

Aktenzeichen:
2 O 323/20



Landgericht Freiburg im
Breisgau

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

79379 Müllheim

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Jens **Hugenschmidt**, Eisenbahnstraße 7, 79418 Schliengen, Gz.: 58/20

gegen

GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer Herrn

, 79424 Auggen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

, 79100 Freiburg, Gz.:

'tsgesellschaft mbh,

wegen Entschädigung gem. § 546 a BGB

hat das Landgericht Freiburg im Breisgau - 2. Zivilkammer - durch die Richterin am Amtsgericht
als Einzelrichterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.08.2021 für Recht
erkannt:

1. Das Vorbehaltsurteil des Landgerichts Freiburg vom 26.03.2021 (2 O 323/20) wird für vorbehaltlos erklärt.

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

Tatbestand

Die Parteien waren durch einen Gewerbemietvertrag vom 06.07.2018 über eine Fläche von 2.000 m² in 79379 Müllheim, Anlage K1, verbunden. Der Kläger war Vermieter, die Beklagte Mieterin der Fläche. Der Kläger hat diesen Mietvertrag fristlos gekündigt mit Schreiben vom 25.09.2018, Anlage K4, wegen nicht bezahlter Mieten. Die Beklagte nutzt das Mietobjekt weiter. Mietzahlungen erfolgen nicht. Nach erfolgreichem Zivilprozess vor dem LG Freiburg, Az.. 2 O 76/19, und hieran anschließender Zwangsvollstreckung bezahlte die Beklagte die Mieten von Juli 2018 bis Dezember 2018.

Der Kläger macht im Urkundenprozess die vereinbarte Miete geltend in Höhe von monatlich 1.500 € für die Zeit von Januar 2019 bis August 2020, also insgesamt 20 Monate.

In § 2 des Mietvertrags heißt es:

„Das Mietobjekt ist ausschließlich zur Nutzung zur Lagerfläche von Baustoffen und Baumaterialien vermietet. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Gefahrgütern sowie Abfällen ist strengstens untersagt.“

Die Beklagte nutzte diese Fläche unter anderem zur Lagerung von Aushub. Nachdem die Umweltbehörde Kenntnis hiervon erlangte, erklärte diese die Lagerung des Aushubs aufgrund bestehender Wasserschutzvorschriften für unzulässig.

Die Beklagte räumte die vermietete Fläche bis heute nicht vollständig. Zwar nutzte die Beklagte die streitgegenständliche Fläche nicht mehr aktiv. Auf der vermieteten Fläche verblieb jedoch der Aushub.

Nachdem die Mietsache durch die Beklagte nicht mehr genutzt wurde, haben Mitarbeiter des Klägers diese ca. zweimal pro Monat als Abstellfläche für die Auflieger der Lastkraftwagen genutzt.

Durch Vorbehaltsurteil des Landgerichts Freiburg vom 26.03.2021 im Urkundsprozess wurde die Beklagte verurteilt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 30.000 € nebst Zinsen in Höhe von jeweils 9% Punkten über dem Basiszinssatz aus jeweils 1.500,00 € seit dem 04.01.2019, 06.02.2019, 06.03.2019, 04.04.2019, 06.05.2019, 05.06.2019, 04.07.2019, 07.08.2019, 05.09.2019, 04.10.2019, 06.11.2019, 05.12.2019, 06.01.2020, 05.02.2020, 05.03.2020, 06.04.2020, 06.05.2020, 04.06.2020, 06.07.2020 und 05.08.2020 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.211,50 € nebst Zinsen in Höhe von 9% Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 12.09.2020 zu bezahlen.

3. Der Beklagten bleibt die Geltendmachung der Ausführung ihrer Rechte vorbehalten.

Der Kläger beantragt nunmehr,

das Vorbehaltsurteil des Landgerichtes Freiburg (2 O 323/20) wird für vorbehaltlos erklärt.

Die Beklagte beantragt,

das Vorbehaltsurteil vom 26.03.2021 wird aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte behauptet, zwischen den Parteien sei vereinbart worden, dass die vermietete Fläche auch für die Lagerung von Aushub geeignet sei und dem keinerlei Hinderungsgründe entgegen stünden.

Des Weiteren behauptet sie, dass lediglich eine Fläche von 64 m² durch den Aushub belegt sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der vermieteten Fläche bei einem Ortstermin am 10.08.2021. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird verwiesen auf das Protokoll vom 10.08.2021.

Entscheidungsgründe

I. Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung aus § 546a BGB.

