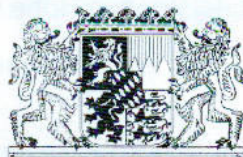


Amtsgericht München

Az.: 461 C 255/20



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

Rieder Karl, Bauseweinallee 89, 81247 München

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Waigel Rechtsanwälte**, Nymphenburger Straße 4, 80335 München

gegen

1) **Hochrein-Lang Josefa**, Hanfstaenglstraße 38, 80638 München

- Beklagte -

2) **Lang Gabriele**, Hanfstaenglstraße 38, 80638 München

- Beklagte -

wegen Räumung und Herausgabe

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht Dr. Walter am 13.08.2021
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 27.07.2021 folgendes

Endurteil

1. Die Beklagten zu 2) wird verurteilt, die Doppelhaushälfte Hanfstaenglstraße 38, 80638 München, bestehend aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, Kellergeschoss mit Hallenschwimmbad, Garage und Gartengrundstück zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagten zu 2) wird eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2021 gewährt.
3. Die gerichtlichen Kosten und die außergerichtlichen Kosten des Klägers haben der Kläger und die Beklagte zu 2) jeweils zur Hälfte zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) trägt diese allein.

4. Das Urteil ist aus Ziffer 1 vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte zu 2) kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 33.000,00 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
5. Das Urteil ist ansonsten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 30.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger verlangt die Räumung und Herausgabe einer Doppelhaushälfte.

Die Beklagten zu 1) und 2) waren Eigentümer der streitgegenständlichen Doppelhaushälfte je zur Hälfte. Die Beklagte zu 2) ist die Tochter der Beklagten zu 1).

Mit notariellem Kaufvertrag vom 16.08.2011 (URNr. 2603 K/2011, Klägerexemplar K5 Bl. 63, Beklagtenexemplar mit Anlage notarieller Mietvertrag, Bl. 100/118) verkauften die Beklagten das Grundstück an den Kläger.

Der Kaufpreis betrug 900.000,00 €. Im Rahmen der notariellen Urkunde wurde in Ziffer 4 vereinbart, dass der Vertragsbesitz ab Besitzübergang an die Beklagte zu 1) vermietet wird.

Zum näheren Inhalt des Kaufvertrages wird auf die Anlage K5 (Bl. 63, Bl. 101) verwiesen.

Mit Schreiben vom 17.08.2011 übersandte der Notar eine Abschrift an die Beklagte (Bl. 100).

Die Miete beträgt 2.500,00 €.

Der Kläger wurde 3 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages im Grundbuch als Eigentümer eingetragen (Bl. 141).

Im Dezember 2012 widerriefen die Beklagten den Kaufvertrag (Bl. 51).

Mit Schreiben vom 17.07.2017 (Bl. 49), vom 02.11.2017 (Bl. 52) und vom 15.11.2017 (Bl. 54, 293) zeigten die Beklagten Mängel an.

Die Beklagten erbrachten ab Dezember 2017 die folgenden Zahlungen:

für Dezember 2017 einen Betrag in Höhe von 500,00 €,
für Januar 2018 einen Betrag in Höhe von 500,00 €,
von Februar 2018 bis einschließlich November 2018 nichts,
für Dezember 2018 einen Betrag in Höhe von 2500,00 €,
für Januar 2019 einen Betrag in Höhe von 1.250,00 €,
für Februar 2019 einen Betrag in Höhe von 1.250,00 €,
für März 2019 einen Betrag in Höhe von 1.250,00 €,
für April 2019 einen Betrag in Höhe von 660,00 €,
für Mai 2019 einen Betrag in Höhe von 660,00 €,
für Juni 2019 einen Betrag in Höhe von 660,00 €,
für Juli 2019 einen Betrag in Höhe von 660,00 €,
für August 2019 einen Betrag in Höhe von 660,00 €,
für September 2019 einen Betrag in Höhe von 660,00 €,
für Oktober 2019 einen Betrag in Höhe von 670,00 €,
für November 2019 einen Betrag in Höhe von 670,00 €
und für Dezember 2019 einen Betrag in Höhe von 670,00 €.

Mit Schreiben vom 21.03.2018 (Bl. 56, Bl. 291) erklärten die Beklagten den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Beklagte zu 1) richtete ferner am 21.03.2018 ein weiteres Schreiben an den Kläger (Bl. 57)

Mit Schreiben vom 31.10.2019 erklärte der Kläger die **fristlose Kündigung vom 31.10.2019**. Die Kündigung ist mit Zahlungsverzug begründet. Zum näheren Inhalt des Schreibens wird auf die Anlage K2 (Bl. 10) verwiesen. Das Schreiben wurde am 12.11.2019 durch den Gerichtsvollzieher zugestellt (K3, Bl. 13).

Mit Schreiben vom 30.03.2021 und vom 15.04.2021 erklärte die Beklagte zu 2) erneut den Rücktritt vom Vertrag.

Der Kläger trägt vor,

es sei zugleich mit dem notariellen Kaufvertrag ein notarieller Mietvertrag geschlossen worden (Bl. 101, K1, Bl. 7). Dieser habe dem notariellen Mietvertrag beigelegt (Bl. 116). Es sei vereinbart worden, dass der Vertragsgegenstand ab Besitzübergang auf Lebensdauer an die Beklagte zu 1) vermietet wird. Es sei vereinbart worden, dass die Beklagte zu 2) bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Fortdauer der Mietzinszahlungen weiter bewohnen und benutzen dürfe. Zum näheren Inhalt des Mietvertrages wird auf die Anlage K1 (Bl. 7) Bezug genommen.

Nach dem Mietvertrag trage der Mieter die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten. Die Kosten für Strom, Wasser, Heizung, Kaminkehrer und Müllabfuhr begleiche der Mieter unmittelbar. Sonstige Betriebskosten, insbesondere Grundsteuer und Versicherungen, würden jährlich nachträglich abgerechnet.

Der durch die Beklagte vorgelegte Einheitsmietvertrag (Bl. 34) datiere vom 01.08.2011. Anschließend sei der notarielle Mietvertrag geschlossen worden. Der Einheitsmietvertrag sei zudem nur durch die Beklagte zu 2) unterschrieben worden.

Die Beklagte zu 2) habe Flugblätter (K4, Bl. 14) im Bereich der Lokale des Klägers verteilt, die den Ruf und die Integrität des Klägers stark beschädigten.

Mit der Klageschrift vom 07.01.2020, zugestellt am 29.01.2020 hatte die Klägerin noch die Beklagten zu 1) und 2) auf Räumung verklagt. Die Beklagte zu 1) verstarb am 12.06.2020. Mit Schriftsatz vom 04.02.2021 (Bl. 228) nahm die Klagepartei die Klage gegen die Beklagte zu 1) zurück.

Der Kläger hat daher zuletzt beantragt:

Die Beklagten zu 2) wird verurteilt, die Doppelhaushälfte Hanfstaenglstraße 38, 80638 Mün-

chen, bestehend aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, Kellergeschoss mit Hallenschwimmbad, Garage und Gartengrundstück zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagten haben beantragt:

die Klage zurückzuweisen.

Vollstreckungsschutz nach § 765a.

Die Beklagte hat bedingte Widerklage erhoben unter der Bedingung, dass die Klage nicht abgewiesen wird (Bl. 92). Ein konkreter Antrag wurde aber trotz gerichtlichen Hinweises nicht gestellt. Auch in der Verhandlung wurde kein Widerklageantrag gestellt, so dass das Verhalten der Beklagten nur als Ankündigung eines Widerklageantrages verstanden werden kann, zumal die Widerklage unzulässig wäre, da sie nicht beziffert worden ist.

Die Beklagte zu 2) wendet ein,

sie hätten der Kündigung widersprochen, und zwar mit Fax vom 25.11.2019 um 22.26 Uhr an den Gerichtsvollzieher Meier mit der Faxnummer 35895247.

Die Klage erfolge zu Unrecht und beruhe auf Betrug.

