
Datum: 30.08.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 160/05
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0830.201C160.05.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagte in entsprechender Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Der jetzt 74-jährige Kläger hat die im nachstehenden Klageantrag näher bezeichnete Wohnung durch Vertrag von Februar 1984 an die Beklagte vermietet. Mit Schreiben vom 30.07.2003 kündigte der Kläger diese Wohnung wegen Eigenbedarfs. Die auf diese Kündigung gestützte Klage nahm er im Vorprozeß 216 C 82/04 in der Verhandlung am 24.08.2004 zurück, nachdem ihn das Gericht darauf hingewiesen hatte, dass seine Berufung auf diese Kündigung rechtsmißbräuchlich wegen Verletzung der Anbietungsverpflichtung sei.

Mit Schreiben vom 27.08.2004 kündigte der Kläger erneut das Mietverhältnis, jetzt zum 01.06.2005. Zur Begründung gab er an, er habe zum 01.01.2004 seinen landwirtschaftlichen Betrieb an seinen Sohn übergeben, er wolle nach Köln ziehen, um die kulturellen Angebote der Stadt Köln zu nutzen. Er habe sich für die von der Beklagten genutzte Wohnung entschieden, weil diese mit 71 qm und drei Zimmern die größte Wohnung im 1. Obergeschoß sei.

Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 23.03.2005 widersprach die Beklagte der Kündigung und begehrte Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Begründung, die

1

2

3

4

Kündigung und der damit verbundene Umzug bedeute für die Beklagte eine unzumutbare Härte, weil ihre sehr schwerwiegende psychische Erkrankung durch die Veränderung der Wohnsituation sich verschlechtern würde. Dies ergebe sich aus dem beigelegten Attest ihres Facharztes vom 11.04.2005.

Mit der Klage begehrt der Kläger die Räumung des Mietobjekts, gestützt auf die ausgesprochene Kündigung. Er wiederholt sein Vorbringen aus dem Kündigungsschreiben und macht zusätzlich geltend, er wolle auch die medizinischen Angebote der Stadt nutzen und sein Haus vor Ort selbst verwalten. Er bewohne kein Einfamilienhaus, sondern auf dem Bauernhof, den sein Sohn bewirtschafte, mit diesem gemeinsam eine Wohnung. Seine weitere Anwesenheit dort sei der Selbständigkeit seines Sohnes nicht dienlich. Er habe das Objekt in Köln zur Altersversorgung erworben und wolle es tatsächlich selbst beziehen.

Die Wohnung der Beklagten sei als einzige von der Voreigentümerin so gestaltet, dass man in diese eine Pflegeperson mit aufnehmen könne. Sie habe eine Zwischentüre, vor der sich ein WC und ein Zimmer befinde, das man einer Pflegeperson überlassen könne. Deswegen und weil sie die größte Wohnung auf der Etage sei, wolle der Kläger sie beziehen. Die Ausstattung der anderen Wohnungen auf derselben Etage sei mit der Ausstattung der Wohnung der Beklagten identisch. Die geringe Miete erkläre sich allein daraus, dass er mit Rücksicht auf seinen Eigenbedarfswunsch die Miete seit Jahren nicht mehr angepasst habe. Die Klagerücknahme im Vorprozeß habe rein formelle Gründe gehabt. Es werde bestritten, dass die Beklagte chronisch schwerwiegend psychisch erkrankt sei. Wäre dies der Fall, hätte sie ihre Arbeitsstelle nicht verlieren können, weil sie unter das Schwerbehindertengesetz gefallen wäre und arbeitsrechtlichen Kündigungsschutz erhalten hätte.

Der Mietvertrag zu der zum 01.09.2004 bezogenen Wohnung sei lange vorher abgeschlossen gewesen. Damals sei er noch davon ausgegangen, dass die Räumungsklage des Vorprozesses Erfolg haben würde. Er habe dann bereits drei Tage nach Rücknahme der Räumungsklage die neue Kündigung ausgesprochen.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die im 1. Obergeschoß links des Hauses U Straße in Köln gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon und Kellerraum zum 01.06.2005 zu räumen und zu diesem Zeitpunkt geräumt an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet den Eigennutzungswunsch des Klägers. Es sei unwahrscheinlich, dass ein Vermieter, der sein Leben in einem Einfamilienhaus auf dem Land verbracht habe, ausgerechnet im hohen Alter in ein 12-Familienhaus in der Stadt ziehen wolle.

Zudem verfüge die streitgegenständliche Wohnung als einzige im Haus über keinerlei Heizung. Sie heize im Winter mit einem von ihr selbst angeschafften Heizstrahler. Außerdem habe die Wohnung als einzige noch aus der Nachkriegszeit stammende einfach verglaste Fenster ohne jegliche Isolierung. Die Wohnung sei zur Aufnahme einer Pflegeperson nicht geeignet, da sie nur über ein WC insgesamt verfüge. Im Bad sei ein solches nicht vorhanden. Sie bewohne die Wohnung bereits seit 1978. Seit mindestens 1987 sei sie chronisch schwerwiegend psychisch erkrankt. Diese Erkrankung würde durch die Beendigung des Mietverhältnisses schwerwiegend verschlechtert. Sie sei aufgrund ihrer Erkrankung zur

Verkraftung eines Wohnungswechsels nicht in der Lage. Da ihr zum 21.05.2005 der Arbeitsplatz gekündigt worden sei und sie chronisch krank sei, werde sie keine - und erst recht keine finanzierbare - Wohnung finden können.

Drei Tage nach Erhalt des Kündigungsschreibens sei eine 60 qm große Wohnung im Erdgeschoß Mitte des Hauses zum 01.09.2004 neu vermietet worden, ohne dass der Kläger diese Wohnung bezogen oder der Beklagten angeboten habe. 14

Zuvor habe der Kläger bereits ein Einziehen der Beklagten in eine zum 01.10.2003 im Hause frei gewordene Wohnung mit der Forderung von Mietzins Freitag beide Wohnungen verhindert. 15

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen. 16

Entscheidungsgründe: 17

Die Klage ist als unbegründet abzuweisen. 18

Der Kläger kann nicht Rückgabe der von der Beklagten angemieteten Wohnung gemäß § 546 I BGB verlangen. Denn das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist durch die von dem Kläger erklärte Kündigung nicht beendet worden. Hierzu vertritt das Gericht vorrangig die Auffassung, dass der Kläger gegen Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte (§ 242 BGB) handelt, indem er sich auf die ausgesprochene Kündigung beruft. Zwar liegt hinsichtlich der zuletzt erklärten Kündigung formell keine Verletzung der Anbieterspflicht vor, weil der Kläger die zuletzt frei gewordenen Wohnungen vor Ausspruch der Kündigung bereits weiter vermietet hat. Dennoch ist das Verhalten des Klägers treuwidrig, da er durch zweifache Verletzung seiner Anbieterspflichtung zuletzt unmittelbar vor Ausspruch der Kündigung es verhindert hat, dass die Beklagte eine andere Wohnung im Hause anmieten konnte. Hinsichtlich der zum 01.10.2003 frei gewordenen Wohnung hat der Kläger seine Anbieterspflichtung verletzt, indem er für eine Übergangszeit von der Beklagten doppelte Miete für die bisherige und die Wohnung haben wollte. Er war aber gegebenenfalls zu einer Zwischenvermietung verpflichtet, um diesen Schaden von der Beklagten abzuwenden (LG Hamburg WM 01, 554 ff.). Die zum 01.09.2004 neu vermietete Wohnung hat er der Beklagten unstreitig nicht einmal angeboten. Diese doppelte Verletzung der Anbieterspflichtung führt dazu, dass die unmittelbar danach ausgesprochene Kündigung treuwidrig war. Denn auch ein Vermieter, der nach Verletzung der Anbieterspflichtung seine Eigenbedarfskündigung zwar nicht weiterverfolgt, aber alsbald neu kündigt, handelt treuwidrig. Aus der Verletzung der Anbieterspflichtung erwächst dem Vermieter eine gesteigerte Fürsorgepflicht gegenüber dem gekündigten Mieter. Wenn er diesem gegenüber nicht ganz von einer Eigenbedarfskündigung absieht, muss er zumindest nach Verletzung seiner Anbieterspflichtung angemessene Zeit verstreichen lassen, bevor er erneut kündigt, damit der Mieter noch nachträglich die Chance hat, bei einem Freiwerden einer weiteren Wohnung innerhalb des Hauses diese anzumieten. Dabei bedarf es im vorliegenden Fall keiner näheren Darlegung dazu, auf welchen Zeitraum eine solche Wartepflicht zu erstrecken ist. Denn der Kläger hat unmittelbar nach Verletzung seiner Anbieterspflichtung erneut gekündigt. Sollte vorstehenden Erwägungen nicht zu folgen sein, ist die Klage auch deswegen unbegründet, weil das Gericht nicht mit der für ein Urteil erforderlichen Sicherheit von dem Eigennutzungswunsch des Klägers überzeugt ist. Zwar sind bei der persönlichen Anhörung des Klägers und der Vernehmung seines Sohnes insoweit keine konkreten Anhaltspunkte dafür aufgetreten, dass der Kläger andere Gründe als seinen Eigennutzungswunsch für die Kündigung hat. Diese ergeben sich aber aus dem 19

vorbezeichneten Verhalten des Klägers. Wegen der doppelten Verletzung der Anbotungsverpflichtung erscheint es dem Gericht nicht mit der für ein Urteil erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen, dass der Kläger in Wirklichkeit handelt, um die Beklagte als Mieterin loszuwerden.

Die Klage war daher mit den prozessualen Nebenentscheidungen aus den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO abzuweisen. 20

Streitwert: 4.128,00 €. 21

--	--	--

22
