
Datum: 18.02.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 473/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0218.209C473.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

T A T B E S T A N D

1

Die Beklagten sind aufgrund Vertrages vom 20.12.1968 Mieter der im Rubrum bezeichneten und im Eigentum des minderjährigen Sohnes des Klägers stehenden Wohnung, an der dem Kläger ein Nießbrauch zusteht. Die Wohnung liegt im 3. OG des Hauses, das nicht über einen Aufzug verfügt. Die monatliche Nettomiete beträgt 389,00 €.

2

Mit Anwaltsschreiben vom 16.02.2009 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 30.11.2009. Er begründete die Kündigung im Wesentlichen damit, dass die von ihm im 5. OG des Hauses O Platz bewohnte, ca. 220 m² große Penthousewohnung nach Auszug seiner Lebensgefährtin und seines Sohnes für ihn zu groß sei, und er sich verkleinern wolle. Auch sei ihm die Wohnung bei Eigennutzung zu teuer; er könne bei ihrer Vermietung eine hohe Miete erzielen. Da ihm das Treppensteigen schwerfalle, sei die im 3. OG liegende Wohnung der Beklagten für ihn auch günstiger zu erreichen.

3

Die Beklagten widersprachen der Kündigung durch Schreiben des Mietervereins vom 28.09.2009.

4

5

Der Kläger behauptet, für die von ihm derzeit bewohnte Wohnung könne er eine Nettomiete von monatlich 1.980,00 € erzielen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 3. OG des Hauses X Straße, 50937 Köln gelegene Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad nebst dazugehörigem Kellerraum zum 30.11.2009, hilfsweise zu jedem anderen zulässigen Termin zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreiten zunächst die Aktivlegitimation des Klägers.

Sie tragen unwidersprochen vor, sie hätten mit Schreiben vom 26.01.2009 eine vom Kläger geltend gemachte Betriebskostennachforderung für das Jahr 2007 unter Berufung auf die Ausschußfrist des § 556 Abs. 3 BGB verweigert. Zudem hätten sie mit Schreiben vom 10.02.2009 Trittschallstörungen aus der über ihnen liegenden Wohnung gerügt und um Mängelbeseitigung gebeten.

Die Beklagten sind der Ansicht, aufgrund dessen wolle der Kläger sie los werden. Dies zeige sich insbesondere daran, daß er die Eigenbedarfskündigung bereits am 16.02.2009 ausgesprochen habe.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die Klage ist unbegründet. Der Kläger kann von den Beklagten nicht gem. § 546 BGB die Herausgabe der Wohnung verlangen, denn das Mietverhältnis ist durch die Kündigung des Klägers vom 16.02.2009 nicht beendet worden. Die Kündigung ist unwirksam. Der Kläger hat die Kündigungsvoraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht hinreichend dargelegt. Ein Mietverhältnis kann gekündigt werden, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt.

Das Bundesverfassungsgericht hat im Beschluß vom 26.09.2001 (- 1 BvR 1185/01 -) u.a. ausgeführt

„In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist geklärt, dass das grundgesetzlich geschützte Eigentum seinem Inhaber das Recht gewährt, den Eigentumsgegenstand entsprechend seiner eigenverantwortlichen Lebensgestaltung so zu nutzen, wie er dies nach seinen Plänen für richtig hält (vgl. BVerfGE 52, 1 <30>). Deshalb haben die Fachgerichte bei der Auslegung und Anwendung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB den Eigennutzungswunsch des Eigentümers grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zu Grunde zu legen. Ebenso haben sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Eigentümer als angemessen ansieht (BVerfGE 68, 361 <373>). Gesetzliche Voraussetzung einer jeden Kündigung wegen Eigenbedarfs ist jedoch, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder einen Angehörigen tatsächlich benötigt. Über den bloßen Eigennutzungswunsch des Vermieters hinaus müssen vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Entscheidung des Vermieters zur Eigennutzung oder Nutzung durch einen Angehörigen

vorhanden sein (vgl. BVerfG, 2. Kammer des Ersten Senats, ZMR 1989, S. 408 <409>). Die Fachgerichte haben deshalb allen Gesichtspunkten nachzugehen, die Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches begründen oder ihn als vorgeschoben erscheinen lassen; einer missbräuchlichen Ausübung des Rechts haben sie zu begegnen (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats, ZMR 1994, S. 101 <102>). Wann dies der Fall ist, hängt weitgehend von den Umständen des Einzelfalls ab. Verbleibende Zweifel an der Ernsthaftigkeit gehen zu Lasten des Vermieters. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hat insoweit Vorrang vor dem Schutz der freien Nutzbarkeit des Eigentums (vgl. Heintzmann in: Soergel, Kommentar zum BGB, 12. Aufl., 1997, zu § 564 b, Rn. 38).“	
Gemessen an diesen Kriterien kann ein ernsthafter Eigennutzungswunsch des Klägers nicht festgestellt werden. Angesichts des Umstandes, daß die Beklagten zu Beginn des Jahres 2009 in kurzer Folge zweimal ihre Rechte als Mieter geltend gemacht haben, ist die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches kritisch zu prüfen. Auffällig ist hier, daß die Eigenbedarfskündigung unmittelbar nach der Mängelrüge vom 10.02.2009 ausgesprochen wurde.	18
Das Gericht verkennt nicht, dass trotz dieser Umstände durchaus ein Eigennutzungswunsch des Klägers bestehen kann. Dessen Ernsthaftigkeit kann indessen anhand des Klagevorbringens nicht nachvollzogen werden. Schon die Begründung, warum der Kläger nun genau im 3. OG des Hauses wohnen möchte, ist nicht nachvollziehbar, da ihm nach seinem Vortrag das Treppensteigen schwerfällt - und somit auch das Erreichen der 3. Etage. Es mag sein, daß dem Kläger ärztlicherseits angeraten wurde, den Körper bis zu einem gewissen (welchem?) Grad anzustrengen. Sein Vortrag, daß er dies aber ausschließlich dadurch erreichen kann, daß er die Treppen zum 3. OG hinaufsteigt, kann nicht wirklich ernsthaft gemeint sein, denn auch das Erreichen der 5. Etage in einem anderen Haus führt ebenso zu einer körperlichen Anstrengung wie das Erreichen der 2. Etage oder ein Spaziergang im nicht weit entfernten Beethovenpark.	19
Überdies haben die Beklagten unwidersprochen vorgetragen, der Beklagte sei Eigentümer weiterer Wohnungen, auch im Haus O Platz. Konkrete Auswahlkriterien, aus welchem Grund ausschließlich die Wohnung der Beklagten seinen Eigennutzungswunsch befriedigen kann, hat er werde im Kündigungsschreiben noch im Rechtsstreit vorgetragen. Deshalb greift auch seine Begründung, die derzeit von ihm bewohnte Wohnung lasse sich zu einem guten Preis vermieten, nicht durch. Zwar könnte er bei einem Wechsel der Wohnungen einen wirtschaftlichen Gewinn erzielen. Daß dies bei Einzug in eine andere ihm gehörende Wohnung nicht möglich ist, ist nicht ersichtlich.	20
Die hierdurch bedingten erheblichen Zweifel am Wahrheitsgehalt des Klagevorbringens und der Ernsthaftigkeit des behaupteten Eigennutzungswunsches gehen zu Lasten des Klägers (BVerfG a.a.O.) mit der Folge, dass die Klage abzuweisen ist.	21
Auf weitere Fragen, insbesondere zur Aktivlegitimation kommt es daher nicht weiter an.	22
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	23
Streitwert: 4.668,00 €	24

