

gegeben. Die Unaufklärbarkeit geht zulasten der beweislbelasteten Partei, also der Klägerin.

(3.) Ein Anspruch auf Zahlung der Mietzinsdifferenz ergibt sich schließlich auch nicht aus einer ergänzenden Vertragsauslegung des durch die Nachtragsvereinbarung ergänzten Mietvertrages. Dem Vortrag der Klägerin, die Parteien hätten sich, wenn sie bei Abschluss der Nachtragsvereinbarung am 26.6.2012 anstelle der geplanten Verkleinerung an eine mögliche Vergrößerung der Wohnfläche gedacht hätten, redlicherweise auf eine Erhöhung des Mietzins anhand des ausdrücklich geregelten Quadratmeterpreises von 11,50 € bezogen auf die neue Wohnfläche geeinigt, wobei der hypothetische Pateiwille bezüglich der Miethöhe nach Treu und Glauben zu ermitteln sei, kann nicht gefolgt werden.

Voraussetzung für eine ergänzende Vertragsauslegung ist, dass der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag eine Regelungslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit enthält (BGHZ 127, 138, 142). Zwar haben die Vertragsparteien bei Abschluss der Nachtragsvereinbarung des Mietvertrages eine mögliche Vergrößerung der Wohnfläche nicht bedacht und diese Lücke wurde auch nicht durch nachträgliche Vereinbarungen geschlossen. Diese Regelungslücke kann jedoch nicht im Wege ergänzender Vertragsauslegung geschlossen werden, da dies eine unzulässige Erweiterung des Vertragsgegenstandes darstellen würde (vgl. allg. hierzu BGH, NJW 1980, 2347). Durch eine ergänzende Vertragsauslegung darf der Inhalt der Parteierklärungen nicht verändert werden (vgl. BGH, NJW-RR 1989, 1490), unzulässig ist die Schaffung einer zusätzlichen Bindung der Parteien, die über den wesentlichen Inhalt des Vertrages hinausgeht (BGHZ 77, 301, 304). Die ergänzende Vertragsauslegung muss als zwingende, selbstverständliche Folge aus dem Regelungszusammenhang des Vertrages resultieren (BGHZ 40, 91, 103) und darf nicht über das rechtliche Beziehungsfeld hinausgehen, welches die Parteien regeln wollten (vgl. *Busche* in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2012, § 157 Rdn. 56). Legt man dies der Beurteilung des durch die Nachtragsvereinbarung ergänzten Mietvertrages zugrunde, weist der Mietvertrag keine durch ergänzende Vertragsauslegung schließbare Regelungslücke auf. Die Parteien haben sich in dieser Vereinbarung auf eine Verkleinerung der Wohnfläche auf 150 m² geeinigt. In Bezug auf eine mögliche Vergrößerung der Wohnfläche bestand kein gemeinsamer Regelungsplan. Unter Berücksichtigung aller wesentlichen Umstände handelt es sich bei der Vergrößerung der Wohnfläche auf 182,95 m² um einen anderen Vertragsgegenstand, da er in Bezug auf die Wohnfläche eine entgegengesetzte Zielrichtung zu der von den Parteien geplanten Verkleinerung der Wohnfläche um 30 m² hatte. Eine Erweiterung der Wohnfläche geht über den wesentlichen Inhalt des bisherigen Vertrages hinaus und würde eine zusätzliche Bindung der Parteien schaffen. Daher hätte dieser Vertragsgegenstand eigenständig zwischen den Parteien ausgehandelt werden müssen. Gerade in Bezug auf die Preisfindung bestehen in solchen Situationen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, deren Ausschöpfung den Parteien des Vertrages im Rahmen ihrer Privatautonomie überlassen bleiben muss (vgl. LG Köln, Urteil vom 26.9.2013, 1 S 275/12).

Dieses Ergebnis führt auch zu keiner unbilligen Beeinträchtigung der Klägerin. Sie hätte, als sie sich für eine er-

hebliche Erweiterung der Umbaumaßnahmen entschieden hat, eine bindende schriftliche Vereinbarung mit der Beklagten über die geplante Erweiterung der Wohnfläche und eine damit einhergehende Erhöhung der Mietzinse schließen können, so wie dies auch in der Nachtragsvereinbarung vom 26.6.2012 erfolgt ist. Auch wenn vor Beginn der erweiterten Umbaumaßnahmen die endgültige Größe der Wohnfläche nach Beendigung noch nicht feststand, hätte die Klägerin dennoch mit der Beklagten eine Vereinbarung über die vom dem ursprünglichen Plan abweichenden Umbaumaßnahmen, die anvisierte Wohnflächenvergrößerung und den künftig pro Quadratmeter zu zahlenden Mietzins abschließen können. Da dies nicht erfolgt bzw. von ihr nicht nachgewiesen ist, hat die Klägerin das Risiko zu tragen, bis zu einer Neuvermietung nur den in der Nachtragsvereinbarung genannten Mietzins zu erhalten.

Einsender: RA Heiko Ormanschick, Hamburg

Kein Eintrittsrecht der Ehefrau; Kündigung gegenüber den Erben des Mieters

9. BGB §§ 546, 563, 564

Die – nicht getrennt lebende – Ehefrau des Mieters kann sich nicht auf das Eintrittsrecht des § 563 BGB nach dem Tod ihres Ehemanns (Alleinmieter) berufen, wenn die Wohnung nicht tatsächlicher Lebensmittelpunkt der Eheleute war.

Der Schutzzweck des § 563 BGB erfasst nicht eine Konstellation, in der die Eheleute überwiegend in einem Haus in Mexiko wohnten und zusätzlich noch bei Europaaufenthalten ein Domizil in der Hafencity bewohnten, während die Wohnung des Verstorbenen weitgehend leer stand oder vom Untermieter genutzt wurde.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 31.3.2015
922 C 245/13

Sachverhalt

Die Klägerin verlangt von den Beklagten zu 1 und 2 Räumung von Wohnraum.

Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnung. Diese Wohnung – eine Genossenschaftswohnung – war ursprünglich (ab 1987) an X. vermietet, der am 29.5.2013 in Mexiko verstarb. Witwe und Erbin des verstorbenen Mieters ist seine Ehefrau, die Beklagte zu 2. Der Beklagte zu 1 ist ein Neffe der Beklagten zu 2 und wohnt aufgrund eines – genehmigten – Untermietvertrages in der Wohnung.

Nach dem Ableben des X. teilte die Beklagte zu 2 der Klägerin mit Schreiben vom 12.6.2013 mit, dass sie beabsichtige, in den Nutzungsvertrag einzutreten und die Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Mit Schreiben vom 11.7.2013 widersprach der Klägerin dem Eintritt der Beklagten zu 2 in das Dauernutzungsverhältnis und kündigte das Mietverhältnis zum 31.10.2013.

Die Parteien streiten im Wesentlichen um die Frage, ob die Beklagte zu 2 eintrittsberechtigt ist. Die Wohnung war nämlich jedenfalls nicht der einzige Wohnsitz der Eheleute X. Die Beklagte zu 2 und ihr verstorbener Ehemann hielten sich in den letzten 30 Jahren überwiegend in Mexiko auf, wo der Verstorbene u.a. ein Logistikunternehmen aufbaute. Außer einem Eigenheim in Mexiko verfügt die Beklagte zu 2 noch über eine Eigentumswohnung in der Hafencity, in der sie im Jahr 2012 mit ihrem zu diesem Zeitpunkt bereits erkrankten Ehemann lebte. Die Beklagte zu 2 ist nicht in Deutschland gemeldet.

