
Datum: 29.07.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 61/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0729.209C61.14.00

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 jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

T A T B E S T A N D

Die Beklagte ist seit 1995 Mieterin einer seit 1998 im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Mit Schreiben vom 14.05.2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 28.02.2014. Zur Begründung führte sie unter Darlegung der Gründe aus, ihr Enkel solle in die Wohnung einziehen. 1 2

Am 05.03.2013 kündigten die Mieter einer Wohnung im 2. Obergeschoss ihr Mietverhältnis zum 31.05.2013. Diese Wohnung vermietete die Klägerin am 30.04.2014 zum 01.06.2014 an Nachfolgemmieter. 3

Am 24.10.2013 wurde das Mietverhältnis über eine weitere Wohnung im Haus N.Str. 32 gekündigt, und zwar zum 31.01.2014. Diese Wohnung wurde zum 27.12.2013 frei. 4

Zwischenzeitlich hatte die Beklagte der Kündigung mit Schreiben vom 23.12.2013 widersprochen. 5

Schließlich wurde zum 31.01.2014 eine Wohnung im 1. Obergeschoss frei, die ab dem 01.03.2014 weitervermietet wurde. 6

Die Kläger behauptet, die derzeit von der Beklagten bewohnte Wohnung solle von ihrem Enkel bezogen werden.

Sie beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, die im 2. Obergeschoss des Hauses N.Str. 33, Köln gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC und Kellerraum zum geräumt an sie herauszugeben. 9

Die Beklagte beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie behauptet, die Klägerin habe den Eigennutzungswunsch vorgeschoben, um sie – die Beklagte – als lästige Mieterin loszuwerden. 12

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 13

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 14

Die Klage ist unbegründet. 15

Die Beklagte ist nicht gem. § 546 BGB zur Herausgabe der Wohnung verpflichtet, denn das Mietverhältnis ist durch die Kündigung der Klägerin vom 14.05.2013 nicht wirksam beendet worden. Die Kündigungsvoraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind nicht erfüllt. 16

Es kann dahinstehen, ob die Klägerin zu Recht Eigenbedarf geltend macht und hierfür in ausreichend Maße sinnvolle und nachvollziehbare Gründe behauptet hat. Denn jedenfalls ist das Herausgabeverlangen der Klägerin rechtsmißbräuchlich. Unstreitig sind nämlich im Laufe der Kündigungsfrist zwei Wohnungen im Haus N.Str. 32 freigeworden, die wegen ihrer Vergleichbarkeit mit der Wohnung der Beklagten auch für den Eigennutzungswunsch der Klägerin zur Verfügung standen oder aber der Beklagten als vergleichbare Ersatzwohnung hätten angeboten werden müssen – was allerdings nicht geschehen ist. Die Motive für diese Unterlassung hat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 08.07.2014 selbst erläutert: sie möchte die Beklagte als unbequeme Mieterin loswerden und sich nicht mehr mit berechtigten oder unberechtigten Auseinandersetzungen rund um das Mietverhältnis beschäftigen. Hierin liegen indessen keine vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe für eine Befriedigung des Eigennutzungswunsches durch die Erlangung der Wohnung der Beklagten. 17

Die Klägerin kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, die freigewordenen Wohnungen seien nicht vergleichbar, weil sie bei der Neuvermietung eine höhere Miete erzielt habe. Denn die von der Klägerin vorgetragene Mietpreisdifferenz ist nicht dermaßen, daß eine Vergleichbarkeit der Wohnungen dadurch ausgeschlossen wird. 18

Ebenfalls ist die Klägerin von ihrer Anbietspflicht auch nicht dadurch freigeworden, daß sie die Mieter der freiwerdenden Wohnungen bei Stellung eines Nachmieters vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen hat. Denn Die Klägerin war vorrangig verpflichtet, ihren Eigennutzungswunsch durch diese die Wohnungen zu befriedigen bzw. sie der Beklagten anzubieten. 19

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 1, 711 ZPO. 20

Streitwert:	6.370,08 €	21
Rechtsbehelfsbelehrung:		22
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,		23
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder		24
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.		25
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.		26
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.		27
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.		28
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.		29