I. Der Kaufvertrag sei nicht gültig. Der Kläger sei nicht rechtmäßiger Eigentümer.

1. Der Kläger sei nicht unter der Anschrift wohnhaft, unter der er den Kaufvertrag geschlossen habe. Der Kläger habe am 16.08.2011 nicht in der Bauseweinallee 89 gewohnt, sondern in der Rupprechtstraße 7, die nur als Postanschrift angegeben sei.

2. Es stehe auch falsch im Kaufvertrag, dass der Beklagte das Haus als Verbraucher kaufe (Bl. 152).

3. Der Kaufvertrag sei sittenwidrig. Der Kaufpreis betrage nur ein Drittel des Grundstückswertes

(Bl. 23). Die Beklagten hätten Kaufinteressen gehabt, die 2 oder 3 Millionen mehr gezahlt hätten. Es sei den Beklagten wichtig gewesen, im alten Haus wohnen bleiben zu können (Bl. 23). Die Beklagten hätten auch noch Tiere besessen.

Die Beklagten hätten im Jahr 2011 drei Millionen Euro erhalten können. Durch corona sei der Verkehrswert gesunken.

Der Kaufpreis habe damals 2,6 Millionen Euro betragen (Bl. 284).

Die Gesamtwohnfläche ohne Schwimmbad/Terrasse betrage 295,32 qm (Bl. 308, Mitteilung des Vermessungsamtes vom 27.02.2007, Bl. 310). Der Preis liege damit bei 2.475.000,00 €.

4. Bei Abschluss des Kaufvertrages sei die Beklagte zu 1) dement gewesen und die Beklagte nicht geschäftsfähig (Bl. 87, 149 f.). Die Beklagte zu 1) sei im Jahr 2011 86 Jahre alt gewesen. Die Beklagte zu 1) habe an Altersdemenz gelitten bzw. vaskulärer Demenz (Durchblutungsstörung). Die Beklagte zu 1) habe schon ab 2010 Leute wie die Nachbarn nicht mehr begrüßt.

5. Die Beklagte zu 2) sei nicht in der Lage gewesen, Dinge zu erkennen. Sie sei durch schlaflose Nächte übermüdet gewesen (Bl. 22), da sie immer neue Beweis gegen T61 geschaffen hatte. Die Beklagte sei zwei Jahre psychisch gequält worden. Sie habe von Anfang 2020 bis Ende 2011 kaum schlafen können. Die Beklagte sei ausgelaugt gewesen und habe sich nicht mehr richtig konzentrieren können. Sie habe alles geglaubt, was der Kläger suggeriert habe. Die Beklagte habe auch an Depression gelitten und nur noch 44 kg gewogen. Es sei eine Schilddrüsenüberfunktion und ein „morbus Basedow“ aufgetreten.

6. Der Notar sei nicht geschäftsfähig gewesen. Er sei dement und verwirrt gewesen und habe alles durcheinander gebracht.

7. Die Beklagte sei vom Kaufvertrag zurückgetreten beziehungsweise habe ihn widerrufen (Bl. 19, 21, 51).

Der Notar habe im Kaufvertrag die Widerrufsfrist nicht benannt, daher sei der Widerruf vom 07.12.2011 (Bl. 51) und vom 21.03.2018 (Bl. 291) gültig.

Es gebe einen Widerruf vom 07.11.2011 (Bl. 282). Der Rückschein sei mit der Unterschrift des Klägers am 14.11.2011 zurückgekommen.

Die Beklagte habe den Kaufvertrag nochmals am 21.03.2018 widerrufen.

8. Da die Widerrufsfrist gefehlt habe, sei der Vertrag nichtig. Es habe die Widerrufsfrist gefehlt.

9. Die Beklagten hätten im Jahr 2017 und 2018 per Einschreiben einen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt (Bl. 19). Denn in schwerwiegenden Fällen sei ein gesetzliches Rücktrittsrecht möglich.

10. Der Vertrag enthalte widersprüchliche Klauseln betreffend die Vorkaufsrechte.

Der Hauskauf sei unrechtmäßig, wenn man den Kaufvertrag näher betrachte, denn der Verein Tierhilfe & Verbraucherschutz int. e. V. besitze ein Vorkaufsrecht.

Auf Seite 4b seien Vorkaufsrechte ausgeschlossen worden (Bl. 134), nach Seite 9 könnten diese bestehen (Bl. 134).

11. Der Vertrag enthalte widersprüchliche Klauseln betreffend die Kostentragungslast im Hinblick auf die Grunderwerbssteuer.

Es heiße zum einen, dass für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbssteuer beide Vertragsteile hafteten, auf Seite 1 (Seite 10) heiße es gegenteilig, dass die Grunderwerbssteuer der Käufer trage (u.a. Bl. 134). Auf Seite 11 stehe jedoch Gegenteiliges, dass nämlich die Grunderwerbssteuer der Käufer trage.

12. Der Kläger habe einmal die Passage der Betriebskosten in Höhe von 480,00 € ausgestrichen, ohne sein Unterschriftskürzel darunter zu setzen, und einmal habe der Kläger die gleiche Passage stehen lassen (Bl. 21; Einheitsmietvertrag Bl. 34). Es handele sich hierbei um zwei gegensätzliche Visionen und Vertragsgegenstände in einem Vertrag, ohne dass der Notar Kelch dazu ein Veto eingelegt habe. Dieser Widerspruch sei auf Seite 2 unter 2. und unter 5. zu finden.

Der Kläger habe die Betriebskosten im Beisein des Notars gestrichen (Bl. 93), als die Beklagten diese mokierten.

Es sei nicht erklärt worden, dass es nur um die Vorauszahlungen gingen (Bl. 93).

13. Die Unterschrift des Notars sei nicht leserlich (Bl. 22). Der Notar habe den Vertrag nicht unterschrieben (Bl. 135).

Die Unterschriften stünden ohne Datum unter dem Kaufvertrag (Bl. 134).

14. Der notarielle Kaufvertrag sei auch deshalb unwirksam, weil der Kläger den Notar Kelch auch für viele andere Beglaubigungen verwendet hat und der Kläger ihn daher kannte. Dies sei aber im Vertrag nicht angegeben worden (Bl. 22). Dies ergebe sich aus § 3 Nr. 8 Notargesezt.

Der Notar habe im Kaufvertrag nicht angegeben, dass er schon des öfteren für den Kläger tätig gewesen sei.

Der Notar habe nicht mitwirken dürfen (Bl. 135), da bereits mehrfach für den Kläger tätig gewesen sei. Im Vertrag habe die Information gefehlt, dass der Notar den Kläger gekannt habe, § 10 Abs. 2 Notargesetz. Aus der Niederschrift solle sich ergeben, ob der Notar die Beteiligten kenne oder wie er sich Gewissheit über ihre Person verschafft habe. Die Beurkundung von Willenserklärungen sei unwirksam, wenn § 10 nicht gegeben sei.

15. Der Kaufvertrag sei falsch datiert, die Unterschriften stünden ohne Datum (Bl. 134):

Auf Seite 1 sei der Kaufvertrag auf den 17.08. datiert statt auf den 16.08. (Bl. 134).

16. Die Angabe der Quadratmeterzahl sei falsch.

17. Die Anlage sei nicht vorgelesen worden.

Die Anlage zum Kaufvertrag habe nicht vorgelegen. Die Beklagten hätten diese daher nicht unterzeichnen können (Bl. 93). Die komplette Miete sie damit zurückzuerstatten. Die Anlage zum Kaufvertrag hätten die Beklagten erst viel später gesehen. Sie hätten das nicht durchgelesen. Es habe auch nur der Notar unterschrieben (Bl. 140).

Der Notar habe vielmehr den Einheitsmietvertrag verlesen (Bl. 85, Anlage zum Mietvertrag vom 01.08.2011, Bl. 242), diesen aber nicht unterzeichnen lassen (Bl. 87). Der Notar habe den Einheitsmietvertrag vorgelesen (Bl. 140). Dieser Vertrag sei aber auch nicht geschlossen worden. Sie seien nicht mal aufgefordert worden, den Vertrag zu unterzeichnen (Bl. 140).

Dass der Einheitsmietvertrag verlesen worden sei, könne man daran erkennen, dass es ansonsten nicht möglich gewesen wäre, dass der Kläger die Betriebskosten ausgestrichen und „Keine“ daneben geschrieben hätte.

