten weder Strom noch Gas und auch kein Wasser zur Verfügung.

Mit Datum vom 27.09.2010 leitete die Firma ... der Beklagten zu 1) eine Anmeldung für die Belieferung mit Strom und Gas zu, die sie unter dem 25.10.2010, verbunden mit einer ersten Abschlagszahlungsanforderung, in Höhe von monatlich 538,- €, bestätigte ...

Mit Schriftsatz vom 09.12.2010 (Bl. 91 f. d. A.) folgten eine erneute fristlose und fristgemäße Kündigung der Kläger, wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung.

Unter dem 17.12.2010 (Bl. 95 d. A.) wurde seitens der Kläger eine weitere fristlose Kündigung wegen Mietrückstandes für die Monate November und Dezember 2010 erklärt, nachdem die Beklagten für diese Monate keine Mietzahlungen geleistet hatten.

Die Beklagten haben mit Schriftsatz vom 23.05.2011 der Firma ... den Streit verkündet und sie aufgefordert den Rechtsstreit wegen der Widerklage auf Seiten der Beklagten beizutreten. Die Firma ... ist dem Rechtsstreit bis heute nicht beigetreten.

Die Kläger behaupten, die Erweiterung der Nutzfläche sei ohne Absprache mit der Voreigentümerin erfolgt, die den Vorgang vermutlich nicht zur Kenntnis genommen habe. Darüber hinaus sei der Beklagte zu 4) ohne Zustimmung des Vermieters in die Wohnung aufgenommen worden, wohne da aber eigentlich nicht, da er eine eigene Wohnung habe. Auch die Beklagte zu 1) wohne dort nicht, sondern kehre nur aus prozesstaktischen Gründen zurück, da sie ihren Wohnsitz nach Griechenland verlegt habe.

Sie vertreten die Auffassung, dass kein Miet-, sondern ein frei widerrufliches Gefälligkeitsverhältnis vorliege, da die Beklagten monatliche Energiekosten in Höhe von 620,- € verursachten, was abzüglich ihrer Bruttomiete einem monatlichen Zuschuss durch die Eigentümer in Höhe von 217,62 € entspräche und nur auf die jahrelange Interesselosigkeit der Voreigentümer zurückgeführt werden könne. Auch seien weder sie, noch die Beklagte zu 1) jemals in einen derartigen Mietvertrag eingetreten. Jedenfalls seien sie nicht verpflichtet, den überobligatorischen Energieverbrauch der Beklagten zu subventionieren und einen Versorgungsvertrag mit der ... zu unterhalten.

Darüber hinaus nehme die Beklagte eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung der Wohnung vor.

Es bestehe dringender Eigenbedarf, da es aufgrund der persönlichen und finanziellen Situation erforderlich sei, dass sie mit all ihren Kindern und der Familie ihrer Tochter ... ihr Haus gemeinsam bewohnen.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den - vom Rhein aus gesehen rechten Teil (Erdgeschoß rechts) des Gebäudes ... Wiesbaden, zu räumen und an die Kläger herauszugeben;

2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger vorgerichtliche Kosten in Höhe von 436,97 € nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 09.10.2010 zu zahlen

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen und widerklagend

die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen,

1. an die Beklagten als Gesamtgläubiger 1.155,22 € nebst Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank ab dem 06.04.2011 zu zahlen

2. für die von den Beklagten genutzte Wohnung im Hause ... in ... Wiesbaden, Erdgeschoss rechts auf eigene Kosten eine Energieversorgung durch die Bereitstellung von Strom und Gas herzustellen.

3. die Beklagte zu 1) von den Forderungen der ... in ... aus dem Vertrag Nr. ... in Höhe von 3.228,- € für den Zeitraum von Dezember 2010 bis Mai 2011 freizustellen.

4. bis zur Auflösung des Vertrages der Beklagten zu 1) mit der ... eine monatliche Vorauszahlung für die Energieversorgung mit Gas und Strom von 538,- € ab 01.02.2011 an die ... zuzahlen.

Die Kläger beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, dass sowohl die Beklagte zu 1) als auch der Beklagte zu 3) schwer erkrankt seien. Auch sei es unmöglich angemessenen Ersatzwohnraum zu finden, da sie nur über sehr eingeschränkte finanzielle Mittel verfügen - wobei letzteres zwischen den Parteien unstreitig ist -.

Sie vertreten die Auffassung, dass ein Umzug für die Beklagten zu 1) sowohl aufgrund der unstreitig langen Wohndauer, als auch aus gesundheitlichen Gründen eine unzumutbare Härte darstelle, wobei letzteres in ähnlicher Form auch für die Beklagten zu 2) und 3) gelte. Darüber hinaus spreche für sie, dass den Klägern bei Erwerb des Hauses die Mietsituation der Beklagten bewusst gewesen sei.

Aufgrund der pauschalen Betriebskostenvereinbarung mit den Voreigentümern seien die Kläger verpflichtet eine Energieversorgung mit der ... auf eigene Kosten herzustellen. Ferner seien sie für den Zeitraum Mitte September bis Ende November wegen Mangelhaftigkeit der Wohnung zur vollständigen Mietminderung berechtigt gewesen.

Hinsichtlich der weiteren Details des Sach- und Streitsstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist hinsichtlich des Klageantrages zu 1 zulässig und begründet, hinsichtlich des Klageantrages zu 2 unbegründet.

Die Widerklage ist zwar zulässig, jedoch nur zum Teil begründet.

Entgegen der Rechtsauffassung der Kläger, handelt es sich bei dem hier streitigen Rechtsverhältnis um ein Mietverhältnis i. S. des § 535 BGB, da dessen Voraussetzungen, Gebrauchsüberlassung der Mietsache gegen Entgelt, zweifelsohne vorliegen und in das die Kläger durch Erwerb des streitgegenständlichen Hauses gemäß § 566 Abs. 1 BGB eingetreten sind.

Folgerichtig wurden die Zahlungsverpflichtungen sowohl von der Voreigentümerin mit Schreiben vom 28.02.01 und 28.05.09 als auch zunächst von den Klägern mit Schreiben vom 05.06.09 als „Gesamtmiete“ bezeichnet.

Aus dem Umstand, dass die vereinbarte und über einen langen Zeitraum unverändert bestehende Gesamtmiete der Beklagten nicht den ortsüblichen Vergleichsmieten oder dem tatsächlichen Energieverbrauch entspricht, - wobei letzteres zwischen den Parteien streitig ist -, folgt keinesfalls die Unwirksamkeit des mündlich geschlossenen und durch die genannten Schreiben bestätigten Mietvertrages.

Die Vertragsfreiheit deckt auch den Abschluss und Erhalt unwirtschaftlicher Mietverträge, zumal mit den §§ 558 ff. BGB ein Instrumentarium zu deren Anpassung zur Verfügung steht.

Das die Beklagte zu 1) Partei des Mietvertrages ist, begegnet ebenfalls keinen Bedenken, da sie nach dem unstreitigen Tod ihres Ehemannes aufgrund der Sonderrechtsnachfolge des § 536 a Abs. 1 BGB automatisch kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eingetreten ist.

Das die Beklagte zu 1) den Eintritt abgelehnt hätte wird nicht einmal von den Klägern behauptet, die in der Klageschrift zunächst selbst von der Mieterstellung der Beklagten zu 1) ausgegangen sind, bevor sie diese mit Schriftsatz vom 18.04.2011 (Bl. 169 d. A.) bestritten haben.

Das Mietverhältnis wurde auch nicht durch die fristlose Kündigung vom 26.03.2010 beendet, da diese mangels Kündigungsgrund unwirksam war.

Die von den Klägern behauptete unbefugte Gebrauchsüberlassung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB scheitert bereits daran, dass nach Vorlage der Geburtsurkunde nunmehr unstreitig sein dürfte, dass es sich bei dem Beklagten zu 4) um den Enkel der Beklagten zu 1) handelt und diese mithin zu dessen Aufnahme in die Wohnung befugt war. Dessen ungeachtet haben die insoweit darlegungsbelasteten Kläger keinerlei Angaben darüber gemacht, seit wann und in welchem Umfang die behauptete Gebrauchsüberlassung vorlag.

Allerdings wurde das Mietverhältnis durch die mit Schriftsatz vom 26.03.2010 ausgesprochene, ordentliche, Kündigung zum 31.12.2010 beendet.

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis bei Eigenbedarf, d. h. wenn er die vermieteten Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt, kündigen.

Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt vor.

Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts reicht es für die materielle Prüfung aus, dass der Eigentümer vernünftige, nachvollziehbare Gründe hat, die Wohnung selbst zu nutzen (BVerfG WM 1993, 730). Grundsätzlich ist der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Entschluss des Eigentümers, seine Wohnung für sich nutzen zu wollen, zu akzeptieren, da dieser zur Substanz des Eigentums gehöre, (ständ. Rspr. z. B. BVerfG WM 1993, 730; WM 1994, 130; LG Ffm WM 78, 174, Palandt-Weidenkaff, 70. Aufl., § 573 Rdnr. 280, Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 09, 1364 ff, m. w. N.).

Zur Überprüfung steht damit nur noch, ob der Erlangungswunsch ernsthaft ist, ob er missbräuchlich geltend gemacht ist oder ob der Wohnungswunsch durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden kann (BVerfG WM 1993, 730).

Dass der Wunsch nach Eigennutzung hier grundsätzlich vernünftig und nachvollziehbar ist, um die 9-köpfige Familie in den zwei 4-Zimmer-Wohnungen des von den Klägern erworbenen Hauses unterzubringen, bedarf keiner weiteren Begründung.

Dass die Kläger als Eltern mit all ihren erwachsenen Kindern und ihren Enkelkindern zum Zweck der gegenseitigen Unterstützung zusammenziehen wollen, ist unstreitig und als Ausfluss ihrer ureigensten Lebensplanung nicht zu beanstanden.

Die Ernsthaftigkeit des klägerischen Ansinnens wird nicht zuletzt dadurch dokumentiert, dass ihre Tochter ..., samt Familie, während des hier anhängigen Rechtsstreits, bereits in die ihr zugedachte Wohnung im linken Gebäudeteil eingezogen ist.

Da die Kläger über keine Alternativwohnung verfügen und die streitgegenständliche 4-Zimmer-Wohnung einerseits geeignet ist, den geltend gemachten Wohnbedarf zu decken und andererseits bei dem beabsichtigten Bezug durch 4 Personen keinesfalls von einem überhöhten Eigenbedarf die Rede sein kann, ist das Freimachungsinteresse der Kläger unter allen rechtlichen Gesichtspunkten zu bejahen.

Hinzu kommt, dass die Kläger ein Gesamteinkommen von weniger als 2.000 € monatlich beziehen, von dem sie sowohl ihre Miete, als auch die Belastungen für das erworbene Haus zu tragen haben, so dass ihre finanzielle Situation sehr beengt ist.

Entgegen der Auffassung der Beklagten genügt das Kündigungsschreiben vom 26.03.2010 auch den formellen Voraussetzungen, die an eine Wohnraumkündigung nach dem § 568 Abs. 1 i. V. m. § 573 Abs. 3 BGB zu stellen sind.

Im Kündigungsschreiben ist der geltend gemachte Eigenbedarf ausreichend dargelegt. Die Eigentümer, die Kläger, haben ausreichend konkret angegeben, dass ihre Tochter ... mit ihrer eigenen fünfköpfigen Familie in den linken Gebäudeteil einziehen möchte, - was zwischenzeitlich auch unstreitig geschehen ist -, während die Kläger selbst mit zwei weiteren Kindern die Wohnung der Beklagten zu nutzen gedenken. Darüber hinaus haben die Kläger auch ihre aktuelle Mietbelastung, die Höhe der Tilgungsraten und ihr Einkommen wertmäßig beziffert.

Entscheidend für den Umfang des Begründungszwangs ist das Informationsinteresse des Mieters.