Die Klägerin behauptet, die Wohnung sei dem Beklagten zu 1 vollständig überlassen worden, was nicht der erteilten Erlaubnis zur Untervermietung entsprach. Sie ist der Meinung, dass die Beklagte zu 2 nicht eintrittsberechtigt sei. Sie bestreitet, dass die Beklagte zu 2 mit dem verstorbenen Mieter

einen gemeinsamen Haushalt in der streitgegenständlichen Wohnung geführt haben.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Beklagte zu 2 sei in den Nutzungsvertrag gemäß § 563 Abs. 1 BGB eingetreten. Der Beklagte zu 1 sei aufgrund eines Untermietvertrages zum Besitz berechtigt.

Die Beklagte zu 2 behauptet, die habe mit ihrem verstorbenen Ehemann seit ihrer Hochzeit vor fast 50 Jahren ununterbrochen eine Lebens- und Haushaltsgemeinschaft geführt. Ihr Lebensinhalt und die Firma des Ehemannes sei in den letzten 30 Jahren zwar in Mexiko gewesen. Die Wohnung sei aber als Unterkunft für private und geschäftliche Termine weiterhin mehrmals im Jahr über längere Zeiträume genutzt worden. Insgesamt sei die Wohnung von den Eheleuten oder einem ihrer Kinder zirka vier bis fünf Monate im Jahr bewohnt worden.

Der Beklagte zu 1 nutze die Wohnung gelegentlich.

Aus den Gründen

I. Die Klägerin hat gegen die Beklagten zu 1 und 2 einen Anspruch auf geräumte Herausgabe der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB.

Die Kündigung der Klägerin vom 11.7.2013 hat das Mietverhältnis, welches nach dem Tod des Mieters mit der Beklagten zu 2 als Erbin zunächst gemäß § 564 BGB fortgesetzt wurde, fristgerecht zum 31.10.2013 (§§ 564, Satz 2, 573d Abs. 2 BGB) beendet.

Die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäß § 564 BGB lagen vor. Denn bei Tod des Mieters ist keine Person im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten. Der Beklagten zu 2 steht kein Eintrittsrecht nach § 563 BGB zu. Mit Beendigung des Hauptmietvertrages besteht auch gegen den Beklagten zu 1 als Untermieter ein Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB.

Zwar steht nach dem gesamten Akteninhalt und der Anhörung der Beklagten zu 2 für das Gericht fest, dass die Beklagte zu 2 mit ihrem verstorbenen Ehemann ihr Leben geführt hat und nicht etwa von ihrem Ehemann getrennt lebte.

Die Beklagte zu 2 kann sich aber im vorliegenden Fall nicht auf ein Eintrittsrecht gemäß § 563 Abs. 1 BGB berufen. Die hier vorliegende besondere Konstellation ist von dem Anwendungsbereich des § 563 Abs. 1 BGB nicht erfasst, weil der Schutzzweck der Norm ein anderer ist.

§ 563 BGB schützt den Lebensmittelpunkt des Ehegatten, des Lebenspartners, der Familienangehörigen und des Lebensgefährten des verstorbenen Mieters, indem sie in das Mietvertragsverhältnis eintreten können, auch wenn sie nicht Erbe geworden sind oder die Erbschaft ausgeschlagen haben (BeckOK BGB/Herrmann BGB § 563 Rdn. 1). Es handelt sich um einen Fall der gesetzlichen, erbrechtsunabhängigen Sonderrechtsnachfolge für eine Wohnung, die den (schützenswerten) Mittelpunkt der Lebensführung darstellt (*Schmidt-Futterer/Streyl* BGB § 563 Rdn. 1–2). Ziel der gesetzlichen Regelung ist es, den privilegierten Personen die den Lebensmittelpunkt bildende Wohnung zu erhalten (*MüKoBGB/Häublein* BGB § 563 Rdn. 1 unter Hinweis auf Vgl. BT-Drucks. 14/4553 S. 60 und BGH ZMR 2007, 351 = NZM 2007, 285 [286]).