Zudem habe sich die Klagepartei in der Kündigung selbst auf einen Mietvertrag vom 01.08.2011 berufen.

18. Der Grundstückskaufvertrag sei auch deshalb unwirksam, da er nicht vollständig beurkundet worden sei.

19. Der Kläger habe den Beklagten eingebleut, dass es ein lebenslanges Wohnrecht gebe und der Mietvertrag nach 5 Jahren ende, d.h. dass nach 5 Jahren die Pflicht zur Mietzahlung ende.

Dies sei eine Täuschung und Arglist gewesen. Der Kläger habe den Beklagten vorgemacht, dass im Mietvertrag die Klausel „Der Mietvertrag endet nach 5 Jahren“ heiße, dass durch den Mietvertrag die Pflicht zur Zahlung der vereinbarten Miete beendet sei.

Der Kläger habe gesagt, dass der Mietvertrag auf 5 Jahre festgesetzt werde und die Beklagten nur 5 Jahre Miete zu zahlen hätte. Der Rest sei nur proforma.

Aus der Anlage zum Mietvertrag (Bl. 99) ergebe sich aus deren ersten Absatz das lebenslange Wohnrecht (Bl. 260).

20. Der Kaufvertrag sei auch unwirksam, weil der Kläger die Beklagten bedroht habe, dass sie das Haus und die 900.000,00 €, die nur 1/3 des Wertes des Hauses ausmachten, verloren hätten, wenn sie ihm den Kaufpreis zurückerstattet hätten.

21. Der Kläger habe einen Rückkauf des Hauses versprochen (Bl. 132). Dies habe auch durch die Zinsen des Darlehens erfolgen können.

22. Auch der Einheitsmietvertrag sei sittenwidrig, weil der Mietbeginn nicht festgehalten wurde und die Beklagten für 5 Jahre den Mietvertrag nicht kündigen durfte (Bl. 94).

23. Es sei vereinbart worden, dass die Beklagten das Haus zurückkaufen können oder noch 2 Millionen bekommen. Es sei ferner vereinbart worden, dass die Beklagten nach 5 Jahren mietfrei wohnen könnten (Bl. 141). Den Zurückkauf sollten die Beklagten so finanzieren können, dass sie das Darlehen an den Makler geben (Bl. 141).

Der Kläger habe versprochen, dass er noch einmal 2 Millionen zahlen werde, sobald er Hauseigentümer nicht nur auf dem Papier sei. Denn es sei abgemacht gewesen, dass er ihnen helfe, damit das Haus nicht gepfändet werde, und die Beklagten wieder nach 5 Jahren Eigentümer würden.

24. Der Kaufvertrag sei auch deshalb ungültig, weil es sich um einen Notverkauf gehandelt habe.

Der Verkauf habe nur zur Entschuldung der Immobilie dienen sollen. Es sei mündlich festgelegt worden, dass der Vertrag nur dazu diene, dass der Kläger das Haus beleihen könne und den Beklagten dadurch helfe. Entweder sollte den Beklagten das Haus wieder gehören, nachdem sie 5 Jahre Miete gezahlt hätten, oder der Kläger zahle noch einmal 2 Millionen, wenn die Beklagten nicht mehr wollten.

25. Es sei vereinbart worden, dass die Beklagten das Haus zurückkaufen könnten oder noch 2

Millionen bekämen. Es sei vereinbart worden, dass die Beklagten nach 5 Jahren dort mietfrei wohnen könnten (Bl. 141). Der Rückkauf habe so finanziert werden sollen, dass die Beklagten das Darlehen an den Makler gäben mit Zinsen von 6 Prozent. Ursprünglich hätten die Beklagten noch mehr als 200.000,00 € an Darlehen geben sollen.

II. Die Mietschulden existierten nicht.

1. Die Beklagten hätten fünf, und versehentlich sogar sechs Jahre Miete bezahlt, so wie das mit dem Hauskäufer Rieder vereinbart worden sei.

Es sei ein lebenslanges Wohnrecht sowohl mündlich als auch schriftlich im notariell beglaubigten Kaufvertrag bindend festgelegt worden.

Dies sei der Grund gewesen, warum die Beklagten dem Kläger ihr Haus verkauft und einen günstigen Preis ausgehandelt hätten. Dieses widerspreche einer Mietzahlung, weswegen der Kläger mit den Beklagten vereinbart habe (mündlich wie schriftlich), dass nur 5 Jahre Miete zu zahlen sei.

Der Kläger habe erklärt, nach 5 Jahren Miete könnten die Beklagten kostenfrei wohnen oder das Haus zurückkaufen.

Wäre der Vertrag nicht ungültig, würde ein lebenslanges Wohnrecht bestehen.

2. Es gebe Mängel. Die Beklagten seien daher zur Mietminderung berechtigt.

Der Kläger habe alle Schreiben mit Schadensmeldungen ignoriert.

Eine Schadensanzeige sei mit Schreiben vom 17.07.2017 erfolgt (Bl. 19).

Die Beklagte habe dem Kläger die Schäden auch x-Mal telefonisch mitgeteilt.

a) Das Haus sei sanierungsfällig.

b) Es gebe Schimmelgefahr.

c) Die Heizung sei ausgefallen.

Die Heizung im Wohnzimmer heize derzeit schon viele Jahre nicht ausreichend. Daher müssten die Beklagten schon viele Jahre mit teurem Strom und Stromheizungen heizen. Die Beklagten müssten jährlich 37.000,00 € für Stromheizungen zahlen.

- d) Die Heizkörper seien verkalkt oder abmontiert (Bl. 131).
- e) Es sei zu einer Überschwemmung gekommen (Bl. 131).
- f) Das Tonnenhäuschen sei defekt. Dies habe die Beklagte vor zwei Jahren reklamiert, da sich jeder Eintritt in den Garten verschaffen könne.
- g) Das WC mit Anschluss der Dusche sei seit vielen Jahren defekt.
- h) Das Tor klappere bei Wind, so dass man die Klingel kaum höre. Daher müsse die Beklagte ständig einen weiten Weg gehen, um dort Post beziehungsweise Päckchen abzuholen.
- i) Die Beklagte zu 1) sei bereit dreimal auf den herausragenden Wurzeln im Garten und den hochstehenden Gehwegplatten hingefallen sowie im abgesenkten Grundstück ausgerutscht und habe sich schwere Kopfverletzungen und auch einen fünffachen Oberarmkopfrbruch zugezogen. Die Beklagte zu 1) habe deswegen schon wieder am 22.07.2016 im Krankenhaus gelegen.

3. Der Beklagten stünden Gegenansprüche zu.

Diese beliefen sich auf 1.080.270,00 € und überstiegen damit den Kaufpreis um 180.270,00 € (Bl. 136).

a) Die Beklagten forderten hätten zu Unrecht für 6 Jahre Miete gezahlt inklusive aller Reparaturen.

Die Beklagten forderten die zu Unrecht beglichenen Zahlungen zurück (Bl. 135).

Die Anlage zum Kaufvertrag habe nicht vorgelegen. Die Beklagten hätten diese daher nicht unterzeichnen können (Bl. 93). Die komplette Miete sie damit zurückzuerstatten.

Dies seien 312.420,00 € (Bl. 31) bzw. 307.350,00 € (Bl. 241).

Es seien ferner 46.700,00 € zurückzuüberweisen, da das Jobcenter monatlich 670,00 € gezahlt habe (Bl. 87).

b) Der Kläger habe Betriebskosten in Höhe von 42.000,00 € bzw. 51.840,00 € (Bl. 241) zurückzuerstatten.

Es gebe einen anderen Mietvertrag, nämlich den Einheitsmietvertrag vom 01.08.2011 (Bl. 34, Bl. 97, Anlage zum Mietvertrag, Bl. 99).

Es sei dieser Einheitsmietvertrag gewesen, der beim Notar vorgelesen worden sei (Bl. 140).

Es sei vereinbart worden, dass die sogenannten Betriebskosten durch den Kläger zurückerstattet würden (Bl. 93).

Die Beklagten könnten daher Betriebskosten in Höhe von 207.560,00 € für 6 Jahre und in Höhe von 34.560,00 € für 2017 zurückverlangen.

c) Die Grunderwerbssteuer sei ungerechtfertigt gezahlt. Die Beklagten könnten diese zurückfordern (Bl. 136). Es seien in 7 Jahren 7.437,15 € überwiesen worden.

d) Auch die Kosten der Stromheizung seien ungerechtfertigt gezahlt, weil der Kläger die Heizung nicht repariert und alle Schadensmeldungen ignoriert habe (Bl. 30). Die Beklagten hätten über 4.000,00 € für Heizwärme zahlen müssen.

Die überhöhten Stromkosten hätten Gesamtkosten in Höhe von 29.028,00 € verursacht.

e) Den Beklagten stünden Schadensersatzansprüche zu.

aa) Durch defekte Gehwegplatten sei die Mutter gestürzt und habe sich verletzt.

bb) Die Beklagte zu 2) trägt ausdrücklich nicht mehr vor, der Kläger habe die Mutter bei einem Essen vergiftet. Seit einem Essen beim Kläger sei die Beklagten zu 1) aber schwer krank.

Die Beklagte zu 2) verlange 5.000,00 € Pflegekosten monatlich sowie 1.500.000,00 € Schmerzensgeld (Bl. 32).

cc) Die Beklagten hätten alle Reparaturen selbst vornehmen lassen.

dd) Die Beklagten hätten mit Strom wegen verkalkten und abmontierten Heizkörper heizen müssen.

ee) Die Beklagten hätten dem Makler des Klägers Geld geliehen. Es haben sich um den Makler des Klägers gehandelt (Maklerrechnung Sicura, Helga Stelzl, vom 16.08.2011, Bl. 39).

Es gebe einen Darlehensvertrag vom 16.10.2013 (Bl. 40).

Ein Betrag von 50.000,00 € sei am 15.10.2013 gezahlt worden. Darüber gebe es eine Quittung vom 06.11.2013 (Bl. 142).

Der Kläger habe die Beklagte zu 1) zum Darlehensvertrag überredet. Der Kläger habe versichert, dass die Beklagten ihr Haus zurückerhielten, wenn die Beklagte zu 1) dem Makler das Geld leihen würde.

Es habe ein Ermittlungsverfahren bei der Staatsanwaltschaft gegeben (Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft vom 10.02.2016, Bl. 44, Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft vom 19.11.2019, Bl. 47).

Die Prozesskostenhilfe für die Klage gegen den Makler sei durch das Landgericht verweigert worden (Prozesskostenantrag vom 01.01.2018 vor dem Landgericht München I, Bl. 36).

Der falsche Makler des Klägers habe der Beklagten zu 1) einen Betrag von 200.000,00 € entlockt (Bl. 23). Der Makler heiße Stelzl und habe sich als Dr. Baumgartner ausgegeben. Der Kläger habe versichert, dass der Makler ehrlich sei. Die Beklagte zu 1) habe dem Makler ein Darlehen über 200.000,00 € gegeben. Der Makler habe mit dem Kläger zusammengearbeitet. Dadurch hätten die Beklagten verarmen sollen, damit sie vor Ablauf der 5 Jahre die das Haus bekomme. Denn nach 5 Jahren konnten die Beklagten mietfrei wohnen. Der Kläger sei schuld an der Darlehensgewährung.

Der Kläger habe die Bedenken der Beklagten ausgeräumt, indem er versichert habe, dass sein Makler ehrlich sei und er ihm auch schon hohe Geldsummen geliehen habe, die er zurückgezahlt habe. Der Kläger habe gewusst, dass Dr. Baumgartner eigentlich Stelzl sei, der mit Helga Stelzl verheiratet sei.

Der Kläger habe die Maklergebühr an die Sicura Haus & Grund, Helga Stelzl, überwiesen (Maklerrechnung vom 16.08.2011, Bl. 39). Der Kläger habe gewusst, dass es dort einen echten Dr. Baumgartner gebe.

Der Kläger habe für seinen Makler gebürgt. Er habe mündlich versichert, dass Stelzl alias Dr. Baumgartner das geliehene Geld zurückerstatte neben einer hohen Zinszahlung.

IV. Die Versicherungen würden zu Unrecht vom Konto der Beklagten zu 1) abgezogen.

V. Auch aus Gewohnheitsrecht dürfe die Beklagte weiter in dem Haus wohnen bleiben.

VI. Die Beklagtenpartei rege eine Betreuung für den Kläger an.

Der Kläger repliziert,

es sei kein lebenslanges Wohnrecht vereinbart worden. Es sei auch nicht vereinbart worden, dass die Mietzahlungspflicht nach 5 oder 6 Jahren ende.

Der Einheitsmietvertrag stamme vom 01.08.2011, während der notarielle Mietvertrag vom 16.08.2011 stamme. Der Einheitsmietvertrag sei zudem von der Beklagten zu 2) unterschrieben, nicht von der Beklagten zu 1).

Der Vortrag hinsichtlich der Frage der Gültigkeit des Kaufvertrages sei irrelevant.

Der Kläger wohne noch immer in der Bauseweinallee 89. Seine Anschrift sei immer Bauseweinallee gewesen.

Er habe nicht zum Darlehen geraten (Bl. 142). Er hätte abgeraten. Er habe den Mann, der ihn auf das Kaufobjekt hingewiesen habe, unter dem Namen Dr. Baumgartner gekannt.

Zum näheren Inhalt des Vorbringens und zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Protokolle der Verhandlungen vom 07.08.2020 (Bl. 138), vom 22.03.2021 (Bl. 327) und vom 27.07.2021 (Bl. 427) verwiesen.

Das Gericht hat Beweis durch Augenschein und durch Vernehmung des Klägers als Partei erhoben. Insoweit wird auf den Beweisbeschluss aus der Verhandlung vom 27.07.2021 und auf das Protokoll der Verhandlung vom 27.07.2021 Bezug genommen.

Am 02.08.2021 ging ein nichtnachgelassener Schriftsatz der Beklagten zu 2) vom 02.08.2021 ein.

Entscheidungsgründe

Der Rechtsstreit ist zur Entscheidung reif.

Der Schriftsatz der Beklagten zu 2) vom 02.08.2021 konnte nicht berücksichtigt werden, da er nach Schluss der mündlichen Verhandlung einging, § 296a ZPO. Anlass zur Wiedereröffnung der Verhandlung bot der Schriftsatz nicht. Der Schriftsatz konnte auch deshalb nicht berücksichtigt werden, weil er nicht dem Kläger zugeleitet werden soll. Im Zivilprozess können aber grundsätzlich nur Schriftsätze berücksichtigt werden, von denen auch die Gegenpartei Kenntnis hat.

Der Klage war stattzugeben, da sie zulässig und, soweit noch rechtshängig, begründet ist.

A. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit einem Mietverhältnis über eine in München gelegene Doppelhaushälfte

entspringt, §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG. Für die Zulässigkeit der Klage genügt es, dass die Klagepartei ein Wohnraummietverhältnis behauptet.

Es bestehen auch keinerlei Zweifel an der Prozessfähigkeit des Klägers, so dass auch kein Be- treuer für den Kläger zu bestellen war.

B. Die Klage ist auch begründet. Der Kläger kann von der Beklagten die Räumung und Herausga- be gemäß § 546 Abs. 2 BGB verlangen, weil die Kündigung vom 31.10.2019 das Mietverhältnis beendet hat. Ist das Mietverhältnis beendet, kann der Vermieter auch vom Dritten nach § 546 Abs. 2 BGB die Räumung und Herausgabe verlangen, so dass es unerheblich ist, dass die Beklagte zu 2) selbst nicht Mieterin war.

I. Zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1) bestand ein Mietvertrag.

Dieser war vor durch die Parteien im Jahr 2011 geschlossen worden.

Die dadurch durch die Beklagte zu 2) erhobenen Einwände schlagen nicht durch.

1. Die Beklagte hat nicht bewiesen, dass der Kläger nicht zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unter der Anschrift Rupprechtsstraße 7 wohnte. Zudem ließe dass die Wirksamkeit des Vertra- ges unberührt, da die Identität der Vertragsparteien dadurch nicht berührt wird.

