



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 29 O 307/16

verkündet am : 04.07.2017

In dem Rechtsstreit

der Eigentümergeinschaft ■■■, bestehend aus:

■■■,

vertreten d.d. ■■■,

Klägerin und Widerbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte:

■■■,-

g e g e n

1) ■■■,

Beklagte und Widerklägerin,

2) ■■■,

jetzt unbekanntem Aufenthalts

3) ■■■,

4) ■■■,

5) ■■■,

6) ■■■,

- 7) ...,
- 8) ...,
- 9) ...,
- 10) ...,
- 11) ...,
- 12) ...,
- 13) ...,
- 14) ...,
- 15) ...,
- 16) ...,
- 17) ...,
- 18) ...,
- 19) ...,

...,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte zu 1):

...,-

- Prozessbevollmächtigte zu 3), 5), 6), 8), 9), 12)
und 15): ...,-

- Prozessbevollmächtigter zu 16):

...,-

hat die Zivilkammer 29 des Landgerichts Berlin in Berlin - Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 13.6.2017 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht ... als Einzelrichter

f ü r R e c h t e r k a n n t :

- 1) Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, das Haus *** zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 2) Der Beklagte zu 2) wird verurteilt, das im Hause ***, IV. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 8 mit Nr. 25 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 3) Der Beklagte zu 5) wird verurteilt, das im Hause ***, I. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 9 mit Nr. 8 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 4) Der Beklagte zu 6) wird verurteilt, das im Hause ***, IV. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 8 mit Nr. 30 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 5) Der Beklagte zu 8) wird verurteilt, das im Hause ***, IV. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 8 mit Nr. 26 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 6) Der Beklagte zu 9) wird verurteilt, das im Hause ***, II. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 10 mit Nr. 16 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 7) Der Beklagte zu 13) wird verurteilt, das im Hause ***, EG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 11 mit Nr. 1 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 8) Der Beklagte zu 14) wird verurteilt, das im Hause ***, EG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K11 mit Nr. 2 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 9) Der Beklagte zu 15) wird verurteilt, das im Hause ***, I. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 9 mit

Nr. 6 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

- 10) Der Beklagte zu 16) wird verurteilt, das im Hause ■■■, II. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 10 mit Nr. 14 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 11) Der Beklagte zu 17) wird verurteilt, das im Hause ■■■, II. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 10 mit Nr. 17 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 12) Der Beklagte zu 18) wird verurteilt, das im Hause ■■■, III. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 12 mit Nr. 19 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 13) Der Beklagte zu 19) wird verurteilt, das im Hause ■■■, III. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 12 mit Nr. 23 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 14) Im Übrigen wird die Klage gegen die beklagten zu 2), 5), 6), 8), 9) und 13) bis 19) abgewiesen.
- 15) Die Widerklage der Beklagten zu 1) wird abgewiesen.
- 16) Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten der Klägerin haben die Klägerin selbst 62,16 %, die Beklagte zu 1) weitere 15,59 % , die Beklagten zu 2), 3), 5), 6), 8), 9), 12), 13), 14) 15), 16) 17), 18) und 19) weitere je 0,25 % und die Beklagten zu 4), 7, 10 und 11) je weitere 4,69 % zu tragen. Von den außergerichtlichen Kosten der Beklagten 2), 3), 5), 6), 8), 9), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18) und 19) hat die Klägerin jeweils 95 % zu tragen. Im Übrigen erfolgt keine Kostenerstattung.
- 17) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte zu 1) darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 150000 € und die Beklagten zu 5), 6), 8) 9) 15) und 16) dürfen die Vollstreckung gegen

Sicherheitsleistung in Höhe von jeweils 7000 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in jeweils gleicher Höhe leistet.