Ein gemeinsamer Haushalt im Sinne des § 563 BGB liegt daher nur vor, wenn der Wohnraum nach dem Willen des Mieters Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Zusammenwohnenden in rein tatsächlicher Hinsicht ist (BeckOK BGB/Herrmann BGB § 563 Rdn. 10). Zum Teil wird sogar vertreten, dass maßgeblich sein soll, dass beide Eheleute auf die Wohnung als gemeinsamer Lebensmittelpunkt an-

gewiesen sind; nur dies rechtfertige es, dem Ehegatten des Mieters den Vorrang gegenüber dem Erben einzuräumen (Blank/Börstinghaus *Miete/Blank* BGB § 563 Rdn. 6).

Vorliegend haben die Eheleute jedoch in der Wohnung X. keinen gemeinsamen Lebensmittelpunkt (mehr) gehabt. Ihr Lebensmittelpunkt befand sich schon zu Lebzeiten des Mieters und in den letzten 30 Jahren in Mexiko. Die Beklagte zu 2 wohnt dort den weit überwiegenden Teil des Jahres in einem eigenen Haus. Sie geht dort einer ehrenamtlichen Tätigkeit nach. Zwei ihrer 4 Kinder wohnen ebenfalls in Mexiko, die anderen beiden jedenfalls nicht in Hamburg. Die Wohnung in Hamburg steht den überwiegenden Teil des Jahres leer. Die Verbundenheit der Beklagten zu 2 mit ihrer Heimat Hamburg ist auch nicht an das unmittelbare Umfeld der Wohnung geknüpft. Für (auch mehrwöchige) Aufenthalte in Hamburg steht der Beklagten zu 2 eine Eigentumswohnung in der Hafencity zur Verfügung. Sie braucht den Schutz des § 563 BGB nicht.

Einsender: RA Jörg Hamann, Hamburg

Räumungsvergleich im Prozess: Widerrufsrecht nach § 355 BGB?

10. BGB §§ 312d Abs. 1, 312g Abs. 2 Nr. 13, 355; ZPO § 769

Ein Prozessvergleich unterliegt keinem Widerrufsrecht nach § 355 BGB i.V.m. §§ 312 ff. BGB.

Ein Räumungsvergleich kommt einem Mietaufhebungsvertrag nahe; als solcher ist er ein entgeltlicher Vertrag i.S.d. § 3, 12 ff. BGB.

AG Hanau, Beschluss vom 10.8.2015
34 C 223/15

I. Sachverhalt

Zwischen den Parteien ist unter dem 21.4.2010 ein Wohnraummietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung begründet worden.

In einem zwischen den Parteien vor dem Amtsgericht Hanau geführten Räumungsrechtsstreit wegen vermeintlicher Störung des Hausfriedens durch den Kläger (Az. 34 C 303/14) haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 2.12.2014, in welcher eine Angestellte der Beklagten, sowie der Kläger und dessen Prozessbevollmächtigter anwesend waren, einen Vergleich ohne Widerrufsvorbehalt geschlossen. Hiernach hat sich der Kläger verpflichtet, die Mietsache zum 30.6.2015 zu räumen. Der Vergleich wurde von dem Vorsitzenden protokolliert und vorgesen, sowie von den Parteien genehmigt. Eine Widerrufsbelehrung wurde ebenso wenig erteilt, wie eine Belehrung über das Entfallen der Informationspflichten nach § 312d Abs. 1 BGB aufgrund der richterlichen Beurkundung des Vergleichs.

Mit am 8.6.2014 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz hat der Kläger den Widerruf des Vergleichs gem. § 355 BGB erklärt.

Der Kläger hat nunmehr Klage erhoben gem. § 767 Abs. 2 ZPO auf Einstellung der Zwangsvollstreckung und zugleich die vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung bis zur Entscheidung über die Hauptsache beantragt.

II. Aus den Gründen

Der Antrag ist gem. § 769 ZPO statthaft und zulässig, er ist in der Sache jedoch unbegründet.

Das Gericht kann bereits zum Zeitpunkt der Anhängigkeit der Klage und des eingereichten Gesuchs auf Gewährung von Prozesskostenhilfe entscheiden (*Karsten Schmidt/Brinkmann* MünchKomm/ZPO, 4. Aufl. 2012 § 769 Rdn. 11). ...