

Achtung beim Abschluss einer Räumungsvereinbarung – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Kassel (LG Kassel) vom 26/10/2019, 1 S 218/18

I.

Vielfach endet ein Wohnungsmietvertrag nicht durch Zeitablauf oder Kündigung des Mieters, sondern durch Kündigung des Vermieters. Nicht selten treffen Mieter und Vermieter zur Vermeidung eines Gerichtsverfahrens und/oder einer Zwangsräumung eine Vereinbarung über die durchzuführende Räumung. Die Entscheidung des LG Kassel verdeutlicht, dass eine solche Vereinbarung genau abgefaßt sein und gelesen werden muß.

II.

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit der Klägerin wegen Eigenbedarfs. Klägerin und Beklagte schlossen eine Vereinbarung, dass die Klägerin die Miete für Dezember 2016 nicht mehr zahlen müsse, wenn die Wohnung bis zum 30/11/2016 geräumt werde. Tatsächlich ist die Wohnung erst am 01/12/2016 endgültig geräumt worden. Mit der Klage macht die Klägerin Rückzahlung der Kautions geltend. Die Beklagte hat teilweise mit der ausstehenden Miete für Dezember 2016 aufgerechnet. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene Landgericht haben diese Aufrechnung akzeptiert. Die Vereinbarung sehe vor, dass die Miete Dezember 2016 nur weg falle, wenn die Räumung bis zum 30/11/2016 erfolgt. Die Räumung am 01/12/2016 sei zu spät gewesen und daher könne die Beklagte die Dezembermiete 2016 verlangen.

III.

Geht eine Kündigung ein, sei es eine Eigenbedarfskündigung wie im vorliegenden Fall oder eine Kündigung aus sonstigen Gründen (etwa Mietrückstände) gibt es grundsätzlich 2 Reaktionsmöglichkeiten des Mieters: entweder die Kündigung wird seitens des Mieters akzeptiert oder es wird der Versuch unternommen, die Kündigung aus rechtlichen Gründen zu Fall zu bringen.

Wird die Kündigung akzeptiert, muss zum Kündigungszeitpunkt die Wohnung geräumt werden. Dies schließt nicht aus, mit dem Vermieter Vereinbarungen zu treffen. Gerade bei Eigenbedarfskündigungen sind Vermieter froh, wenn sie die Wohnung bereits vor dem vorgesehenen Kündigungszeitpunkt erhalten. Sie können dann auch bereit sein, eine vorzeitige Räumung mit einem Mietnachlass zu „belohnen“. Die Entscheidung des LG Kassel zeigt aber, dass sowohl Vermieter, wie als Mieter solche Vereinbarungen genau lesen müssen. Im entschiedenen Fall war die Frage, ob die Miete Dezember 2016 auch dann zu zahlen war, wenn eine Rückgabe zum 01/12/2016 erfolgt. Für die Mieter war es letztlich verhängnisvoll, dass die Vereinbarung so ausgestaltet war, dass die Räumung bereits am 30/11/2016 abgeschlossen sein musste und die Übergabe am 01/12/2016 nicht mehr ausreichend war.

IV.

Je nach Einzelfall kann es sinnvoll sein mit dem Vermieter eine Räumungsvereinbarung zu treffen. Bei der Abfassung der Räumungsvereinbarung muss aber darauf geachtet werden, dass diese eindeutig ist und keine Fallen enthält, die später zu nachteiligen rechtlichen Folgen führen. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.