Es müssen demnach solche Tatsachen angegeben werden, die für die Beurteilung von Bedeutung sind, ob der Vermieter vernünftige Gründe für sein Verlangen hat (BVerfG NJW 92, 1379).

Die Kläger haben in ihrem Kündigungsschreiben die Namen sämtlicher zukünftiger Nutzer angegeben, sowie die Verteilung der einzelnen Wohnungen. Ferner haben sie angegeben, dass sie ihre bisherige Wohnung aufgeben und nunmehr nicht zuletzt auch aus finanziellen Gründen in ihrem Eigentum wohnen wollen.

Unschädlich ist, dass im Kündigungsschreiben eine ausdrückliche konkrete Angabe, warum das Haus jetzt „benötigt“ wird und warum die jetzige Wohnung nicht mehr ausreichend ist, fehlt. Dies ist für die Wirksamkeit der Kündigung nicht erforderlich. Als Voraussetzung einer Eigenbedarfskündigung darf nämlich nicht verlangt werden, dass einer unzureichenden Unterkunft abgeholfen werden soll; damit kann der Eigenbedarfskündigung aber auch nicht entgegengehalten werden, dass die bisherige Wohnung zur Deckung des Wohnbedarfs generell geeignet sei (BVerfG WM 1994, 130 f.)

Der Wirksamkeit der Kündigung steht auch nicht entgegen, dass sie keine Widerrufsbelehrung enthielt, da es sich bei § 568 Abs. 2 BGB lediglich um eine Sollvorschrift handelt, deren Nichtbeachtung nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung sondern lediglich zur Verlängerung der Widerspruchsfrist gemäß § 574 b Abs. 2 S. 2 BGB führt.

Trotz fristgemäßem Widerspruch im Klageerwiderungsschriftsatz vom 01.11.2010 (Bl. 44 d. A.) können die Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB nicht verlangen.

Die im Rahmen dieser Norm vorzunehmende Interessenabwägung, zwischen dem Freimachungsinteresse der Kläger und dem Bestandsinteresse der Beklagten, vermag im Ergebnis keinen sozialen Härtefall zu begründen der einen Verbleib der Beklagten in der streitgegenständlichen Wohnung rechtfertigt.

Soweit die Beklagten sich in diesem Zusammenhang auf das hohe Lebensalter der Beklagten zu 1) und den Umstand, dass sie bereits seit mehr als 40 Jahren in der Wohnung lebt berufen, können diesen Aspekten Indizcharakter für einen Härtegrund zukommen, ob sie für dessen alleinige Begründung ausreichen ist jedoch streitig (vgl. in diesem Zusammenhang verneinend: OLG Köln, WUM 03, 465; LG Oldenburg, DWW 91, 240; LG Bremen 2. ZK, Urteil vom 22.05.03, Az 2 S 315/02; AG Andernach, Urteil vom 23.08.07, Az 6 C 387/07; Stornel, a. a. O., 1471 ff.; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 556 a BGB Rdnr. 38), bejahend: LG Stuttgart, WUM 92, 247; LG Hannover, WUM 89, 298; LG Berlin MM95, 101; AG Witten, ZMR 07, 44).

Bedenkt man dass in all den zitierten Fällen, in denen die Rechtsprechung das hohe Lebensalter und die lange Wohndauer zur Begründung der sozialen Härte ausreichen ließen, von

hoch betagten Mietern die Rede, ist die alleine oder zu zweit in einer Umgebung lebten, in der sie mehr oder weniger verwurzelt und auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen waren, ist evident, dass die Fälle mit dem hier zur Entscheidung stehenden nicht vergleichbar sind.

Zwar ist auch die Beklagte zu 1) mit 85 Jahren hoch betagt, dennoch ist ihre Lebenssituation eine gänzlich andere.

Ihrem eigenen Vortrag nach lebt sie seit über 40 Jahren zusammen mit ihren Kindern in einer konstanten Familiensituation, der seit vielen Jahren auch noch ihr Enkel und über einen gewissen Zeitraum ebenso ihre Schwiegertochter angehörte.

Wie die persönliche Anhörung der Beklagten zu 2) in der letzten mündlichen Verhandlung ergab, ist der Familienzusammenhalt derart eng, dass man sogar jährlich 1, 2 oder 3 Monate seines Urlaubs gemeinsam in einem im Miteigentum der Beklagten zu 1) stehenden Haus in Griechenland verbringt und der Beklagte zu 4) trotz seines Alters von 36 Jahren zeitweilig im breiten Bett der Oma, der Beklagten zu 1) schläft.

Bedenkt man ferner, dass die Beklagte zu 1) ihrem eigenen Bekunden nach, trotz ihres 44 jährigen Aufenthaltes in diesem Land, der deutschen Sprache nicht mächtig ist, wird offenbar, dass ihre persönlichen Bindungen in erster Linie in ihrer Familie zu finden sind.

Mit dieser Feststellung korrespondiert, dass in dem Nachbarhaus der Beklagten, ihren eigenen Behauptungen zufolge, seit 6 bis 7 Jahren türkische, portugiesische und jugoslawische Familien wohnen, zu denen kein engerer Kontakt zu bestehen scheint - zumindest nicht vorgetragen wurde - und aufgrund der Sprachbarriere wohl auch nicht möglich wäre.

Eine besondere persönliche Bindung an die konkrete Wohnung machen die Beklagten somit selbst nicht geltend.

Die Beklagten haben auch nicht hinreichend dargelegt, dass sie aufgrund ihres Gesundheitszustands nicht in der Lage sind, aus ihrer bisherigen Wohnung in eine neue Wohnung zu ziehen.

Zwar leidet die Beklagte zu 1) nach ihrem eigenen, - im Übrigen bestrittenen -, Vortrag an einigen, zum Teil altersbedingten, Krankheitsbildern, wie Herzdurchblutungsstörungen, Bluthochdruck, Osteoporose und Herzklappenverkalkung. Nichts anderes ist auch dem von ihr vorgelegten Attest vom 12.05.2010 (Bl. 57 d. A.) zu entnehmen, indem lediglich bestätigt wird, dass ein Umzug aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes derzeit nicht zu verantworten sei.

Bedenkt man dass die Beklagte zu 1) nach Ausstellung des Attestes, unstreitig mehrere Monate nach Griechenland geflogen ist und dort ihrem eigenen Vortrag nach, sowohl an einer Hochzeit teilgenommen und dann sogar über einen längeren Zeitraum ihren verunfallten Sohn gepflegt haben will, können die genannten Krankheiten keinesfalls derart schwer wiegen, dass die Beklagte aus gesundheitlichen Gründen einen Umzug nicht würde meistern können.

Hiervon ist das Gericht nicht zuletzt auch aufgrund des persönlichen Eindrucks von der Beklagten zu 1), den es in der mündlichen Verhandlung hat gewinnen können, überzeugt. Der Einholung eines ärztlichen Sachverständigengutachtens zum Gesundheitszustand der Beklagten zu 1) bedurfte es nach alledem nicht, da keine Anknüpfungstatsachen vorgetragen wurden, die für eine akute Gesundheitsgefährdung der Beklagten zu 1) infolge eines Umzuges sprechen könnten (im Ergebnis ebenso LG Bremen, a. a. O.).

Soweit die Beklagten sich ferner darauf berufen, dass ein Umzug auch den Beklagten zu 2) und 3) aus gesundheitlichen Gründen nicht zuzumuten sei, sind sie auch insofern der ihnen obliegenden Darlegungs- und Beweislast nicht nachgekommen.

Hinsichtlich der Beklagten zu 2) erfolgte gar kein Vortrag hinsichtlich des Beklagten zu 3) gilt, dass dieser trotz des behaupteten schweren Krankheitsbildes im Sommer 2010 eine längere Reise nach Griechenland angetreten hat, obwohl er angeblich „bereits nach kurzen Gehstrecken unter Luftnot und Erschöpfung und lang anhaltenden Hustenanfällen leidet“. Auch aufgrund des persönlichen Eindrucks, den das Gericht von dem Beklagten zu 3) in der mündlichen Verhandlung gewinnen konnte, ist evident, dass diese Ausführungen nicht der Wahrheit entsprechen können.

Obwohl es sich bei dem Sitzungstag am 30.05.2011 um einen extrem warmen Frühsommertag handelte, kamen alle Beklagten ohne irgendwelche Hilfsmittel, per pedes, in den Sitzungssaal. Der Beklagte zu 3) machte, ebenso wie alle anderen Beklagten, einen durchaus gesunden Eindruck und hat während des ganzen Verlaufs der nahezu einstündigen mündlichen Verhandlung nicht ein einziges mal gehustet.

Aufgrund der nicht zu vereinbarenden Widersprüche, des tatsächlichen Erscheinungsbildes des Beklagten zu 3) und dessen unstreitig langen Reiseaufenthaltes in Griechenland, mit der im Schriftsatz des Mieterbundes vom 25.06.2010 beschriebenen gesundheitlichen Situation, bedurfte es nach Auffassung des erkennenden Gerichts auch hier keiner Einholung eines ärztlichen Sachverständigengutachtens, da keine Anknüpfungstatsachen ersichtlich sind, die für eine akute Gesundheitsgefährdung des Beklagten zu 3) infolge eines Umzuges sprechen könnten.

Nur der Vollständigkeit halber sei diesbezüglich noch erwähnt, dass auch die Beklagte zu 2) sich im Sommer des Jahres 2010 für einen längeren Zeitraum in Griechenland aufgehalten und in der mündlichen Verhandlung vom 30.05.2010 einen durchaus gesunden Eindruck erweckt hat.

Schließlich können die Beklagten sich auch nicht darauf berufen, dass es ihnen nicht möglich sei, angemessenen und zumutbaren Ersatzwohnraum zu finden (§ 574 Abs. 2 BGB). Denn sie haben nicht dargelegt, welche Bemühungen sie bisher unternommen haben, um eine andere Wohnung zu finden.

Der Mieter muss die Gründe für die von ihm geltend gemachte besondere Härte im einzelnen darlegen. Beruft der Mieter sich darauf, dass er keinen zumutbaren Ersatzwohnraum finde, gehört hierzu konkreter Vortrag dazu, welche Bemühungen er unternommen hat, um angemessenen Ersatzwohnraum zu finden. Der allgemeine Hinweis, dass auf dem Wohnungsmarkt nichts geeignetes zu finden sei oder auf ein geringes Einkommen reicht nicht aus Rdnr. (s. LG Mannheim, DWW 93, 140; LG Bonn WUM 92, 16; LG Düsseldorf, ZMR 91, 178, LG Karlsruhe DWW 90, 238). Denn der Mieter ist nach Erhalt einer berechtigten Kündigung verpflichtet, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen (Palandt/Weidenkaff, a. a. O., § 574 Rdnr. 9). Dabei muss er notfalls auch eine höhere Miete in Kauf nehmen, sofern diese unter Berücksichtigung des Familieneinkommens einschließlich eines eventuellen Anspruchs auf Wohngeld für ihn tragbar ist (Palandt/Weidenkaff, a. a. O.).

Die Beklagten haben nicht dargelegt, welche Bemühungen sie unternommen haben, eine entsprechende Wohnung zu finden. Zwar haben sie im Schreiben des Mietervereins vom 25.05.2009 (Bl. 106 d. A.) vorgetragen, dass eine vergleichbare Ersatzwohnung nicht zu finden sei, es fehlt aber jeglicher Vortrag dazu, welche Maßnahmen sie ergriffen haben und warum sie bisher keine angemessene Wohnung finden konnten. Welche Miete für sie noch tragbar ist und ob Anspruch auf Wohngeld besteht, wird ebenfalls nicht dargelegt.

Weitere Härtegründe sind von den Beklagten nicht genannt worden.

Das Gericht verkennt nicht, dass die Beklagte zu 1) aufgrund ihres hohen Lebensalters und den damit verbundenen gesundheitlichen Beeinträchtigungen besonders schutzwürdig ist,

dennoch vermag es aufgrund der besonderen familiären Situation der Beklagten nicht zu erkennen, dass ein Umzug für sie unzumutbar wäre.