- 18) Die Einspruchsfrist für den Beklagten zu 2) wird auf 4 Wochen festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin vermietete der Beklagten zu 1) ab 1.1.1999 unbefristet das viergeschossige Gewerbehäuser auf ihrem Grundstück *** zum Betrieb eines gewerblichen Wohnheims. Das Heim verfügt über möblierte Einzelzimmer, Küchen und WC befinden sich als Gemeinschaftsräume auf den Gängen der jeweiligen Etage. Gemäß Zusatzvereinbarung vom 29.4.2013 konnte das Mietverhältnis von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsende gekündigt werden. Hiervon hat die Klägerin mit dem am 3.12.2015 zugestellten Schreiben vom 1.12.2015 zum 29. 2.2016, hilfsweise zum nächstzulässigen Termin Gebrauch gemacht und die Räume neu vermietet. Unter dem 15.6.2016 forderte die Klägerin die in dem als "***" bekannten Wohnheim in einzelnen Zimmern wohnenden, ehemals obdachlosen Beklagten zu 2) bis 13) unter Hinweis auf die Beendigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten zu 1) zur Räumung auf. Die Parteien streiten im Wesentlichen darum, ob die Klägerin oder ein neuer Zwischenmieter gemäß § 565 BGB in ein Mietverhältnis zwischen der Beklagten zu 1) und den Beklagten zu 2) bis 19) eingetreten ist. Auf die zunächst nur gegen die Beklagten zu 1) bis 13) gerichtete, am 18.7.2016 eingegangene und am 19.8.2016 zugestellte Räumungsklage sind die Beklagten zu 4) sowie zu 10-12) im schriftlichen Vorverfahren durch am 13.9.2016 zugestelltes Versäumnisurteil vom 8.9.2016 antragsgemäß zur Räumung verurteilt worden. Hiergegen hat der Beklagte zu 12) am 23.9.2016 Einspruch eingelegt. Gegenüber den am 1.8.2016 ausgezogenen Beklagten zu 3) und zu 12) hat die Klägerin die Klage mit Kostenantrag zurückgenommen und sodann die Räumungsklage gegen die – mit Ausnahme des Beklagten zu 16) - erst nach der Beendigung des Mietvertrages mit der Beklagten zu 1) eingezogenen Beklagten zu 14) bis 19) erweitert.

Der Beklagte zu 16), dem die Klage am 10.11.2016 zugestellt worden ist, wohnte bis zu einem nicht näher vorgetragenen Zeitpunkt im November 2016 in dem Heim.

Die Klägerin hat vorsorglich im Hinblick auf seit Februar 2016 nicht geleistete Mietzahlungen mit Schriftsätzen vom 11.10.2016, 7.2. du 9.3.2017 die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung etwaiger Mietverhältnisse mit den Beklagten zu 2) bis 19) erklärt. Darüber hinaus

hat die Klägerin zugleich mit Schriftsätzen vom 20.4., 27.4 im eigenen Namen und im Namen der G•••, Inhaber N••• (im Folgenden nur G•••) und sowie –nach ihrer Behauptung außerprozessual unter dem 6.6.2017 im Namen der G••• die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges, im Kündigungsschreiben vom 27.4.2017 auch wegen behaupteter Vandalismusschäden, erklärt. Die Beklagte zu 1) begehrt widerklagend Rückzahlung der geleisteten Mietkaution.

Die hat die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 3) und zu 12) zurückgenommen, die zum 1.8.2016 ausgezogen sind. Die Beklagte zu 1) begehrt widerklagend Rückzahlung der Mietkaution.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte zu 1) habe – wie sie unstreitig selbst mit E-Mail vom 8.6.2016 behauptet habe - mit den Bewohnern keine Mietverträge abgeschlossen. Die obdachlosen Bewohner seien vielmehr vom Land Berlin dorthin zugewiesen worden, wobei – insoweit unstreitig - das Bezirksamt oder das Jobcenter Kostenübernahmeerklärungen abgegeben hat. Die Beklagte habe deshalb auch Tagessätze mit dem Bezirksamt abgerechnet, die zudem einen Anteil für Betreuung umfasst habe. Im Übrigen hält die Klägerin § 565 BGB auch deshalb für nicht anwendbar, weil Gegenstand des Hauptmietvertrages der Betrieb eines Beherbergungsbetriebes gewesen sei. Jedenfalls aber seien etwaige Mietverträge durch die fristlosen, hilfsweisen ordentlichen Kündigungen beendet. Dazu behauptet die Klägerin, sie habe das Gebäude an die bereits genannte G••• vermietet, dieser aber die Mitfläche mangels Leerzug bislang nicht übergeben können. Weiter meint sie, jeder Bewohner schulde insgesamt Räumung und Rückgabe, da sie ein – von den Beklagten zu 3), 5), 6), 8), 9) und 12 bestrittenes - Mitbenutzungsrecht an der gesamten Mietsache hätten.

Die Klägerin beantragt,

- 1) die Beklagten zu 1), 2) , 5), 6), 8), 9) sowie 13) bis 19) als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Haus ••• zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;
hilfsweise
die Beklagte zu 1) zu verurteilen, Haus ••• zu räumen und an die Klägerin herauszugeben sowie

den Beklagten zu 2) zu verurteilen, das im Hause •••, IV. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 8 mit Nr. 25 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben

den Beklagten zu 5) zu verurteilen, das im Hause •••, I. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 9 mit Nr. 8 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen

Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 6) zu verurteilen, das im Hause ■■■, IV. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 8 mit

Nr. 30 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 8) zu verurteilen, das im Hause ■■■, IV. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 8 mit Nr. 26 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 9) zu verurteilen, das im Hause ■■■, II. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 10 mit Nr. 16 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 13) zu verurteilen, das im Hause ■■■, EG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 11 mit Nr. 1 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 14) zu verurteilen, das im Hause ■■■, EG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K11 mit Nr. 2 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 15) zu verurteilen, das im Hause ■■■, I. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 9 mit

Nr. 6 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 16) zu verurteilen, das im Hause ■■■, II. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 10 mit

Nr. 14 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 17) zu verurteilen, das im Hause ■■■, II. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 10 mit Nr. 17 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 18) zu verurteilen, das im Hause ■■■, III. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 12 mit Nr. 19 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;

den Beklagten zu 19) zu verurteilen, das im Hause ■■■, III. OG gelegene und in der Grundrisszeichnung Anlage K 12 mit Nr. 23 bezeichnete Zimmer nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad, Flur, Treppenhaus) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben; und

- 2) die Widerklage abzuweisen.
- 3) den Beklagten zu 3) und zu 12) die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen;
- 4) gegen die nicht anwaltlich vertretenen Beklagten durch Versäumnisurteil zu entscheiden.

Die Beklagten zu 1), 5), 6), 8),9), 15) und 16) beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten zu 3) , 5), 6) , 8) 9) und 12) beantragen hilfsweise

eine Räumungsfrist von mindestens einem Jahr sowie im Verurteilungsfalle ein Räumungsurteil gemäß § 712 Abs. 1 S. 2 ZPO nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären, höchstvorsorglich den Beklagten zu gestatten, die Vollstreckung ohne Rücksicht auf eine Sicherheitsleistung der Klägerin abzuwenden.

Die Beklagten zu 3) und zu 12) beantragen,

den Kostenantrag zurückzuweisen.

Die Beklagte zu 1) beantragt darüber hinaus widerklagend,

die Klägerin zur Zahlung in Höhe von 15338,76 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszins seit Rechtshängigkeit zu verurteilen.

Die Beklagten behaupten im Wesentlichen, sie hätten mündlich Mietverträge mit der Beklagten zu 1) zu einem Mietzins in Höhe des in der Kostenübernahmeerklärung enthaltenen Tagessatzes von 22 € geschlossen. Betreuungsleistungen seien weder angeboten noch erbracht worden. Die Beklagte zu 1) habe mit Gewinnerzielungsabsicht einzelne Zimmer vermietet. Die Beklagte zu 1) behauptet darüber hinaus, die Klägerin habe an eine – im Handelsregister allein eingetragene – G... GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer N..., zwecks Weitervermietung an Flüchtlinge neu vermietet.

Am 29.1.2016 seien die Schlüssel für das Objekt nebst Belegungslisten und allen Akten an einen Bevollmächtigten der G... GmbH übergeben worden, der zuvor seit einer Woche eingearbeitet worden sei. Aufgrund der unmittelbaren Kontaktaufnahme und Weitergabe der Kontaktdaten durch die Hausverwaltung der Klägerin habe die Beklagte zu 1) davon ausgehen dürfen, dass die Übergabe des Objekts direkt an den Nachmieter dem direkten Willen der Klägerin entsprochen habe.

Ferner meinen die Beklagten, dass die Klägerin ihre Mitwirkungspflicht bei der Mietzahlung durch die öffentlichen Kostenträger verletzt habe, und behaupten, die Klägerin habe sogar Zahlungen durch den Kostenträger abgelehnt.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I. Die Klage ist gegenüber der Beklagten zu 1) in vollem Umfang begründet.

Die Klägerin kann nach unstreitiger Beendigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten zu 1) gemäß § 546 Abs. 1 BGB Rückgabe der Mietsache an sich verlangen. Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin und sodann die Nachmieterin gemäß § 565 BGB in Untermietverhältnisse mit den Bewohnern des Heims eingetreten wäre. Ein Fall von § 565 BGB liegt nämlich gar nicht vor. Nach dieser Vorschrift setzt der Eintritt des Hauptvermieters oder eines neuen Zwischenmieters in die vom Zwischenmieter begründeten Endmietverhältnisse voraus, dass der Zwischenmieter nach dem (Haupt-)Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Vorliegend erfolgte die Vermietung an die Beklagte zu 1) indes zum Betrieb eines Wohnheims. Die Beklagte zu 1) sollte in dem angemieteten Gebäude somit einen (einfachen) Beherbergungsbetrieb führen. Beherbergung umfasst, gegen Entgelt für die vereinbarte Zeit einen oder mehrere bestimmte möblierte Räume zum vorübergehenden

Aufenthalt zu überlassen, für Ordnung und Sauberkeit darin zu sorgen, Beleuchtung, Heizung und Wasser zu liefern, einen angemessenen Service zu bieten (Bedienung, Bewachung, Verwahrung, Auskunft uä) und, sofern vereinbart, die Beköstigung des Gastes zu übernehmen (vgl. Staudinger/Werner vor §§ 701 ff BGB Rdnr. 7; Palandt/Sprau BGB vor § 701 Rdnr. 3)). Zwar liegt der Schwerpunkt beim Beherbergungsvertrag in der entgeltlichen Raumüberlassung auf Zeit, hat also insoweit mietrechtlichen Charakter. Er ist aber gleichwohl gemischter Vertrag, der – je nach Qualität der Beherbergung bzw. Inhalt des Beherbergungsvertrages – neben der reinen Raumnutzung die “Beherbergung” im Sinne der vorgenannten weiteren Leistungen umfasst (Staudinger/Werner a.a.O. Palandt/Sprau a.a.O.; OLG Brandenburg 4 U 71/07, zitiert nach juris), somit schon kein reiner Mietvertrag, für den überhaupt nur ein Eintritt des Hauptvermieters oder eines neuen Zwischenmieters in § 565 BGB vorgesehen ist. Es besteht zudem ein wesentlicher Unterschied zwischen einer Beherbergung und der Überlassung zu Wohnzwecken. Bauplanungsrechtlich wird Wohnen angenommen, bei einer Dauer angelegten Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts (BVerwG NVwZ 1996, 893; NvwZ 2017, 723). Dies setzt vor allem eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen voraus, die eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum, Speisesaal usw., gewährleistet. Beschränkt sich eine Zimmervermietung dagegen auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit, so ist der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen und es handelt sich um einen Beherbergungsbetrieb. Diese Nutzungsform kann kein auf Dauer angelegter Wohnungersatz sein, weil es an der Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung fehlt (OVG Berlin –Brandenburg ZMR 2007, 407; VG Berlin BeckRS 9998, 42020). Gegen die Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung sprechend wird etwa angesehen, die geringe Anzahl - zumal außerordentlich kleiner - Küchen, die die eigenständige und individuelle Verpflegung von 16 Bewohnern mit kalten und warmen Mahlzeiten nicht adäquat ermöglichen. Insbesondere eine gleichzeitige Nutzung durch mehrere Personen kommt nicht in Betracht. Hinsichtlich des häuslichen Wirkungskreises spielt auch das Fehlen jeglicher Aufenthaltsräume (Ess- und Wohnräume) eine Rolle ins Auge, sodass sich die Nutzer innerhalb des Gebäudes lediglich in ihren recht kleinen und einfach ausgestatteten Zimmern aufhalten können. Gegen die Möglichkeit zur Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises spricht weiter die geringe Zahl zumal nur kleiner Waschräume (VG Karlsruhe BeckRS 2016, 48422 OVG Lüneburg Beschl. v. 11.5.2015 – 1 ME 31/15, BeckRS 2015, 46523, beck-online). Ein Wohnheim dient typischerweise der Unterkunft von Personen ohne festen Wohnsitz, die ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen sind. Sie verfügen in der

Regel nicht über einen eigenen Hausrat (Wäsche, Geschirr, Besteck, Kochgeschirr) , und die Zimmer verfügen regelmäßig – wie auch unstrittig im vorliegenden Fall - nicht über eine eigene Kochmöglichkeit und ein eigenes WC oder sonstige der Haushaltsführung dienender Gerätschaften (Kühlschrank, Waschmaschine). Hinzu kommt, dass sich die Bewohner mit einer unbestimmten und wechselnden Anzahl ihnen regelmäßig völlig unbekannter Dritter auf engstem Raum zusammenleben und sich die WC/Waschgelegenheiten und Gemeinschaftsküche mit diesen teilen müssen. Der Hinweis der Beklagten zu 1) auf Wohngemeinschaften geht fehl. Denn in diesen Fällen bestimmen die Bewohner selbst darüber, ob und wer wie lange mit ihnen zusammen in der Wohnung lebt. Bei einem Heimbetrieb haben die Bewohner jedoch hierauf keinerlei Einfluss. Nicht zuletzt deshalb ist es etwa für den Heimbetrieb unerlässlich, dass der Betreiber für Sicherheit und Ordnung sowie ein Mindestmaß an Hygiene im Heim sorgt und die zusätzlichen Leistungen wie Strom- und Beheizung– du Wasserversorgung - gerade auch in den “Gemeinschaftsräumen” ebenso sicherstellt, wie die Gewährung einer (gemeinschaftlichen) Kochmöglichkeit. Von einer – gar auf Dauer angelegten – selbstständigen Haushaltsführung bzw. eines häuslichen Wirkungskreises der Heimbewohner kann bei dieser Ausstattung und dem gewöhnlich typischen Zweck eines Wohnheims daher keine Rede sein. Dieses ist vielmehr auf eine bloß vorübergehende Unterkunft für häufig wechselnde Personen mit gewissen notwendigen zusätzlichen Mindestleistungen gerichtet. Weiter typisch für einen Beherbergungsbetrieb ist ein nach der Anzahl der Übernachtungen bestimmtes Entgelt. Ausweislich der von den Parteien eingereichten Muster der Kostenübernahmeerklärungen war diese als Tagessatz und gekoppelt an den tatsächlichen Aufenthalt des Hilfeempfängers ausgestaltet, was dann – wenn diese Kostenübernahmeerklärungen – wie hier – den Vereinbarungen zwischen der Beklagten zu 1) und den Heimbewohnern zugrunde lagen – auch impliziert, dass die Bewohner keineswegs für bestimmte feste Zeiträume zu einem festen – etwa monatlichen – Betrag ein Nutzungsrecht an den jeweiligen Zimmern erlangen sollten, sondern jederzeit ausziehen (können) sollten, ohne - dann auf eigene Kosten, was angesichts des Kreises der angesprochenen Nutzer von vornherein ausschied – bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist weiter an die Beklagte zu 1) zahlen zu müssen.

