



Löwenstein & Banhegyi
Rechtsanwälte

Altenritter Str.9 - 34225 Baunatal

Telefon: 0561 - 574 26 20

Telefax: 0561 – 574 26 22

www.recht21.com

BGB, § 242

Kündigung eines Mietvertrages per SMS, Treu und Glauben, konkludent erklärter Verzicht auf
Mietzins

*Landgericht Paderborn, Urteil vom 06.09.2007,
5 S 39/07*

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn X,

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Z.

gegen

Frau Y.

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Löwenstein & Banhegyi, Altenritter Str. 9,
34225 Baunatal

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn auf die mündliche Verhandlung vom 06.09.2007 durch den Richter am Landgericht A., die Richterin am Landgericht B. und den Richter C.

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 02.02.2007 verkündete Urteil des Amtsgerichts Brakel wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Von den gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zu treffenden Feststellungen zur Tatsachengrundlage wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313.a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung des Klägers hatte in der Sache keinen Erfolg.

Dem Kläger stehen aus dem Mietvertragsverhältnis, dass zwischen ihm und der Beklagten bestanden hat, keine weiteren als die vom Amtsgericht zuerkannten Ansprüche zu.

Nach Beweisaufnahme durch Vernehmung der Zeugin K. steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass der Kläger bei einem wegen der bestehenden Mietrückstände der Beklagten geführten Gespräch konkludent auf die Monatsmieten für Januar und Februar 2005 verzichtet hat. Die Zeugin K. hat berichtet, dass sie von der Klägerin zu diesem Gespräch hinzugezogen worden sei, denn es habe ein gewisses Vertrauensverhältnis bestanden, da die Beklagte die Mutter ihres Enkelkindes sei. Die Beklagte habe nicht allein das Gespräch mit dem Kläger führen wollen. Dabei sei, so

die Zeugin, von ihr der Vorschlag gemacht worden, dass die ausstehenden Mieten mit einem Ersatzanspruch der Beklagten wegen eines Wasserrohrbruchs in der Form "verrechnet" werden sollten, als dass der Kläger auf die Mietzinsansprüche verzichte. Der Kläger habe daraufhin aus ihrer Sicht sein Einverständnis mit diesem Vorschlag erklärt; soweit sie sich erinnere, habe er gesagt. "Der Vorschlag ist nicht schlecht; das könnte man so machen". Dann sei das Gespräch auch im Prinzip beendet gewesen. Die Kammer ist davon überzeugt, dass die Aussage der Zeugin das Geschehen zutreffend wiedergibt. Ihre Aussage war in sich stimmig, nicht auf Kernaspekte beschränkt und wies keinerlei Belastungs- oder Begünstigungstendenz auf.

Der Kläger hat zudem auch nicht geltend gemacht, dass die Aussage der Zeugin hinsichtlich ihres Vorschlags und seiner geschilderten Reaktion unrichtig sei. In der Berufung hat er sich darauf beschränkt, darzutun, dass das Gespräch mit der Zeugin nach deren Aussage gegenüber dem Amtsgericht im Jahr 2004 stattgefunden habe und deswegen kaum einen Verzicht auf die streitgegenständlichen Monatmieten für die beiden ersten Monate des Folgejahres beinhalten könne. Dieser Einwand ist aber insoweit hinfällig, als dass spätestens im Rahmen der erneuten Vernehmung der Zeugin klar herausgekommen ist, dass diese das Gespräch in das Jahr 2005, nämlich nach Entstehung der Rückstände bei der Mietzinszahlung für Januar und Februar und nach dem - unstrittigen - Eintritt des Wasserschadens datiert. Im übrigen hat der Kläger sich auf die rechtliche Bewertung der Aussage der Zeugin beschränkt, aus der sich nach seiner Auffassung ein Verzicht nicht ergebe.

Die Kammer bewertet die von der Zeugin geschilderte Situation indessen so, dass die Äußerung des Klägers im gegebenen Kontext als Eingehen auf den Vorschlag der Zeugin zu verstehen ist. Unstreitig waren durch einen Wasserschaden Gegenstände der Beklagten in Mitleidenschaft gezogen worden, wenngleich die Höhe ihres Schadens und eine Ersatzverpflichtung des Klägers offenbar nicht vollständig geklärt waren. Wenn vor diesem Hintergrund im Rahmen eines Gesprächs über die Mietrückstände das Angebot einer wechselseitigen Verrechnung gemacht wird, bei der aus Vereinfachungsgründen die Parteien auf die Verfolgung ihrer jeweiligen Forderungen verzichten, ist die von der Zeugin wiedergegebene Äußerung des Klägers als Einverständnis zu werten. Andernfalls wäre es nicht zu dem anschließenden raschen Ende des Gesprächs gekommen, sondern der Kläger hätte deutlich gemacht, dass er damit nicht einverstanden sei. Durch sein Verhalten brachte er über den bloßen Wortlaut seiner Äußerung hinaus zum Ausdruck, dass er den

Vorschlag akzeptiere. Dies gilt auch für die Beklagte, die durch ihr Verhalten zum Ausdruck brachte, dass sie mit der von der Zeugin vorgeschlagenen Abwicklung einverstanden war. Schließlich spricht auch für eine erzielte Einigung im vorgenannten Sinne, dass aus dem Vortrag des Klägers nicht ersichtlich ist, dass er die Januar- und Februarmiete vor dem Schreiben vom 15.12.2005, also erst nach dem Auszug der Klägerin geltend machte.

Auch steht dem Kläger kein Anspruch auf Zahlung von Miete oder Nebenkosten für den Monat Oktober 2005 zu. Die Bewertung des Amtsgerichts erweist sich als zutreffend. Es ist unstreitig, dass der Kläger die Beklagte mit SMSBotschaften im August auf eine in Kürze bevorstehende Räumung ihrer Wohnung hingewiesen hat. Angesichts dessen, dass seitens des Klägers weder die Existenz eines Räumungstitels noch eine Kündigung durch eine der Vertragsparteien behauptet wird, kann dies nur als Versuch gewertet werden, Druck auf einen offenbar unliebsam gewordenen Mieter auszuüben, damit dieser die Wohnung verlässt. Kommt der Mieter dem nach, indem er auszieht, so kann ein Vermieter - wie hier der Kläger - über den Auszugstag hinaus keine Mietzinsforderung geltend machen. Denn sein widersprüchliches Verhalten ist als Verstoß gegen Treu und Glauben anzusehen, § 242 BGB.

Schließlich kann der Kläger auch nicht den Ersatz der Malerkosten in Höhe von 100,00 € verlangen. Unabhängig davon, ob die Klausel im erstmals in der Berufungsverhandlung von der Beklagten vorgelegten Mietvertrag hinsichtlich der Schönheitsreparaturen wirksam ist, hätte der Kläger der Beklagten eine Frist zur Erbringung ihrer Leistung setzen müssen, §§ 280, 281 BGB; erst danach kann er Schadensersatz verlangen. Dass er dies getan hat, ist nicht ersichtlich.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO