

Ausfertigung

Aktenzeichen:
5 C 402/13



Verkündet am
19.03.2014

Amtsgericht Mannheim

██████████
Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

██████████ ██████████ ██████████ Mannheim
- Kläger u. Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ██████████ ██████████ 68165 Mannheim, Gz.: ██████████

gegen

██ Mannheim
- Beklagte u. Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Höfle & Sauer**, Kaiserring 38, 68161 Mannheim, Gz.: 3216/13-as

wegen Räumung und Herausgabe

hat das Amtsgericht Mannheim
durch den Richter Dr. Streiß
am 19.03.2014 auf die mündliche Verhandlung vom 20.02.2014

für **Recht** erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung aufgrund einer Eigenbedarfskündigung, wobei die Parteien insbesondere über die Einhaltung der bei Mietverträgen mit bestimmter Laufzeit erforderlichen Schriftform streiten.

Der Kläger hat die Wohnung im Anwesen [REDACTED] 68169 Mannheim käuflich erworben und ist seit dem 08.08.2012 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Beklagte ist Mieterin der streitgegenständlichen Wohnung. Als Vermieter ist eine Erbengemeinschaft nach M [REDACTED] M [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] Berlin aufgeführt. Letzterer hat den Mietvertrag - unter dem Zusatz für die Erbengemeinschaft - auch unterzeichnet. Laut Mietvertrag beträgt dessen Laufzeit 30 Jahre, gerechnet vom 01.01.1999 an.

Der Kläger hat mit Kündigung vom 20.09.2012, zugegangen am 25.09.2012, den streitgegenständlichen Mietvertrag zum 30.09.2013 wegen Eigenbedarfs gekündigt.

Der Kläger trägt vor,

die Abfassung eines Mietvertrages in schriftlicher Form setze voraus, dass dieser von allen Erben hätte unterzeichnet werden müssen, da die als Vermieterin auftretende Erbengemeinschaft selbst keine Rechtspersönlichkeit darstelle und auch als solche nicht vertreten werden könne. Der Zeuge [REDACTED] sei auch nicht bevollmächtigt gewesen, im Namen der Erben den streitgegenständlichen Mietvertrag abzuschließen. Schließlich sei die Vermieterseite im streitgegenständlichen Mietvertrag so unvollständig bezeichnet, dass anhand der Angaben in der Vertragsurkunde die Vermieter nicht festzustellen seien. Daher liege ein Mangel der Schriftform vor, weshalb der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen worden und auch vor Ablauf der im Vertrag genannten Laufzeit kündbar sei.

Er habe die Wohnung als Alterssitz für sich und seine Ehefrau gekauft. Derzeit zahle er eine Bruttomiete von 692,00 € monatlich und beziehe eine Rente von lediglich 826,59 € im Monat. Er verfüge über kein weiteres Einkommen. Auch seine Ehefrau beziehe weder Einkommen noch Rente. Von seinem jetzigen Einkommen sei es ihm daher nicht mehr möglich, den Lebensunter-

halt für sich und seine Ehefrau zu bestreiten sowie gleichzeitig seine jetzige Mietwohnung zu unterhalten.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung im Anwesen [REDACTED] 68169 Mannheim, [REDACTED] rechts, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele/Korridor und 1 Keller, zu räumen und an ihn herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Nachdem die Beklagte zunächst widerklagend noch die Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sei, in der angemieteten Wohnung ([REDACTED], [REDACTED] in 68161 Mannheim) bei Auszug Schönheitsreparaturen durchzuführen, geltend gemacht hat, haben die Parteien die Widerklage in der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2013 übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Beklagte trägt vor,

die Kündigung vom 20.09.2013 habe das Mietverhältnis nicht beendet. Die Befristung des Mietvertrages auf 30 Jahre sei wirksam und für den Kläger binden. Dem Schriftformgebot sei ausreichend entsprochen worden. Vertragspartner seien auf Vermieterseite die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft und nicht die Erbengemeinschaft als solche. Der Zeuge [REDACTED] habe alle Erben nach der Erblasserin M[REDACTED]e M[REDACTED] als Stellvertreter beim Vertragsschluss wirksam vertreten. Darüber hinaus sei dem Schutz des in den Mietvertrag eingetretenen Klägers ausreichend Rechnung getragen. Die Parteien seien für ihn hinreichend bestimmbar. So sei die Vermieterseite als Erbengemeinschaft nach Ma[REDACTED] M[REDACTED] bestimmt und auch der Vertreter der Erben mit vollem Namen und Anschrift angegeben. Herr [REDACTED] habe explizit für die Erbengemeinschaft unterzeichnet und damit zum Ausdruck gebracht, dass seine Erklärung bzw.

seine Unterschrift auch für alle anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft gelte.