Hiernach waren die streitgegenständlichen Mietflächen der Beklagten zu 1) gerade nicht zur gewerblichen Weitervermietung an Dritte zu “Wohnzwecken” überlassen, sondern zum Betrieb eines Beherbergungsbetriebes, der – i.d.R. Obdachlosen – eine typischerweise vorübergehende entgeltliche Unterkunft/Übernachtungsmöglichkeit unter Kontrolle und Verantwortung des Heimbetreibers verschafft. Dass Bewohner zum Teil tatsächlich seit vielen Jahren im Heim untergekommen sind, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Denn für § 565 BGB kommt es allein auf den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck an, nicht auf eine davon eventuell abweichende tatsächliche Nutzung seitens der

Beklagten zu 1).

Schließlich greift auch der Hinweis auf Studenten- und Jugendwohnheime nicht. Ob Jugend- und Studentenheime grundsätzlich in den Anwendungsbereich des § 565 BGB folgen, ist streitig (dafür, allerdings ohne Begründung Herrmann in Beck OK BGB § 565 Rdnr. 3; a.A. etwa Palandt/Weidenkaff BGB § 546 Rdnr. 22). Dies bedarf hier aber keiner Vertiefung. Denn diese Heime sind strukturell mit einem einfachen Wohnheim für (für Obdachlose) nicht vergleichbar. Vielmehr sind dort regelmäßig ausreichen große Zimmer mit Kochgelegenheit und eigenem Bad/WC und ausreichend Platz für die Unterbringung persönlicher Gegenstände (Wäsche, Geschirr etc.) vorhanden, sodass die dortigen Bewohner über einen abgeschlossenen autonomen Bereich verfügen, in dem sie – ohne notwendigen Kontakt mit Fremden - selbstgestaltende Häuslichkeit/Haushaltsführung entwickeln können. Diese Heime ermöglichen daher ein "Wohnen" und keine bloße Beherbergung bzw. Übernachtungsmöglichkeit.

Unstreitig hat die Beklagte zu 1) die Mietsache nicht an die Klägerin zurückgegeben. Eine direkte Übergabe an die G... GmbH ist nicht erfüllungstauglich. Abgesehen davon, dass die Beklagte zu 1) lediglich beweislos behauptet, die im Handelsregister eingetragene G... GmbH sei Nachmieter, hinge die Erfüllungswirkung auch davon ab, dass der Vermieter als Gläubiger des Rückgabeanspruchs mit der direkten Übergabe an den Nachmieter einverstanden ist. Davon kann nicht ausgegangen werden. Allein aus der – möglicherweise erst durch die Weitergabe von Kontaktdaten seitens der Hausverwaltung der Klägerin – ermöglichte direkte Kontaktaufnahme des "Nachmieters" ende Januar 2016 lässt keineswegs den Schluss darauf zu, die Klägerin wolle auf unmittelbare Rückgabe an sich verzichten und habe insoweit den Nachmieter empfangsbevollmächtigt. Die Kontaktaufnahme durch den Nachmieter dient zunächst nur seinem Interesse daran, die Situation Vorort kennenzulernen und sich auf die bevorstehende Übernahme vorzubereiten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Zitaten der Beklagten zu 1), namentlich der Entscheidung des LG Duisburg (7 S 356/87). Dort hatte ein Vertreter des Vermieters nach dem Auszug des bisherigen Mieters Kenntnis davon, dass Nachmieter die Wohnung bereits nutzte und diesem Gelegenheit zur Beseitigung von Mängeln gegeben und Zahlungen des Dritten entgegengenommen. Daraus mag ein Einverständnis des dortigen Vermieters damit, dass der bisherige Mieter die Räume an den Dritten bereits überlassen hatte, zu folgern sein. Diese Fallgestaltung ist offensichtlich mit dem hiesigen Fall nicht einmal ansatzweise vergleichbar.