2. Nicht von Bedeutung ist auch, dass im Vertrag stehe, dass der Kläger das Haus als Verbrau- cher kaufe.

Die Eigenschaft als Verbraucher ist keine Eigenschaft, die einer Person anhaftet, sondern es kommt gemäß § 13 BGB immer darauf an, zu welchem Zweck das konkrete Geschäft abge- schlossen wird. Die Beklagte hat nicht bewiesen, dass der Kläger zum Zeitpunkt des Vertrags- schlusses mit dem Kauf einen Zweck verfolgte, der überwiegend einer gewerblichen oder einer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden konnte.

3. Der Kaufvertrag ist nicht gemäß § 138 BGB wegen Sittenwidrigkeit unwirksam.

Die Beklagte hat nicht bewiesen, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufes einen Wert hatte, der deutlich über dem Kaufpreis lag.

Aus dem von der Beklagten vorgelegten Wertermittlung vom 01.07.2020 ergibt sich dies nicht zur Überzeugung des Gerichtes. Dort wird zum einen der Wert zum Stichtag 01.07.2020 mit 2.000.000,00 € Millionen angegeben. Dies ist aber keine Aussage zum Wert im Jahr 2011, zumal

das Gericht durchaus eine Verdopplung der Immobilienpreise in diesem Zeitraum für möglich halten muss.

Die von der Beklagten in der Verhandlung vom 22.03.2021 übergebene Berechnung beweist nichts, weil sie eine Berechnung ist, die die Beklagte selbst gefertigt hat. Soweit die Beklagte den Grundstückspreis mit 1.187.500,00 € angibt, liegt dieser nicht erheblich über dem Kaufpreis. Dass das Haus zusätzlich 3.966.185,14 € wert sein sollte, erscheint abwegig. Der wertbildende Faktor ist das Grundstück, nicht das Haus, zumal die Beklagte selbst das Haus als stark mangelbehaftet schildert.

Die Beklagte hat auch nicht bewiesen, dass es Kaufinteressenten gab, die 2 oder 3 Millionen gezahlt hätte. Ladungsfähige Anschriften von Zeugen oder auch nur deren Namen hat die Beklagte nicht mitgeteilt.

Wenn die Beklagten tatsächlich im Jahr 2011 andere Kaufinteressenten hatten, die 2 oder 3 Millionen geboten haben, ist auch nicht erkennbar, dass die Beklagten in einer Notlage waren.

4. Die Beklagte zu 2) hat nicht bewiesen, dass die Beklagte zu 1) bei Vertragsschluss dement oder geschäftsunfähig und der Kaufvertrag damit gemäß § 105 Abs. 1 BGB unwirksam war.

Dies ergibt sich nicht aus den Attesten vom 18.08.2009 und vom 02.11.2016.

Im Attest vom 18.08.2009 heißt es vielmehr, dass die Beklagte voll orientiert sei, wach, ansprechbar, kooperativ, keine Bewusstlosigkeit oder Amnesie vorliege. Die Sprache sei klar, es gebe keine neurologischen Defizite.

Das Attest vom 02.11.2016 liegt mehr als 5 Jahre nach dem Vertragsschluss. Es wird ein seit 2 bis 3 Jahren anhaltendes Schwindelgefühl angegeben. Dies beweist ein Fehlen der Geschäftsfähigkeit im August 2011 nicht.

Zur Zeugin Karoline Wenzel hatte die Beklagte keine ladungsfähige Anschrift angegeben, sie zudem nur für die Demenz der Schwester der Beklagten zu 1) benannt.

5. Die Beklagte zu 2) hat auch nicht bewiesen, dass sie selbst bei Vertragsschluss geschäftsunfähig und der Kaufvertrag damit gemäß § 105 Abs. 1 BGB unwirksam war.

Aus dem durch die Beklagte vorgelegten Attest vom 11.02.2020 ergibt sich dies gerade nicht. Denn dies bezieht sich nur auf März 2011, also auf einen Zeitpunkt, der deutlich vor dem 16.08.2011 lag. Ferner wird nur eine depressive Verstimmung bescheinigt. Daraus ergibt sich

noch keine Geschäftsunfähigkeit.

6. Dass der Notar nicht geschäftsfähig oder dement gewesen sei, hat die Beklagte nicht bewiesen.

7. Der Kaufvertrag ist auch nicht durch Widerruf oder Rücktritt unwirksam geworden, weil den Beklagten kein Rücktrittsrecht oder Widerrufsrecht zustand.

Insbesondere stand den Beklagten kein Widerrufsrechts als Verbraucher zu. Der Vertrag wurde zwar außerhalb von Geschäftsräumen des Klägers geschlossen, doch wurde er notariell beurkundet, so dass ein Widerrufsrecht nach § 312b BGB ausscheidet, § 312g Abs. 2 Nr. 13 BGB.

8. Der Vertrag ist auch nicht wegen widersprechender Klauseln betreffen die Vorkaufsrechte unwirksam.

Keinen Widerspruch stellen die Vertragsklauseln aus Ziffern 3.3b (Seite 4) und aus Ziffern 9 (Seiten 9/10). Denn Ziffer 3.3b regelt nur als eine Voraussetzung der Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs, dass die Stadt München bescheinigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht bestehe beziehungsweise nicht ausgeübt werde, während Ziffer 9 nur eine Belehrung durch den Notar enthält.

Im übrigen ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass ein Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei.

Der Vertrag ist auch nicht unwirksam, weil die Regelung über die Schönheitsreparaturen unwirksam wäre. Denn nach § 139 BGB lässt das nach allgemeiner Verkehrsauffassung die Wirksamkeit eines Mietvertrages unberührt.

9. Der Vertrag ist auch nicht wegen eines Widerspruches betreffend die Kostentragungslast im Hinblick auf die Grunderwerbssteuer unwirksam.

Keinen Widerspruch stellt es dar, dass nach Nr. 10b beide Vertragsteile für die Grunderwerbsteuer haften, nach Nr. 11 der Käufer die Grunderwerbsteuer trägt. Denn die Nummer 10 enthält die Belehrungen durch den Notar und dabei den zutreffenden Hinweis auf § 13 Nr. 1 GrEStG, wonach beide Vertragsteile dem Staat gegenüber die Steuer schulden. Die Nummer 11 enthält hingegen die vertragliche Regelung, wer im Verhältnis der Kaufvertragsparteien zueinander die Steuer zu tragen ist.

Soweit die Beklagte im übrigen vorträgt, die Beklagten hätten ca. 7 oder 8 Jahre die Grunderwerbsteuer gezahlt, dürfte damit die Grundsteuer als Teil Betriebskosten gemeint sein.

10. Nicht verständlich ist der Einwand der Beklagten betreffend die Betriebskostenzahlungen.

Nach beiden Vertragsvarianten schuldet die Mieterseite die Betriebskosten, nach beiden Vertragsvarianten schuldet die Mieterseite aber für die Betriebskosten keine Vorauszahlungen. Eine solche Vertragsgestaltung ist gerade bei Mietverträgen über Häuser nicht unüblich.

11. Die Unterschrift des Notars ist ausreichend. Es handelt sich erkennbar um eine Unterschrift, nicht nur um ein Kürzel oder eine Paraphe. Denn der Name des Notars Kelch ist vergleichsweise kurz und besteht nur aus 5 Buchstaben. Die Zeichnung enthält aber schon 7 Aufstriche, wobei ein „K“ als Anfangsbuchstabe zumindest möglich erscheint und die Endbuchstaben „c“ und „h“ sogar lesbar. Einfache Lesbarkeit ist nicht erforderlich (BGH vom 19.10.2011, XII ZB 250/11, NJW-RR 2012, 1; BGH vom 29.11.2016, VI ZB 16/16, NJW-RR 2107, 445).

12. Der Kaufvertrag ist nicht wegen Verstoßes gegen das Beurkundungsgesetz unwirksam.

a) Eine Unwirksamkeit nach § 3 Abs. 1 Nr. 8 BeurkG liegt nicht vor.

