
Datum: 14.08.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 227
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 227 C 251/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0814.227C251.14.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird gestattet, die Vollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

1

Die Klägerin begehrt von den Beklagten die Räumung von Zimmern in dem in ihrem Eigentum stehenden Haus „B4“ in Köln. Das Haus diente ursprünglich als Lehrlings- und Mitarbeiterwohnhaus für Beschäftigte im Betrieb des Vaters der Klägerin. Vermietet wurden dort insgesamt sechs Einzelzimmer mit gemeinsamer Dusche/WC auf dem Flur, zwei Zimmer mit eigener Dusche/WC und kleiner Kochgelegenheit und eine kleine Zweizimmerwohnung, die später durch Hinzunahme eines weiteren Zimmers zu einer Dreizimmerwohnung vergrößert wurde. Auf die Skizze, Bl. 4 d.A., wird insofern verwiesen.

2

Die Beklagten bezogen Mitte/Ende der 1970er Jahre ohne Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages zwei Zimmer im Erdgeschoss des Hauses, davon eines mit Dusche/WC sowie einen Kellerraum und eine Garage.

3

Im Jahr 1993 übernahm die Klägerin das zu diesem Zeitpunkt noch voll vermietete Haus. Neben dem streitgegenständlichen Haus gehört der Klägerin zudem das benachbarte Haus „C2“. Im Jahr 2006 zog die Klägerin nach Köln. Sie nutzt seither teilweise das streitgegenständliche Haus Nummer B4 und teilweise das Haus Nummer C2.

4

Die Beklagten sind mittlerweile die einzigen Mieter der Klägerin. Neben den beiden von Beginn an bewohnten Zimmern nutzen sie nunmehr noch ein weiteres Zimmer mit Dusche/WC und einen weiteren Duschraum im Erdgeschoss.	5
Mit Schreiben vom 8.10.2013 kündigte die Klägerin den Beklagten fristgerecht zum 15.09.2014. Die Kündigung stützte die Klägerin auf die §§ 576 sowie 573 a Abs. 1 und Abs. 2 BGB, wobei sie zu dem Kündigungsgrund des § 576 BGB weiter ausführte. Des Weiteren berief sie sich auf berechnigte Interessen iSv § 573 BGB und erläuterte insofern Eigenbedarf, angemessene wirtschaftliche Nutzung in Form einer im Einzelnen nicht dargelegten Sanierung, gesundheitliche Gründe, finanzielle Gründe und Hausfrieden. Auf das Kündigungsschreiben, Bl. 7 ff. wird im Einzelnen verwiesen.	6
Die Beklagten räumten die Wohnung nicht.	7
Die Klägerin behauptet, in dem streitgegenständlichen Haus Nr. B4 befinde sich ihr Lebensmittelpunkt und führt dafür Gründe an. Sie ist der Ansicht, sie habe nach § 573a BGB kündigen können, da sie in dem Haus mit den Beklagten praktisch in einer Wohnung zusammen wohne. Sie behauptet weiter, sie wolle das Haus B4 selbst nutzen, insbesondere da sich anders für sie keine abgeschlossene Wohnung herstellen lasse.	8
Ferner behauptet die Klägerin, im Haus B4 unbedingt notwendige Sanierungsmaßnahmen durchführen zu müssen, die sie im Einzelnen darlegt. Dazu behauptet sie, sie könne die Sanierungsarbeiten nur finanzieren, wenn sie das bereits sanierte Haus C2 nach ihrem dortigen Auszug anderweitig vermieten könne.	9
Zudem behauptet sie, wenn die Beklagten die Zimmer des Hauses B4 nicht räumten, können sie den Rest des Hauses aufgrund des Zuschnitts weder selbst beziehen noch vermieten, was den Verfall des Hauses und ihren Ruin bedeuten würde. Die aktuellen Mieteinnahmen reichten nicht aus.	10
Des Weiteren führt sie zu einem – für sich genommen unstrittigen – Herzklappenfehler und den Auswirkungen der Wohnsituation hierauf aus.	11
Schließlich behauptet sie, die Beklagten hätten den Hausfrieden durch Anschreien, Beschimpfungen und körperlicher Gewaltanwendung sowie deren Androhung gestört.	12
Die Klägerin beantragt,	13
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die Räume 1,2,3 und 4 in der Skizze Anlage 1 ihres von ihr ebenfalls bewohnten Hauses „B4“ sowie den zugeordneten Kellerabstellraum Nr. 2 und die rechte Garage von persönlichen Gegenständen geräumt an sie herauszugeben (Die Kellerräume sind mit Nummern auf den Türen versehen).	14
Die Beklagten beantragen,	15
die Klage abzuweisen.	16
Die Beklagten halten die Kündigung der Klägerin für unwirksam. Sie bestreiten die Behauptungen der Klägerin im Einzelnen und vertreten im Übrigen die Auffassung, dass die Ausführungen der Klägerin im Kündigungsschreiben sowie im Rechtsstreit in vielen Punkten unzureichend und pauschal sind. Mit Nichtwissen bestreiten sie die im Rechtsstreit erfolgten Ausführungen der Klägerin zu den geplanten Sanierungsarbeiten.	17

