



**Amtsgericht Gießen, Urteil vom 17.01.2025, Az.
46 C 55/24**

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Räumung und Herausgabe einer Wohnung.
- 2 Die Beklagten schlossen mit der Klägerin und ihrem im Jahr 2021 verstorbenen Ehemann am 05.03.1996 einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung im 1. Stock des streitgegenständlichen Anwesens in „...“.
- 3 Das Anwesen besteht aus einem Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und einem darüber liegenden 1. Stock. Die Klägerin bewohnt das Erdgeschoss, die Beklagten den 1. Stock. Am Hauseingang befand sich ursprünglich eine Klingel für die Räumlichkeiten im Keller, die zwischenzeitlich entfernt wurde. Das Anwesen ist baurechtlich als Zweifamilienhaus genehmigt.
- 4 Das Kellergeschoss ist von der Hauseingangstür über eine Treppe erreichbar. Am Ende der Treppe befindet sich ein Sicherungskasten mit drei Einheiten für den 1. Stock, das Erdgeschoss und das Kellergeschoss. Von hier aus sind die weiteren Räumlichkeiten des Kellergeschosses durch eine Tür erreichbar. Hinter der Tür befindet sich ein länglicher Raum mit drei Türen zur linken Seite, zwei Türen zur rechten Seite sowie einer Tür in der Front.
- 5 In dem gefliesten und durch die erste Tür zur rechten Seite erreichbaren Raum befindet sich eine Duschkabine mit angeschlossenen Duscharmaturen, ein Waschbecken und eine Toilette. Dieser Raum ist ebenfalls durch eine Tür vom Garten aus erreichbar, bei der es sich um die einzige Tür in den Garten handelt.
- 6 In dem zweiten Raum zur linken Seite befinden sich aus Sicht der Zimmereingangstür an der rechten Seite Wandfliesen sowie ein Wandschrank mit einer Metalloberfläche, in der ein Waschbecken eingelassen ist. Frontal an der rechten Seite der gefliesten Wandfläche befindet sich ein Stromanschluss.
- 7 In dem zweiten Raum zur rechten Seite befindet sich der Waschkabine und der Heizungskeller. Hier befindet sich eine Waschmaschine, ein Trockner und die Heizungsanlage.
- 8 Wegen der weiteren Einzelheiten hinsichtlich der Räumlichkeiten im Keller und deren Ausstattung sowie der übrigen Gegebenheiten an dem streitgegenständlichen Anwesen wird auf das Protokoll des Ortstermins vom 29.11.2024 (Bl. 200 ff. d.e.A.) sowie auf die Lichtbilder (Bl. 213 ff. d.e.A.) verwiesen.
- 9 Die Räumlichkeiten im Keller wurden zu einem nicht näher bezeichneten Zeitraum von der Klägerin für von ihr angebotene Seminare für Schüler und angehende Mediziner genutzt, wobei die Räumlichkeiten teilweise auch für Übernachtungen genutzt wurden.

10 Als Bruttomietzins waren in dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag 1180,00 DM (980,00 DM Nettomietzins zuzüglich Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 200,00 DM) vereinbart. Nach erfolgter Euroumstellung belief sich die monatlich zu zahlende Nettokaltmiete auf 501,07 € zuzüglich 102,26 € Vorauszahlung auf die Betriebskosten.

11 Die Beklagten zahlten seit dem Jahr 2013 insgesamt 500,00 € Bruttomiete. Im Jahr 2013 unterschrieb zumindest der verstorbene Ehemann der Klägerin eine Mietbescheinigung zur Vorlage bei der Grundsicherungsbehörde, in der als Miethöhe 500,00 € angegeben war, wovon 350,00 € auf die Kaltmiete entfielen. Über der Unterschrift des verstorbenen Ehemanns befand sich der Name der Klägerin. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 28 d.e.A. verwiesen.

12 Mit Schreiben vom 23.02.2022 beehrte die Klägerin die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses zum 01.05.2022. Das Schreiben hatte unter anderem den folgenden Wortlaut:

„[...] Der bislang gezahlte Mietzins in Höhe von 501,07 € (vormals 980,- DM) ist seit dem Jahre 1996 unverändert. [...] Unter Bezugnahme auf § 558 BGB bitten wir Sie, in eine Erhöhung des Mietzinses für ihre Wohnung mit Wirkung vom 01.05.2022 auf 600,-€ einzuwilligen. [...]“

13 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage K2 (Bl. 47 f. d.e.A.) verwiesen.

