

29. AUG. 1986

Wellmann
Rechtsanwalt

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Wert des Streitgegen-
standes:

— festgesetzt — ermittelt —

auf _____ DM.

Kläger •

Verkündet

am 30. Juli 1986

— Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwalt Karl-Georg Wellmann,
Leistikowstraße 2, 1000 Berlin 19 -Roußeau
Justizangestellteals Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle.

gegen

die F.J. Hampo GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Carl Hampo GmbH,
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Richard Zielke,
Schwarzer Weg 7, 3150 Peine,

Beklagte •

— Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwalt Jürgen Kretzer-Moßner,
Sarrazinstraße 17, 1000 Berlin 41 -

wegen

hat das Amtsgericht **Neukölln, Abteilung 13,**auf die mündliche Verhandlung vom **30. Juli 1986**durch **die Richterin am Amtsgericht Gripp-Ansal**

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger die von ihr innegehaltenen Gaststättenräume im Erdgeschoß des Hauses Kurfürstendamm 14/15, 1000 Berlin 15, links, bestehend aus 7 Gaststättenräumen, 2 Küchenräumen, 1 Flur, 1 Treppenaufgang, 2 Büroräumen und 2 Toilettenräumen nebst den dazugehörigen Räumen im Kellergeschoß, bestehend aus 4 Personalsräumen, einem Kühlraum, 8 Lagerkellerräumen und einem Flur geräumt zum Ablauf des 30. September 1986 herauszugeben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger 5/12, die Beklagte 7/12 zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 12.500,-- DM abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.

Die Kläger können die Vollstreckung wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,-- DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Den Klägern wird gestattet, eine von ihnen zu erbringende Sicherheit durch eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft der Deutschen Kreditbank für Baufinanzierung, Köln, zu leisten.

7

Tatbestand

Die Beklagte ist aufgrund Mietvertrages vom 4. Januar 1966 (nachfolgend 1. Mietvertrag) in der Fassung der Nachträge vom 31. Mai 1966 und 15. August 1975 (Blatt 5-13 d.A.) und Mietvertrages vom 4. März 1971 (nachfolgend 2. Mietvertrag) in der Fassung der Nachträge vom 5. Dezember 1973 und 5. Mai 1975 (Blatt 14-23 d.A.) Mieterin der jetzt im Eigentum der Kläger stehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß des Hauses Kurfürstendamm 14/15 in 1000 Berlin 15. Wegen des Inhalts der Mietverträge im einzelnen wird auf Blatt 5-23 der Akte Bezug genommen. Sie ist die Rechtsnachfolgerin der Firma Carl Mampe AG, die seinerseits die Mietverträge mit der Victoria Lebensversicherungs-AG, der damaligen Eigentümerin der streitbefangenen Räumlichkeiten, abgeschlossen hatte. In den Räumen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß werden die "Mampe-Stuben" betrieben. Die Miete beträgt zur Zeit für die Erdgeschoßräume 5.811,72 DM, für die Räume im ersten Obergeschoß 1.100,-- DM.

Jedenfalls seit mehreren Monaten zahlte die Beklagte die Mieten für die Räume im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß jeweils mit mehrwöchiger Verspätung. Die Kläger kündigten daraufhin mit der Beklagten am 19. April 1986 zugewandtem Schreiben vom 7. April 1986 (Blatt 24 d.A.) beide Mietverhältnisse fristlos unter Hinweis auf Mietrückstände für März und April 1986 und forderten die Beklagte zur unverzüglichen Räumung auf. Die Beklagte teilte den Klägern durch Schreiben vom 21. April 1986 (Blatt 58 d.A.) mit, daß sie der Aufforderung nicht nachkommen werde, und wies dabei darauf hin, daß sie bereits in dem an die Kläger gerichteten Schreiben vom 14. März 1986 (Blatt 57 d.A.) um Berücksichtigung des Umstandes gebeten habe, daß sie die Miete stets nachträglich gezahlt habe, das Schreiben vom 14. März 1986 von den Klägern jedoch nicht beantwortet wurde.

