

116



# Landgericht Berlin Im Namen des Volkes

## Urteil

Geschäftsnummer:

63 S 296/12

3 C 103/12 Amtsgericht Spandau

verkündet am :

05.03.2013

[Redacted]

In dem Rechtsstreit

der Ypsilon-Liegenschafts-Verwaltungs GmbH,  
vertreten d.d. Geschäftsführer [Redacted] und  
[Redacted]

Loschwitzer Weg 13, 13593 Berlin,

Klägerin und Berufungsklägerin,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte [Redacted]

**Vollstreckbare Ausfertigung ist erteilt,**

an Klg. Bekl. z. Hd. d. R. A. [Redacted]

am 21. Mai 2013

gegen

1. Frau [Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]  
Justizbeschäftigte

2. Herrn [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

3. de Herrn [Redacted]  
[Redacted]

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwältin [Redacted]

AA

hat die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 05.03.2013 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Paschke, den Richter am Amtsgericht Zintl und den Richter am Landgericht Vaterrodt

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 5. Juni 2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Spandau - 3 C 103/12 - abgeändert und neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung Loschwitzer Weg 27, 13593 Berlin, 3. OG, bestehend aus 2 ½ Zimmern mit einer Wohnfläche von 72,61 m<sup>2</sup> nebst Kellerraum Nr. 405 geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31. Mai 2013 gewährt.

Gründe:

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Im Übrigen wird von der Darstellung des Tatbestands gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 540 Abs. 2 ZPO abgesehen.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet.

118

Die Beklagten zu 1. und 2. sind gemäß § 546 Abs. 1 BGB und der Beklagte zu 3. gemäß § 546 Abs. 2 BGB zur Räumung und Herausgabe der von ihnen innegehaltenen Wohnung verpflichtet. Das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1. und 2. ist beendet.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist die Kündigung der Klägerin mit Schreiben vom 6. Februar 2012, die in der Klageschrift wiederholt worden ist, nicht deshalb unwirksam, weil die Vertragsverletzungen durch den Beklagten zu 3. in keinen hinreichend nahen Zusammenhang zum streitgegenständlichen Mietverhältnis stehen und den Beklagten zu 1. und 2. als Vertragspartner insoweit kein Verschulden zur Last fällt.

Die Kündigung ist gemäß § 543 Abs. 1 BGB begründet, wobei die beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien insbesondere unter Berücksichtigung des Verschuldens des Mieters abzuwägen sind. Dabei ist dem Mieter das Verschulden eines Dritten, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, grundsätzlich nach § 540 Abs. 2 BGB zuzurechnen (BGH, Urteil vom 17. Oktober 1990 - VIII ZR 213/89, BGHZ 112, 307; AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14. Februar 2012 - 316 C 275/11, ZMR 2012, 587).

Das Einsteigen in einen Ladenraum ist auch dann als Vertragsverletzung anzusehen, wenn die Fensterscheibe bereits zuvor eingeschlagen war. Hiervon muss man nach dem vorliegenden Sachverhalt ausgehen, weil die Klägerin für das Einschlagen der Scheibe durch den Beklagten zu 3. keinen Beweis angetreten hat. Er wurde in dem Laden „nur“ getroffen. Auch wenn danach jedenfalls eine Sachbeschädigung wegen der Fensterscheibe dem Beklagten zu 3. nicht vorzuwerfen ist, mindert dies zwar in einem gewissen Umfang den Unwertgehalt, schließt aber einen Hausfriedensbruch nicht aus. Der Umstand, dass sich der Laden in einer gewissen räumlichen Entfernung zur streitgegenständlichen Wohnung befunden hat, lässt einen hinreichenden Zusammenhang zum vorliegenden Mietverhältnis nicht entfallen. Denn er befand sich innerhalb der selben Wohnanlage und stand im Eigentum der Klägerin.

