

Aktenzeichen:

4 T 10/20

1 C 60/19 AG Weinheim



Landgericht Mannheim

Beschluss

In Sachen

Anna [REDACTED]

- Klägerin und Beschwerdegegnerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

Weinheim, Gz.:

gegen

1) [REDACTED] Weinheim

- Beklagte und Beschwerdeführerin -

2) [REDACTED] Weinheim

- Beklagter und Beschwerdeführer -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Höfle & Sauer**, Kaiserring 38, 68161 Mannheim

wegen Räumung und Herausgabe

hier: Kostenbeschwerde

hat das Landgericht Mannheim - 4. Zivilkammer - durch den Richter [REDACTED] als Einzelrichter am
28.01.2020 beschlossen:

1. Auf die sofortige Beschwerde der Beklagten wird der Beschluss des Amtsgerichts Weinheim vom 19.08.2019, Az. 1 C 60/19, abgeändert:

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich derer des Vergleichs.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Gründe:

I.

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist eine Kostenentscheidung nach § 91 a ZPO.

Die Parteien hatten vor dem Amtsgericht Weinheim um Räumung und Herausgabe aufgrund einer Eigenbedarfskündigung vom 25.03.2018 gestritten. Das streitgegenständliche Kündigungsschreiben ist mit „E. [REDACTED]“ unterzeichnet worden; im Briefkopf findet sich der Name „Erna [REDACTED]“ als Adresse des Versenders war die Wohnung des ehemaligen Vermieters Herrn [REDACTED] angegeben. Die Beklagten tragen vor, die Kündigung sei unwirksam, da nicht die Klägerin Anna [REDACTED] sondern eine „Erna [REDACTED]“ unterzeichnet habe. Die Beklagten hätten im Grundbuch Frau Anna [REDACTED] mithin die Klägerin, als aktuelle Eigentümerin und damit Vermieterin ermittelt. Es sei zu bestreiten, dass die streitgegenständliche Kündigung überhaupt von der Klägerin ausgestellt und unterzeichnet worden sei. Sie sei jedenfalls unwirksam, weil die Klägerin unter falschem Namen auftreten und die Beklagten im Unklaren über den tatsächlich Erklärenden gelassen habe. Den Beklagten sei bekannt gewesen, dass nach dem Tod Ihres Vermieters Herrn [REDACTED] dessen Ehefrau, die Sie auch persönlich bei der Mietvertragsunterzeichnung im Jahr 2009 kennengelernt hatten, in das Mietverhältnis eingerückt war. Im Übrigen werde auch der Eigenbedarf bestritten.

Die Klägerin trägt vor, sie nutze den Rufnamen Erna. Die Eigenbedarfskündigung sei hinreichend individualisiert. In der mündlichen Verhandlung vom 11.07.2019 erklärte die Klägerin, sie sei 2011 in das mit Verhältnis eingerückt nachdem ihr Ehemann gestorben sei. In ihrem Ort würden alle sie nur unter „Erna [REDACTED]“ kennen. Mit den Mietern sei nie über den Vornamen gesprochen worden. Die Parteien schlossen sodann einen Räumungsvergleich und unterwarfen sich in Hinblick auf die Kosten einer Entscheidung des Gerichts nach § 91a ZPO.

Mit Beschluss vom 19.08.2019, den Beklagten zugestellt am 23.08.2019, hob das Amtsgericht Weinheim die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander auf. Die Erfolgsaussichten der Klage seien ohne Durchführung einer Beweisaufnahme, insbesondere durch Vernehmung der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] zur Frage des beabsichtigten gemeinsam Einzugs in die Wohnung Multiring 17 in Weinheim nur schwer abzuschätzen. Die Beklagten hätten bestritten, dass Frau [REDACTED] die streit-

gegenständliche Wohnung beziehen wolle.

Mit Schriftsatz vom 01.09.2019, eingegangen beim Amtsgericht am selben Tag, legten die Beklagten gegen den Beschluss Beschwerde ein und beantragten, die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs insgesamt der Klägerin aufzuerlegen. Die streitgegenständliche Kündigung habe das Mietverhältnis nicht beendet. Die Klägerin habe nicht unter eigenem Namen gehandelt und sei für die Beklagten nicht als deren Vermieterin identifizierbar gewesen. Dem Beklagten sei bekannt gewesen, dass die Ehefrau des ehemaligen Vermieters Anna geheißten habe. Die Klägerin sei im Grundbuch als Anna [REDACTED] eingetragen gewesen; die Kündigung sei mit Erna [REDACTED] unterschrieben worden. Die Klägerin sei mit Schreiben der Beklagten vom 12.10.2018 fruchtlos aufgefordert worden, sich zu ihrer Kündigungsberechtigung zu erklären. Die Klägerin habe sich ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung dahingehend erklärt, mit den Beklagten über die Vornahme nie gesprochen zu haben. Mangels formell wirksamer Kündigung sei die Frage des Eigenbedarfs nicht zu prüfen gewesen.