Nach dieser Vorschrift soll ein Notar an einer Beurkundung nicht mitwirken, wenn es sich handelt um Angelegenheiten einer Person, die den Notar in derselben Angelegenheit bevollmächtigt hat oder zu der der Notar in einem ständigen Dienst- oder ähnlichen ständigen Geschäftsverhältnis steht.

Dass der Kläger hier den Notar in derselben Angelegenheit bevollmächtigt hat, ist nicht vorgetragen oder ersichtlich.

Doch hat die Beklagte auch nicht vorgetragen und erst recht nicht bewiesen, dass der Notar zum Kläger einem ständigen Dienst- oder ähnlichen Geschäftsverhältnis stand. Der Vortrag der Beklagten ist unkonkret und ungenau.

Dass der Notar mehrfach Beurkunden von Verträgen vorgenommen habe, die der Kläger schloss, würde im übrigen nicht genügen. Es kommt vielmehr häufig vor, dass Notare mehrfach Beurkundungen für dieselben Parteien vornehmen.

b) Ein Verstoß gegen § 10 Abs. 3 S. 1 BeurkG liegt nicht vor. Nach dieser Vorschrift soll sich aus der Niederschrift ergeben, ob der Notar die Beteiligten kennt oder wie er sich Gewissheit über ihre Person verschafft hat. Kann sich der Notar diese Gewissheit nicht verschaffen, wird aber gleichwohl die Aufnahme der Niederschrift verlangt, so soll der Notar dies in der Niederschrift unter Anführung des Sachverhalts angeben.

Die Vorschrift betrifft damit allein der Regelung der Frage, wie der Notar sich Gewissheit über die Identität der Anwesenden verschafft hat. Die Vertragsurkunde vermerkt dazu, dass der Kläger sich durch italienischen Reisepass ausgewiesen habe.

Dass ein italienischer Staatsbürger vor einem deutschen Notar keine Verträge schließen kann, ist im übrigen unrichtig und wäre auch europarechtswidrig.

13. Es liegt auch keine Falschdatierung durch den Notar vor. Der Kaufvertrag stammt vom 16.08.2011. Unter dem 17.08.2011 hat der Notar nur beglaubigt, dass die Abschrift mit der Urschrift übereinstimmt und die Abschrift an die Beklagte übersandt.

14. Unerheblich ist, dass die Beklagten den Vertrag nicht unterschrieben hätten.

Denn bei einer notariellen Beurkundung ist, anders als bei Schriftform, gerade nicht erforderlich, dass der Vertrag durch die Vertragschließenden unterschrieben wird.

Dass der Notar einen anderen Vertrag, nämlich den Einheitsmietvertrag verlesen habe, hat die Beklagte nicht bewiesen. Dafür war sie beweispflichtig, weil dies dem Urkundeninhalt widerspricht.

Auf einen als Anlage beigefügten Mietvertrag wird unter Ziffer 4 im 3. Absatz auf Seite 6 des Mietvertrages verwiesen. Die von der Klagepartei mit der Anlage K1 vorgelegte Mietvertragsversion ist als Anlage zur Urkunde des Notar mit der Nummer 2603 bezeichnet. Der Vertrag verweist zur Frage des Besitzüberganges auf die Ziffer 4, die im Kaufvertrag ebenfalls den Besitzübergang regelt. Das Gericht hält es auch für ausgeschlossen, jedenfalls, soweit die Beklagte einen entsprechenden Beweis nicht führt, dass der Notar den Einheitsmietvertrag vorgelesen hätten. Der Einheitsmietvertrag (Bl. 34) ist zum Vorliegen überhaupt nicht geeignet.

Soweit im übrigen am 01.08.2011 ein solcher Vertrag geschlossen worden wäre, wäre er durch den späteren Vertrag aufgehoben worden.

Die Beklagte verweist zwar zu Recht darauf, dass in der Kündigung vom 31.10.2019 auch von einem Mietvertrag mit dem 01.08.2011 die Rede ist. Zugleich wird aber auch ausdrücklich der notarielle Mietvertrag vom 16.08.2011 genannt, der den früheren Mietvertrag aufgehoben hätte.

15. Die Beklagte hat die weiteren vor ihr vorgetragenen Vereinbarungen nicht beweisen.

Jede Partei ist für die von ihr behaupteten vertraglichen Einigungen beweispflichtig. Dies gilt umso mehr, wenn sie vom Inhalt der schriftlichen Urkunden abweichen, wie es hier der Fall ist.

Die Beklagte hat nicht bewiesen, dass der Mietvertrag nach 5 Jahren enden solle, d.h. dass die Beklagten nach 5 Jahren keine Miete mehr zahlen müssten und dass die Beklagten die Möglichkeit haben sollten, nach 5 Jahren das Grundstück zurückzuerhalten oder der Kläger eine weitere Kaufpreiszahlungen hätte vornehmen müssen.

Aus dem Text der Mietverträge ergibt sich das Gegenteil, auch aus der Anlagen zum Einheitsmietvertrag. Beide Mietverträge erörtern vielmehr die Möglichkeit, dass die Beklagte zu 1) in ein Alten- oder Pflegeheim übersiedelt und die Beklagte zu 2) daraufhin das Haus verlassen muss. Das ist das Gegenteil von dem, was die Beklagte behauptet. Nach dem Text beider Mietverträge ist ausgeschlossen, dass der Kläger verpflichtet sein soll, den Beklagten das Grundstück zurückzübertragen. Vielmehr sehen beide Verträge vor, dass das Mietverhältnis endet, wenn die Beklagte zu 1) nicht mehr in dem Haus wohnt, und zwar nicht in dem von der Beklagten zu 2) vorgestellten Sinn, sie dürfte dann ohne Mietzahlungen in dem Haus wohnen, sondern in dem Sinn, dass sie das Haus zu verlassen hat.

Beide Mietverträge, sowohl die Anlage zum Kaufvertrag, die nach Auffassung des Gerichtes den gültigen Mietvertrag darstellt, als auch der Einheitsmietvertrag mit seiner Anlage, regeln damit ausdrücklich eine Beendigung des Mietverhältnisses in dem Sinn, dass nach Ende des Mietvertrages der Besitz an den Kläger fällt und bis dahin jedenfalls Miete zu zahlen ist.

Nicht nachvollziehbar daher und jedenfalls durch die Beklagte nicht bewiesen ist die Behauptung, der Kläger habe versprochen, die Beklagten könnten das Haus zurückkaufen.

16. Unverständlich ist, dass der Kaufvertrag unwirksam sein soll, weil der Kläger die Beklagten bedroht hätte, dass sie ihr Haus verlören, wenn sie ihm den Kaufpreis zurückerstatteten. Es ist nicht erkennbar, wieso der Kläger überhaupt den Beklagten verbieten sollte, an ihn Geld zu zahlen.

17. Ein Mietvertrag ist nicht unwirksam, wenn die Parteien einen Kündigungsausschluss vereinbarten, der selbst unwirksam ist. Vielmehr treten dann an die Stelle der vertraglichen Vorschriften dann die gesetzlichen Vorschriften.

18. Der Kaufvertrag ist auch nicht deshalb unwirksam, weil es sich um einen Notverkauf gehandelt habe. Die Beklagte hat nicht bewiesen, dass sie sich in einer Notlage befand und dass der Kläger diese gekannt und ausgenutzt habe.

19. Die Tonbandaufzeichnung des Notars hatte das Gericht nicht anzufordern, da die Beklagte nicht bewiesen hat, dass eine solche gefertigt wurde.

20. Unerheblich ist, ob die Beklagte zu 2) einen Teil des Kaufpreises überhaupt erhielt. Nach Ziffer 3.3 des Kaufvertrages hatte der Kläger den Kaufpreis auf das Konto der Beklagten zu 1) zu zahlen und oblag die Verteilung des Kaufpreises zwischen den Beklagten allein den Beklagten.

Nicht bewiesen ist die Behauptung der Beklagten, dieser Teil des Kaufvertrags sei nicht verlesen. Die Beklagte hat selbst am Ende des Kaufvertrages auf Seite 13 unterschrieben, dass der Vertrag vom Notar vorgelesen wurde. Im übrigen hätte die Beklagte beim Verlesen des Vertrages merken müssen, dass nicht die Kontonummer eines ihrer Konten verlesen wird.

21. Nicht nachvollziehbar ist, dass die Beklagten nicht die Eintragungen im Grundbuch nach § 20 GBO bewilligt hätten. Denn genau dies haben sie in Ziffer 6 des Kaufvertrages getan.

II. Dieser zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1) am 16.08.2011 geschlossene Mietvertrag ist durch die Kündigung beendet worden.

Nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Mieter a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder wenn während der Mietzeit ein solcher Mangel entsteht. Gemäß § 536 Abs. 1 S. 2 BGB, hat der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Dabei bleibt nach § 536 Abs. 1 S. 3 BGB eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit außer Betracht.

III. Hier bestand ein Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b BGB, denn die Mieterseite war bei Ausspruch der Kündigung am mit einem Betrag in Höhe von mindestens 42.745,00 € für

die Monate Dezember 2017 bis Oktober 2019 in Verzug, der den Betrag zweier Monatsmieten von insgesamt 5.000,00 € überstieg.

Die Mieterseite befand sich bei der Kündigung vom in Höhe von mindestens 42.745,00 € für die Monate in Verzug.

Die vereinbarte Miete betrug 2.500,00 €, mithin für die 23 Monate Dezember 2017 bis Oktober 2019 insgesamt 57.500,00 €. Die Mieterseite hatte unstreitig im Zeitraum vom Dezember 2017 bis Oktober 2019 nur Zahlungen in Höhe von insgesamt 11.880,00 € erbracht.

Nicht nachvollziehbar und nicht bewiesen ist der Vortrag der Beklagten, die Mietzahlungspflicht hätte nach 5 Jahren enden sollen.

1. Die Miete hatte hier eine Höhe von 2.500,00 €. Es kann offen bleiben, ob hierfür die Mietversionsversion gilt, auf die sich die Klagepartei beruft, oder die Mietversionsversion, auf die sich die Beklagtenpartei beruft, denn nach beiden Mietverträgen betrug die Miete 2.500,00 €.

Dass ein Mietvertrag zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1) bestand, ist unstreitig. Es wäre auch nicht ersichtlich, wieso die Beklagte das Haus unentgeltlich hätten sollen bewohnen dürfen.

Nach dem Kaufvertrag, auf den sich die Klagepartei beruft (K1, Bl. 7) hatte die Miete eine Höhe von 2.500,00 € monatlich und trägt der Mieter die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung. Nach dem Einheitsmietvertrag, auf den sich die Beklagte beruft, beträgt die Miete ebenfalls 2.500,00 €. Auch nach diesem Einheitsmietvertrag trägt aber die Mieterseite die Betriebskosten. Das entgegenstehende Verständnis der Beklagten ist unzutreffend. Denn in § 3 Nr. 2 des Mietvertrages ist eindeutig vereinbart, dass der Mieter die Nebenkosten trägt. Gestrichen wurde nur, dass der Mieter Vorauszahlungen für die Betriebskosten zu zahlen hat. Dies ist durch das ergänzte Wort „keine“ zum Ausdruck gebracht. Dies ändert aber nichts an der Verpflichtung, dass die Mieterseite die Betriebskosten trägt. Bei einem Mietvertrag über ein Haus ist es anders, als bei einem Mietvertrag über eine Wohnung, auch nicht unüblich, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, ohne Vorauszahlungen zu leisten.

Das Mietverhältnis beziehungsweise die Mietzahlungspflicht endete auch nicht nach 5 Jahre.

Soweit sich die Beklagte darauf beruft, in der Anlage zum Einheitsmietvertrag heiße es bei Mietdauer, dass der Mietvertrag auf 5 Jahre festgesetzt werde, ergibt eine Auslegung, dass damit nicht vereinbart werden sollte, die Mieterin oder die Beklagte könnten nach Ablauf der 5 Jahre un-

entgeltlich im Haus wohnen, §§ 133, 157 BGB. Das von der Beklagten behauptete Auslegungsergebnis der Urkunde wird klar durch die Regelung widerlegt, was nach Ablauf der 5 Jahre geltend sollte. Dazu heißt es ausdrücklich, dass die Beklagte das Mietobjekt unter Fortdauer der Mietzinszahlungen bewohnen und nutzen könne.

Da die Klagepartei sich für die Berechnung der Mietrückstände nicht auf Betriebskosten beruft, kann auch offen bleiben, ob die Mieterseite für die Betriebskosten Vorauszahlungen schuldete.

2. Der Mieterseite stand ein Minderungsrecht jedenfalls nicht in der erforderlichen Höhe zu.

Die Beklagtenpartei ist für das Vorliegen der Mängel im wesentlichen beweisfällig geblieben; auch der Vortrag zu den Mängeln war im wesentlichen unsubstantiiert, wobei das Gericht mit den Verfügungen vom 13.01.2021 und vom 23.02.2021 umfangreiche Hinweise erteilt hatte.

Die Beklagtenpartei hat als Beweis nur Fotos von den Gehwegplatten angeboten, die in der Verhandlung vom 27.07.2021 in Augenschein genommen wurden.

Als Minderungsquote kommen dafür aber maximal 5 % in Betracht, § 536 Abs. 1 BGB, da Haus und Grundstück ansonsten nutzbar blieben. Selbst wenn man aber als Minderungsquote 5 % ansetzt, ergibt sich ein Rückstand in Höhe von 42.745,00 €, da auf 54.625,00 € ($2.500,00 \text{ €} / 100 \times 95 \times 23$) für die 23 Monate nur 11.880,00 € gezahlt wurden.

Die übrigen behaupteten Mängel hat die Beklagte nicht bewiesen, auch keine Beweismittel angeboten.

Soweit die Beklagte den Nachbarn dafür angeboten hat, dass die Heizung laut sei, ist der Vortrag dazu schon unsubstantiiert. Es ist nicht erkennbar, wann und in welchem Ausmaß dadurch die Gebrauchstauglichkeit des Hauses beeinträchtigt war. In den 4 Sommermonaten Mai bis August kommt eine Minderung wegen der Heizung sowieso nicht in Betracht. Insoweit beträgt der Mietrückstand aber schon 7.360,00 €. Das ist, auch bei einer Minderung von 5 %, ein Rückstand von deutlich mehr als 2 Monatsmieten. Noch deutlicher wird das im übrigen in den Sommermonaten des Jahres 2018, in denen gar keine Miete gezahlt wurde, obwohl auch dort wegen der Heizung kein Minderungsrecht bestand.

3. Der Mieterseite standen auch keine Gegenansprüche zu, so dass die Aufrechnungen ins Leere laufen. Die behaupteten Gegenansprüche hat die Beklagte sämtlich nicht bewiesen.

Die Aufrechnungen hätten zudem gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung der Klageschrift am 29.01.2020 erklärt werden müssen, da es vorliegend nicht um die

Zahlung der Mietrückstände geht, sondern nur um den Räumungsantrag nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges.

a) Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, wieso den Beklagten ein Anspruch auf Mietrückzahlungen oder auf Rückzahlung von Betriebskosten zustehen sollte.

Nach dem Mietvertrag schuldete die Mieterseite die Miete und die Betriebskosten, auch wenn dafür keine Vorauszahlungen zu zahlen waren.

b) Die Käuferseite hatte nach dem Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer zu zahlen.

c) Die Beklagten haben auch die behaupteten Schadensersatzansprüche nicht bewiesen.

Dies betrifft die Stromkosten und die Reparaturkosten, aber auch den Vortrag, die Beklagte zu 1) sei an den Gehwegplatten gestürzt und habe sich verletzt. Weder den Sturz noch die dadurch entstandenen Kosten hat die Beklagte bewiesen.

Die Beklagte zu 2) hat auch nicht bewiesen, dass die Beklagte zu 1) durch ein Essen in einem Restaurant des Klägers erkrankt sei und dies auf ein Verschulden des Klägers zurückgehe. Den Vorwurf, der Kläger habe die Beklagte zu 1) vergiftet, hat die Beklagte in der Verhandlung vom 22.03.2021 ausdrücklich schon gar nicht erhoben.

d) Die Beklagte hat auch nicht bewiesen, dass den Beklagten ein Schadensersatzanspruch gegen den Kläger zustand, weil die Beklagte zu 1) einen Betrag von 200.000,00 € durch ein betrügerisches Darlehen verlor.

Die Beklagte hat insbesondere nicht bewiesen, dass der Kläger die wahre Identität des Maklers kannte und wusste, dass es sich um einen Betrüger handelt.

Soweit die Beklagte die Vereidigung des Immobilienmaklers verlangte, hat sie nicht dessen ladungsfähige Anschrift mitgeteilt, so dass das Gericht diesen nicht laden kann. Mit gerichtlicher Verfügung vom 13.01.2021 war die Beklagte darauf hingewiesen worden, dass die beweisbelastete Partei bei der Benennung von Zeugen deren Anschrift mitteilen muss.

Soweit die Beklagte beantragt hatte, den Immobilienfreund zu vereidigen, also zunächst zu vernehmen, der dem Kläger bestätigte, dass der Kläger nicht wusste, dass der Makler nicht Dr. Baumgartner, sondern Stelzl heiße, war dem nicht nachzukommen. Denn dies ist ein Beweisangebot für das Gegenteil dessen, was die Beklagte vorträgt. Das Gericht musste aber keinen Zeugen vernehmen, der den Vortrag des Klägers bestätigt.

Das Gericht hatte den Kläger zu diesen Fragen in der Verhandlung vom 07.08.2020 angehört und in der Verhandlung vom 27.07.2021 vernommen.

Das Gericht ist aufgrund dessen nicht davon überzeugt, dass der Kläger wusste, dass Makler Stelzl hieß, als die Beklagte zu 1) ihm das Darlehen gewährte, und dass der Kläger der Beklagten zu 1) dazu riet.

Der Kläger hatte in der Verhandlung vom 07.08.2020 angegeben, dass er davon ausging, dass der Makler Dr. Baumgartner heiße und dass er der den Beklagten nicht zum Darlehen geraten hatte, vielmehr abgeraten hätte, wenn man ihn gefragt hätte.

In der Verhandlung vom 27.07.2021 tätigte der Kläger grundsätzlich nachvollziehbare Angaben, dass er den Makler unter dem Namen Dr. Baumgartner gekannt habe. Soweit der Kläger angab, er habe erst zwei Jahre nach dem Hauskauf davon erfahren, dass der Makler anders heiße, schilderte der Kläger detailreich und ausführlich, wie er davon erfuhr und nannte dabei auch konkrete andere Personen, über die er davon Kenntnis erlangte.

Die Beklagte weist zwar zu Recht darauf hin, dass der Kläger wechselnde Angaben machte, soweit es um die Höhe des Darlehens ging, das er dem Makler gewährte. Doch ist aufgrund des Zeitablaufes und des, im Hinblick auf die anzunehmenden Vermögensverhältnisse des Klägers doch vergleichsweise geringen Darlehensvertrages von 5.000,00 € oder 10.000,00 €, nicht unplausibel, dass der Kläger hier schlicht eine ungenügende Erinnerung hatte.

Für die Glaubwürdigkeit des Klägers spricht aber etwa, dass er seine Darlehensgewährung auf einen Zeitpunkt vor dem Hauskauf verlegte beziehungsweise einen solchen Zeitpunkt für möglich hielt, was aus seiner Sicht die Geschichte verkompliziert und ihn auch in ein ungünstigeres Licht setzen könnte.

Das Gericht kann sich daher aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme keine Überzeugung dahin bilden, dass der entsprechende Vortrag der Beklagten zu 2) zutreffe. Im übrigen ist dieser Vortrag der Beklagten zu 2) auch nicht besonders nachvollziehbar und plausibel. Denn aus dem Vortrag der Beklagten ergibt sich, dass sie und die Beklagte zu 1) den Makler zunächst selbst, ohne Vermittlung über den Kläger, kennenlernten. Es ist auch nicht ersichtlich, warum der Kläger nicht demselben Irrtum im Hinblick auf den Namen des Maklers erlegen sein soll wie die Beklagten.

Auch das Datum des Darlehensvertrages vom 16.10.2013 passt nicht zu dem von der Beklagten geschilderten Ablauf. Die Beklagte gab zwar an, die Urkunde sei erst später erstellt worden, doch

ist nicht erkennbar, warum die Beklagte sich die Falschdatierung gefallen ließ, wenn sie schon für die Ausfertigung des Vertrages kämpfte. Nicht nachvollziehbar ist auch, dass bei der Zahlung von 200.000,00 € kein Dokument erstellt wurde beziehungsweise dass die Beklagte zu 2) in der Verhandlung vom 07.08.2020 (Bl. 142) eine Quittung vorlegte, wonach der Makler einen Betrag von 50.000,00 € am 15.10.2013 in bar erhalten habe.

IV. Ohne Bedeutung ist auch, ob die Beklagten der Kündigung widersprochen haben oder nicht, da dies für die Frage, ob die Kündigung wirksam ist oder nicht, eine Rolle spielt. Es zeigt sich auch hier ein Missverständnis. Die Beklagte trägt vor, sie habe mit Fax vom 25.11.2019 an den Gerichtsvollzieher der Kündigung widersprochen. Es ist zum einen nicht verständlich, warum die Beklagten den Widerspruch an den Gerichtsvollzieher gesandt haben, der ja nur die Zustellung vornahm, nicht aber an die Klagepartei. Zum anderen wird verständlich, warum die Klagepartei vorträgt, die Mieterseite habe auf die Kündigung nicht reagiert.

IV. Das Mietverhältnis hat sich nicht gemäß § 545 BGB fortgesetzt, weil der Kläger der Fortsetzung in der Kündigung widersprochen hat (K2, Bl. 12).

C. Die Möglichkeit, die Klägervertreter von ihrem Amt zu suspendieren, besteht nach dem Gesetz nicht, und ist auch nicht veranlasst.

D. Eine Räumungsfrist konnte der Beklagten ausnahmsweise trotz der bestehenden Mietrückstände gewährt werden, § 721 Abs. 1 ZPO. Das Gericht berücksichtigt dabei die besondere Lage der Beklagten nach dem Versterben der Beklagten zu 1), ferner, dass der Kläger der Beklagten angeboten hatte, in einem Teil des Hauses wohnenbleiben zu können. Die Frist soll den Parteien dabei Gelegenheit zur Verhandlung geben.

E. Eine Widerklage hat die Beklagte nicht erhoben. Sie hat insbesondere keinen konkreten Antrag gestellt und die Widerklageforderung auch nicht beziffert.

F. Der Streitwert der Räumungsklage war auf das Zwölfwache der Monatsnettomiete (12 × 2.500,00 €) festzusetzen, § 41 Abs. 2 GKG.

G. Die Kostenentscheidung beruht als Kostenmischenentscheidung auf §§ 269 Abs. 3, 91 Abs. 1 ZPO beim unterschiedlichen Anteil von Siegen und Obsiegen von Streitgenossen.

Die Klagepartei hat die Kosten zu tragen, soweit sie die Klage gegenüber der Beklagten zu 1) zurückgenommen hat, § 269 Abs. 3 ZPO.

Die Beklagte zu 2) hat die Kosten zu tragen, da sie verurteilt wurde.

H. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht im Hinblick auf die Vollstreckung aus Ziffer 1 auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO, ansonsten auf § 709 ZPO.

Über Vollstreckungsschutzanträge nach § 765a ZPO hat nur das Vollstreckungsgericht zu entscheiden.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, soweit sie die Entscheidung über die Räumungsfrist betrifft, kann sofortige Beschwerde (im Folgenden: Beschwerde) eingelegt werden.

Die Beschwerde ist binnen einer Notfrist von **zwei Wochen** bei dem

Amtsgericht München
Pacellistraße 5
80333 München

oder bei dem

Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung, spätestens mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle eines der genannten Gerichte. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewährt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei einem der oben genannten Gerichte eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Die Beschwerdeschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diese Entscheidung eingelegt werde.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht München
Pacellistraße 5
80333 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltschaftliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

gez.

Dr. Walter
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 13.08.2021

gez.
Bica, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Für die Richtigkeit der Abschrift
München, 16.08.2021

Bica, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig