
Datum: 04.09.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 217
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 217 C 218/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0904.217C218.13.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin; die Kosten der Nebenintervention trägt die Streithelferin.

Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

- Die Klägerin ist Vermieterin der von den Beklagten bewohnten Wohnung im Hause F Straße, 50735 Köln. 1 2
- Nach Abmahnungen vom 29.08.2013, 25.09.2013 und 27.09.2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten fristlos und hilfsweise fristgerecht mit Schreiben vom 08.11.2013 wegen fortgesetzter Bedrohungen und Beleidigungen, die diese gegenüber der Streithelferin und ihrem Ehemann, dem weiteren Streitverkündeten, die Nachbarn der Beklagten sind, ausgesprochen haben sollen, weshalb diese auch bereits Strafanzeigen bei der Polizei gestellt hatten. Die fristlose und hilfsweise fristgerechte Kündigung wurde im Rahmen der Klageschrift vorsorglich wiederholt. 3
- Die Klägerin trägt vor, die Beklagten hätten den Streitverkündeten beschimpft, bedroht und beleidigt und auch damit gedroht, diesen umzubringen. 4

Sie ist der Ansicht, dass das Mietverhältnis mit den Beklagten aufgrund der Kündigung vom 08.11.2013, hilfsweise der in der Klageschrift wiederholten Kündigung, beendet ist, weshalb die Beklagten zur Räumung der Wohnung verpflichtet seien. Im Hinblick auf die vorangegangenen Abmahnungen stünde ihr auch ein Schadensersatzanspruch hinsichtlich vorgerichtlicher Anwaltskosten zu.

Die Klägerin hat daher beantragt:

Die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im Hause der Klägerin F Straße gelegene Wohnung im VI. OG Mitte, Köln, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Dusche, WC, Diele sowie einem Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben, sowie an die Klägerin vorgerichtliche Kosten in Höhe von 196,95 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 01.12.2013 zu bezahlen.

Die Beklagten haben beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Sie sind der Ansicht, dass die Kündigung des Mietverhältnisses mangels Kündigungsgrundes ins Leere ging; ein Räumungs- oder Zahlungsanspruch bestehe nicht.

Die Beklagten tragen vor, die Familie der Streithelferin und des Streitverkündeten störe den Hausfrieden im Hause, weshalb sie sich zu Recht bei der Klägerin über Lärm beschwert hätten.

Mit der Klageschrift hat die Klägerin den Nachbarn der Beklagten den Streit verkündet. Die Streitverkündete zu 2 ist dem Rechtsstreit mit Schriftsatz vom 03.02.2014 auf Seiten der Klägerin beigetreten.

Das Gericht hat am 03.07.2014 mündlich zur Sache verhandelt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageschrift vom 05.12.2013 (Bl. 1 ff. GA) nebst Anlagen, die Klageerwiderung vom 30.01.2014 (Bl. 48 ff. GA), den Schriftsatz der Streithelferin vom 03.02.2014 und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2014 (Bl. 86 f. GA) verwiesen.

Unter dem 18.07.2014 hat die Streithelferin, unter dem 25.07.2014 die Klägerin und unter dem 31.07.2014 haben die Beklagten sich weiter schriftsätzlich geäußert.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Die Klägerin kann von den Beklagten nicht die Räumung und Herausgabe der Wohnung nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB verlangen, da die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung vom 08.11.2013 das Mietverhältnis ebenso wenig beendet hat, wie die hilfsweise der in der Klageschrift wiederholte fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung.

a. Die erklärten Kündigungen sind weder als fristlose noch als hilfsweise fristgerechte Kündigungen wirksam, da nach der durchgeführten mündlichen Verhandlung bereits fest steht, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund nicht vorliegt, §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2, 4, 573 Abs. 1, 3, 134 BGB.

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

Grundlage der Kündigung vom 08.11.2013 – ebenso wie der hilfsweise wiederholten Kündigung in der Klageschrift – ist, dass „die Beklagten“, wie schon in den vorangegangenen Abmahnungen der Klägerin ausgeführt, den Nachbarn B, den Streitverkündeten zu 1, beschimpft, bedroht und beleidigt hätten. Der Beklagte zu 1 habe ausweislich des Schreibens des „Fördervereins Kölner Flüchtlingsrat eV“ am 23.09.2013 den Streitverkündeten zu 1 mit der Äußerung, er „würde ihn fertig machen“ überzogen, wobei er drohend auf jenen zugegangen sei. Ohnehin habe der Beklagte zu 1 den Streitverkündeten zu 1 schon im August 2013, konkret am 14.08.2013, nicht nur übel beleidigt, sondern auch mit den Worten, er „würde ihn umbringen“ bedroht (vgl. Bl. 5 ff, 29 f. GA).

