

I.

I-9 S 73/22

47 C 267/21

Amtsgericht Bochum



Landgericht Bochum

Hinweisbeschluss

In dem Rechtsstreit

gegen _____ GmbH & Co. KG

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Bochum

am 15.08.2022

durch die Vizepräsidentin des Landgerichts _____, den Richter am Landgericht

_____ und die Richter _____

beschlossen :

Die Kammer weist die Parteien darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie nach dem Vorbringen in der Berufungsbegründung aus den im Ergebnis zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung nach einstimmiger Überzeugung der Kammer offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung ist zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich. Ferner ist auch eine mündliche Verhandlung nicht geboten.

Aus denselben Gründen ist beabsichtigt, den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für das Berufungsverfahren zurückzuweisen.

Dem Berufungskläger wird Gelegenheit gegeben, binnen zwei Wochen nach Zugang dieses Beschlusses, zu den vorstehenden Hinweisen Stellung zu nehmen.

Gründe

Soweit der Beklagte mit der Berufung die erstinstanzlichen Einwendungen gegen die Klageforderung wiederholt und vertieft, ist nicht ersichtlich, dass die angefochtene

Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 546 ZPO) oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 513 Abs. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat nach vorläufiger Würdigung zutreffend erkannt, dass der Zahlungsanspruch der Klägerin entstanden, fällig und nicht untergegangen ist.

1.

Soweit das Amtsgericht festgestellt hat, dass zwischen den Parteien ein Mietvertrag zustande gekommen und nicht durch die am 31.05.2021 erklärte Kündigung beendet worden ist, wird mit der Berufung lediglich die Rechtsansicht wiederholt, der Beklagte „sei nicht in das Mietverhältnis eingetreten“, woraus wohl der Schluss gezogen wird, er schulde weder Mietzins noch Kautionszahlung.

Dem vermag sich die Kammer nicht anzuschließen. Zwischen den Parteien ist ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen, der gemäß § 2 Ziffer 1 ordentlich frühestens zum 31.05.2022 gekündigt werden konnte. Insoweit dürfte das Amtsgericht zu Recht erkannt haben, dass die unstreitig als ordentliche Kündigung zum 31.08.2021 ausgebrachte Erklärung des Beklagten vom 31.05.2021 den Vertrag nicht beenden konnte, da die Parteien unstreitig einen beiderseitigen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von einem Jahr vereinbart hatten. Der Beklagte schuldet der Klägerin demnach gemäß § 535 BGB monatliche Miete, Nebenkostenvorauszahlungen sowie die vereinbarte Kautionszahlung.

Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang möglicherweise Rechte aus § 551 Abs.4 BGB herleiten will, weist die Kammer darauf hin, dass die Wirksamkeit des Mietvertrags von einem Verstoß gegen § 551 Abs. 2 grundsätzlich unberührt bleibt. Zu messen ist die Wirksamkeit des Mietvertrags an § 139 BGB. Im Regelfall wird die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Kautionsvereinbarung danach nicht zur Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags führen, da anzunehmen ist, dass die Parteien den Mietvertrag auch mit einer gesetzeskonformen Fälligkeitsabrede abgeschlossen hätten. Die teilweise nichtige Kautionsvereinbarung bleibt in der gesetzlich zulässigen Form erhalten (vgl. BeckOGK/Siegmund, 1.7.2022, BGB § 551 Rn. 49 m.w.N.).

2.

Es bestehen auch keine Bedenken gegen die angefochtene Entscheidung, soweit das Amtsgericht dem Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht nicht zuerkannt hat. Soweit der Beklagte ein solches möglicherweise aus § 551 Abs.4 BGB herleiten will, ist erneut darauf hinzuweisen, dass ein Verstoß gegen § 551 Abs.2 BGB zur Folge hat, dass die teilweise nichtige Kautionsvereinbarung in der gesetzlich zulässigen

Form erhalten bleibt. Nur die Fälligkeitsabrede ist wegen des Verstoßes gegen Abs. 2 nichtig (§ 134, § 551 Abs. 4 BGB). Im Übrigen verbleibt es gemäß § 306 Abs. 2 BGB bei der gesetzlichen Regelung, also bei der Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Sicherheit in drei Raten ab Beginn des Mietverhältnisses (vgl. BeckOGK/Siegmund, 1.7.2022, BGB § 551 Rn. 49 m.w.N.).

Soweit der Beklagte mit der Berufung rügt, das Amtsgericht habe in der angefochtenen Entscheidung die – unzutreffende – Auffassung vertreten, die Klägerin habe die volle Kautions beanspruchen können, weil er bereits einen Tag vor Beginn des Mietverhältnisses die Schlüssel habe erhalten wollen, weist die Kammer darauf hin, dass das Amtsgericht die Frage, ob die Verknüpfung der Übergabe der Schlüssel mit der Zahlung der gesamten Kautions rechtmäßig war, hat dahinstehen lassen, da der Beklagte – unstreitig – jedenfalls den Termin zur Übernahme der Wohnung am 01.06.2021 weder wahrgenommen, noch zu späterer Zeit die Übergabe der Wohnung verlangt hat. Dies ist – wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat – unstreitig, so dass die Kammer entgegen der Auffassung der Berufung nicht festzustellen vermag, dass dem Beklagten zu Beginn des Mietverhältnisses, nämlich am 01.06.2021 die Inbesitznahme der Wohnung unmöglich geworden ist. Vielmehr hat er den Termin zur Übergabe der Wohnung bei Vertragsbeginn am 01.06.2021 nicht wahrgenommen. Dass er deshalb von seiner Pflicht, den monatlichen Mietzins sowie Nebenkostenvorauszahlung und – ratenweise – die Kautions zu entrichten befreit sein soll, erschließt sich der Kammer unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt.

Kl

G

T