
Datum: 18.12.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 349/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:1218.209C349.14.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin..

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung 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 mieteten mit Vertrag vom 24./25.05.2004 die im Eigentum der Klägerin stehende Wohnung im 3.OG des Hauses C Str. 23 in Köln. Die Wohnung im 1.OG wird vom ältesten Sohn der Klägerin bewohnt. Im 4. OG wohnen die Mieter I/T. Die Wohnung im 2. OG wurde renoviert und stand deshalb vom 31.10.2012 bis zum 01.01.2014 leer. Mit Vertrag vom 02.12.2013 wurde die Wohnung an die Mieter T/T vermietet.

2

Mit Schreiben vom 13.12.2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 30.09.2014. zur Begründung führte sie aus, sie benötige die Wohnung für ihren Sohn G, der ab dem 01.03.2014 an der RFH Köln studieren werde. Die tägliche Anfahrt von seinem bisherigen Wohnort in Hennef sei ihm nicht zuzumuten. Die Beklagten widersprachen mit Schreiben vom 23.07.2014.

3

Die Klägerin behauptet, die derzeit von den Beklagten bewohnte Wohnung solle von ihrem Sohn G bezogen werden. Die Zulassungsmitteilung der RFH vom 29.11.2013 sei ihm am 03.12.2013 zugegangen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit den Mietern T/T – mit denen sie seit November 2011 in Vertragsverhandlungen gestanden habe – sei nicht absehbar gewesen, daß ihr Sohn einen Studienplatz an der RFH erhalten werde.

4

Die Klägerin beantragt,	5
die Beklagten zu verurteilen, die im 3.OG des Hauses C Str. 23, Köln, gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad., WC nebst dazugehörigem Kellerraum geräumt an sie herauszugeben.	6
Die Beklagten beantragen,	7
die Klage abzuweisen.	8
Sie behaupten, der geltend gemachte Eigenbedarf sei nur vorgeschoben, weil im Jahr 2013 zwischen den Parteien eine Auseinandersetzung wegen der Aufnahme einer dritten Person in die Wohnung stattgefunden habe.	9
Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	10
ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE	11
Die Klage ist unbegründet.	12
Die Beklagten sind nicht gem. § 546 BGB zur Herausgabe der Wohnung verpflichtet, denn das Mietverhältnis ist durch die Kündigung der Klägerin vom 13.12.2013 wirksam beendet worden. Die Kündigungsvoraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind nicht erfüllt. Zwar hat die Klägerin nachvollziehbare und vernünftige Gründe für den geltend gemachten Eigenbedarf vorgetragen.	13
Allerdings ist die Kündigung rechtsmißbräuchlich und daher unwirksam. Der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter muß dem Mieter eine andere freie Wohnung im gleichen Haus zur Anmietung anbieten, sofern diese weiterhin vermietet werden soll. Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs ist zwar grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, wie er eine ihm gehörende Wohnung nutzen will, zu respektieren (vgl. auch BVerfG NJW 1994, 435). 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 Kündigung daher dann rechtsmißbräuchlich, wenn dem Vermieter eine andere Wohnung im selben Anwesen zur Vermietung zur Verfügung steht und er diese dem Mieter nicht anbietet, obwohl er sie wieder vermieten will (BGH, Urteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02).	14
Die Zulassungsmitteilung der RFH datiert vom 29.11.2013, einem Freitag. Zwanglos kann davon ausgegangen werden, daß sich der Sohn der Klägerin weit vor November 2013 um einen Studienplatz bei der RFH beworben hatte, also zu einer Zeit, als die Wohnung im 2.OG leer stand. Ob sich der Sohn der Klägerin auch an anderen Fachhochschulen um einen Studienplatz beworben hatte und deshalb mit Zu- oder Absagen zu rechnen war, erschließt sich aus dem Klagevortrag nicht. Jedenfalls konnte die Klägerin erwarten, daß ihr Sohn einen Studienplatz an der RFH erhalten wird. Hätte sie gegenüber den Mietern T/T im Dezember 2013 eine Eigenbedarfskündigung erklärt, so wäre diese in jedem Fall unwirksam gewesen, da die Klägerin die Wohnung wegen des absehbaren Eigenbedarfs nicht hätte vermieten dürfen (BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12). Dann aber kann im Verhältnis zu den Beklagten nichts anderes gelten. Nach den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Wertungsmaßstäben hätte die Klägerin mit der Vermietung der Wohnung im 2. OG warten	15

müssen, bis Klarheit über die studentische Zukunft ihres Sohnes G bestand. Daß ihr hierdurch ein nicht wieder gut zu machender Vermögensschaden wäre, trägt die nicht vor.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 16

Streitwert: 6.300,00 € 17

Rechtsbehelfsbelehrung: 18

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 19

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 20

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 21

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 22

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 23

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 24

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 25