In der mündlichen Verhandlung vom 17.04.2015 hat das Gericht die Klägerin hingewiesen und ihr Schriftsatznachlass bis zum 8.05.2015 gewährt und diesen mit Verfügung vom 8.05.2015 auf Antrag bis zum 22.05.2015 verlängert. Mit Schriftsätzen vom 22.07.2015 und 7.08.2015, auf deren Inhalt verwiesen wird, hat die Klägerin über ihren nunmehr bestellten Prozessbevollmächtigten weiter vorgetragen.

Entscheidungsgründe:

19

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

20

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde durch die Kündigung der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt beendet.

21

Zunächst scheidet eine Kündigung nach § 576 BGB aus, weil die Voraussetzung, dass die Wohnung sodann für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird, nicht erfüllt ist.

22

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist die Kündigung auch nicht unabhängig von weiteren Kündigungsgründen nach § 573 a BGB wirksam. Insofern ist bereits zweifelhaft, ob der Anwendungsbereich der Norm überhaupt eröffnet ist, da schon nach dem Vortrag der Klägerin die verschiedenen Zimmer einzeln vermietet waren und Vieles dafür spricht, dass es sich jedenfalls bei den Zimmern mit Dusche/WC und Kochgelegenheit sowie der Dreizimmerwohnung um bereits drei einzelne Wohnungen handelt. Dies kann aber letztlich dahinstehen. Auch kam es nicht darauf an, ob die Klägerin ihren Lebensmittelpunkt in Haus B4 hat und dies erforderlich ist. Denn eine Kündigung nach § 573 a BGB ist entgegen der in Absatz 3 der Vorschrift gesondert normierten Begründungspflicht im Kündigungsschreiben nicht ausreichend begründet. Für eine ausreichende Begründung reicht es nicht aus, dass die Klägerin ihre Kündigung zunächst ohne weitere diesbezügliche Erläuterung unter Nennung der Vorschrift auf den § 573 a BGB stützte. Dabei bedurfte es keiner Entscheidung des in Literatur und Rechtsprechung bestehenden Meinungsstreits (K. Lützenkirchen in: Erman BGB, Kommentar, § 573 a BGB, Rn 11. mwN, aA Blank in Blank/Börstinhhaus, Miete, § 573 a BGB, Rn 34 mwN), ob eine ausreichende Begründung schon dann vorliegt, wenn allein der Gesetzestext benannt wird. Nach Auffassung des Gerichts kann dies nämlich jedenfalls dann nicht gelten, wenn – wie entsprechend der obigen Ausführungen hier – jedenfalls kein eindeutiger Anwendungsfall der Sonderkündigungsnorm vorliegt. Der Mieter soll durch die gesondert normierte Begründungspflicht in die Lage versetzt werden, zu wissen, wogegen er sich verteidigen muss. Wenn er jedoch gar nicht erkennen kann, warum der Vermieter meint, dass eine von dem Sonderkündigungsrecht erfasste Wohnkonstellation vorliegt, ist ihm dies nicht möglich. Dass die die Klägerin unter dem Stichpunkt Eigenbedarf inhaltlich nähere Ausführungen zu den für das Sonderkündigungsrecht erforderlichen Umständen macht, ändert hieran nichts, da dadurch statt Verständnis vielmehr weitere Verwirrung geschaffen wurde. Den Mietern war es schlichtweg nicht möglich zu erkennen, auf welches der denkbaren Kündigungsrechte die Klägern ihre Kündigung stützen wollte.

