
Datum: 09.08.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 212
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 212 C 86/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0809.212C86.13.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des insgesamt vollstreckungsfähigen Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand	1
Der Kläger begehrt von den Beklagten Herausgabe und Räumung einer Wohnung, die der Beklagten zu 1) vom Kläger gemietet hat.	2
Der Beklagte zu 1) ist seit dem 01.01.1999 Mieter einer im Hause "M Str. 3, 50676 Köln" in der 7. Etage gelegenen Wohnung. Die Wohnung ist knapp 50 m ² groß. Die Miete beträgt 501,07 EUR zzgl. 167,82 EUR Nebenkostenvorauszahlung (insgesamt 668,89 EUR). Ursprüngliche Vermieterin war Frau I Q.	3
Die Beklagte zu 2) war eine GmbH, deren Geschäftsführer der Beklagte zu 1) war und die ihren Sitz in der eben genannten Wohnung hatte. Die Beklagte zu 2) wurde jedoch schon im Jahr 2010 aufgelöst und aus dem Handelsregister gelöscht.	4
In der streitgegenständlichen Wohnung befindet sich spätestens seit Mitte des Jahres 2010 rings um die Terrassentür jeweils ein etwa 3 cm breiter Streifen, auf dem die Wand schimmelt. Der Schimmel ist bauseits bedingt. Spätestens mit anwaltlichem Schreiben vom 11.02.2011 forderte der Beklagte Frau Q auf, den Schimmel zu beseitigen. Dies geschah nicht. Ab Mai 2011 verringerte der Beklagte seine Mietzahlungen um 100,22 € gegenüber der	5

der damaligen Warmmiete von 635,33 €. Das entspricht einer Quote von 15,77 %. Ab Januar 2012 zahlte er gegenüber der nunmehr geltenden Warmmiete insgesamt 133,78 € (20 %) weniger und ab Juli 2012 200,67 € (30 %) weniger. Der Beklagte macht hinsichtlich des Schimmelbefalls ein Zurückbehaltungsrecht geltend.	
Der Kläger kaufte die Wohnung von Frau I Q, wurde am 02.07.2012 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und trat als Vermieter in das Mietverhältnis mit dem Beklagten ein. Der Kläger teilt seine eigene Wohnung mit dem Zeugen S, der jedenfalls früher der Lebensabschnittsgefährte des Klägers war.	6
Am 13.07.2012 überbrachte der Kläger dem Beklagten ein Schreiben vom 09.07.2012 (Anl. K4, Bl. 28-30 der Gerichtsakte). In diesem Schreiben erklärt er dem Beklagten die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses. Er stützte die Kündigung zum einen auf die Verletzung von Vertragspflichten, die er in der Mietzinsminderung sah, und zum anderen auf Eigenbedarf: der Zeuge S solle in die Wohnung einziehen.	7
Der Kläger behauptet, der Zeuge S habe mir Rücksicht auf die Beziehung seine Arbeit aufgegeben und leiste derzeit zu den Kosten der Wohnung keinen finanziellen Beitrag. Es bestünden schon seit vor dem Kündigungszeitpunkt persönliche Spannungen zwischen ihm und dem Zeugen S. Daher und weil er sich trotz der persönlichen Spannungen für den Zeugen S verantwortlich fühle, sei vor der Kündigung zwischen dem Kläger und dem Zeugen verabredet worden, dass der Zeuge zumindest vorübergehend in die neu erworbene Wohnung ziehen solle.	8
Der Kläger beantragt,	9
die Beklagten wie Gesamtschuldner kostenpflichtig und vorläufig vollstreckbar zu verurteilen, die Wohnung im Hause M Str. 3, 50676 Köln, 7. Geschoss, bestehend aus zwei Zimmern, Kochnische, Wannenbad, WC sowie 2 Terrassen nebst zugehörigem Keller zum Ablauf des 30.4.2013 zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.	10
Die Beklagten beantragen,	11
die Klage abzuweisen.	12
Sie behaupten, zum Zeitpunkt der Kündigung habe noch nicht festgestanden, ob der Klägers selbst oder der Zeuge S in die Wohnung einziehen sollte.	13
Entscheidungsgründe	14
I. Die Klage gegen die Beklagte zu 2) ist unzulässig. Die Klage gegen den Beklagte zu 1) ist zulässig aber unbegründet.	15
1. Die Klage gegen den Beklagten zu 1) ist zulässig.	16
2. Die Klage gegen die Beklagte zu 2) ist unzulässig, weil die Beklagte nicht prozessfähig ist. § 13 Abs. 1 GmbHG verleiht einer GmbH nur so lange Prozessfähigkeit, wie sie nicht vollständig vermögenslos und aus dem Handelsregister gelöscht ist (BGH, Urt. v. 01.04.1998 – 1 U 463/97, Rz. 40, zitiert nach juris). Die Beklagte zu 2) war schon vor Beginn des Rechtsstreits aus dem Handelsregister gelöscht. Sie hat auch kein Vermögen mehr. Insbesondere besteht ein Vermögen nicht in einem möglichen Kostenerstattungsanspruch gegen die Klägerin aus diesem Prozess. Ein Kostenerstattungsanspruch konnte nicht entstehen, weil der Beklagte zu 1) den Prozessbevollmächtigten nicht wirksam mit der	17

Vertretung der Beklagten zu 2) beauftragen konnte. Er war nicht mehr Geschäftsführer der Beklagten zu 2) und auch aus anderen Gründen war er nicht vertretungsberechtigt.

II. Die Klage gegen den Beklagten zu 1) ist unbegründet. 18

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Räumung und Rückgabe der Mietsache gegen den Beklagten zu 1). Das Mietverhältnis ist nicht beendet worden. 19

1. Die Kündigung vom 09.07.2012 ist unwirksam. Ein Kündigungsgrund lag zum Zeitpunkt der Kündigung nicht vor. 20

a) In den verringerten Mietzahlungen des Klägers besteht keine Vertragspflichtverletzung. Der Kläger war zu der verringerten Mietzahlungen teilweise aus § 536 Abs. 1 S. 2 BGB, teilweise aus § 320 BGB berechtigt. 21

Der Schimmel in der Wohnung berechtigte den Beklagten zu einer Minderung i.H.v. 10 % der Warmmiete. Diese Minderungshöhe ist nach Auffassung des Gerichts angemessen im Sinne von § 536 Abs. 1 S. 2 BGB. Dabei hat das Gericht mögliche gesundheitliche Folgen des Schimmels, die Größe der vom Schimmel betroffenen Fläche und den Umfang der damit verbundenen optischen Beeinträchtigung, der aus den Fotos auf Bl. 105 und Bl. 106 der beigezogenen Akte 212 C 141/12 hervorgeht, berücksichtigt. 22

Wegen des Schimmels steht dem Kläger auch ein Zurückbehaltungsrecht aus § 320 BGB zu. Nach ständiger Rechtsprechung ist der Mieter berechtigt, den drei- bis fünffachen Betrag der zulässigen Minderung einzubehalten. Die dreifache Minderung beträgt hier 30 % der Warmmiete. Mehr als diesen Anteil hat der Beklagte nie einbehalten. 23

b) Ein Kündigungsgrund ergibt sich auch nicht aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Danach hat der Vermieter dann ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Aus dem Tatbestandsmerkmal „benötigt“ ergibt sich, dass der Vermieter zum Kündigungszeitpunkt die ernsthafte Absicht haben muss, die Räume dem Haushaltsangehörigen zu überlassen. An der Ernsthaftigkeit der Absicht fehlt es dann, wenn sich der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht sicher ist, ob er die Überlassungsabsicht tatsächlich verwirklichen will. 24

So war die Situation hier. Nach der Aussage des Zeugen S hatten er und der Kläger zu dem Zeitpunkt als beide zusammen die Kündigung überbracht haben, noch nicht festgelegt, wer von beiden in die Wohnung einziehen sollte. Es ist mangels entgegenstehender Anhaltspunkte davon auszugehen, dass sich der Beklagte diesen Vortrag zu eigen macht. Der Vortrag gilt zwar klägerseits als bestritten, weil er von dem Vortrag des Klägers abweicht. Aufgrund der glaubhaften Aussage des Zeugen steht jedoch fest, dass die Behauptung zutrifft. Der Zeuge hat äußerst authentisch die Fragen des Gerichts beantwortet. Er ist auch nicht davor zurückgeschreckt, Tatsachen zu schildern, die ihm unangenehm waren. So hat er bekundet, aufgrund einer gewissen Lethargie bisher weder nach einer Wohnung Ausschau gehalten noch sich um eine Arbeit beworben zu haben. Dass gerade der hier fragliche Teil der Aussage zutreffend war, hält das Gericht auch deswegen für sicher, weil der Zeuge zumindest in Betracht ziehen musste, dass diese Ausführungen für den Kläger und somit letztlich auch für ihn selbst als denjenigen, der in die Wohnung einziehen soll, ungünstig sein würden. 25

Es mag zwar sein, dass zum Kündigungszeitpunkt bereits feststand, dass entweder der Kläger selbst *oder* der Zeuge S einziehen sollten. Dies genügt für eine wirksame Kündigung aber nicht. In dem Kündigungsschreiben des Klägers heißt es eindeutig, die Wohnung werde für Herrn S benötigt. Daran muss der Kläger sich festhalten lassen. Würde man das anders sehen, wäre es einem Mieter nie möglich, sich sinnvoll gegen eine Eigenbedarfskündigung gerichtlich zur Wehr zu setzen. Er müsste immer befürchten, dass der Vermieter weitere Verwendungsarten und insbesondere weitere Begünstigte Verwandte oder Haushaltsangehörige nachschiebt, sobald sich herausstellt, dass die von ihm ursprünglich angegebene Verwendungsart nicht vorliegt oder vom Gericht als nicht ausreichend betrachtet wird.

2. Andere Gründe für die Beendigung des Mietverhältnisses kommen nicht in Betracht. 27
Insbesondere hat der Kläger keine anderen Kündigungen mehr erklärt.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. 28

IV. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 29

V. Der Streitwert wird auf 6.012,84 EUR festgesetzt. 30

	31
--	----