In der der Beklagten am 16. Mai 1986 zugestellten Klageschrift vom 24. April 1986 haben die Kläger vorsorglich nochmals unter Bezugnahme auf die rückständigen Mietzinszahlungen beide Mietverhältnisse fristlos gekündigt (Blatt 3 der Klageschrift, Blatt 3 d.A.). Mit Schriftsatz vom 10. Juni 1986 (Blatt 39 d.A.) wiederholten die Kläger die fristlose Kündigung unter Bezugnahme auf die ausstehende Miete für Mai und Juni 1986.

Neben diesen fristlosen Kündigungen hatte der damalige Geschäftsführer der Kläger, Steuerberater Kind, mit Schreiben vom 28. Juni 1985 (Blatt 35 d.A.), gerichtet an die Mampe GmbH Berlin und den ~~Geschäftsführer Donowski~~, den Pächter der Beklagten, *Herrn Donewski*, ausgehändigt, "den bestehenden Mietvertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt" gekündigt. Die Beklagte erwiderte darauf unter dem 9. Juli 1985 (Blatt 36 d.A.), daß sie das Kündigungsschreiben "in allen Teilen zur Kenntnis genommen" habe und "bestätigte ..." die Annahme der Kündigung unter der Hinzufügung, daß "damit die Kündigung gemäß § 2 des Vertrages erfolgt sei."

Die Kläger beantragen

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger die von ihr innegehaltenen Gaststättenräume im Erdgeschoß des Hauses Kurfürstendamm 14/15, 1000 Berlin 15, links, bestehend aus 7 Gaststättenräumen, 2 Küchenräumen, 1 Flur, 1 Treppenaufgang, 2 Büroräumen und 2 Toilettenräumen nebst den dazugehörigen Räumen im Keller- und Kellergeschoß, bestehend aus 4 Personalräumen, 1 Kühlraum, 8 Lagerkellerräumen und 1 Flur geräumt an die Kläger herauszugeben,
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger die von ihr innegehaltenen Räume im 1. Obergeschoß links, des Hauses Kurfürstendamm 14/15, 1000 Berlin 15, bestehend aus 6 Zimmern, 1 Toilette, 1 Flur und einem Treppenhaus geräumt an die Kläger herauszugeben,

hilfsweise,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger die von ihr innegehaltenen Gaststättenräume im Erdgeschoß des Hauses Kurfürstendamm 14/15, 1000 Berlin 15, links, bestehend aus 7 Gaststättenräumen, 2 Küchenräumen, 1 Flur, 1 Treppenaufgang, 2 Büroräumen und 2 Toilettenräumen nebst den dazugehörigen Räumen im Keller- und Kellergeschoß, bestehend aus 4 Personalräumen, einem Kühlraum, 8 Lagerkellerräumen und einem Flur geräumt zum Ablauf des 30. September 1986 herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält die Kündigungen für nicht wirksam. Bezüglich der fristlosen Kündigung behauptet sie, mit der Victoria Lebensversicherungs AG sei eine Vereinbarung getroffen worden, aufgrund derer sie seit August 1982 berechtigterweise die Miete stets nachträglich, spätestens bis zur Mitte des Folgemonats, entrichtet habe (Beweis: Zeugnis des Herrn Stefan Donewski). Die fristgemäße Kündigung hält sie ebenfalls nicht für wirksam, da die Kläger seinerzeit zur Kündigung des Mietverhältnisses von der damaligen Eigentümerin, der Victoria Lebensversicherungs AG, nicht bevollmächtigt gewesen seien und die maßgebenden Mietverträge nicht genau bezeichnet worden, sondern nur ein Mietvertrag genannt worden sei. Die Kündigung sei außerdem an den Falschen adressiert gewesen und nicht dem Geschäftsführer der Beklagten, sondern dem Pächter der Gaststättenräume übergeben worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Den Klägern steht ein Anspruch auf Räumung der streitbefangenen Räumlichkeiten erst zum Ablauf des 30. September 1986 aufgrund der fristgemäßen Kündigung im Schreiben vom 28. Juni 1985 zu (§ 556 BGB i.V.m. § 2 des 1. Mietvertrages, Blatt 5 d.A., und § 2 des 2. Mietvertrages, Blatt 14 d.A.).

Die fristlosen Kündigungen vom 7. April 1986, 24. April 1986 und 10. Juni 1986 sind hingegen nicht wirksam. Diese Kündigungen entsprechen nämlich - mit Ausnahme der das 1. Obergeschoß betreffenden Kündigung vom 10. Juni 1986 - nicht den ^{eine}mietvertraglich vereinbarten Voraussetzungen für ^{eine}fristlose Kündigung wegen Mietrückstandes,

10

während die im Schriftsatz vom 10. Juni 1986 enthaltene, auf den Mietvertrag für das 1. Obergeschoß bezogene, fristlose Kündigung eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) darstellt. Die fristlose Kündigung vom 7. April 1986 wurde auf Mietrückstände für März und April 1986 gestützt. Aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen (§ 10 des 1. bzw. § 2 Nr. 4 d des 2. Mietvertrages) ist zwar eine fristlose Kündigung bei einem Rückstand mit mehr als einer Monatsmiete möglich. Zu dem nach § 130 BGB für das Wirksamwerden der Kündigung maßgebenden Zeitpunkt des Zugangs war die Miete für März 1986 jedoch unstreitig bereits bezahlt, so daß der Mietrückstand, auf den sich die Kündigung noch stützte, nicht mehr als eine Monatsmiete betrug. Die in der Klageschrift erklärte, nochmalige fristlose Kündigung wegen "rückständiger Mietzinszahlungen" (Blatt 3 der Klageschrift) bezieht sich ebenfalls auf die Rückstände für März und April 1986 und ist daher aus obengenanntem Grund nicht wirksam. Soweit die Kläger in der Klageschrift anführen, daß die Mieten der vorangegangenen Monate stets mit mehrwöchiger Verspätung gegenüber dem im Mietvertrag vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt gezahlt worden sind, stützen sie die Kündigung, wie der Wortlaut "... rückständige Mietzinszahlungen ..." (nicht: verzögerliche Zahlungen) ergibt, nicht auf diesen Umstand. Eine erhebliche Belästigung der Kläger und damit ein die fristlose Kündigung rechtfertigender Grund könnte in einer langwährenden und häufigen Unpünktlichkeit der Mietzinszahlungen im übrigen nur erblickt werden, wenn die Beklagte trotz entsprechender der Kündigung vorangegangener Abmahnung die unpünktliche Zahlungsweise fortgesetzt hätte. Eine solche Abmahnung ist jedoch nicht erfolgt, jedenfalls nicht substantiiert behauptet. Das Schreiben vom 12. März 1986 (Blatt 56 d.A.), mit dem die Miete für März und April angemahnt wurde, ist mangels jeglichen näheren Hinweises auf Erwartungen der Kläger bezüglich einer künftig pünktlichen Zahlungsweise und auf mögliche Konsequenzen künftiger Säumnisse keine Abmahnung in diesem Sinne.

Die im Schriftsatz vom 10. Juni 1986 erklärte fristlose Kündigung wegen rückständiger Miete für Mai und Juni 1986 ist, soweit sie die Räume im Erdgeschoß betrifft, nicht wirksam gewesen, weil ihr entgegen der unter § 10 des 1. Mietvertrages getroffenen Vereinbarung ("trotz Zahlungsaufforderung") keine Zahlungsaufforderung vorausging. In eine solche Aufforderung kann auch die in der Klagschrift erklärte Kündigung oder die Kündigung vom 7. April 1986 nicht umgedeutet werden. Die Kündigungserklärungen sind gegenüber einer Zahlungsaufforderung ein aliud, nicht als weniger in ihnen enthalten. Die Zahlungsaufforderung, die der Kündigung vorangehen soll, hat den Sinn, dem Mieter die Möglichkeit zu geben, durch unverzügliche Zahlung eine Kündigung abzuwenden. Erklärt aber der Vermieter unter Bezugnahme auf Mietzinsrückstände die Kündigung, so gehen beide Vertragsparteien davon aus, daß durch die fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet ist oder werden soll. Damit soll eine Kündigungserklärung dem Mieter nach den erklärten Willen des Vermieters gerade nicht die Chance geben, eine Kündigung noch durch Zahlung abzuwenden. Bei Zugang einer solchen Erklärung im Rahmen eines Rechtsstreits darüber, ob das Mietverhältnis durch eine vorherige erklärte fristlose Kündigung beendet und der Mieter deshalb zur Räumung verpflichtet ist, ist eine vorsorglich erklärte, erneute fristlose Kündigung, wie sie in der Klagschrift erfolgte, erkennbar nur so gemeint, daß der Vermieter dadurch im Hinblick auf das Ziel des Rechtsstreites - die Räumung - eine wirksame Kündigung aussprechen, nicht aber Zahlung annehmen will.

