



Pressemitteilung 58 / 20.07.2018

## Kampf um Wohnraum

### Ungenehmiger Einzug verschafft kein dauerhaftes Wohnglück

Das Amtsgericht München verurteilte am 25.4.2018 das beklagte Ehepaar zur Herausgabe einer Einzimmerwohnung im Münchner Arabellapark an die klagende Vermieterin und versagte die Gewährung einer Räumungsfrist.

Ursprünglich hatte die Klägerin die 26,33 qm große 1-Zimmer-Wohnung mit Mietvertrag vom 01.07.2014 zu einer monatlichen Grundmiete von 485,00 Euro an eine dritte Person vermietet. Diesem Mieter wurde nach Angaben der Klägerin Anfang November 2017 wegen Ruhestörungen gekündigt. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte durch einen Vertreter des ursprünglichen Mieters am 15.11.2017. Mit einem gleichwohl in ihren Besitz gelangten Schlüssel verschafften sich die Beklagten zu einem späteren Zeitpunkt ohne Wissen und ohne Kenntnis der Klägerin Zutritt zur Wohnung und wechselten das Türschloss aus. Die Klägerin wurde erst am 05.12.2017 durch den Hausmeister des Anwesens informiert, dass sich wieder Bewohner, nämlich das beklagte Ehepaar und ihre beiden Kinder, in der Wohnung aufhielten. Ein Mietvertrag wurde zwischen den Parteien nie geschlossen.

Der beklagte Ehemann versicherte gegenüber der Klägerin zunächst, dass er die Wohnung bis zum 13.12.2017, 17.00 Uhr zurückgebe, was jedoch nicht erfolgte.

Daraufhin forderte die Klägerin die Beklagten mit Anwaltsschreiben vom 19.12.2017 zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf. Am 22.12.2017 erklärten die Beklagten gegenüber dem Anwalt der Klägerin, dass sie die Verpflichtung zum Auszug anerkennen und baten um Räumungsfrist bis zum 31.03.2018, da ihnen wegen ihrer zwei kleinen Kinder ein kurzfristiger Auszug nicht möglich sei. Die Vermieterin erhob Anfang Januar 2018 Klage und begründete ihr Räumungsverlangen auch damit, dass die Beklagten wie der Vormieter durch nächtliche Ruhestörung aufgefallen seien und im Bad der darunterliegenden Wohnung einen Wasserschaden verursacht hätten. Nach Klagezustellung wiederholten die Beklagten ihre Anerkenntniserklärung vom 22.12.2017 gegenüber dem Gericht, beantragten wiederum die besagte Räumungsfrist und gaben an, im Oktober 2017 vom damaligen Mieter einen Miet-

**Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

vertrag erhalten zu haben und vorübergehend in eine andere von ihm angebotene Wohnung gezogen zu sein, wo allerdings kein Mietvertrag zustande gekommen sei. Sie seien in die streitgegenständliche Wohnung zurückgekehrt, wo sie auch noch Teile ihrer Möbel vorgefunden hätten. Das Türschloss hätten sie ausgewechselt, weil sie für das alte nur einen einzigen Schlüssel erhalten haben. Eine Notunterkunft sei bislang nicht zu finden gewesen. Für Dezember und Januar sei die Miete bezahlt worden. Ihnen sei im Übrigen nicht bekannt gewesen, dass es sich um einen bloßen Untermietvertrag gehandelt hat.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München verurteilte die Beklagten gemäß ihrem Anerkenntnis und versagte die Gewährung einer Räumungsfrist.

Der von den Beklagten zwischenzeitlich erklärte Widerruf ihres Anerkenntnisses lasse keinen der für einen solchen Widerruf gesetzlich eng gefassten Gründe erkennen, so dass sich die Beklagten an ihrem Anerkenntnis festhalten lassen müssten.

„Eine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO war den Beklagten nicht zu gewähren.

Die von den Beklagten beantragte Frist bis zum 31.03.2018 ist aufgrund Zeitablaufs sowieso hinfällig.

Unabhängig davon scheitert jedoch die Gewährung einer Räumungsfrist per se, denn das Interesse der Klägerin am Erlangen ihrer Wohnung überwiegt das Interesse der Beklagten am Erhalt der Räumlichkeiten aus Sicht des Gerichts ganz erheblich.

Das Erlangungsinteresse der Klägerin an ihrer 26,33 qm großen 1-Zimmer Wohnung (...) ist außerordentlich hoch: Die Klägerin hat keinen Mietvertrag mit den Beklagten geschlossen und hat ein erhebliches Interesse daran, die mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern wohl als überbelegt oder jedenfalls stärker belegt als für eine Wohnung solcher Größe üblich zu bezeichnende Wohnung zurückzuerhalten.

Weiterhin verursachen die Beklagten nächtlichen Lärm und haben einen Wasserschaden verursacht, was ebenfalls gegen die Gewährung einer Räumungsfrist spricht.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 25.04.2018, Aktenzeichen 433 C 777/18

Das Urteil ist nach Zurückweisung der sofortigen Beschwerde der Beklagten am 7.6.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst