



1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits
3. Das Urteil des gegen eine Sicherungsleistung in Höhe von 1500 € vorläufig vollstreckbar

Beschluss

Der Streitwert wird auf 9.600,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Aufgrund Mietvertrages vermietete die Klägerseite an die Beklagten Räumlichkeiten im Bereich des Amtsgerichts Würzburg. Die Klägerseite trägt vor, dass die Beklagten unberechtigterweise die Mieten für die Monate August und September 2020 zunächst nicht bezahlt hätten. Deshalb sei berechtigterweise außerordentlich und hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs gekündigt worden. Zwischenzeitlich sei die geschuldete Miete nachbezahlt worden.

Die Klägerseite beantragt trotz nachträglicher Zahlung und vorangegangenen richterlichen Hinweises bis zum Ende der mündlichen Verhandlung und der nachgelassenen Frist daher zu erkennen wie folgt:

1. Die Beklagten werden verurteilt, die Doppelwohnhälfte auf dem Anwesen I , nebst Doppelgarage bestehend aus 4 Zimmern, einer Küche, einem Korridor, einer Diele, einem Bad, einer Toilette, einer Toilette mit Dusche, einer Kammer, 3 Balkone, einem Keller sowie einer Terrasse zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

2. Die Beklagten haben gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits zu tragen

Die Beklagten beantragen kostenpflichtige Klageabweisung hilfsweise eine Räumungsfrist.

Sie tragen vor, dass eine schuldhaftige Vertragsverletzung nicht vorgelegen hätte und die Mieten zwischenzeitlich zurückgezahlt wurden. Zudem seien gesundheitliche Aspekte zu beachten.

Auf die gewechselten Schriftsätze noch Niederschriften wird Bezug genommen

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Aktuell sieht die Situation dergestalt aus, dass alle Rückstände gezahlt worden. Unabhängig von der Frage, Nunob ein Fall des § 269 oder des § 91 a

ZPO vorliegt, ist jedoch in jedem Falle die außerordentliche Kündigung geheilt worden gemäß § 569 BGB.

Soweit die **ordentliche Kündigung** weiterverfolgt wird, ist auszuführen, dass der Bundesgerichtshof entschieden hat, dass sich die Heilung nach § 569 BGB nicht auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Auch eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle hat nicht zur Folge, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung "ins Leere" ginge (Urteile BGH vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17). Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) zu berücksichtigen. Auch sind gedanklich - wie beim BGH üblich - die individuellen Umstände des Einzelfalles zu prüfen. Das hatte in der Literatur und auch in der Rechtsprechung zu zahlreichen und diversen Meinungen geführt, da durch die zuvor genannte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Gerechtigkeitsdefizit entstanden ist, nämlich dergestalt, dass derjenige, der ausgleicht, hinterher doch der Dumme ist, weil der Vermieter auf die ordentliche Kündigung beharrt.

Das Amtsgericht Würzburg folgt daher zur Vermeidung des vorgenannten Gerechtigkeitsdefizit im konkreten Einzelfall den Ansichten der nachgenannten Gerichte.

So z B LG Berlin m w N. WM 2017 S .650 *Bei ursprünglich wirksamer fristloser Kündigung geht ordentliche Kündigung ins Leere und lebt nach Schonfristzahlung nicht wieder auf.*

AG Mannheim Urteil vom 3.4.2019 WuM 2019,528 und AG Rheine Urteil vom 16.5.2019 WuM 2019 ,531. *Die ordentliche Kündigung ist unberechtigt, wenn keine Gefahr weiterer Störungen besteht*

BGH LG Berlin 30.3.2020 66S 293/19 : eine Schonfristzahlung führt in unmittelbare Anwendung von § 569 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Unwirksamkeit (auch) einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung. *Die anderslautende Auffassung seit BGH Urteil vom 16.02.2005 lässt wesentliche Auslegung Aspekte unberücksichtigt, insbesondere die 2001 neu geschaffene Systematik im Wohnraummietrecht sowie die Gesetzgebung in Sozialrecht.*

Im Rahmen der konkreten Abwägung wurde berücksichtigt, dass ein langjähriges Mietverhältnis besteht, dass relativ unverzüglich alles nachgezahlt wurde und dass die beklagenseits angeführten Thematiken auch betreffend des gesundheitlichen Zustandes nicht von Haus aus vollkommen abwegig sind. Demzufolge erstreckte sich die Heilungswirkung nach § 569 BGB auch auf die ordentliche Kündigung. Soweit weitere Themen klägerseits angesprochen wurden wie eine verspätete Mietzinszahlung, sind diese Punkte im Kündigungsschreiben selbst nicht enthalten und dementsprechend im Räumungsprozess unbeachtlich.

Die Kostenentscheidung beruht auf den § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

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 Würzburg
Ottostr. 5
97070 Würzburg

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 Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

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 Würzburg
Ottostr. 5
97070 Würzburg

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 anwaltliche 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.

Wittler
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 25.08.2021

gez.
Müller-Stinzing, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Für die Richtigkeit der Abschrift
Würzburg, 25.08.2021

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