14 Die Beklagten unterschrieben das Erhöhungsverlangen.

15 Die Beklagten zahlten ab dem Monat Mai 2022 bis zum August 2023 jeweils 600,00 € monatlich auf den Mietzins.

16 In der mit Schreiben vom 24.07.2023 übersandten Nebenkostenabrechnung, die einzig mit dem Namen der Klägerin überschrieben war, wurden für den Abrechnungszeitraum 01.05.2021 bis 30.04.2022 insgesamt 1.800,00 € als Vorauszahlungen angegeben. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 29 d.e.A. verwiesen.

17 Mit Schreiben vom 31.08.2023 sprach die Klägerin gegenüber den Beklagten eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund und hilfsweise eine ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt aus. Als Begründung wurde angegeben, dass die Beklagten mit einer Miete in Höhe von 1.636,16 € in Verzug seien, da sie seit Mai 2022 jeweils monatlich eine um 102,26 € zu geringe Miete gezahlt hätten (16 x 102,26 €). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Kündigung vom 31.08.2023 (Bl. 49 ff. d.e.A.) verwiesen.

18 Mit Schreiben vom 16.05.2024 sprach die Klägerin gegenüber den Beklagten eine weitere außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund, hilfsweise eine ordentlich Kündigung zum nächstmöglichen Termin sowie eine ordentliche Kündigung zum 28.02.2025 aus. Die außerordentliche fristlose Kündigung, hilfsweise ordentliche Kündigung wurde damit begründet, dass die Beklagten der Klägerin am 20.10.2023 damit gedroht hätten, dass sie die gemietete Mietwohnung verwüsten und ihr das Leben schwer machen würden. Die ordentliche Kündigung zum 28.02.2025 wurde damit begründet, dass das streitgegenständliche und von der Klägerin selbst bewohnte Anwesen nicht mehr als zwei Wohnungen habe.

19 Die Klägerin behauptet, dass ihr verstorbener Ehemann sich bis zu seinem Tode alleine um die Hausverwaltung gekümmert habe und sie keinen Einblick in die Mietunterlagen gehabt habe. Sie behauptet weiter, dass sie die Mietbescheinigung aus dem Jahr 2013 nicht unterschrieben habe.

20 Die Klägerin behauptet, dass die Beklagte zu 2) sich gegenüber der Klägerin am 20.10.2023 aggressiv verhalten und ihr mit der Verwüstung der von den Beklagten bewohnten Wohnung gedroht hätten, was bei der Klägerin Angst ausgelöst habe.

21 Die Klägerin behauptet, dass die Räumlichkeiten im Keller zu keinem Zeitpunkt vermietet gewesen seien. Ein Kellerraum sei lediglich während eines dreimonatigen Aufenthalts der Nichte des verstorbenen Ehemanns von dieser mitgenutzt worden, als diese bei der Klägerin und ihrem verstorbenen Ehemann mit in die Wohnung aufgenommen worden sei.

22 Sie behauptet weiter, dass es sich bei dem Stromkabel im zweiten Zimmer auf der linken Seite in der gefliesten Wand in den Kellerräumlichkeiten nicht um ein Starkstromkabel handle und dass in diesem Raum kein Herd, sondern zum Zeitpunkt des Ortstermins seit fünf Jahren ein Schrank gestanden habe. Insbesondere sei es in den Kellerräumen aufgrund der dort verbauten Elektrik nicht möglich, zwei Elektrogeräte gleichzeitig zu nutzen, da die Sicherung ansonsten herauspringe.

23 Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 1. Stock des Anwesens „...“ gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Bad nebst Kellerräumen und Garage, geräumt an die Klägerin nebst Haustür- und Briefkastenschlüssel herauszugeben.

Hilfsweise beantragt die Klägerin,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 1. Stock des Anwesens „...“ gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Bad nebst 2 Kellerräumen und Garage, zum 01.06.2025 geräumt an die Klägerin nebst Haustür- und Briefkastenschlüssel herauszugeben.