Die Beklagte bestreitet, dass der Kläger die streitgegenständliche Wohnung für eigene Wohnzwecke nutzen wolle. Es erscheine unglaublich, dass der Kläger nicht länger in der Lage sei seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, gleichwohl aber eine Eigentumswohnung kaufen könne.

Schließlich sei der Kläger nicht schutzwürdig, da er vor Abschluss des Kaufvertrages Einblick in den Inhalt des Mietverhältnisses erhalten und damit Kenntnis von der Befristungsvereinbarung gehabt habe.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung des Zeugen [REDACTED] im Termin vom 20.02.2014. Außerdem hat das Gericht die Beklagte informatorisch angehört. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Kündigung des Klägers vom 20.09.2012 hat das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht wirksam beendet. Die Parteien des Mietvertrages haben eine Laufzeit von 30 Jahren vereinbart und dabei die Schriftform nach §§ 550, 126 BGB eingehalten.

1. Der Mietvertrag ist zunächst nicht mit der Erbengemeinschaft nach Margarethe Meyer, sondern mit den einzelnen Mitgliedern der Erbengemeinschaft zustande gekommen. Dies folgt daraus, dass die Erbengemeinschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt und auch sonst nicht rechtsfähig ist (vgl. etwa BGH, Urteil vom 11.09.2002, Az. XII ZR 187/00). Auf Vermieterseite stehen demnach [REDACTED] r und [REDACTED] sowie die Beklagte, die auch gleichzeitig Mieterin ist.

2. Die Vertragsparteien sind aus der Urkunde auch bestimmbar. Darin sind als Vermieterin die Erbengemeinschaft nach M [REDACTED] M [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] Berlin sowie als Mieterin [REDACTED] geb. M [REDACTED] r aufgeführt. Voraussetzung der Schriftform ist, dass sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, der Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses aus der Urkunde ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 11.09.2002, Az. XII ZR 187/00). Dies folgt aus dem Zweck des Schriftformerfordernisses, der in erster Linie darin besteht, dass es dem Erwerber ermöglicht wird, sich vollständig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten des Mietvertrages zu unterrichten. Dabei dürfen auch außerhalb der Urkunde liegenden Umstände zur Auslegung herangezogen werden, ob der wesentliche Vertragsinhalt beurkundet ist (vgl. BGH, Urteil vom 11.09.2002, Az. XII ZR 187/00).

Der streitgegenständliche Mietvertrag enthält Anhaltspunkte, die eine solche Bestimmbarkeit der Vertragsparteien zulassen.

Die Parteien streiten zwar ausgiebig darüber, ob die Mitglieder der Erbengemeinschaft aufgrund der Angaben hinsichtlich der Vermieterin (Erbengemeinschaft nach M [REDACTED] M [REDACTED], vertreten

durch [REDACTED] [REDACTED] Berlin) etwa durch Einsichtnahme in das Grundbuch, eine Anfrage beim Nachlassgericht oder eine EMA-Anfrage ermittelt werden können. So hat der Kläger nachgewiesen, dass die Mitglieder der Erbengemeinschaft dem Grundbuch nicht mehr entnommen werden können und eine EMA-Anfrage hinsichtlich des nicht mehr in Berlin wohnenden [REDACTED] erfolglos verlief. Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass die Ermittlung der einzelnen Vermieter für den Kläger auf einem viel einfacheren Weg, nämlich durch Nachfrage bei der beklagten Mieterin, erfolgen kann. Sie ist als Mitglied der Erbengemeinschaft sowohl Vermieterin als auch Mieterin und die Mutter der übrigen Vermieter [REDACTED]r und [REDACTED]. Ein entsprechender Anhaltspunkt hierfür ergibt sich eindeutig aus dem Mietvertrag. Dort heißt es einerseits Erbengemeinschaft nach M. [REDACTED] M. [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] und andererseits [REDACTED] geborene M. [REDACTED]. Aufgrund der Identität des Namens der Erblasserin und des Geburtsnamens der Mieterin auf der einen sowie der Identität des Namens des Vertreters der Erbengemeinschaft und des Namens der Mieterin auf der anderen Seite liegt es aus Sicht des Gerichts nahe, zunächst die Mieterin nach den Vermieterin zu befragen. Es ist äußerst unwahrscheinlich, wenn nicht nahezu ausgeschlossen, dass es sich hierbei um einen Zufall handelt, so dass der Kläger auf einfachem und schnellem Weg an Namen und Adressen der Vermieter gelangt wäre. Damit besteht für den Erwerber die Möglichkeit, anhand der Vertragsurkunde die Erben zu ermitteln.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 11.09.2002, Az. XII ZR 187/00) ist dagegen mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Dort hat der BGH zwar entschieden, dass Anhaltspunkte, die eine Bestimmbarkeit der Vertragspartei zulassen, aus der Urkunde nicht ersichtlich sind. Allerdings war dort in der Vertragsurkunde als Vermieterin lediglich eine Erbengemeinschaft Sa. aufgeführt, so dass weder der Erblasser noch die Anschrift des Erblassers oder eines Erben ersichtlich waren. In der hier streitgegenständlichen Vertragsurkunde sind dagegen sowohl die Erblasserin als auch ein Erbe mit seiner damaligen Anschrift aufgeführt.