1. Die Voraussetzungen des § 546a BGB sind erfüllt. Das Mietverhältnis ist beendet. Zudem wird dem Vermieter die Mietsache durch die Mieterin vorenthalten.

a) Der Mietvertrag wurde von Seiten des Klägers mit Schreiben vom 25.09.2018 fristlos gekündigt. Die streitgegenständliche Fläche wurde dem Kläger zudem vorenthalten. Hierbei ist zwischen Nichterfüllung und Schlechterfüllung des Rückgabebanspruchs zu unterscheiden. Nur bei Nichterfüllung steht dem Vermieter ein Anspruch aus § 546a BGB zu. Eine Nichterfüllung der Rückgabepflicht liegt vor, wenn der Mieter dem Vermieter den Besitz zum geschuldeten Zeitpunkt nicht vollständig verschafft hat oder trotz Besitzverschaffung die von ihm eingebrachten Gegenstände und Einrichtungen nicht geräumt hat (Schmidt-Futterer/Streyll, 14. Aufl. 2019, BGB § 546a Rn. 39). Das Zurücklassen einiger weniger Gegenstände bzw. Einrichtungen schadet dann nicht, wenn sie geringen Raum einnehmen und ihre Beseitigung nur einen unerheblichen Aufwand an Mühe, Transport und Kosten erfordert (Schmidt-Futterer/Streyll, 14. Aufl. 2019, BGB § 546a Rn. 40).

Vorliegend befindet sich auf der streitgegenständlichen Fläche ein Aushub. Dieser nimmt zwar einen im Verhältnis zur Gesamtfläche nur geringen Teil des Grundstücks ein, jedoch erfordert die Beseitigung einen nicht unerheblichen Aufwand. So sind mehrere verschiedene Fahrzeuge für Abtragung und Abtransport des Aushubs erforderlich. Zudem sind umwelttechnische Aspekte zu beachten. So ist laut Beklagtenvertreterin die Einholung einer Genehmigung von der Umweltbehörde nötig, um den Aushub entfernen zu können. Nach alledem ist davon auszugehen, dass die Beseitigung des Aushubs einen nicht nur unerheblichen Aufwand erfordert.

b) Schließlich besteht auch ein Rücknahmewille beim Kläger. Dieser hat mehrfach die Entfernung des Aushubs von der Beklagten verlangt. Der Kläger bot unter anderem an, der Beklagten Fahrzeuge zur Entfernung des Aushubs zur Verfügung zu stellen.

2. Die Miete ist nicht dadurch gemindert, dass die streitgegenständliche Fläche nicht zur Lagerung von Aushub geeignet ist.

Ein Mangel der Mietsache, der schon vor der Beendigung des Mietverhältnisses bestand, kann grundsätzlich auch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht werden (BGH NJW-RR 1990, 884 = ZMR 1990, 206 = WuM 1990, 246; OLG Düsseldorf WuM 1991, 264 =

DWW 1991, 16; KG GE 2012, 752 = ZMR 2012, 693; LG Berlin ZMR 1992, 541; a. A. Lehmann-Richter PiG Bd. 90 (2011) S. 199, 204). Nach § 2 des Mietvertrages wurde die Fläche als Lagerfläche für Baustoffe und Baumaterialien vermietet. Dass ein anderer Zweck durch die Parteien vereinbart worden sei, ist durch die Beklagte nicht substantiiert dargelegt worden. Vielmehr ist in § 2 des Mietvertrages festgelegt, dass die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Gefahrgütern sowie Abfällen strengstens untersagt ist.

3. Der Anspruch auf Zahlung der Nutzungsentschädigung entfällt auch nicht aufgrund der gelegentlichen Nutzung der Fläche durch den Kläger.

Im Rahmen des § 546a BGB können keine Mängel berücksichtigt werden, die erst nach Vertragsbeendigung erstmalig geltend gemacht werden. Bei § 546a BGB handelt es sich um eine Sanktionsnorm, für den Fall, dass der Mieter in vertragswidriger Weise das Mietobjekt nach Vertragsende nicht zurückgibt. Als Sanktion fällt eine pauschale Nutzungsentschädigung an, unabhängig davon, ob die Mietsache tatsächlich genutzt wurde (NZV 2021, 78). Eine Minderung kommt demnach nur für solche Mängel in Betracht, die schon während der Vertragszeit bestanden haben. Die Nutzung der streitgegenständlichen Fläche durch Mitarbeiter des Klägers wurden von der Beklagten jedoch erst nach Ablauf des Mietverhältnisses geltend gemacht.

4. Der Kläger hat einen Anspruch auf Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 1.211,50 € gemäß §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB, da sich die Beklagte bei Anfallen der Anwaltskosten bereits in Verzug befand. Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 280, 286, 288 BGB.

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 5, 711 ZPO.

Richterin am Amtsgericht