Hilfsweise beantragt die Klägerin weiter,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 1. Stock des Anwesens „...“ gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Bad nebst 2 Kellerräumen und Garage, zum 01.09.2025 geräumt an die Klägerin nebst Haustür- und Briefkastenschlüssel herauszugeben.

24 Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen sowie hilfsweise ihnen eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

25 Die Beklagten behaupten, dass die Räumlichkeiten im Keller bis zuletzt 2009 an eine Studentin vermietet gewesen sei und dass die Klägerin plane, die Räumlichkeiten im Keller erneut an eine Studentin zu vermieten.

26 Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der Räumlichkeiten im Keller. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 29.11.2024 (Bl. 200 ff. d.e.A.) verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09.07.2024 (Bl. 143 ff. d.e.A.) sowie vom 29.11.2024 (Bl. 200 ff. d.e.A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

27 Die hinsichtlich des Hauptantrags zulässige Klage ist nicht begründet.

28 Der Klägerin steht gegen die Beklagten insbesondere kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB zu. Denn das Mietverhältnis wurde weder durch die am 31.08.2023 ausgesprochenen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs noch durch die mit Schreiben vom 16.05.2024 ausgesprochene

außerordentliche Kündigung und hilfsweise ordentliche Kündigung beendet. Denn die Kündigungen waren unwirksam.

29 Die Kündigungen vom 31.08.2023 sind unwirksam.

30 Das Gericht kann dabei offenlassen, ob vorliegend überhaupt ein grundsätzlich zur Kündigung nach § 543 Abs. 1 u. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a u. b BGB berechtigender Zahlungsrückstand in Höhe von 1.636,16 € aufgrund des von den Beklagten unterschriebenen Zustimmungsverlangens vom 23.02.2022 vorlag. Denn selbst wenn die danach geschuldete Warmmiete insgesamt 702,62 € betragen hätte, wäre die ausgesprochene Kündigung nach § 242 BGB als rechtsmissbräuchlich anzusehen. Denn aufgrund der unbeanstandeten Zahlungen der Beklagten der Miete in Höhe von 500,00 € seit dem Jahr 2013 hätte es vorliegend einer Abmahnung bedurft. Denn für die Klägerin hätte erkennbar sein müssen, dass die Beklagten aufgrund des Zustimmungsverlangens davon ausgingen, dass der nunmehr geschuldete Bruttomietzins 600,00 € betrage, der von ihnen zwischen den Parteien unstreitig gezahlt wurde. Sofern der Zahlungsverzug auf einem für den Vermieter offenkundigen Versehen beruht (KG 16. 3. 2023 – 8 U 178/22, BeckRS 2023, 6555; OLG Brandenburg 29. 11. 2022 – 3 U 93/21, BeckRS 2022, 39885; OLG Hamm WuM 1998, 485), bedarf es nach zutreffender Ansicht einer Abmahnung (KG 16. 3. 2023 – 8 U 178/22, BeckRS 2023, 6555; so auch Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16 Aufl. 2024 § 542 Rn. 209). So ist es auch hier. Das Gericht kann dabei offenlassen, ob die Klägerin die Mietbescheinigung aus dem Jahr 2013 unterschrieben hat. Denn die Mietbescheinigung, die als Kaltmietzins 350,00 € und als Gesamtmietzins 500,00 € auswies, wurde unstreitig durch den verstorbenen Ehemann der Klägerin unterzeichnet. Die Beklagten haben im Nachgang für ca. 10 Jahre unbeanstandet diesen Mietzins gezahlt. Nach dem Erhöhungsverlangen haben die Beklagten für den hier streitgegenständlichen Zeitraum ihre Zahlungen auf 600,00 € erhöht. Insbesondere hätte es vorliegend einer entsprechenden Abmahnung bedurft, da die Beklagten mit einer Summe von 102,62 € monatlich über 16 Monate in Verzug gewesen wären, die der monatlich bis zum Jahr 2013 gezahlten Vorauszahlung auf die Betriebskosten nach der Euroumstellung entsprach. Insoweit führt das Erhöhungsverlangen aus dem Jahr 2022 insbesondere die ursprünglich im Mietvertrag vereinbarte Kaltmiete von 501,07 € auf und führt aus, dass diese seit dem Jahr 1996 unverändert geblieben sei. Auch die den Namen der Klägerin tragende Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 01.05.2021 bis zum 30.04.2022 führen monatliche Vorauszahlungen von 150,00 € aus. Die Rechtsmissbräuchlichkeit nach § 242 BGB folgt vorliegend insbesondere daraus, dass die Klägerin über einen Zeitraum von 16 Monaten zugewartet hat, bis der vermeintliche Zahlungsverzug einen kündigungsrelevanten Umfang nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB erreicht. Für die Klägerin hätte insbesondere erkennbar sein müssen, dass die Beklagten ihre Mietzahlungen aufgrund des Zustimmungsverlangens von 500,00 € auf 600,00 € erhöht haben und davon ausgingen, dass es sich hierbei um die insgesamt geschuldete Summe gehandelt habe. Während des hier maßgeblichen sechzehnmonatigen Zeitraums hätte es von Seiten der Klägerin, sofern sie von einem geschuldeten Bruttomietzins von 702,62 € ausgegangen sein sollte, einer entsprechenden Abmahnung bedurft. Vor diesem Hintergrund kann insbesondere offenbleiben, ob die Zustimmung der Beklagten zur Mieterhöhung nach den §§ 133, 157 BGB als eine Zustimmung zu einem Mietzins in Höhe von 702,62 € auszulegen ist.

31 Die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB ist aus denselben Gründen nach § 242 BGB als rechtsmissbräuchlich anzusehen.

32 Das Mietverhältnis ist auch nicht durch die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 16.05.2024 beendet worden. Das Gericht kann dabei offenlassen, ob überhaupt ein Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 1 u. 2 BGB beziehungsweise § 573 Abs. 1 BGB aufgrund des behaupteten Verhaltens der Beklagten vom 20.10.2023 vorlag. Denn ein möglicher Kündigungsgrund ist nach § 242 BGB zumindest

aufgrund des Ausspruchs der Kündigung nach mehr als sieben Monaten verwirkt (vgl. zur Ausübungsfrist und zur Verwirkung nur Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl. 2024 § 543 Rn. 233 ff., insbes. Rn. 235 m. jeweils w.N.). Denn der in § 314 Abs. 3 BGB enthaltene Rechtsgedanke, dass der andere Teil in angemessener Zeit Klarheit darüber erhalten soll, ob von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird, und dass nach längerem Abwarten nicht mehr angenommen werden kann, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses sei unzumutbar, beansprucht auch im Rahmen der Kündigungen von Wohnraummietverhältnissen Geltung (S-F/Streyll aaO). Die konkrete Bemessung der Ausübungsfrist ist einzelfallabhängig. Grundsätzlich ist dem potenziell Kündigungsberechtigten eine Entschließungs- und Beratungszeit zuzubilligen, wobei grundsätzlich das Umstandsmoment gegenüber dem Zeitmoment in den Vordergrund rückt (S-F/Streyll aaO). Grundsätzlich ist von einer Ausübungsfrist zwischen zwei und sechs Monaten auszugehen (S-F/Streyll aaO m.w.N. aus der Rspr.). Diese Ausübungsfrist ist auch bei großzügiger Bemessung vorliegend bereits zum Ausspruch der Kündigung nach mehr als sieben Monaten abgelaufen. Die Ausübungsfrist verlängernde Umstände sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

33 Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Herausgabe und Räumung der Wohnung aus § 985 BGB besteht nicht. Denn aufgrund der unwirksamen Kündigungen bestand ein Recht zum Besitz aus dem Mietverhältnis nach § 986 BGB.

34 Die Klage ist hinsichtlich der Hilfsanträge zulässig, aber unbegründet.

35 Die hilfsweise gestellten Anträge sind zulässig. Denn sie sind von einer innerprozessualen Bedingung abhängig. Insbesondere steht der Zulässigkeit der Hilfsanträge nicht entgegen, dass sie auf eine zukünftige Räumung gerichtet sind. Denn es lag aus den Umständen die Besorgnis der nicht rechtzeitigen Leistung nach § 259 ZPO vor. Denn die Beklagten haben die tatsächlichen Voraussetzungen für den Kündigungsgrund, der im Rahmen der am 16.05.2024 ausgesprochenen privilegierten Vermieterkündigung nach § 573a Abs. 1 BGB geltend gemachten wurde, im gerichtlichen Verfahren prozessual erheblich bestritten und damit zu erkennen gegeben, dass sie einer vermeintlichen aus dieser Kündigung folgenden Räumungsverpflichtung nicht nachkommen werden.