Im Übrigen stünde der Annahme einer Rückgabe auch entgegen, dass die Mieträume weiterhin durch die Heimbewohner genutzt wurde und wird. Der Mieter hat aber im Rahmen der gemäß § 546 Abs. 1 BGB geschuldeten Rückgabe der Mietsache nicht nur eigenen Besitz aufzugeben, sondern auch zu beräumen und ggf. dafür Sorge zu tragen, dass Dritte, denen

er die Nutzung überlassen hat, diese zugunsten des Vermieters aufgeben. Ob die Beklagte dazu (noch) in der Lage ist, nachdem sie die Schlüssel ihrer Behauptung nach an die G... GmbH übergeben hat, ist unerheblich. Die Rückgabepflicht setzt eigenen Besitz des Mieters nicht voraus. Der Anspruch ist vielmehr darauf gerichtet, dem Vermieter den alleinigen unmittelbaren Besitz an den Mieträumen zu verschaffen (BGH NJW 1971, 2065; Streyll in Schmidt-Futterer, MietR § 546 BGB Rdnr. 24/25).

II. Die gegen die Beklagten zu 2), 5), 6), 8), 9), 13) bis 19) gerichtete Räumungsklage ist nur teilweise begründet. Soweit die Beklagten säumig waren, beruht das Urteil nur insoweit auf dieser Säumnis, im Übrigen auf einer Sachprüfung. Die Klage gegen den Beklagten zu 16) ist unbegründet.

Die zuerst genannten Beklagten sind gemäß § 546 Abs. 2 BGB verpflichtet, die ihnen von der Beklagten zu 1) überlassenen Räume/Flächen an die Klägerin zurückzugeben, da – wie unter I ausgeführt – das Mietverhältnis mit der Beklagten zu 1) beendet ist und weder die Klägerin noch ein neuer Zwischenmieter in ein Mietverhältnis mit den Beklagten eingetreten ist. Die Beklagten sind der Klägerin gegenüber nicht zu Besitz und Nutzung der Räume/Flächen berechtigt. Allerdings schulden die Beklagten – anders als die Beklagte zu 1) - entgegen der Auffassung der Klägerin nicht gesamtschuldnerisch die Rückgabe der gesamten Mietsache. Ihre Rückgabepflicht knüpft an die Gebrauchsüberlassung des Mieters an, und kann daher nicht weiterreichen als die Überlassung erfolgt ist. Es wäre zudem den einzelnen Beklagten auch schlechterdings gar nicht möglich, den anderen, nicht mit ihrem Willen in Besitz gelangten Mitbewohnern etwa deren Besitz an "ihrem" jeweiligen Zimmer zu entziehen und von deren Sachen zu beräumen. Auch ist eine rechtlich durchsetzbare Mitwirkungspflicht der Bewohner untereinander nicht ersichtlich. Der Einwand, dass es sich um ein einheitliches Mietverhältnis handle und die Klägerin zur Annahme von Teilleistungen nicht verpflichtet sei, verfährt nicht. Der BGH (NZM 2014, 582) hat zutreffend darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt allenfalls für einen Schadensersatzanspruch eine Rolle spielen kann, wenn und soweit der Vermieter durch die nicht vollständige Rückgabe an einer anderweitigen Nutzung bzw. Vermietung gehindert ist. Demzufolge hat der BGH auch den Anspruch des Eigentümers auf Nutzungsentschädigung (§§ 987, 990 BGB) auch nur insoweit bejaht, wie der Herausgabeschuldner Besitz und damit zumindest Nutzungsmöglichkeit hatte. Soweit dem nicht vom jetzt entscheidenden Richter erlassen und – abgesehen vom Beklagten zu 12) - inzwischen rechtskräftigen Teilversäumnisurteil vom 8.9.2016 dieses Problem entweder nicht gesehen oder anders bewertet wird, vermag der hier entscheidende Richter dem daher nicht zu folgen. Soweit die Klägerin ein Mitbenutzungsrecht aller Bewohner an der gesamten Mietsache geltend machen will, ist diese Behauptung gänzlich ohne Substanz und offensichtlich ins Blaue hinein erfolgt. Es ist auch nach der Struktur eines Wohnheims

schlechterdings nicht vorstellbar, dass etwa jeder Heimbewohner jedes beliebige Zimmer nutzen können soll, auch wenn es eigentlich einem anderen Bewohner zugewiesen ist. Zurückzugeben bleiben daher die den betroffenen Beklagten jeweils zugewiesenen Zimmer sowie die anteilig (und notwendig) zur Mitbenutzung dienenden Gemeinschaftsflächen. Die insoweit weitergehende Klage war somit abzuweisen.

