
Datum: 08.02.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 3/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0208.205C3.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung durch die Beklagten wegen zu vollstreckender Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

1

Der Kläger begehrt die Räumung und Herausgabe seiner Wohnung in Folge Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die Parteien sind durch ein 2003 geschlossenes Mietverhältnis miteinander verbunden. Die Wohnung der Beklagten befindet sich im 2. Obergeschoss, ist etwa 60 qm groß und verfügt über zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad/WC. Auf der gleichen Etage befindet sich eine weitere Ein-Zimmer-Wohnung mit etwa 44 qm, die von den Eltern des Klägers, den Eheleuten B und D Z bewohnt wird. In dem zumindest fünfgeschossigen Haus befinden sich im dritten und vierten Obergeschoss rechts Wohnungen, die mit der streitgegenständlichen Wohnung identisch sind (Bl. 23, 108 d. A.). Mit Schreiben vom 24.05.2011 erklärten der Kläger und seine Ehefrau die fristgerechte Kündigung des Mietvertrages zum 28.02.2012. Die Kündigung, wegen deren Einzelheiten auf den Inhalt des Kündigungsschreibens, Bl. 4 ff d. A., Bezug genommen wird, begründeten sie damit, dass sie die Wohnung für die Eltern des Klägers benötigen. Der Vater des Klägers sei erkrankt und müsse viel schlafen. Die derzeit bewohnte Wohnung reiche nicht aus, da die Wohnung nur über ein Zimmer verfüge und man ein weiteres Zimmer benötige, damit die Mutter des Klägers sich zurückziehen könne.

2

Zum 30.06.2011 wurde die identische Wohnung im vierten Obergeschoss frei. Da die Wohnung noch nicht modernisiert war, beschlossen der Kläger und seine Ehefrau, die Wohnung wie alle anderen Wohnungen, die sie vorher zurückbekommen hatten und noch nicht renoviert waren zu modernisieren (Bl. 90 d.A.). Dazu wurde eine Kernsanierung durchgeführt. Die Wohnung wurde vollständig entkernt und erhielt neue Fliesen, ein neues Bad, eine neue Küche, neue Elektrounterverteilungen, eine neue Heizung, neue Sanitäreinrichtung und neue Fußböden. Die Arbeiten führte der Kläger in Eigenregie mit Freunden durch. Dabei bestand kein Bauzeitenplan oder eine ähnliche planvolle Regie. Vielmehr wurde -wie immer- auch diese Wohnung saniert, wie der Kläger und seine Freunde jeweils Zeit für das anstehende Gewerk hatten. Die Sanierung dauerte bis zum 01.04.2012. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Wohnung neu vermietet.	3
Die Wohnung im 4. Obergeschoss bot der Kläger den Beklagten nicht an.	4
Mit Schriftsatz vom 15.05.2012, dessen Zustellungsdatum unbekannt ist, wiederholte der Kläger die fristgerechte Kündigung zum nächstmöglichen Termin (Bl. 93 d. A.). Mit Schriftsatz vom 29.10.2012 teilten die Beklagten mit, dass die Wohnung im 4. Obergeschoss zwischenzeitlich wieder durch den Auszug der Mietpartei L frei geworden ist, die den Beklagten ebenfalls nicht angeboten wurde.	5
Der Kläger behauptet, er benötige die Wohnung für seine Eltern. Er ist der Ansicht, dass es keine Alternativwohnung gegeben habe, die er den Beklagten hätte anbieten können. Hinsichtlich der Wohnung im 4. Obergeschoss sei das schon deshalb der Fall, da diese bis zum 01.04.2012 renoviert worden sei und es sich deshalb nicht um eine Ersatzwohnung handeln würde. Auch hinsichtlich der Kündigung im Schriftsatz vom 15.05.2012 hätte diese nicht angeboten werden müssen, da das Mietverhältnis bereits zum 28.02.2012 beendet worden sei.	6
Der Kläger beantragt,	7
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 2. OG des Hauses	8
B Sraße, Köln, gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern,	9
Küche, Diele, Bad sowie den dazugehörigen Kellerraum und Garage zu	10
räumen und geräumt an den Kläger und seine Ehefrau, Frau C Z,	11
B Straße, Köln, herauszugeben.	12
Die Beklagten beantragen,	13
die Klage abzuweisen;	14
Hilfsweise	15
ihnen Vollstreckungsschutz mit der Maßgabe zu bewilligen, dass die Zwangsvollstreckung - auch hinsichtlich der Kosten- durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse abgewendet werden kann.	16
Sie sind unter anderem der Ansicht, die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich, da ihnen die Alternativwohnungen nicht angeboten worden sind.	17
	18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

<u>Entscheidungsgründe:</u>	19
I.	20
Die zulässige Klage ist unbegründet.	21
Der Kläger hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis nicht in Folge Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 beendet worden ist.	22
Es kann letztlich offen bleiben, ob der Kläger die Räumlichkeiten für seine Eltern benötigt oder der Eigenbedarf lediglich vorgeschoben ist. Denn die Kündigung ist im Hinblick auf den vorhandenen Alternativwohnraum, der den Beklagten nicht angeboten wurde, rechtsmissbräuchlich gem. § 242 BGB. Der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter muss dem Mieter eine andere freie Wohnung im gleichen Haus zur Anmietung anbieten, sofern diese vermietet werden soll. Anderenfalls ist die Geltendmachung des Kündigungsrechts rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam (BGH vom 09.07.2003, VIII ZR 311/02, WUM 2003 463). Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs ist zwar grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will, zu respektieren. Es kann jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Kündigung von Wohnraum in die Lebensführung eines Mieters besonders stark eingreift. Der Vermieter ist deshalb gehalten, diesen Eingriff abzumildern, soweit ihm dies möglich ist. Ausnahmsweise ist eine (berechtigte) Eigenbedarfskündigung daher dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung im selben Anwesen oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung steht und er diese dem Mieter nicht anbietet, obwohl er die Wohnung erneut vermieten will (BGH vom 09.07.2003, VIII ZR 276/02; BGH vom 13.10.2010, VIII ZT 78/10 Rn. 14 nach juris).	23
Die Anbietspflicht besteht, wenn die Wohnung im Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs frei steht. Gleiches gilt aber auch dann, wenn sie nach dem Ausspruch der Kündigung frei wird. In diesem Fall muss der Vermieter dem Mieter unverzüglich ein Mietangebot hinsichtlich dieser Wohnung unterbreiten. Dabei handelt es sich nicht nur um eine Obliegenheit, sondern eine echte nachvertragliche Pflicht, aus der sich unter Umständen auch Schadensersatzansprüche ergeben (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 573 Rn. 121). Ein solches Mietangebot hat der Kläger hier nicht abgegeben. Hinsichtlich der Kündigung mit Schreiben vom 24.05.2011 bestand indessen eine solche Anbietspflicht für die Wohnung im 4. Obergeschoss, die im Zeitraum vom 30.06.2011 bis zum 01.04.2012 und damit innerhalb der Kündigungsfrist bis zum 28.02.2012 frei war.	24
Dabei steht der Anbietspflicht nicht entgegen, dass der Kläger die Wohnung zunächst modernisieren wollte. Will nämlich der Vermieter eine einfach ausgestattete und deshalb preiswerte Wohnung modernisieren um sie sodann zu einem höheren Preis weiter zu vermieten, so muss er die modernisierte Wohnung dem Mieter anbieten (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, § 573 Rn. 126). Dabei kann sich der Kläger hier nicht darauf zurückziehen, dass die Renovierung erst am 01.04.2012 abgeschlossen war. Denn ansonsten hätte er es letztlich in der Hand, durch Verzögerungen der Renovierungsarbeiten seiner Anbietspflicht zu entgehen. Er hätte insoweit den Beklagten die noch nicht renovierte und nach dem unbestrittenen Vortrag völlig identische Wohnung zu einem angemessenen Mietzins anbieten müssen (vgl. LG Hamburg vom 17.07.2001, 316 S 42/01, WUM 2001 554).	25

Das Gericht verkennt nicht, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGH vom 04.06.2008, VIII ZR 292/07, NJW 2009 1141) eine Anbietspflicht zeitlich nur für die Wohnungen besteht, die dem Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist tatsächlich zur Verfügung stehen. Hier stand dem Kläger die unrenovierte Wohnung seit dem 30.06.2011 zur Verfügung. Für Renovierungsarbeiten stand mithin ein Zeitfenster von 8 Monaten zur Verfügung. Es kommt hinzu, dass beabsichtigte Modernisierungsarbeiten ohnehin vom Mieter in den Grenzen des § 554 BGB hätten geduldet werden müssen. Sie stehen der Anbietspflicht also letztlich nicht entgegen.

Auch die vom Kläger ins Felde geführte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 23.11.1993 (BVerfG, NJW 1994, 435) führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Danach begibt sich der Eigentümer mit der Vermietung seiner Wohnung nicht endgültig der Freiheit, sein Eigentum selbst zu nutzen. Vielmehr kann er selbst darüber entscheiden, welche Wohnungen aus seinem Bestand er für die Vermietung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt vorsieht. In diese Dispositionsfreiheit dürfen die Fachgerichte nicht eingreifen, indem sie eine Anbietspflicht auch für solche Wohnungen entwickeln, die der Vermieter gerade nicht anderweit vermieten, sondern selbst nutzen möchte. 26

Ein Eingriff in Art. 14 I 1 GG liegt im vorliegenden Fall jedoch nicht vor. Denn anders als in dem vom BVerfG zu beurteilenden Fall sollte die Wohnung nicht durch den Eigentümer selbst oder durch einen nahen Angehörigen genutzt werden und dem Wohnungsmarkt auf diese Weise entzogen werden. Vielmehr sollten Modernisierungsarbeiten stattfinden nach deren unmittelbaren Abschluss die Wohnung wieder vermietet wurde. Anders als im vom BVerfG entschiedenen Fall ist die Wohnung tatsächlich unbewohnt und dem Vermieter stünde es frei, Modernisierungsarbeiten im Rahmen des § 554 BGB während der Mietzeit durchzuführen. Der Vermieter hat hier bezüglich seines Eigentums gerade die Entscheidung für eine unmittelbare Weitervermietung nach Abschluss der Arbeiten getroffen. Soweit die Wohnung während der Renovierungsarbeiten faktisch dem Wohnungsmarkt entzogen war, führt das nicht zu einer anderen Beurteilung. Denn auch wenn die Wohnung leer stünde und sie der Eigentümer nicht inserieren würde, wäre eine Anmietung nicht möglich. Dann bestünde aber eine Anbietspflicht. Letztlich hätte es der Eigentümer einer frei werdenden Wohnung selbst in der Hand, sich seiner Anbietspflicht zu entziehen, indem er Modernisierungsmaßnahmen behauptet oder über Gebühr ausdehnt. 27

Hinsichtlich der Kündigung vom 15.05.2012 bestand ebenfalls eine Anbietspflicht für die im 4. Obergeschoss gelegene völlig identische Wohnung. Nach dem unstreitig gebliebenen Vortrag ist diese Wohnung jedenfalls zum 29.10.2012 frei geworden. Dieser Zeitpunkt lag innerhalb der Kündigungsfrist. Nach § 573 c Abs. 1 Satz 1 ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung um jeweils 3 Monate. Das Mietverhältnis bestand hier seit 2003, mithin im Jahr 2012 schon über einen Zeitraum von über 8 Jahren. Die Kündigung konnte daher frühestens zum 28.02.2013 erklärt werden, so dass eine Anbietspflicht für die Wohnung im 4. Obergeschoss bestand. 28

II. 29

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 30

Streitwert: 6.192,00 €. 31

--	--

 32