b. Indes hat sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 03.07.2014 herausgestellt, dass keineswegs der Beklagte zu 1, sondern dessen ebenfalls in der Wohnung der Beklagten wohnende Sohn Urheber der behaupteten Beschimpfungen, Beleidigungen und Bedrohungen sein soll. Der persönlich angehörte Beklagte zu 1 hat sinngemäß erklärt, den Streitverkündeten zu 1 noch nie gesehen zu haben, was dieser wiederum bestätigt hat (vgl. Bl. 86 GA). 20

Gegenstand der Abmahnungen und insbesondere der Kündigungen ist, wie ausgeführt, aber nicht ein mögliches Fehlverhalten des Sohnes der Beklagten gegenüber dem Streitverkündeten bzw. der Streithelferin, sondern ausdrücklich ein insbesondere dem Beklagten zu 1 angelastetes Fehlverhalten. 21

Zwar wird in der Abmahnung vom 29.08.2013 (auch) auf ein behauptetes Fehlverhalten des Sohnes der Beklagten eingegangen. Der Wortlaut des an die Beklagten gerichteten Kündigungsschreibens („Es kann nicht die Aufgabe unserer Mandantin sein, aufzuklären, aus welchem Grund Sie derart beleidigend, aggressiv und drohend gegen Ihre Mitmieter vorgehen“, Bl. 30 GA, Hervorhebung hier) selbst, ebenso wie der Wortlaut der Klageschrift („Im Hinblick auf das mehrfache in Erscheinung getretene aggressive Verhalten, die Bedrohungen und Beleidigungen seitens der Beklagten haben die Prozessbevollmächtigten der Klägerin deshalb [...] das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten [...] gekündigt...“, Bl. 8 GA, Hervorhebung hier), lässt aber nach dem Dafürhalten des Gerichts aber keinen Zweifel daran, dass eine an das vermeintliche Verhalten insbesondere des Beklagten zu 1 anknüpfende Kündigung ausgesprochen wurde, nicht aber eine an das Verhalten des Sohnes der Beklagten anknüpfende. 22

c. Der Rechtsstreit ist bereits aufgrund der in der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2014 gewonnenen Erkenntnisse entscheidungsreif. 23

i. In rechtlicher Hinsicht ist zunächst anzumerken, dass das Begründungserfordernis der §§ 569 Abs. 4, 573 Abs. 3 BGB dem Mieterschutz dient; der Mieter soll sich zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen können und ihn dadurch in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BGH NZM 2007, 679; Emmerich, in: Staudinger, BGB - Neubearbeitung 2014, § 569 Rn. 57; Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 573 Rn. 215a). Durch das Begründungserfordernis gibt der Vermieter gleichsam das „Prüfprogramm“ für einen möglichen späteren Räumungsprozess vor. Dieser Betonung der Begründung entspricht es, dass ein Nachschieben von Gründen nur möglich ist, soweit Kündigungsgründe nachträglich entstanden sind, § 573 Abs. 3 S. 2 BGB. 24

ii. Aus diesen gesetzgeberischen Wertungen ergibt sich folgendes: 25

Vorliegend hat die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten wegen Bedrohungen, Beleidigungen und Beschimpfungen gekündigt, die diese gegenüber dem Streitverkündeten vorgenommen haben sollen. Dass dieser Vorwurf nicht zutrifft, stellte sich in der mündlichen Verhandlung – von der Klägerin hingenommen – als unstreitig heraus. Ursache der behaupteten Störungen seien nicht die Beklagten selbst, sondern vielmehr der Sohn, der ebenfalls in deren Wohnung wohne.

Dabei kann hier offen bleiben, ob die Klägerin aufgrund der behaupteten Handlungen des Sohnes der Beklagten nicht möglicherweise berechtigt wäre, das Mietverhältnis mit den Beklagten zu kündigen. Dahinstehen kann deshalb auch, ob, wofür einiges sprechen mag, die Beklagten sich das Verhalten ihres in der Wohnung mit wohnenden Sohnes ggf. zurechnen lassen müssen. Denn eine Kündigung wegen ihnen zuzurechnenden Verhaltens Dritter hat die Klägerin gegenüber den Beklagten bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht erklärt.

27

Eine solche Kündigung stellt auch ein aliud zur vorliegend erklärten Kündigung wegen eigenen vertragswidrigen Verhaltens der Beklagten selbst dar. Denn bei einer die gesetzgeberische Wertung des Begründungserfordernisses berücksichtigenden Betrachtung käme es gleichsam einem Auswechseln des Kündigungsgrundes gleich, wenn es statt behaupteten eigenen vertragswidrigen Verhaltens der Beklagten nunmehr um das ggf. zuzurechnende vertragswidrige Verhalten Dritter ginge. Ein solches Auswechseln von Kündigungsgründen ist jedoch nicht zulässig. Denn der Mieter wäre so im Räumungsprozess – wie hier die Beklagten – plötzlich einem anderen Kündigungsgrund ausgesetzt, als er ihn im Kündigungsschreiben vorfand und sich gewärtigen musste. Statt um das eigene Verhalten der Beklagten ginge es dann um das Verhalten ihres Sohnes. Das gesetzgeberische Ziel des Begründungserfordernisses, dass der Mieter sich zum frühestmöglichen Zeitpunkt über die Rechtslage klar werden und entsprechend reagieren kann, würde so offensichtlich verfehlt.

28

Daraus folgt: Selbst wenn eine Beweisaufnahme im vorliegenden Fall ergäbe, dass die behaupteten Bedrohungen, Beschimpfungen und Beleidigungen tatsächlich vom Sohne der Beklagten abgegeben wurden, brächte dies die ausschließlich auf eigenes vertragswidriges Verhalten der Beklagten gestützte Kündigung nicht zum Erfolg. Damit kann die auf ein eigenes vertragswidriges Verhalten der Beklagten selbst gestützte Räumungs- und Zahlungsklage, die vorliegend allein streitgegenständlich ist, aber keinen Erfolg haben.

29

d. Soweit die Parteien unter dem 18.07.2014, 25.07.2014 und 31.07.2014 weitere Schriftsätze eingereicht haben, handelt es sich jeweils um nicht nachgelassene Schriftsätze, die nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung vorgelegt wurden. Sie sind daher verspätet, § 296a ZPO.

30

Das Gericht hat ihren Inhalt zur Kenntnis genommen; Anlass die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen bestand nicht, §§ 296a S. 2, 156 Abs. 1 ZPO.

31

Insbesondere hätte eine Wiedereröffnung nichts daran geändert, dass das Mietverhältnis gegenüber den Beklagten nicht wegen eines ihnen ggf. zuzurechnenden Fehlverhaltens ihres Sohnes, sondern wegen eigenen vertragswidrigen Verhaltens gekündigt wurde. Dass die Streithelferin das beanstandete Verhalten nun auch schriftsätzlich nochmals klarstellend allein dem Sohn der Beklagten zuschreibt (Bl. 90 GA) bestätigt das oben Ausgeführte – ohne dass die Entscheidung auf diesem nicht nachgelassenen Vorbringen beruht – ebenso, wie die Ausführungen der Klägerin, wonach unbestreitbar der Sohn der Aggressor sei (Bl. 92 GA).

32

33

Bei alledem verkennt das Gericht nicht, dass die Lage der Klägerin, die als Vermieterin gleichsam zwischen den Beklagten einerseits und den Streitverkündeten andererseits steht, insbesondere auch unter Kostengesichtspunkten misslich ist.

Dennoch ist es nicht Aufgabe des vorliegenden Zivilprozesses aufzuklären, ob und ggf. warum die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten auf der Grundlage von offensichtlich nicht bestehenden bzw. möglicherweise missverstandenen Umständen gekündigt und auf das entsprechende Vorbringen gestützte Räumungs- und Zahlungsklage anhängig gemacht hat. Hier ist nur entscheidend, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund offensichtlich nicht besteht. 34

2. Aus den vorstehend geschilderten Gründen, mit denen die Klägerin mit ihrem Räumungsantrag nicht durchdringt, kann auch ihr Zahlungsantrag keinen Erfolg haben. Ein entsprechender Schadensersatzanspruch gegenüber den Beklagten besteht mangels Pflichtverletzung nicht. 35

3. Die Entscheidung über die Kosten fußt auf §§ 91 Abs. 1, 74 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO. 36

Der Streitwert wird auf 4.273,20 EUR festgesetzt. 37

Rechtsbehelfsbelehrung: 38

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 39

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 40

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 41

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. 42

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 43

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. 44

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 45

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der 46

Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 47

		48
--	--	----