3. Schließlich ist der Mietvertrag durch einen Vertreter der Vermieter eigenhändig unterschrieben worden. Für die Einhaltung der Schriftform ist es grundsätzlich erforderlich, dass alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Nur dann ergibt sich aus der Urkunde, dass ein Vertrag mit diesem Inhalt zustande gekommen ist. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muss dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen (vgl. BGH, Urteil vom 23.01.2013, Az. XII ZR 35/11). Dies ist hier der Fall, da Christopher Auer mit dem Zusatz für die Erbengemeinschaft

unterschrieben hat und dadurch die Vertretung für die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht hat.

Der Kläger hat zwar eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung bestritten. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht jedoch zur Überzeugung des Gerichts fest, dass [REDACTED] von den anderen Mitgliedern der Erbengemeinschaft - [REDACTED] und der Beklagten - zum Abschluss des Mietvertrages bevollmächtigt gewesen ist. So hat der Zeuge [REDACTED] im Termin vom 20.02.2014 ausgesagt, dass er damit einverstanden gewesen sei, dass sein Bruder [REDACTED] als Vertreter der Erbengemeinschaft auftrat und den Mietvertrag für diese abschloss. Dies bestätigte auch die Beklagte im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung. Sie sagte, dass ihr Sohn [REDACTED] nach dem Tod ihrer Mutter alle Angelegenheiten in die Hand genommen und sich um diese gekümmert habe. Er habe die Erbengemeinschaft vertreten und sie sei damit einverstanden gewesen.

Die Aussage des Zeugen [REDACTED] ist glaubhaft. Bei Würdigung der Aussage hat das Gericht auch bedacht, dass es bei dem Zeugen um den Sohn der Beklagten handelt, dieser also ein mittelbares eigenes Interesse am Ausgang des Rechtsstreits hat. Gleichwohl ist das Gericht von der Richtigkeit der gemachten Angaben überzeugt. Der Zeuge schilderte in persönlich glaubhafter Weise mit Zeichen emotionalen Mit- und Wiedererlebens einen plastisch nachvollziehbaren Lebenssachverhalt, versuchte insbesondere nicht, Erinnerungs- oder Wahrnehmungslücken zu kaschieren, weshalb das Gericht die Überzeugung gewonnen hat, dass der Zeuge tatsächlich Erlebtes geschildert hat.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Auch soweit die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, entsprach es unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands billigem Ermessen, die Kosten dem Kläger aufzuerlegen (vgl. § 91a ZPO). Denn die Klausel des Mietvertrages betreffend die Durchführung von Schönheitsreparaturen ist unwirksam, weshalb die Widerklage zulässig und begründet gewesen ist. Vor dem Hintergrund der ausgesprochenen Kündigung hatte die Beklagte insbesondere ein Interesse an der Feststellung der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

Bis zum 20.11.2013: 2.400 € (Klageantrag);

vom 20.11.2013 bis zum 28.11.2013: 3.000 € (Widerklage: + 600 €);

seitdem: 2.400 € (Erledigung Widerklage: - 600 €).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Mannheim
A 1
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Mannheim
Schloss, Westflügel
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Dr. Streiß
Richter

Ausgefertigt
Mannheim, 20.03.2014

Tragmann
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