Die Klägerin beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen. Die streitgegenständliche Kündigung vom 25.03.2018 sei wirksam. Entscheidend sei, ob die Identität des kündigenden vom Erklärungsempfänger nachvollzogen werden könne. Dass auch keine anderen Erben gebe, die in die Rechtsstellung des Vermieters eingetreten sein könnten, liege es nahe, dass den Beklagten mitgeteilt wurde, dass nun die Klägerin, die Ehefrau des verstorbenen Herrn [REDACTED] in das mit Verhältnis eingetreten sei. Der Beklagte habe bei der Unterzeichnung auch Frau [REDACTED] persönlich kennengelernt. Das Schriftformerfordernis setze nicht voraus, dass die Kündigung mit dem Vornamen unterschrieben werde. Da zu keinem Zeitpunkt irgendwelche anderen Person in Erscheinung getreten seien, habe aus Sicht der Erklärungsempfänger keine Veranlassung dazu bestanden, an der Identität der Klägerin zu zweifeln.

Mit Beschluss vom 02.01.2020 auf das Amtsgericht der Beschwerde nicht ab und legte sie dem Landgericht Mannheim – Beschwerdekammer – zur Entscheidung vor, wo sie am 10.01.2020 einging. Zur Begründung führte es aus, die Kündigung sei formell wirksam. Der Erklärungsempfänger sei verpflichtet, unter Berücksichtigung aller ihm erkennbaren Umstände zu prüfen, was der Erklärende gemeint habe. Auch wenn das streitgegenständliche Schreiben mit E. [REDACTED] unterschrieben worden sei, obwohl der offizielle Name der Klägerin Anna [REDACTED] laute, hätten die Beklagten das unter Berücksichtigung der weiteren Begleitumstände doch als Kündigungsschreiben ihrer Vermieterin verstehen müssen., zumal das Schreiben mit einem weiblichen Vornamen und dem Nachnamen des vormaligen Vermieters überschrieben sei und die gleiche Adresse anführe, die auch im Mietvertrag als Adresse Ihres vormaligen Vermieters genannt sei. Die Tatsache, dass die Klägerin nicht mit ihrem offiziellen Vornamen unterschrieben habe, führe nicht zu einer

anderen Bewertung, zumal zwischen den Parteien streitig sei, ob mit der Beklagten die über den Vornamen der Klägerin gesprochen worden sei.

Die Klägerin verteidigt das amtsgerichtliche Urteil mit der Begründung, es sei nie bestritten worden, dass die Ehefrau des ehemaligen Vermieters Anna geheißen habe und diese in den Mietvertrag eingerückt sei. Es hätte Beweis in Hinblick auf die Identität der kündigenden Person erhoben werden müssen, weshalb eine Kostenaufhebung und daraus folgend eine Zurückweisung der Beschwerde angezeigt sei.

II.

Die gemäß § 91 a Abs. 2 S. 1, § 567 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthafte sofortige Beschwerde ist zulässig. Insbesondere wurde sie in der gebotenen Form innerhalb der zweiwöchigen Beschwerdefrist gemäß § 569 Abs. 1 ZPO eingelegt. Der Streitwert überschreitet gemäß § 91 a Abs. 2 S. 2 ZPO den in § 511 ZPO genannten Betrag.

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

Die formelle Wirksamkeit der Kündigung setzt voraus, dass die Unterschrift eigenhändig vom Aussteller der Kündigung unterschrieben ist. Im vorliegenden Fall behauptet die Klägerin, sie sei Ausstellerin der Kündigung und habe diese auch unterschrieben. Es kann dabei dahinstehen, ob sie in der mündlichen Verhandlung auch den Nachweis für die bestrittene Behauptung erbracht hat, dass sie tatsächlich die Kündigung ausgestellt und unterschrieben hat. Zur Wirksamkeit der Kündigung ist nämlich auch erforderlich, dass für die Beklagte als Kündigungsadressatin erkennbar wurde, dass die Unterzeichnerin des Schreibens mit der Vermieterin personenidentisch war. Maßgeblich ist hierbei die Auslegung vom Standpunkt des objektiven Erklärungsempfängers (§§ 133, 157 BGB). Aus Sicht eines solchen objektiven Dritten geht aber allein aus der Absenderadresse und dem Nachnamen nicht hervor, dass die unterzeichnende Person identisch mit der Ehefrau des ehemaligen Vermieters ist. So kann es bei dem entsprechenden Nachnamen um Verwandte dieser Ehefrau handeln wie um eine Tochter oder Mutter handeln.

Auf den objektiven Empfängerhorizont zwar nicht an, wenn die Beklagten tatsächlich wussten, dass es sich bei der unterzeichnenden „Erna“ [REDACTED] tatsächlich um die Klägerin handelte. Für eine solche Konstellation der „falsa demonstratio“ ist indes die Klägerin darlegungs- und beweisbelastet; dieser Last konnte sie vorliegend nicht genügen, im Gegenteil: Die Beklagten haben unstrittig in das Grundbuch Einsicht genommen, um den vollen Namen der Vermieterin zu erfahren und dann, anwaltlich vertreten, bei der Klägerin Erkundigungen einzuholen versucht. Dies zeigt, dass die Beklagten keine positive Kenntnis von der Personenidentität hatten.

III.

Die Kostenentscheidung in Hinblick auf die Kosten des Beschwerdeverfahrens folgt aus § 91 ZPO. Der Streitwert entspricht den in erster Instanz entstandenen Kosten. Gründe, die Rechtsbeschwerde gemäß § 574 ZPO zuzulassen, liegen nicht vor.

[REDACTED]

Richter

Beglaubigt
Mannheim, 05.02.2020



[REDACTED]
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig