
Datum: 16.09.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 299/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0916.209C299.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

1

Die Beklagten wohnen aufgrund eines mit der Rechtsvorgängerin des Klägers abgeschlossenen Mietvertrages vom 19.04.1994 in einer Wohnung im 1. Obergeschoß des Hauses N. Str., 50672 Köln. Mit Schreiben vom 31.07.2009 ließ der Kläger das Mietverhältnis der Parteien zum 30.04.2010 wegen Eigenbedarfs kündigen. Die Kündigung begründete der Kläger damit, dass er die Wohnung ab 01.05.2010 als Zweitwohnung neben seinem Hauptwohnsitz in Osnabrück nutzen wolle, um mehrmaliges wöchentliches Fahren zwischen beiden Orten, das wegen verstärkter Verlagerung seiner geschäftlichen Aktivitäten in den Kölner Raum ab dem Frühjahr des Jahres notwendig werde, zu vermeiden.

2

Mit Schreiben des Mietervereins vom 26.04.2010 ließen die Beklagten erklären, sie würden auch über die gesetzte Frist hinaus das Mietverhältnis unvermittelt fortsetzen.

3

Der Kläger trägt vor, die streitgegenständliche Wohnung erfülle von ihrer Größe mit etwa 70 qm, der zentralen, ruhigen Lage im Belgischen Viertel, in dem er wohnen möchte, und den von dort erreichbaren Autobahnanschlüssen in jede Himmelsrichtung, auf die er angewiesen sei, sämtliche Kriterien, die er an eine urbane Zweitwohnung stelle. Die darüber befindlichen,

4

ebenfalls ihm gehörenden Wohnungen, seien für seine Zwecke völlig ausgeschlossen, da er aus beruflichen und privaten Gründen wöchentlich zahllose Sachen wie unzählige Akten, Wäsche und Sportgerätschaften zwischen Osnabrück und Köln zu transportieren habe, die er in einem Haus ohne Aufzug nicht in eine Wohnung ab dem 2. Obergeschoß tragen könne. Soweit er von den Beklagten darauf verwiesen worden sei, er könne seinen Eigenbedarf an anderer Stelle aus seinem Wohnungsbestand befriedigen, führt er aus:	
Das Wohnhaus in der W. Str. . liege am Rande des Gewerbegebietes von Köln-Braunsfeld und damit nicht im Belgischen Viertel, stände nicht in seinem Alleineigentum und stünde auch bereits zum Verkauf.	5
Die Liegenschaft C1. Str. liege zwar im Belgischen Viertel, verfüge aber gemessen an seinem Bedarf über deutlich zu große Wohnungen und sei rund um die Uhr vom Verkehrslärm der Aachener Straße belastet.	6
Das Objekt C2. Str. sei durchweg gewerblich genutzte Liegenschaft, dar überhinaus seien dessen Wohneinheiten mit Größen ab 135 qm für den Zweitwohnungsbedarf deutlich zu groß. Zudem solle das Objekt aufgeteilt und als Teileigentum veräußert werden.	7
Der Kläger beantragt,	8
die Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im 1. Obergeschoß des Hauses N. Str., 50672 Köln, von ihren Sachen zu räumen und an den Kläger herauszugeben.	9
Die Beklagten beantragen,	10
die Klage abzuweisen.	11
Sie bestreiten sowohl die Absicht des Klägers, in die streitgegenständliche Wohnung einziehen zu wollen, weil er einen Großteil seiner seit Frühjahr 2010 erheblich gesteigerten geschäftlichen Aktivitäten in den Kölner Raum verlagert habe und er deshalb mehrmals wöchentlich von Osnabrück nach Köln und zurück fahren müsse.	12
Sie tragen unwidersprochen vor, sie hätten wegen erheblicher Mängel der Wohnung im vergangenen Jahr die Miete gemindert hätten. Sie meinen daher, sie seien sie aus Sicht des Klägers zu unbequemen Mietern geworden. Zudem stände im selben Haus eine im 3. Obergeschoß gelegene und dem Kläger gehörende Wohnung leer.	13
Schließlich berufen sich die Beklagten darauf, dass ein Auszug aus der Wohnung für sie eine Härte bedeuten würde, da sie seit 1971 in dem Haus wohnten, mit dem und dem Umfeld sie deshalb stark verwurzelt seien. Zudem würde ein Umzug altersbedingt und wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen, die sie mit mehreren ärztlichen Attesten belegen, eine erhebliche Belastung für sie darstellen.	14
Wegen der Einzelheiten des Sach und Streitstandes wird ergänzend auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.	15
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:	16
Die Klage ist unbegründet.	17
Dem Kläger steht gegenüber den Beklagten kein Anspruch nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB auf Räumung und Herausgabe der gekündigten Wohnung zu.	18

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis wurde nicht durch die Kündigung vom 31.07.2009 beendet. 19

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, insbesondere wenn er die Räume als Wohnung für sich benötigt (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB). Ausreichend hierfür ist, daß der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums vorträgt. Fraglich ist deshalb schon, ob ein rechtlich bedeutsamer Eigennutzungswunsch vorliegt, wenn ein Vermieter die Räume als Zweitwohnung nutzen will (vgl. SchmidtFutterer/Blank, Mietecht, 9. Aufl., § 573 Rn. 100 m.w.N.). Selbst wenn man dies annehmen würde, bedarf die Darlegung der Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit dieses Nutzungswunsches einer erhöhten, eingehenden Begründung (vgl. BayObLG, RE vom 23.03.1993, NJWRR 1993, 979; AG Köln, WuM 1994, 25). 20

Umfang und Dauer des Erlangungsinteresses müssen dann bereits im Kündigungsschreiben, jedenfalls aber im Räumungsprozess so substantiiert dargelegt werden, daß eine Überprüfung des Eigennutzungswunsches möglich ist. 21

Der Kläger hat vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Wunsch, die Wohnung der Beklagten für sich als Zweitwohnung zur Wahrnehmung seiner geschäftlichen Aktivitäten zu nutzen, nicht plausibel dargelegt. Er hat zwar vorgetragen, er werde seinen bisherigen Wohnsitz in Osnabrück beibehalten, jedoch weder im Kündigungsschreiben noch bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung Ausführungen dazu gemacht, an wie vielen Tagen im Monat und auf welche Zeitdauer insgesamt er die beanspruchte Wohnung zu nutzen gedenkt. Damit ist weder den Beklagten noch dem Gericht eine Prüfung der Ernsthaftigkeit seines Erlangungsinteresses möglich. Gegen ein Nutzungsinteresse würde nämlich sprechen, wenn die von ihm beabsichtigte Nutzungsdauer als Mietverhältnis „zu nur vorübergehendem Gebrauch“ im Sinne von § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu bewerten wäre. Hiervon ist nur auszugehen, wenn die Nutzung für mehr als zwei Jahre (AG Köln, WuM 1992, 250) erfolgen soll. Konkrete Darlegungen hierzu fehlen; vielmehr hat sich der Kläger auf in der Wortwahl allgemein gehaltene Formulierungen ohne nachvollziehbaren Aussagewert beschränkt. 22

Auch sind die objektiven Bedarfsgründe dann besonders sorgfältig zu prüfen, wenn es wie vorliegend unbestritten in der Vergangenheit zu Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien über Mietminderungen gekommen ist. Insoweit sind die vom Kläger dargetanen Ablehnungsgründe der ihm von den Beklagten als für ihn nutzbaarentgegengehaltenen Alternativwohnungen aus seinem Bestand nicht überzeugend. Einmal favorisiert der Kläger einen rasch erreichbaren Autobahnanschluß, lehnt aber eine Wohnung in seinem unmittelbar an der Autobahnauffahrt Köln-Bickendorf gelegenen Wohnhaus in der W. Str. ab, um statt dessen die Anfahrt aus dem mitten in der Innenstadt befindlichen Belgischen Viertel auf sich zu nehmen. Bei der Liegenschaft C1. Str. belastet der Verkehrslärm der nahe gelegenen Aachener Straße, während der unbestrittene Lärm aus der unmittelbar unter der beanspruchten Wohnung der Beklagten befindlichen diskothekähnlichen Kneipe keinen Störfaktor darstellen soll. Besondere Umstände, die diese Widersprüche aufhellen, hat der Kläger nicht vorgetragen. 23

Es kann deswegen dahinstehen, ob der Kläger mit dem Nichtanbieten der jedenfalls unbestritten im Juli 2010 im 3. Obergeschoß leer stehenden Wohnung seine Anbietspflicht gegenüber den Beklagten verletzt hat, was die Durchsetzung der Kündigungswirkung rechtsmißbräuchlich gemacht hätte. Ebenso kann dahinstehen, ob den Beklagten Härtegründe im Sinne von § 574 BGB zur Seite stehen, die sie zur Fortsetzung des 24

Mietverhältnisses gem. § 574a BGB berechtigten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11 Alt. 2, 711 S. 1 und S. 2, 709 S. 2 ZPO. 25

Streitwert: 3.901,44 € 26