Auf die Frage, ob ein etwa auf die Klägerin oder die Nachmieterin übergegangenes Mietverhältnis infolge der auf Zahlungsverzug gestützten fristlosen Kündigungen der Klägerin und der G... beendet und die hier betroffenen Beklagten deshalb gemäß § 546 Abs. 1 BGB ebenfalls zur Rückgabe verpflichtet wären, musste hiernach nicht weiter eingegangen werden.

Eine andere Beurteilung ist auch nicht hinsichtlich des Beklagten zu 16) geboten, der geltend macht, anlasslos verklagt worden zu sein. Abgesehen davon, dass sein Vorbringen einer fehlenden Kontaktaufnahme, insbesondere auch nicht durch das Schreiben vom 15.6.2016 an die Hausbewohner, schon nicht verständlich ist, kommt es darauf nicht an. Denn auch der Beklagte zu 16) ist seiner Rückgabepflicht nicht schon allein dadurch nachgekommen, dass er im November 2016 ausgezogen ist. Er schuldet der Klägerin die Rückgabe "seines" Zimmers. Zwar hätte der Beklagte zu 16) stattdessen auch die von ihm genutzte Mietsache an die Beklagte zu 1) als seiner Vertragspartnerin zurückgeben können, was den gleichlaufenden Anspruch des (Haupt)Vermieters entfallen ließ (vgl. etwa Münchener Kommentar/Bieber BGB § 546 Rdnr. 23). Der Beklagte zu 16) hat aber eine Rückgabe an die Beklagte zu 1) nicht behauptet, und dafür ist angesichts deren Vortrages einer Schlüsselübergabe an die G... GmbH bereits Ende Januar 2016 nichts ersichtlich.

III. Die Widerklage der Beklagten zu 1) ist unbegründet. Sie kann die Rückgewähr der Mietsicherheit derzeit schon nicht verlangen, weil diese vereinbarungsgemäß (§ 14 Nr. 5 MV) erst nach der - hier fehlenden Rückgabe der Mietsache und Ausgleich sämtlicher vermierterseitigen Forderungen erfolgen sollte. Auch ohne diese Vereinbarung würde nichts anderes gelten. Denn die Mietsicherheit deckt sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis ab (§ 14 Abs. 2 MV). Über deren Bestehen kann sich der Vermieter aber abschließend erst klar werden, wenn er die Mietsache zurückerhalten hat und demzufolge prüfen kann, ob etwa wegen des Zeitpunkts der Rückgabe oder des Zustandes der Mietsache (weitere) Forderungen gegen den Mieter bestehen könnten, wegen derer der Vermieter auf die Sicherheit zurückgreifen will. Ob die Beklagte angesichts der gestellten und in Anspruch genommenen Mietbürgschaft überhaupt einen auf Zahlung an sich gerichteten Anspruch hätte, bedarf hier keiner Vertiefung.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht gegenüber den Beklagten zu 3) und zu 12) – dessen Räumungsverurteilung durch das Teilversäumnisurteil nach rechtzeitigem Einspruch und anschließender Klagerücknahme gegenstandslos geworden ist - auf § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO. Der Klageanlass gegen diese beiden Beklagten ist zwischen Anhängigkeit durch deren Auszug entfallen, woraufhin die Klägerin die Klage insoweit zurückgenommen hat. Wie oben unter II ausgeführt, schuldeten auch die Bewohner des Heims der Klägerin Rückgabe der ihnen zur Nutzung überlassenen Mietflächen. Dass die Klägerin (auch) diese beiden Beklagten auf Rückgabe der gesamten Mietsache in Anspruch genommen hatte, ist bei der nach Billigkeit zu treffenden Kostenentscheidung zulasten der Klägerin zu berücksichtigen. Die Kammer bewertet das Unterliegen der Klägerin gegenüber diesen Beklagten – wie auch gegenüber den anderen Beklagten, mit Ausnahme der Beklagten zu 1) und der rechtskräftig insgesamt zur Räumung verurteilten Beklagten zu 4), 7), 10) und 11) - mangels anderweitiger Anhaltspunkte mit jeweils 18/19. Im Übrigen beruht die Kostenentscheidung auf § 92 Abs. 1, 100 Abs. 4 ZPO.

V. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 2, Nr. 7, 711 ZPO.

Dem Antrag der Beklagten zu 3), 5), 6), 8) und 9) nach § 712 ZPO war nicht zu entsprechen. Denn für einen diesbezüglichen erforderlichen nicht zu ersetzenden Nachteil haben diese Beklagten nichts vorgetragen, und insoweit ist auch ein solcher Nachteil nicht ersichtlich. Dem Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist (§ 721 ZPO) kam hinsichtlich der bereits umgezogenen Beklagten zu 3) und zu 12), die dementsprechend ja auch nicht zur Räumung verurteilt sind, von vornherein nicht in Betracht. Aber auch im Übrigen war dem Antrag nicht zu entsprechen. Denn Gegenstand der Verurteilung der betroffenen Beklagten ist nicht die Räumung von "Wohnraum", für die allein eine Räumungsfrist möglich ist, vorgesehen ist. Selbst wenn man aber angesichts des faktischen Wohnens der betroffenen Beklagten in dem Heim die Vorschrift des § 721 ZPO unmittelbar oder zumindest analog für anwendbar hielte, wäre dem Antrag nicht zu entsprechen. Die Beklagten haben namentlich nichts dazu vorgetragen, dass sie sich um eine Ersatzunterkunft bemüht hätten oder eine solche – und sei es in einer anderen Einrichtung für Obdachlose – nicht zu finden ist. Den Beklagten zu 3) und zu 12) ist dies offenbar gelungen. Auch kann bei der gebotenen Interessenabwägung nicht unberücksichtigt bleiben, dass die betroffenen Beklagten keinerlei Zahlung an die Klägerin leisten. Die Beklagten können die Klägerin nicht auf Inanspruchnahme des Sozialamtes oder des Jobcenters verweisen. Deren Kostenübernahmeerklärung ist rechtlich als Schuldbeitritt zu werten (vgl. BGH NJW 2016, 2734), das heißt, der Vertragspartner der Beklagten erhält einen zusätzlichen Schuldner, ohne dass aber deshalb die Beklagten von

ihrer eigenen Leistungspflicht befreit würden. Zudem sind die Kostenübernahmeerklärung und damit der Schuldbeitritt nur gegenüber der Beklagten zu 1) erfolgt, woraus die Klägerin keine Rechte herleiten könnte. Selbst wenn aber die Kostenträger grundsätzlich auch bereit waren, die Kosten auch gegenüber der Klägerin zu übernehmen, so würde dies nach dem Inhalt des Kostenübernahmeformulars zunächst neben der der nicht vorliegenden Gewerbeerlaubnis der Klägerin zum Heimbetrieb voraussetzen, dass die betroffenen Beklagten an der Kostenübernahme dergestalt mitwirken, dass sie wöchentlich schriftlich einen Leistungserhalt bestätigen. Im Übrigen hat die Klägerin ein Schreiben des Bezirksamtes vom 12.1.2017 (Anlage K 17) an die Prozessbevollmächtigten der Klägerin eingereicht, worin wonach aufgrund der Schließung des Beherbergungsbetriebes ab 1.3.2016 keine Kostenübernahmen vorlägen, die Ansprüche der Klägerin begründen könnten.

Rechtsbehelfsbelehrung (nur für die Beklagten zu 2), zu 13), zu 14), zu 17). Zu 18) und zu 19))

Gegen die Entscheidung können Sie **Einspruch** einlegen.

1. Müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen?

Sie müssen sich durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt vertreten lassen.

2. In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie Einspruch einlegen?

Der Einspruch muss **schriftlich** durch Ihre Rechtsanwältin oder Ihren Rechtsanwalt beim

Landgericht Berlin
Tegeler Weg 17-21
10589 Berlin

eingelegt werden.

Die Einspruchsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Einspruch gegen diese Entscheidung eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu benennen.

In der Einspruchsschrift sind Angriffs- und Verteidigungsmittel (d.h. das gesamte Vorbringen, das der Durchsetzung bzw. Abwehr des geltend gemachten Anspruchs dient), soweit es nach der Prozesslage einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens gerichteten Prozessführung entspricht, sowie Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, vorzubringen.

Werden Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht rechtzeitig vorgebracht, so lässt das Gericht sie nur zu, wenn dies nach der Überzeugung des Gerichts den Rechtsstreit nicht verzögern würde oder die Verspätung genügend entschuldigt wird.

Der Schriftsatz ist in deutscher Sprache zu verfassen.

3. Welche Fristen müssen Sie einhalten?

Der Einspruch ist innerhalb von **zwei Wochen** einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung.

...