



## Prüfung der Klage aus Sicht des Gerichts:

### I. Zulässigkeit der Klage:

1. Entscheidung über den Zahlungsantrag muss in voller Höhe erfolgen:
  - „Widerruf“ einer einseitigen Erledigung ist als eine (erneute) privilegierte Klageänderung gemäß § 264 Nr. 2 ZPO wirksam (vgl. ThP § 91a, RN 4; präziser: RN 32).
  - Zum Zeitpunkt des Widerrufs war auch noch keine Einigung i.S.d. § 91a I ZPO gegeben.
  - Ebenso keine Fiktion gemäß § 91a I S. 2 ZPO.
2. Zuständigkeit:
  - Sachlich das AG gemäß § 23 Nr. 2a GVG.
  - Örtlich gemäß § 29a ZPO.

### II. Begründetheit der Klage:

**Wichtig:** Im Aufbau zwei Phasen trennen: *vor* und *nach* dem Zugang der fristlosen untervermieter-Kündigung! ⇨ jeweils andere Anspruchsgrundlagen des (Unter)-Vermieters / Klägers (s.u.).

#### 1. Phase 1 / bis Kündigung des Untermietvertrags durch Hauptmieter: Anspruch aus § 535 II BGB gegeben?

- ⇨ Einwendungen der Untermieterin:
- Minderung gemäß § 536 I BGB (Miete Juli 2024) bzw.
  - Aufrechnung gemäß §§ 387 ff, 556b II, 812 I BGB für die Monate davor
  - und fristlose Kündigung (= § 543 I, II Nr. 1 BGB).
- ⇨ Für alle unverzichtbar: Vorliegen eines Sachmangels? Abweichung der Istbeschaffenheit von der Sollbeschaffenheit?



#### a. Istbeschaffenheit i.S.d. § 536 I BGB: Tatsächliche Lärmbelastung in der Einliegerwohnung?

Ansatz: Kläger behauptet Lärmbelastung von „nur“ 50 db, Beklagte bestreitet.  
⇨ *Insoweit* Bindung an die Ergebnisse im Vorprozess gemäß § 68 i.V.m. § 74 III ZPO gegeben?

#### aa. Formalia des § 73 ZPO wurden beachtet.

#### bb. Zulässigkeit der Streitverkündung (§ 72 ZPO) als Vor. für Nebeninterventionswirkung des § 68 ZPO?

Beachte: Bindung nach § 68 ZPO kann ggf. ohne Streitverkündung eingreifen. ⇨ Differenzierung nötig (ThP § 68, RN 3; § 74, RN 2).

Hier: kein Beitritt der jetzigen Beklagten zum Vorprozess erfolgt. ⇨ keine unmittelbare Anwendung der Streithilferegeln gemäß §§ 66 ff ZPO, sondern nur über § 74 III ZPO. ⇨ Zulässigkeit i.S.d. § 72 I ZPO ist Voraussetzung dafür (ThP § 74, RN 2)!

#### cc. Prüfung der Zulässigkeit der Streitverkündung gemäß § 72 ZPO:

- (1) SV-Grund gemäß § 72 I Alt. 1 ZPO („erheben zu können glaubt“): Welche Ansprüche will der Streitverkünder gegen den Empfänger im Falle *seines Unterliegens* im Folgeprozess geltend machen?

Hier: *Primäransprüche* gemäß § 535 II BGB! ⇨ trotz weiter Auslegung kein *Anspruch* auf „Gewährleistung oder Schadloshaltung“!



(2) Aber Fall von § 72 I Alt. 2 ZPO gegeben:

(Auch) für den Fall *seines Unterliegens* „besorgt“ der Hauptmieter als Verkünder (trotzdem) den Erfolg der Minderung (= „Anspruch auf Gewährleistung“ i.d.S.) der Untermieterin (Verkündigungsempfängerin) **gegen** ihn selbst. ⇒ über Bindung nach § 68 ZPO will er diese Inanspruchnahme *verhindern!*

dd. **Reichweite des § 68 ZPO:**

Erstreckt sich auch auf die Urteilelemente wie Beweisergebnis (ThP § 68, RN 5), soweit dieses im Vorprozess „tragend“ war und jetzt *dieselbe* Frage erneut relevant ist.

⇒ Hier: *tatsächliche* Geräuschbelastung der Wohnung von 50 db als „Istbeschaffenheit“.

**Zwischenergebnis:** Tatsächliche Lärmbelastung in der Einliegerwohnung von „nur“ 50 db steht als Istbeschaffenheit bindend fest gemäß § 68 i.V.m. § 74 III ZPO.

b. **Sollbeschaffenheit** i.S.d. § 536 I BGB: fordert der Inhalt des Untermietvertrags eine geringere Lärmbelastung in der Einliegerwohnung?

**Beachte:** Zu *diesem* Vertragsinhalt (des Untermietvertrags!) sind keine Feststellungen im Vorprozess getroffen!

⇒ *Insoweit* keine Bindung gemäß § 68 i.V.m. § 74 III ZPO!

aa. Vorrang einer ausdrücklichen oder konkludenten **Beschaffensabrede**. ⇒ Vorliegen im Verhältnis Hauptmieter / Untermieterin?

- Hier: Behauptung der Beklagten (SV S. 7): Schlüssigkeit bereits fraglich.
- Zumindest von darlegungs- und beweispflichtiger Bekl. nicht bewiesen.



bb. **Gewöhnliche Sollbeschaffenheit:** „Verkehrsanschauung“?

**Problem 1:** Ist dabei auf den *Mindeststandard* (DIN) abzustellen oder auf den zur jeweiligen Zeit *bautechnisch üblichen* (besseren) Zustand?

**Problem 2:** welche Verkehrsüblichkeit gilt, die *bei Errichtung* des Gebäudes oder bei Abschluss des Mietvertrags?

**BGH hierzu** (auch bei Wärmedämmung!):

- Es gilt nur *Mindeststandard* (Unterschied zum Werkvertrag, da hier keine Baubeschreibung u.a. zugrunde liegt).
- Dabei ist i.d.R. Zeitpunkt der *Errichtung* des Gebäudes maßgeblich (GrB § 536, RN 16).
- Arg. v.a.: Anderenfalls unzumutbare bzw. evtl. gar unmögliche Renovierungspflicht!
- Ausnahmen nur bei Umbau mit völliger „Umwidmung“ (z.B. erstmalige Einrichtung von Wohnraum im darüber liegenden Dachgeschoss).

⇒ hier gilt DIN 4109 (53db).

⇒ bindend feststellte Istbeschaffenheit (50db; s.o.) ist nicht schlechter.

**Ergebnis:** kein Sachmangel ⇒ Anspruch gemäß § 535 II BGB (+).



2. **Phase 2 / Zeit nach fristloser Kündigung des Untermietvertrags durch Hauptmieter** (= 1. September 2024) bis (hier) Ende September 2024 (Kündigungsfolgeschaden):

Einschlägig ist SchErs *statt* der Leistung (GrB § 314, RN 11; insoweit unbrauchbar: § 543, RN 61: „§ 280 BGB“ ohne Eingrenzung).

Fristsetzung *hier* entbehrlich wegen §§ 280 I, III i.V.m. § 281 II Alt. 1 BGB: ernsthafte und endgültige Zahlungsverweigerung (SV S. 2) **vor** Erklärung der Kündigung durch den (Unter)-Vermieter.

**Hinweis:** Bei anderen Abläufen kann § 283 BGB einschlägig sein: Ende des Mietvertrags als *rechtliche* Unmöglichkeit der Erfüllung der Primäransprüche aus diesem.

- a. **Pflichtverletzungen** des Mieters (Nichtzahlung und Verweigerung künftiger Zahlungen) *verursachten* die Kündigung des Vermieters.
- b. **Voraussetzungen der fristlosen Kündigung** gemäß § 543 I, II Nr. 3 BGB:
- (1) Im Zeitpunkt *des Zugangs* (1. September 2024) bestand Verzug (§ 286 II Nr. 1, IV BGB) mit genau zwei Monatsmieten: Juli 2024 und August 2024 (vgl. dabei § 556b I BGB). ⇨ Alternativen von Nr. 3a *und* Nr. 3b beide (+).

**Hinweis:** September-Miete darf mangels Fälligkeit in diesem Moment (§ 556b I BGB) noch nicht berücksichtigt werden!

- (2) Abmahnung entbehrlich gemäß § 543 III S. 2 Nr. 3 BGB.



c. Kausal darauf beruhender **Schaden**:

Hier (nur) gefordert (i.Ü. § 308 I ZPO): entgangene Miete von Kündigung bis Neuvermietung, also September 2024.

Keine Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs durch die Kündigung des Klägers / Geschädigten: „Herausforderung“ wegen des Verzugs.

Kürzung wegen rechtmäßigen Alternativverhaltens, hier infolge Behandlung der Kündigung der Beklagten vom 31. Juli 2024 als ordentliche Kündigung (vgl. GrB § 543, RN 61)? Hier: Wirkung gemäß § 573c I BGB auf Ende des Monats Oktober 2024. ⇨ Zeit *danach* hier nicht eingeklagt.

- d. **Mitverschulden** (§ 254 I, II S. 1 BGB): Darlegungslast des Schädigers, aus Vortrag nicht zu entnehmen (vgl. SV S. 11).

3. **Verjährungseinrede** gemäß § 214 I BGB:

- Es gilt dreijährige Frist gemäß §§ 195, 199 I BGB, da § 548 I BGB nicht einschlägig.
- Außerdem Hemmung durch Streitverkündung gemäß § 204 I Nr. 6 BGB, da hier formal korrekt i.S.d. § 73 ZPO und *zulässig* gemäß § 72 I ZPO (GrB § 204, RN 21).

4. **Zinsantrag**: Zumindest gemäß § 288 I i.V.m. § 286 I, II Nr. 1, IV, 276 I BGB: Verzug endet nicht mit Erledigungserklärung.

**Hinweise:** Bei § 291 BGB wäre problematisch, dass die RH sich zwischen Erledigung und „Widerruf“ für einige Tage auf einen *reduzierten* Zahlungsantrag bezog. § 308 I ZPO verhindert früheres (gestaffeltes) Zinsdatum.

- V. **Kosten**: § 91 ZPO.

- VI. **Vorläufige Vollstreckbarkeit**: § 709 S. 2 ZPO.