

AG Freiburg, Urteil vom 13.08.2012, 2 C 823/11

In Sachen

Klägerin

gegen

Beklagten / Bruder 1 (Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Schneble, Offenburg)
und

Beklagten / Bruder 2 (Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Stegner, Pirmasens)

wegen Räumung und Herausgabe

hat das AG Freiburg durch ... am 13.08.2012 auf die mündliche Verhandlung vom 03.08.2012 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. zur Vollstreckbarkeit

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt als Hausverwalterin die Räumung und Herausgabe einer Wohnung sowie vorgerichtliche Anwaltskosten.

Die damalige Eigentümerin, M-L, schloss im Jahr 1978 mit dem Vater der Beklagten einen schriftlichen Mietvertrag ab. Der Vater ist am 20.12.2008 verstorben.

Mit Schreiben vom 20.07.2010 mahnte die Klägerin den Beklagten Ziffer 1 wegen unpünktlicher Mietzahlungen sowie unerlaubter Untervermietung ab.

Die Klägerin erklärte gegenüber dem Beklagten Ziffer 1 mit Schreiben vom 28.10.2010 und vom 03.02.2011 und gegenüber dem Beklagten Ziffer 2 mit Schreiben vom 29.10.2010 und vom 16.02.2011 die Kündigung des Mietverhältnisses.

In der Zeit vom 16.05.2001 bis 24.06.2006 war der Beklagte Ziffer 1 in der streitgegenständlichen Wohnung gemeldet.

aus den Gründen:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung.

Die Klägerin ist aktivlegitimiert.

Denn bereits aus dem als K 1 vorgelegten Mietvertrag ergibt sich, dass die vormalige Eigentümerin der Wohnung, M-L, durch die Klägerin vertreten wurde. Unabhängig davon ergibt sich aus dem als Anlage K 15 vorgelegten Hausverwaltungsvertrag zwischen der Klägerin und dem aktuellen Eigentümer der Wohnung, dass die Klägerin zur „Vertretung aller mit der Verwaltung zusammenhängenden Interessen des Eigentümers, auch bezüglich Kündigung ...“ beauftragt wurde.

Das Gericht hat bereits im Beschluss vom 27.07.2011 festgestellt, dass die beiden Beklagten nicht nach § 563 Abs. 2 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind.

Denn Voraussetzung ist insoweit die Führung eines gemeinsamen Haushaltes. Es ergibt sich aber bereits aus dem Vortrag des Beklagten Ziffer 2, dass er keinen gemeinsamen Haushalt mit seinem verstorbenen Vater geführt hat. Auch befand sich der Beklagte Ziffer 1 seit 24.06.2006 in der JVA.

Die Beklagten haben jedoch bewiesen, dass sie Erben ihres verstorbenen Vaters wurden; denn insoweit wurde ... ein gemeinschaftlicher Erbschein vorgelegt ...

Nach § 564 Satz 1 BGB wurde deshalb das Mietverhältnis mit ihnen fortgesetzt.

Eine Kündigung der Klägerin nach § 564 Satz 2 BGB ist jedenfalls nicht fristgerecht erfolgt.

Denn aus dem als Anlage K 2 vorgelegten Schreiben vom 20.07.2010 ergibt sich, dass die Klägerin jedenfalls zum vorgenannten Zeitpunkt Kenntnis davon hatte, dass der Vater der Beklagten verstorben war. Die dann ab dem 28.10.2010 erfolgten Kündigungen erfolgten somit nicht mehr fristgerecht im Sinne der vorgenannten Vorschrift.

Die Klägerin hat das Mietverhältnis auch nicht wirksam gekündigt, §§ 543 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2, 573 BGB.

Denn die Klägerin blieb für den von ihr behaupteten Kündigungsgrund einer unerlaubten Untervermietung beweisfällig.

Insoweit hatten die Beklagten eingeräumt, dass sich seit dem Jahr 2006 für ihren Vater ein Betreuer in der Wohnung befunden habe. Dieser habe jedoch nur im Zeitraum Juni bis September 2010 selbst Miete geleistet. Ausgezogen sei er dann auch im September 2010.

Die Anwesenheit dieses Betreuers kann den Beklagten nicht als unberechtigte Untervermietung zugerechnet werden, da sie bereits im Jahr 2006 veranlasst worden war. Zu würdigen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch, dass auf die Abmahnung vom 20.07.2010 die Gebrauchsüberlassung zum September 2010 beendet wurde.

Nach dem vorgenannten Zeitpunkt soll nach den Ausführungen der Beklagten lediglich ein Kollege des Beklagten Ziffer 1 nach der Wohnung gesehen und gelegentlich dort geschlafen haben. Diese Person soll jedoch nach wie vor über eine eigene Wohnung verfügt haben.

Dafür, dass es sich insoweit um eine Gebrauchsüberlassung der Wohnung gehandelt hat, blieb die Klägerin, wie bereits dargetan, beweisfällig.

...

Nachdem ein Kündigungsgrund nicht bewiesen wurde, ist die Klage mit der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 ZPO vollumfänglich abzuweisen.

Auch besteht ein Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Kosten aus den vorgenannten Gründen nicht.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.