Auch wenn der Umzug für sie eine größere Belastung als für jüngere Menschen mit sich bringt, so ist doch davon auszugehen, dass diese aufgrund der Tatsache, dass ihre ganze Familie mit ihr umzieht durchaus zu bewältigen ist. Die Beklagte zu 1) muss sich im Gegensatz zu vielen anderen alten Leuten nicht alleine auf ein neues Wohnumfeld ein stellen, sondern ihr bleibt die vertraute Familiensituation, in der allein sie auch sprachlich beheimatet ist, erhalten. Das in vergleichbaren Fällen in die Wagschale zu werfende „Herausgerissen werden aus einem tragfähigen sozialen Umfeld“ ist hier mithin, wenn überhaupt, nur in einem marginalen Umfang zu befürchten. Dass die Beklagten darüber hinaus auch regelmäßig, bis zu 3 Monate, in dem im Miteigentum der Beklagten zu 1) stehenden Haus in Griechenland verbringen, wertet das Gericht als weiteres Indiz dafür, dass es der Beklagten zu 1) durchaus gelingt sich auf eine andere Wohnumgebung einzustellen.

Auch wenn man zugunsten der Beklagten berücksichtigt, dass es höchst unwahrscheinlich ist, dass sie einen der bisherigen Mietbelastung entsprechenden vergleichbaren Ersatzwohnraum finden, vermag dieser finanzielle Aspekt die Interessenabwägung nicht zu ihren Gunsten zu entscheiden; da auch die Kläger, die zur Zeit durch die Doppelbelastung von Miet- und Tilgungszahlungen finanziell bedrängt werden, erhebliche wirtschaftliche Interessen haben.

Bei einem derartigen Interessenwiderstreit auf finanzieller Ebene ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung, im Zweifel, den wirtschaftlichen Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen (BVerfG, NZM 99, 659).

Nach alledem ist im konkreten Fall der Lebensplanung, der ebenfalls im gesetzteren Alter befindlichen Kläger, die sowohl aus finanziellen, als auch aus persönlichen Gründen, mit ihrer Großfamilie in das eigene Haus einziehen wollen, der Vorrang zu gewähren (vgl. insoweit auch LG Berlin, WUM 90, 504).

An dieser Wertung vermag auch die an sich richtige Behauptung der Beklagten, „dass die Kläger bereits bei Erwerb des Hauses hätten wissen können und müssen, auf welche Situation sie sich einlassen“ nichts zu ändern.

Nach der Rechtsprechung des Bayrischen Oberlandesgerichtes, der sich das Gericht anschließt, darf sich auch ein Eigentümer der ein Objekt in Kenntnis der Vermietung erworben hat, auf Eigenbedarf berufen; „da einer Person, die - wie hier - zunächst selbst Mieter war und dann die hohen Opfer und Lasten auf sich nimmt, die mit dem Erwerb von Wohnungseigentum verbunden sind, grundsätzlich auch das Recht zugebilligt werden muss, in dem erworbenen Eigenheim zu wohnen, sofern sie dafür vernünftige Gründe hat“ (S. BayObLG WM 81, 200, ebenso LG Ffm, WM 78, 174).

Mit dieser Entscheidung korrespondiert, dass ein Mieter immer einem gewissen „Restrisiko“ unterliegt, wenn er eine Mietwohnung bezieht. Er muss sich darüber im Klaren sein, dass seine Stellung als Mieter nicht die gleiche ist wie die eines Eigentümers und eine Kündigung - unter Einhaltung der Kündigungsfristen - auch ihn ereilen kann.

Den Beklagten war jedoch eine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO zu gewähren. Diese bemisst das Gericht unter Abwägung der beiderseitigen Belange, insbesondere des Alters und der gesundheitlichen Situation der Beklagten zu 1), sowie der gerichtsbekannten Schwierigkeit der Ersatzwohnraumbeschaffung einerseits, und des Umstandes, dass die Kündigung bereits Ende März 2010 erfolgte andererseits, mit knapp 6 Monaten. Das Gericht weist jedoch darauf hin, dass es diese von vornherein eher großzügig bemessene Räumungsfrist voraussichtlich nicht wird weiter verlängert werden können, sofern nicht neue gewichtige Gründe auf Beklagtenseite hinzukommen.

Ein Anspruch der Kläger auf Ersatz der ihnen unstreitig entstandenen vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 436,97 € nach §§ 280, 286, 288 BGB besteht hingegen nicht.

Zum Zeitpunkt des vorgerichtlichen Tätigwerdens des klägerischen Prozessbevollmächtigten befanden sich die Beklagten nicht im Verzug, da ihnen gegenüber noch keine rechtswirksame Kündigung ausgesprochen war.

Soweit die Kläger sich in diesem Zusammenhang auf das von ihnen vorgelegte Schreiben des Haus- und Grundeigentümer e. V. vom 24.11.2009 beziehen, wird sowohl dessen Existenz als auch dessen Zugang von den Beklagten bestritten. Der daraufhin folgende Vortrag der Kläger im Schriftsatz vom 22.11.10 (Bl. 63 d. A. 2. Abs.) ist, trotz anwaltlicher Vertretung, in sich derart widersprüchlich und unverständlich, dass er nicht zu beachten war. Warum der Schriftsatz vom 24.11.2009 plötzlich dem Schriftsatz vom 01.12.2009 entsprechen sollte, ist nicht auch nur annähernd nachvollziehbar dargelegt. Selbst wenn es zu einer zeitlichen Verschiebung aufgrund der privaten Zustellung durch die Kläger gekommen sein sollte, erklärt das mitnichten, warum ein und derselbe Brief auf einmal zwei unterschiedliche Daten trägt. Warum, wann, aus welchem Grund und von wem das Datum geändert worden sein soll, erschließt sich nicht. Ebenso wenig erschließt sich welche Behauptung konkret in das Wissen der Zeugin Winkelmann gestellt wird.