Ein eigenes Verschulden der Beklagten zu 1. und 2. fällt diesen nicht zur Last. Sie waren an dem Vorfall nicht beteiligt, müssen sich aber das Verschulden des Beklagten zu 3. zurechnen lassen. Ohne Erfolg berufen sie sich darauf, dass sie gar keine Möglichkeit hatten, auf den Beklagten zu 3. in irgendeiner Weise hinsichtlich eines vertragsgemäßen Verhaltens

einzuwirken. Die Klägerin trägt vor, die Beklagte zu 1. am 18. August 2011 wegen vorangegangener Vertragsverstöße infolge mehrfacher Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten zu 3. abgemahnt zu haben. Die Beklagten sind diesem Vorbringen nicht entgegengetreten, sodass es als unstreitig anzusehen ist. Der Umstand, dass ein Einwirken nicht erfolgreich ist, liegt im Risikobereich der Beklagten.

Die von der Klägerin in I. Instanz vorgetragene Störungen des Hausfriedens durch Bedrohungen anderer Bewohner durch den Beklagten zu 3. hat das Amtsgericht zu Recht nicht als Kündigungsgrund berücksichtigt, denn sie sind nicht zum Gegenstand der Kündigungen gemacht worden, und zwar weder im Schreiben vom 6. Februar 2012 noch in der Klage, § 569 Abs. 4 BGB. Das Vorbringen ist erst später im Rechtsstreit erfolgt.

Selbst wenn man den obigen Vorfall für eine Kündigung nicht als erheblich genug ansähe, ist das Mietverhältnis jedenfalls aufgrund der in der Berufungsbegründung erneut erklärten Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB beendet. Der Beklagte zu 3. hat mehrfach und nicht nur im Einzelfall erhebliche Störungen des Hausfriedens im Sinne von § 569 Abs. 2 BGB durch körperliche Bedrohungen und Angriffe anderer Bewohner zu verantworten. Er hat im Mai 2010 eine andere Mieterin mit Benzin übergossen und versucht, sie anzuzünden. Ein anderer Mieter hat seine Wohnung gekündigt, nachdem er von dem Beklagten zu 3. und einem weiteren Mittäter in seiner Wohnung überfallen worden ist und ihm die Wohnungsschlüssel und Wertgegenstände entwendet worden sind. Schließlich hat der Beklagte zu 3. im August 2011 einen weiteren älteren Mieter in der Wohnanlage ohne erkennbaren Grund von hinten auf den Hinterkopf geschlagen, sodass dieser bewusstlos und stark blutend zusammengebrochen ist.

Diese in der Berufungsbegründung erklärte weitere Kündigung ist nicht gemäß § 533 BGB in der Berufungsinstanz unzulässig.

Sie führt zwar einen neuen Sachverhalt ein, der bislang nicht Gegenstand der Entscheidung war, weil über die bereits mit Schriftsatz vom 1. Juni 2012 vorgetragene Vorfälle bislang nicht zu befinden war. Das kann jedoch dahinstehen, weil der Vortrag unstreitig ist und deshalb auch bei der Entscheidung in der Berufungsinstanz zu berücksichtigen ist. Denn in Bezug auf die Störungen des Hausfriedens durch Bedrohungen und Tötlichkeiten gegenüber anderen Mitbewohnern durch den Beklagten zu 3. sind sie Beklagten dem

120

Vortrag der Klägerin nicht entgegengetreten. Sie haben lediglich bestritten, dass der Beklagte zu 3., wie die Klägerin ebenfalls behauptet hat, 53 Vorstrafen hat, die mehrheitlich in den Liegenschaften der Klägerin begangen worden sein sollen. Hierauf kommt es jedoch nicht an, weil auf diese die Kündigung nicht gestützt worden ist. Die konkret angeführten Bedrohungen und Tätlichkeiten sind von den Beklagten dagegen nicht in Abrede gestellt worden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Gemäß § 721 ZPO war den Beklagten eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren, damit sie sich auf den bevorstehenden Umzug einrichten können.

Paschke

Zintl

Vaterrodt

Beglaubigt

Justizbeschäftigte