36 Die Hilfsanträge sind unbegründet. Denn die Klägerin hat insbesondere keinen Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung weder zum 01.06.2025 noch zum 01.09.2025. Denn es liegt kein Kündigungsgrund nach § 573a Abs. 1 S. 1 BGB vor. Denn in der streitgegenständlichen Liegenschaft befinden sich mehr als zwei Wohnungen. Die Räumlichkeiten im Keller stellen eine Wohnung im Sinne des § 573a Abs. 1 S. 1 BGB dar.

37 Hiernach liegt eine Wohnung dann vor, wenn die Wohnung über abgeschlossene Räumlichkeiten verfügt, die nach der Verkehrsanschauung zur Führung eines eigenen Haushalts geeignet sind (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl. 2024 § 573a BGB Rn. 20 ff.). Unter einer Wohnung wird ein selbstständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht. Für die Beurteilung, ob in einem Gebäude mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind, ist – ungeachtet einer etwaigen abweichenden baurechtlichen Einordnung – die Verkehrsanschauung maßgebend (vgl. BGH NZ; 2015, 452 Rn. 15; NZM 2011, 71 = NJW-RR 2011, 158 Rn. 8 mwN; NZM 2008, 682 = WuM 2008, 564 Rn. 19 f.). Da eine eigenständige Haushaltsführung voraussetzt, dass eine Küche oder eine Kochgelegenheit vorhanden ist (BGH NZM 2011, 71 = NJW-RR 2011, 158 Rn. 9), müssen die dafür erforderlichen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden sein. Hingegen ist nicht erforderlich, dass die Küche mit Möbeln und Geräten ausgestattet ist. Insbesondere kommt es nicht auf eine baurechtliche Genehmigung an (vgl. AG Nürtingen WuM 2017, 538; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 573a BGB Rn. 20 ff. m.w.N.). Indizien für eine Wohnung im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB sind das

Vorhandensein einer Klingel im Hauseingangsbereich, eines Briefkastens, eines separaten Strom- und/oder Wasserzählers, sowie der Umstand, dass die Räume gegenwärtig oder früher von einer Einzelperson oder einer Familie als Wohnung genutzt worden sind. Eine Wohnung kann aber auch dann anzunehmen sein, wenn diese Einrichtungen nicht vorhanden sind.

38 Hiernach handelt es sich bei den Räumlichkeiten im Keller nach den unstreitigen Feststellungen aus dem Ortstermin um eine Wohnung i.S.d. § 573a Abs. 1 S. 1 BGB. Denn nach der Verkehrsanschauung sind die Räumlichkeiten als Wohnung einzuordnen. Denn sie ermöglichen die Führung eines eigenen Hausstandes in einer als eigenständig anzusehenden wirtschaftlichen Einheit. Denn es bestehen sowohl die nötigen Sanitäreinrichtungen als auch die notwendigen Kochgelegenheiten und auch die übrige Ausstattung führt nach der Verkehrsanschauung zu der Einordnung einer Wohnung.

39 Die Räumlichkeiten im Keller sind durch eine eigene Tür vom Treppenhaus abgegrenzt. Die Räumlichkeiten befinden sich auf Bodenniveau und sind nicht unterirdisch. Vor der Tür befindet sich jeweils ein Sicherungskasten für die Wohnungen im 1. Stock, im Erdgeschoss sowie für die Räumlichkeiten im Kellergeschoss. Unbestritten befand sich ursprünglich eine eigene Klingel für die Räumlichkeiten im Kellerbereich an der Hauseingangstür. Auch beim Ortstermin war an der Decke des länglichen Eingangsraumes noch ein weißes Quadrat angebracht, zu deren Funktion sich die Klägerin nicht näher erklären konnte. Der längliche Raum, von dem die übrigen Räume abgehen, ist mit Vinylboden, der regelmäßig auch in anderen Wohnräumen genutzt wird, ausgelegt. Ebenso befindet sich ein Vinylboden in den beiden ersten Räumen auf der linken Seite. Die Räume haben eine wohnliche Ausstattung mit einer gelbgestrichenen Raufasertapete und jeweils ein Tageslichtfenster auf Bodenniveau, unter denen sich jeweils ein Heizkörper mit eigener Messeinrichtung befindet. Der zweite Raum zur linken Seite beinhaltet die notwendige Kochgelegenheit zur eigenen Haushaltsführung. Der Raum war zum Zeitpunkt des Ortstermins noch mit einem Wandschrank ausgestattet, in dem sich eine Metalloberfläche mit eingelassenem Waschbecken befand. Auch der geflieste Wandbereich in diesem Raum ist typisch für eine dort anzubringende Kochzeile. Inwieweit es sich bei dem dortigen Stromanschluss um einen Starkstromanschluss handelt, kann dahinstehen. Denn für das Anbringen einer entsprechenden, wenn auch bescheidenen Kochgelegenheit, ist ein Starkstromkabel nicht notwendig. Der erste Raum zur rechten Seite beinhaltet sowohl eine Dusche, ein weiteres Waschbecken als auch eine Toilette, die eine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen. Dem spricht nicht entgegen, dass in diesem Raum eine Tür zum Garten vorhanden ist. Denn der Garten ist auch anderweitig von außen erreichbar. Eine entsprechende Tür hebt die Abgeschlossenheit der wirtschaftlichen Einheit nicht auf.

40 Der Einordnung als eigenständige Wohnung steht auch nicht entgegen, dass es sich bei dem dritten und letzten Raum auf der linken Seite nach der Verkehrsanschauung um einen typischen Kellerraum handelt, der als Durchgang zur Garage genutzt wird. Denn die Garage ist auch von außen erreichbar. Dieser Raum nimmt den Räumlichkeiten im Keller nicht die Eigenschaft als eigenständige Wohnung, da er durch eine eigene Tür von dem länglichen Eingangsraum abgrenzbar ist. Gleiches gilt für den nicht anderweitig zu erreichenden Raum gegenüberliegend von der Eingangstür.

41 Der Einordnung der im Souterrain gelegenen Räumlichkeiten als Wohnung i.S. von § 573a Abs. 1 BGB steht der Umstand, dass der Flur des Souterrains der einzige Weg zu dem Heizungskeller des Hauses darstellt, nicht entgegen. Denn eine räumliche Abgeschlossenheit der Wohneinheit liegt vor. Der Zugriff des Vermieters auf den Heizungskeller ist nur in größeren zeitlichen Abständen erforderlich und kann vorher mit dem potentiellen Mieter der Wohnung abgesprochen werden. Dass die Klägerin derzeit den Heizungsraum als Waschkabine nutzt, steht der Einordnung ebenfalls nicht entgegen. Insbesondere ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die dort abgestellten Geräte nicht in anderen Räumlichkeiten genutzt werden

können. Insbesondere ist eine eigene Haushaltsführung in den beiden ersten Räumen zur linken, die eine Ausstattung aufweisen, wie sich in anderen Wohnräumen auffindbar ist, sowie im ersten Raum zur rechten Seite, der die notwendigen Sanitäranlagen beinhaltet, möglich. Hinzukommt, dass zumindest ein Raum nach dem Vortrag der Klägerin auch von der Nichte des verstorbenen Ehemanns während ihres dreimonatigen Zeitraums genutzt wurde.

42 Der Einordnung als eigenständige Wohnung steht auch nicht entgegen, dass nach dem Vortrag der Klägerin nicht mehr als zwei Elektrogeräte in den Räumlichkeiten angeschlossen werden könnten. Denn nach dem ebenfalls von der Klägerin gehaltenen Vortrag befinden sich sowohl eine Waschmaschine als auch ein Trockner derzeit in den Räumlichkeiten in Benutzung.

43 Die Klägerin hat ebenfalls keinen Anspruch aus § 985 BGB auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Denn das Mietverhältnis wurde nicht wirksam beendet.

44 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

45 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1 ZPO.

46 Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus den §§ 63 Abs. 2, 48, 45 Abs. 1 S. 2, 41 GKG i.V.m. § 8 ZPO. Die hilfsweise gestellten Anträge auf vorläufige Räumung waren streitwerterhöhend im Umfang der Jahresnettomiete zu berücksichtigen. Eine darüberhinausgehende Berücksichtigung war nicht angezeigt, da die Hilfsanträge auf derselben Kündigung beruhen.

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 vermietlerfreundlich 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