Auch wenn die Beklagten den Erhalt eines Briefes vom 01.12.2010 einräumen, ist für das Gericht keinesfalls nachprüfbar, ob dieser inhaltlich tatsächlich mit der vorgelegten Kopie des Schreibens vom 24.11.2010 identisch ist.

Nach alledem kann von einer zeitlich vorrangigen rechtswirksamen Kündigungserklärung, vor der unter dem 26.03.2010 von dem Prozessbevollmächtigten der Kläger erklärten, nicht ausgegangen werden.

Auch die Widerklage ist nur zum Teil begründet.

Die Beklagten haben gegen die Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der zu Unrecht vereinnahmten Mieten in Höhe von 752,84 € aus § 812 Abs. 1 BGB.

Unstreitig sind die Kläger erst am 28.07.2009 Eigentümer der von den Beklagten bewohnten Mietwohnung geworden, so dass die Beklagten erst ab diesem Zeitpunkt verpflichtet waren ihnen gegenüber Mietzinszahlungen nach § 535 Abs. 2 BGB zu erbringen.

Ebenso unstreitig wurde die Julimiete 2009 von den Klägern bereits voll vereinnahmt, obwohl ihnen aufgrund der Eigentumsumschreibung zum 28.07.09 lediglich ein Anteil von 4/31 von 402,38 € = 51,92 € zustand. Mithin haben die Kläger den Beklagten den ohne Rechtsgrund erlangten Betrag von 350,46 € zurückzuerstatten.

Gleiches gilt hinsichtlich des am 14.05.2010 angewiesenen Mietrückstandes für die Junimiete 09 in Höhe von 402,38 €, die die Beklagten durch Vorlage einer Kopie der Umsatzanzeige der ... Sparkasse (Bl. 55 d. A.) nachgewiesen haben.

Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang nach längerer Prüfung erstmalig mit Schriftsatz vom 18.04.2011 (Bl. 170 d. A.) behaupteten, dass die Beklagten keinerlei Zahlung an sie geleistet haben, steht dieser Vortrag ihrer Rückzahlungsverpflichtung nicht entgegen. Eine Zahlung an die Kläger, haben nämlich nicht einmal die Beklagten vorgetragen, vielmehr ist der Umsatzanzeige eine Zahlung an den empfangsbevollmächtigten Sohn der Kläger, ..., zu entnehmen, an den die Beklagten aufgrund der mit den Klägern getroffenen Vereinbarung ihre Mietzinszahlungen mit schuldbefreiender Wirkung leisten sollten. Da diese Zahlung unstreitig erfolgt ist, ohne dass ein entsprechender Rechtsgrund vorlag, sind die Kläger auch zur Rückgewähr dieses Betrages verpflichtet.

Soweit die Beklagten darüber hinaus jedoch die Rückforderung eines weiteren Betrages in Höhe von 402,38 € für die ursprünglich unter dem 02.06.09 angewiesene Junimiete des Jahres 2009 begehren, kann ihre Klage mangels Schlüssigkeit keinen Erfolg haben.

Ihrem eigenen Vortrag nach haben die Beklagten diesen Betrag noch an die Voreigentümerin geleistet, - was nebenbei bemerkt - aufgrund der erst im Juli erfolgten Eigentumsumschreibung völlig korrekt war; so dass mangels Leistung an die Kläger auch deren Rückforderung ausgeschlossen ist.

Ein Anspruch der Beklagten darauf, dass die Kläger für die von den Beklagten genutzte Wohnung auf eigene Kosten eine Energieversorgung durch die Bereitstellung von Strom und Gas herstellen, besteht nicht.

Ein derartiger Anspruch könnte sich im konkreten Fall lediglich aus den mit den Voreigentümern getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen ergeben, in welche die Kläger gemäß § 566 Abs. 1 BGB eingetreten sind.

Da das streitgegenständliche Mietverhältnis jedoch durch die rechtswirksame Eigenbedarfskündigung vom 26.03.2010 zum 31.12.2010 endete, besteht keine weitergehende Gebrauchsüberlassungspflicht der Kläger nach § 535 Abs. 1 BGB und mithin entfällt generell deren Verpflichtung die Mieträume mit Strom, Wasser und Heizung zu versorgen (s. BGHZ 180, 300 ff, Elmar Streyl, Das Einstellen der Versorgungsleistungen durch den Vermieter, WuM 06, 234 ff.).

Auch eine aus Treu und Glauben abzuleitende Restpflicht aus dem Abwicklungsverhältnis des Mietvertrages oder der den Beklagten gewährten Räumungsfrist, vermögen im vorliegenden Fall den geltend gemachten Anspruch nicht zu begründen.

Eine in beiden Fällen aus § 242 BGB abzuleitende Verpflichtung, die alleine den Interessen des Mieters dienen würde, lässt sich nach der Rechtsprechung des BGH nämlich nur dann begründen, wenn sie den berechtigten Interessen des Vermieters nicht in einer Weise zuwiderliefe, die ihm die weitere Nutzung unzumutbar machen würde (BGH, ebd.).

Diese Voraussetzungen liegen jedoch vor.

Das den Klägern die Weiterbelieferung der Beklagten mit Energie auf ihre eigenen Kosten nicht zumutbar ist, ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass die Beklagten zumindest mit Beendigung des Mietvertrages nicht mehr von der Privilegierung durch eine gegebenenfalls vereinbarte Betriebskostenpauschale profitieren können und mithin für die tatsächlich verbrauchten Kosten einzustehen haben.

Ein Anspruch auf Wiederherstellung der Energieversorgung auf Kosten der Kläger lässt sich auch nicht auf § 826 BGB stützen, da der Zufluss von Versorgungsleistungen nicht Bestandteil der tatsächlichen Sachherrschaft ist und mithin keine Besitzstörung darstellt (s. BGH, ebd; Schreyll, ebd; KG, NZM 2005, 66).

Allerdings haben die Beklagten einen Anspruch darauf, dass die Kläger die Beklagte zu 1) für den Monat Dezember 2010 von den Ansprüchen der E1. Vertrieb GmbH & CO KG in Höhe von 538,- € freistellt.

Die Kläger waren aufgrund des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages bis zu dessen Beendigung verpflichtet, eine Energieversorgung für die von den Beklagten genutzte Wohnung auf eigene Kosten herzustellen.

Zurecht berufen sich die Beklagten in diesem Zusammenhang darauf, dass sie nach dem von ihnen mit der Ursprungseigentümerin abgeschlossenen Mietvertrag lediglich zur Zahlung einer

Betriebskostenpauschale verpflichtet sind, während die Vertragsgestaltung mit dem Energieversorger dem Eigentümer oblag.

Dass das Mietverhältnis zwischen den Beklagten und den Voreigentümern, derartig gestaltet war ergibt sich bereits aus dem ersten Schreiben der letzten Voreigentümerin der Kläger vom 28.02.01 in dem von „pauschalen Betriebskosten“ in Höhe von 144,18 € die Rede ist. Nichts anderes lässt sich auch deren zweitem Schreiben vom 28.05.09, zeitnah vor der Eigentumsübertragung an die Kläger, entnehmen, indem ebenfalls Betriebskosten von 144,18 € bescheinigt werden.

Haben die Parteien mithin eine Vorauszahlung vereinbart ohne umlagefähige Betriebskosten näher zu bestimmen, handelt es sich bei dieser Vereinbarung um eine Betriebskostenpauschale. Hierfür spricht nicht zuletzt auch, dass die Zahlung der Nebenkosten im konkreten Fall über Jahrzehnte unstreitig derart gehandhabt und Nebenkostenabrechnungen nie erteilt wurden.

Nicht zuletzt bestätigen die Kläger mit ihrem Vortrag, „dass die Beklagten die Interesselosigkeit der Voreigentümer ausgenutzt haben“, dass die Abrechnung der Betriebskosten über den genannten Zeitraum in der geschilderten Art und Weise erfolgte.

Soweit die Kläger sich ferner darauf berufen, dass eine Vereinbarung hinsichtlich der pauschalen Betriebskosten gar nicht vorlag, da die Beklagten durch sie unbegrenzt begünstigt würden, vermag das Gericht dieser Argumentation aus den o. g. Gründen nicht zu folgen. Selbst wenn man jedoch der Rechtsauffassung der Kläger folgen wollte, ergäbe sich hieraus, dass weder ein Katalog umzulegender Betriebskosten, noch Vorauszahlungen eindeutig vereinbart wären und mithin nach der Rechtsprechung des BGH von einer Inklusivmiete auszugehen ist (BGH, WuM 04, 151), so dass bereits mit der Mietzinszahlung sämtliche Nebenkosten abgegolten wären und die Kläger sich noch schlechter stellen würden.

Sofern die Kläger sich darüber hinaus darauf berufen, dass die Vereinbarung schon deshalb keinen Bestand haben könne, weil die Beklagten eine unbefugte Nutzungserweiterung vorgenommen haben, steht auch diesem Einwand das letztgenannte Schreiben der Voreigentümerin entgegen in dem diese bestätigt, dass die Beklagten Mieter der streitgegenständlichen 4-Zimmerwohnung mit einer Fläche von 112 qm² sind. Von einer eigenmächtigen Nutzungserweiterung kann mithin keine Rede sein.

Auch wenn den Klägern zuzugestehen ist, dass die Beklagten eine relativ geringe Miete und eine ebenfalls günstige Betriebskostenpauschale zu tragen haben, vermag dieser Umstand nichts daran zu ändern, dass das Mietverhältnis genau zu diesen Konditionen mit der Voreigentümerin bestand und wie sich aus dem zeitlichen Abstand der beiden Schreiben der Voreigentümerin ergibt, zumindest seit mehr als 8 Jahren, bis unmittelbar vor Eigentumsübertragung, auch derart gehandhabt wurde.

In diesem Zusammenhang sei nochmals erwähnt, dass der Abschluss eines wirtschaftlich ungünstigen Vertrages vom Grundsatz der Vertragsfreiheit gedeckt wird, so dass es auf die ebenfalls streitige Frage, welchen Energieverbrauch die Beklagten tatsächlich haben, im konkreten Fall gar nicht ankommt.

Steht nach alledem fest, dass zwischen den Beklagten und der Voreigentümerin ein Mietvertrag mit einer Betriebskostenpauschale bestand, so sind die Kläger gemäß § 566 Abs. 1 BGB in diesen eingetreten, d. h. dass zwischen ihnen und den Beklagten kraft Gesetzes ein neues inhaltsgleiches Mietverhältnis entstanden ist (Palandt, Weidenkaff, a. a. O., § 566 RdNr. 15).

Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang vortragen, dass sie von einer derartigen Vereinbarung nichts gewusst hätten, handelt es sich um ihr eigenes Informationsverschulden, dass den Beklagten keinesfalls zum Nachteil gereichen kann.

Auch können die Kläger sich nicht darauf berufen, dass das streitige Mietverhältnis bereits vor dem 31.12.2010 endete, da die von ihnen unter dem 26.03.2010, 24.08.2010, 09. und 17.12.2010 jeweils ausgesprochenen fristlosen Kündigungen rechtsunwirksam waren.

Die auf eine unbefugte Gebrauchsüberlassung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 gestützte fristlose Kündigung vom 26.03.2010 scheitert bereits daran, dass nach Vorlage der Geburtsurkunde nunmehr unstreitig sein dürfte, dass es sich bei dem Beklagten zu 4) um den Enkel der Beklagten zu 1) handelt und diese mithin zu dessen Aufnahme in die Wohnung und dessen Eingliederung in ihren Haushalt auch ohne Erlaubnis des Vermieters befugt war (S. hierzu, LG Hamburg, WuM 99, 687 f.) Selbst wenn man hier anderer Meinung sein wollte, hegt das Gericht erhebliche Zweifel, ob in der Einräumung eines solchen unselbstständigen Mitgebrauchs eine erhebliche Rechtsgutverletzung begründet sein kann. Dessen ungeachtet haben die insoweit darlegungsbelasteten Kläger jedoch auch keinerlei Angaben darüber gemacht, seit wann und in welchem Umfang die behauptete Gebrauchsüberlassung vorlag und wann, in welcher Form und mit welchem Inhalt die von § 543 Abs. 3 BGB geforderte Abmahnung, bzw. Fristsetzung, ausgesprochen wurde. Vielmehr haben die Kläger an anderer Stelle sogar vortragen, dass der Beklagte zu 4) gar nicht in ihrem Haus wohne, sondern über eine eigene Wohnung verfüge.

Hinsichtlich der fristlosen Kündigungen vom 24.08.2010 und 09.12.2010, die ebenfalls die unbefugte Gebrauchsüberlassung an den Beklagten zu 4), bzw. eine Gesamtüberlassung der Wohnung an „irgendwelche Personen“ als Kündigungsgrund angeben, gelten die oben getroffenen Feststellungen entsprechend. Soweit die Kläger in der letztgenannten Kündigung von „irgendwelchen Personen“ sprechen, ist ihr Vortrag auch nicht verständlich. Ob die Kläger behaupten wollen, dass die Beklagte zu 1) die Wohnung anderen Personen, wenn ja welchen und seit wann, als den Beklagten überlassen habe, erschließt sich nicht. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) sich unstreitig mehrere Monate in Griechenland aufgehalten und nicht in der Wohnung anwesend war, steht jedoch der Zulässigkeit der Aufnahme ihrer Kinder und Enkelkinder keineswegs entgegen (LG Hamburg, ebd.). Nach Auffassung des LG Hamburg, der sich das erkennende Gericht anschließt, würde jedoch selbst eine vollständige Dauerüberlassung der Wohnung an die engsten Familienangehörigen, die hier aufgrund der unstreitigen Rückkehr der Beklagten zu 1) Ende Dezember 2010 nicht einmal vorliegt, zu keiner unbefugten Gebrauchsüberlassung führen, solange der Mieter nicht endgültig aus der Wohnung ausgezogen ist (LG Hamburg, ebd.).

Letztlich vermag auch die auf Zahlungsverzug gemäß § 543 Abs. 2, Nr. 3 a BGB gestützte fristlose Kündigung vom 17.12.2010 nicht durchzugreifen. Zwar haben die Beklagten für die Monate November und Dezember 2010 unstreitig keine Mietzahlungen geleistet, allerdings konnten sie zumindest für den November schon deshalb nicht in Zahlungsverzug geraten, weil sie für diesen Monat aufgrund einer einhundertprozentigen Mietminderung gar keine Miete schuldeten.

Unstreitig haben die Kläger das Versorgungsverhältnis mit der E1. zum 01.12.2009 gekündigt. Ebenso unstreitig wurde die Wohnung der Beklagten seit dem 14.09.2010 weder mit Strom, Gas noch mit Wasser versorgt. Da zu diesem Zeitpunkt jedoch noch ein gültiger Mietvertrag mit einer Betriebskostenpauschale zugunsten der Beklagten bestand, schuldeten die Kläger im Rahmen der ihnen obliegenden Gebrauchsgewährungspflicht aus § 535 Abs. 1 BGB auch noch die Energie- und Wasserversorgung der streitgegenständlichen Wohnung. Durch die Kündigung des geschuldeten Versorgungsvertrages haben die Kläger mithin eine verbotene Eigenmacht gemäß §§ 858, 862 BGB begangen, die zu einem Mangel der Mietsache nach §

536 Abs. 1 BGB führte. Da die Mangelhaftigkeit nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wiederum automatisch dazu führt, dass die Miete vom Beginn der Beeinträchtigung an auch ohne ausdrückliche Geltendmachung gemindert ist (S. BGH, NJW 61, 916; ders., NJW-RR 91, 779) und durch den vollständigen Verlust von Wasser, Strom und Gas die Gebrauchstauglichkeit der streitgegenständlichen Wohnung, von Mitte September bis Ende November 2010 de facto komplett aufgehoben war, ist evident, dass die Beklagten für diesen Zeitraum zur hundertprozentigen Mietminderung berechtigt waren.

Nach alledem ist der Widerklageantrag zu 3 hinsichtlich des Monats Dezember 2010 begründet. Soweit darüber hinaus jedoch eine Freistellung in Höhe von jeweils 538,- € für die Monate Januar bis Mai 2010 begehrt wurde, konnte der Antrag aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses aus den auf S. 8 ff. des Urteils genannten Gründen keinen Erfolg haben.

Gleiches gilt auch für den Widerklageantrag zu 4, da die Kläger aus den bereits genannten Gründen nach dem 31.12.2010 aus keinem Rechtsgrund verpflichtet sind für einen von der Beklagten zu 1) abgeschlossenen Versorgungsvertrag mit der E1. Vorauszahlungen zu erbringen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1, Satz 1 ZPO. Gemäß dieser Norm, waren die Kosten im Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens der Parteien zu quoteln. Hierbei geht das Gericht nach §§ 3 ZPO, 45 Abs. 1 S. 1 GKG von folgenden Streitwerten aus:

Klageantrag zu 1 = 3.098,40 € (12 × die Nettomonatsmiete von 258,20 €)

Klageantrag zu 2 = 436,97 €

Widerklageantrag zu 1 = 1.155,22 €

Widerklageantrag zu 2 = 2.690,- € (5 Monatsvorauszahlungen à 538,- €, von rechtskräftigem Urteil bis Räumungsfristablauf)

Widerklageantrag zu 3 = 3.228,- €

Widerklageantrag zu 4 = 1.614,- € (3 Monatsvorauszahlungen à 538,- €, von Februar 2011 bis zur nach Rechtskraft möglichen Kündigung des E1. Vertrages, wegen Deckungsgleiche der Monate 02., 03., 04 und 05.2011 mit dem Widerklageantrag zu 3)

Gesamtstreitwert = 12.222,59 €

Da die Kläger insgesamt in Höhe von 10.494,78 € obsiegt haben und in Höhe von 1.727,81 € unterlegen sind haben sie 14% der Kosten und die Beklagten entsprechend 86% zu tragen.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 704, 708 Nr. 7 und Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de