Der 2. Mietvertrag enthält eine vergleichbare Klausel über die Notwendigkeit einer vorherigen Zahlungsaufforderung vor der Kündigung wegen Mietrückstandes nicht. Soweit die Kündigung vom 10. Juni 1986 die Räume im 1. Obergeschoß betrifft, stellt sie sich indessen als den Geboten von Treu und Glauben (§ 242 BGB) widersprechende, unzulässige Rechtsausübung dar. Es bedurfte deshalb nicht der Beweiserhebung darüber, ob die von der Beklagten behauptete Vereinbarung mit der Victoria Lebensversicherungs AG geschlossen wurde, und auch keines Eingehens darauf, wie eine solche Vereinbarung rechtlich zu würdigen und Einfluß auf das Verhältnis zwischen der Beklagten und den Klägern, die erst später in den Mietvertrag eingetreten sind, zu nehmen geeignet wäre. Die wirtschaftliche Bedeutung und

12

Dauer des streitigen Mietverhältnisses erforderten hier in besonderem Maße die Rücksichtnahme auf die Interessen des anderen Teils bei der Art und Weise der Wahrnehmung und Durchsetzung eigener Rechtspositionen. Dies gilt auch für das Recht zu fristloser Kündigung wegen Zahlungsrückstandes, obwohl die pünktliche Mietzinszahlung eine strikte, der Auslegung grundsätzlich nicht zugängliche Vertragspflicht, und zwar die Hauptpflicht des Mieters, darstellt. Unter den gegebenen Umständen war es den Klägern gleichwohl verwehrt, der Beklagten ohne vorherige Ankündigung bzw. Fühlungnahme fristlos zu kündigen. Denn das Mietverhältnis besteht bereits seit Jahrzehnten, und die Mante Stuben, die die Beklagten in den Räumen seit langer Zeit betreibt, sind traditionell und wirtschaftlich kein beliebig ersetzbares, ortsunabhängiges Wirtschaftsgut. Der Standort ist ohne erhebliche Nachteile für die Beklagte nicht beliebig austauschbar. Das Gebot zu gegenseitigen fairen Verhalten, das um so bedeutsamer wird, je länger das Mietverhältnis besteht, hätte es unter diesen Verhältnissen erfordert, daß die Kläger jedenfalls auf das Schreiben der Beklagten vom 14. März 1986 (Blatt 57 d.A.) hin vor der fristlosen Kündigung angesichts der von ihr zwar bezweifelten, aber auch nicht widerlegbaren Darstellung der Beklagten sowie der von ihr selbst über eine gewisse Zeit immortin hingenommenen Abweichung von der Vertragslage ausdrücklich und unmißverständlich klargestellt hätten, daß sie nunmehr vertragsgemäße Zahlung des Mietzinses wünschten und sich an eine gegebenenfalls mit der Voreigentümerin getroffene, von der vertraglich ursprünglich festgelegten Zahlungsweise abweichende Vereinbarung nicht gebunden fühlen. Es hätte den Klägern als jetzigen Eigentümern im Rahmen der vertraglichen Pflicht zu gegenseitiger Rücksichtnahme und Fürsorge darüber hinaus oblegen, auf den Hinweis der Beklagten auf eine mit der Victoria Lebensversicherungs AG getroffenen Vereinbarung bezüglich Zahlung und Fälligkeit hin zunächst diesbezüglich ihrerseits bei der Victoria Erkundungen

13

einzuholen. Auch weil in dem umfangreichen Schriftwechsel zwischen den Parteien über diverse, das Mietverhältnis betreffende Punkte die Kläger nie die Zahlungsweise der Beklagten gezielt beanstandeten oder klarstellten, daß sie diese nicht für vertragsgemäß hielten, mußte bei der Beklagten erkennbar der Eindruck entstehen, daß die Beibehaltung der bisherigen Zahlungsweise weiterhin geduldet werden würde, zumal die Beklagte auf ihre Schreiben vom 12. März 1986 (Blatt 56 d.A.) und 21. April 1986 (Blatt 57 d.A.), in denen sie darauf hinwies, daß sie die Miete seit langem nachträglich zahle und eine andere Zahlungsweise von den Klägern nicht verlangt worden sei, eine Antwort nicht erhielt und auch die vorangegangenen Schreiben der Kläger vom 16. Januar 1986 (Blatt 96 d.A.) und 12. März 1986 (Blatt 56 d.A.) lediglich eine schlichte Zahlungserinnerung enthielten. Schließlich ist bei der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen, daß die Kläger zum 30. September 1986 ohnehin bereits die ordentliche Kündigung ausgesprochen hatten, so daß eine noch frühere fristlose Beendigung des Mietverhältnisses besonders schwerwiegende, auch für kurze Zeit nicht hinnehmbare Vertragsverletzungen der Beklagten voraussetzte.

Unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB stellt sich daher die fristlose Kündigung vom 10. Juni 1986 betr. das 1. Obergeschoß als eine Überraschungshandlung dar, die eine unzulässige Rechtsausübung bedeutet und deshalb unwirksam ist. Dies gilt auch deshalb, weil auf seiten der Kläger keine zwingenden Gründe vorliegen - jedenfalls ist derartiges nicht vorgetragen -, die sie zu sofortiger Kündigung nötigen. Soll aber die fristlose Kündigung vornehmlich dazu dienen, günstiger vermieten zu können, so ist auch die den Klägern abverlangte Rücksichtnahme auf die Interessenlage der Beklagten bei der Art ihrer Rechtsausübung keine unbillige Härte, weil sie selbst das Verhalten der Beklagten nicht für eine einschneidende Beeinträchtigung ihrer Belange hält, zumal sich ja der Mietrückstand auch nicht vergrößert hat, sondern die fällige Miete jeweils - später - gezahlt worden ist.

Die von der Beklagten gegen die fristgemäße Kündigung vom 28. Juni 1985 vorgebrachten Einwände dagegen führen nicht zur Unwirksamkeit dieser Kündigung. Diese Kündigung bezog sich erkennbar auf die Räume im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß. Zwar wird weder der eine noch der andere Mietvertrag ausdrücklich genannt, vielmehr lediglich die Kündigung "des bestehenden Mietvertrages"

14
erklärt. Gerade daraus ergibt sich aber, daß das Mietverhältnis im ganzen gemeint war. Wäre nämlich wirklich nur das eine von beiden ^{gewünscht} ~~genannt~~ gewesen, wäre gerade dann dazu genauere Bezeichnung zwingend erforderlich gewesen. So steht jedoch die Einzahl für die mietvertraglichen Beziehungen der Parteien insgesamt. Dafür spricht auch, daß zwar zwei getrennte Mietverträge geschlossen wurden, praktisch es sich jedoch um ein Objekt - die "Mappe Stuben" - handelte und auch von beiden Parteien so betrachtet wurde. Schließlich zeigt auch die Reaktion der Beklagten in ihrem Schreiben vom 9. Juli 1985 (Blatt 36 d.A.) deutlich, daß auch sie beide Mietverträge meinte. Sie spricht dort selbst ebenfalls von dem Mietverhältnis im Singular, ohne aber eine - andernfalls gebotene - Beschränkung auf Erdgeschoß oder Obergeschoß vorzunehmen, und bestätigt, daß der Vertrag damit per 30. September 1986 abläuft. Eine lediglich ungenaue Ausdrucksweise ist jedoch unschädlich, wenn sie nicht zu Mißverständnissen führt und, wie hier, beide Parteien in ihren Willen übereinstimmen (§ 155 BGB).

Der damalige Geschäftsführer der Kläger war zur Abgabe der Kündigungserklärung berechtigt. Zwar waren die Kläger zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingetragen und damit noch nicht (berechtigte) Eigentümer des Grundstücks und der Mieträume; die ihnen von der Victoria Lebensversicherungs AG erteilte Vollmacht (Blatt 83 d.A.) deckte jedoch die ausgesprochene Kündigung. Die dort gewählte, allgemeine Formulierung ".... den Mietvertrag zur Auflösung bringen" umfaßt nach Wortlaut und Sinn auch eine Auflösung des Mietvertrages durch (einsseitige) Kündigung. Die im darauffolgenden Satz verwendete, ungenaue Formulierung ".... diese Vertragsverhandlungen" führt nicht zu einer Beschränkung zur Auflösung durch Vertrag, denn erkennbar wollte die Victoria Lebensversicherungs AG entsprechend der wirtschaftlichen Interessenlage und ihren kaufvertraglichen Verpflichtungen den Klägern die umfassende Befugnis einräumen, die bestehenden Mietverhältnisse zu beenden, gleichgültig, ob durch Vertrag oder

einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung.

Die Kündigung wurde nicht mit der Folge der Unwirksamkeit an den Falschen adressiert. Zwar war sie adressiert an die Mampe GmbH, während Rechtsnachfolgerin der Mampe AG die Beklagte ist. Jedoch hat die Beklagte auf die Kündigung durch Schreiben vom 9. Juli 1986 erwidert und damit zum Ausdruck gebracht, daß sie sich als wahren Adressaten der Kündigung ansieht und behandeln lassen will und sie deshalb selbst ausdrücklich angenommen hat.

Die falsche Bezeichnung der Beklagten in der Kündigungserklärung ist deshalb ebenfalls unschädlich, § 155 BGB. Im Übrigen wäre es treuwidrig, wenn die Beklagte sich in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten setzte, indem sie jetzt formelle Einwände erhebt, über die sich früher bereits hinweggesetzt hatte.

Gleiches gilt für den Umstand, daß die Kündigung nicht dem Geschäftsführer der Beklagten, sondern dem Pächter der Räume, Herrn Donewski, übergeben wurde; auch dies hindert die Wirksamkeit nicht. Aus dem Schreiben der Beklagten vom 9. Juli 1986 ergibt sich im Übrigen, daß die Kündigung jedenfalls zu ihr gelangt ist; mit ihrer vorbehaltlosen Annahme hat sie den Zugang an einen - möglicherweise - nicht Empfangsberechtigten genehmigt.

Daß die Beklagte nur zur Räumung der Räume im Erdgeschoß zum Ablauf des 30. September 1986 zu verurteilen war, obwohl die fristgemäße Kündigung für beide Mietverhältnisse wirksam erklärt wurde, ergibt sich aus der Beschränkung des Hilfsantrages auf die im Erdgeschoß befindlichen Räumlichkeiten (§ 103 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Das Gericht hat dabei berücksichtigt, daß die Kläger mit ihrem Hauptantrag, der sofortigen Räumung aufgrund der am 19. April 1986 zugegangenen fristlosen Kündigung, unterlegen sind und statt dessen lediglich die fristgemäße Kündigung durchgreift, so daß die Kläger, bezogen auf die für den Streitwert maßgebliche Jahresmiete (§ 16 GKG), mit mehr als der halben Jahresmiete obsiegen, im Übrigen aber unterlegen sind.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Bei der Festlegung der Höhe der zu leistenden Sicherheit hat das Gericht berücksichtigt, daß den Klägern durch den Vollstreckungsaufschub möglicherweise insofern ein Schaden entsteht, als sie dadurch gehindert sein können, die Räume sofort für einen höheren Mietzins weiterzuvermieten.

Gripp-Anasal

Ausgefertigt

Justizangestellte

