
Datum: 19.12.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 440/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:1219.220C440.13.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf 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 Klägerin trat im Jahr 2011 in das ursprünglich zwischen Herrn T als Vermieter und den Beklagten als Mietern geschlossene Mietverhältnis über eine Wohnung im Haus N Straße 19 als neue Vermieterin ein, indem sie das Eigentum an dem Haus erwarb.

2

Mit jeweils gleichlautenden anwaltlichen Schreiben vom 11.12.2012 ließ die Klägerin den Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses erklären. Zur Begründung führte sie aus, dass sie die Wohnung als Arbeitsstätte nutzen wolle. Wegen der Einzelheiten der Begründung der Kündigung wird auf die Schreiben vom 11.12.2012 (Anlagen K2 und K3, Bl. 15 ff. d.A.) Bezug genommen.

3

Die Klägerin behauptet, sie wolle die Wohnung selbst zu gewerblichen Zwecken nutzen.

4

Die Klägerin beantragt,

5

6

die Beklagten zu verurteilen, die im Haus N Straße 19 in Köln, viertes Obergeschoss, gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad mit WC, separates WC sowie einem Kellerraum zu räumen und besenrein an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen, 7

die Klage abzuweisen. 8

Entscheidungsgründe: 9

Die Klage ist unbegründet. 10

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung, da das Mietverhältnis unbeendet fortbesteht. 11

Die Kündigung vom 11.12.2012 hat nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt. 12

Die Kündigung ist bereits unwirksam, weil die Schreiben vom 11.12.2012 nicht dem Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 BGB gerecht werden. 13

Die Klägerin stützt sich auf den generalklauselartigen Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB. Das von ihr angeführte Interesse zur Nutzung der Wohnung zu gewerblichen Zwecken ist dem Selbstnutzungsinteresse, das die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB voraussetzt, verwandt, wobei das Interesse zur Nutzung zu gewerblichen Zwecken grundsätzlich dem Interesse zur Nutzung zu Wohnzwecken gleichwertig ist (vgl. BGH Urf. v. 09.05.2012 – VIII ZR 238/11; 26.09.2012 – VIII ZR 330/11; 09.05.2012 – VIII ZR 238/11). Aus dieser Gleichstellung folgt indessen auch, dass an die Begründung der Kündigungserklärung (§ 573 Abs. 3 BGB) im Falle eines Selbstnutzungswillens zur gewerblichen Nutzung (§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB) dieselben Anforderungen zu stellen sind, wie sie für die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gelten. 14

Des weiteren gilt Folgendes: Das Gericht ist grundsätzlich an die Motive des Vermieters für seinen Eigennutzungswillen gebunden, solange diese nachvollziehbar und vernünftig sind (für die Eigenbedarfskündigung BVerfG, Beschl. v. 11.11.1993 - 1 BvR 696/93). Demnach müssen die Tatsachen in der Kündigungserklärung genannt werden, aus denen sich ein vernünftiger und nachvollziehbarer Eigennutzungswille ergibt, ohne dass entsprechender Vortrag den Anforderungen an substantiierten Vortrag im Rechtsstreit zu genügen hätte. 15

Da das Interesse an der Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung damit begründet wird, dass aufgrund der wachsenden Geschäftstätigkeit der Klägerin in Köln „Bedarf an einer Arbeitsstätte auch vor Ort“ bestehe und die „bestehende lokale Trennung [...] nicht weiter tragbar“ sei, wären in der Kündigungserklärung zumindest Angaben dazu erforderlich gewesen, von wo aus die Klägerin bei Ausspruch der Kündigungserklärung ihrer Tätigkeit in Köln nachgegangen ist (vgl. zur Eigenbedarfskündigung, die mit der Verkürzung des Arbeitsweges begründet wird, Schmidt-Futterer/Blank, 11. Aufl. 2013, § 573 Rn. 226). Ob ein Wille der Klägerin, die streitgegenständliche Wohnung für ihre Tätigkeit in Köln zu nutzen, vernünftig und nachvollziehbar wäre, ließe sich nur dann anhand der Kündigungserklärung abschätzen, wenn in der Kündigungserklärung angegeben worden wäre, von wo aus die Klägerin ihrer Tätigkeit in Köln nachgegangen ist. Dazu enthalten die Schreiben vom 11.12.2012 indessen keine Angaben. Dass die Schreiben als Anschrift der Klägerin eine Adresse in Marienheide angeben, ist nichtssagend. Bei der Klägerin handelt es sich um eine juristische Person, die naturgemäß keinen Wohnsitz, sondern einen Verwaltungssitz hat. 16

Geschäftsadresse und Verwaltungssitz juristischer Personen fallen nicht selten auseinander. Überdies haben juristische Personen außer ihrem Verwaltungssitz häufig auch Niederlassungen, in denen sie ihrer Tätigkeit nachgehen. Auch dies bleibt nach den Schreiben vom 11.12.2012 offen.

Überdies hat das Gericht davon auszugehen, dass die Klägerin auch der Sache nach nicht zur Kündigung berechtigt war. Die Klägerin ist für ihre Behauptung, die Wohnung selbst für ihre geschäftliche Tätigkeit nutzen zu wollen, beweisfällig geblieben, obwohl die Beklagten in der Klageerwiderung ausdrücklich auf den fehlenden Beweisantritt hingewiesen haben. Sie hat zum Beweis ihres entsprechenden Vortrages lediglich Parteivernehmung ihres Geschäftsführers beantragt. Indessen liegen die Voraussetzungen einer Parteivernehmung nach §§ 447, 448 ZPO nicht vor. 17

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 18

Streitwert: 7.941,12 € 19

20