23

Darüber hinaus, war der Kündigung nicht- wie erforderlich - zu entnehmen, ob die Klägerin vorrangig von dem Sonderkündigungsrecht nach § 573 a BGB mit längerer Kündigungsfrist oder von einem allgemeinen Kündigungsrecht nach § 573 BGB Gebrauch machen wollte. Auch der in der Kündigung angegebene Wirksamkeitszeitpunkt zum 15.09.2014 lässt keine entsprechenden Rückschlüsse zu, da dieser weder der Frist einer ordentlichen noch einer Sonderkündigung entspricht.

24

25

Die Klägerin kann ihre Kündigung auch nicht auf die von ihr angeführten berechtigten Interessen iSv § 573 BGB stützen. Auch insofern bleibt es schon unklar, welches Kündigungsrecht vorrangig herangezogen werden soll. Selbst wenn man im Hinblick auf die diesbezüglichen umfangreichen Begründungen aber die Kündigung vorrangig als ordentliche Kündigung auslegen wollte, ist diese nicht wirksam.

Die Eigenbedarfskündigung scheitert schon daran, dass die Klägerin den hierfür erforderlichen, von ihr vorgetragenen jedoch von der Beklagtenseite bestrittenen Eigennutzungswunsch trotz des Hinweises des Gerichts in der mündlichen Verhandlung vom 17.04.2015 nicht unter Beweis gestellt hat. Der nunmehrigen Vortrag ihres Prozessbevollmächtigten war gemäß § 296 a ZPO nicht mehr zu berücksichtigen, da er nach Schluss der mündlichen Verhandlung und ausserhalb der der Klägerin gewährten Schriftsatznachlassfrist erfolgte. Das Gericht war auch nicht gehalten, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen, da die Klägerin ausreichend hingewiesen worden war.

26

Die Erforderlichkeit der Kündigung zu einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Hauses wegen geplanten Sanierungen hat die Klägerin im Kündigungsschreiben nicht ausreichend begründet. Zwar werden aufgrund der Vielschichtigkeit und Komplexität der Tatbestandsvoraussetzungen einer entsprechenden Kündigung an den Begründungsumfang im Kündigungsschreiben häufig geringere Anforderungen gestellt (vgl. Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 BGB, Rn 214 mwN), allerdings muss auch insofern der Mieter erkennen können, wogegen er sich verteidigen muss. Er muss in die Lage versetzt werden, ob wegen des Umfangs der Maßnahme eine Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich ist. Allein die pauschale Behauptung, es müsse ein Grundsanierung durchgeführt werden, was nicht erfolgen könne wenn „hier und da ein Zimmer bewohnt ist“, reicht dafür nicht aus. Wie die Beklagten zu Recht einwenden, ist nicht erkennbar, warum den Beklagten nicht jedenfalls im Anschluss die Räume, ggf. nach einer Neuordnung, wieder zur Verfügung gestellt werden könnten. Ohne jegliche Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen ist zudem nicht einmal erkennbar, warum ein Auszug der Beklagten überhaupt, also auch während der Arbeiten erforderlich sein sollte.

27

Gesundheitliche Gründe sind in dem Kündigungsschreiben ebenfalls nur pauschal dargelegt, ohne dass hieraus ein berechtigtes Interesse erkennbar wäre. Die weiteren Ausführungen im Verlauf des Rechtsstreits können diese fehlende Begründung nicht ersetzen. Unabhängig davon ist eine Ursächlichkeit der Beklagten für die gesundheitlichen Probleme der Klägerin nicht hinreichend ersichtlich.

28

Auch soweit die Klägerin finanzielle Gründe angibt, reichen ihre Ausführungen für die Begründung eines Kündigungsrechtes nicht aus. Dass die Klägerin durch die Beklagten an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde, ist auch insofern nicht hinreichend dargetan. Weder erscheint die Planung der Klägerin im Hinblick auf das ihr ebenfalls zur Verfügung stehende Haus C2 angemessen noch ist letztlich verständlich, warum keine Verwertung unter Aufrechterhaltung des Bestandes des Mietverhältnisses denkbar ist noch sind die Nachteile, die die Klägerin erleidet, substantiiert dargetan. Allein die Absicht eine höhere Miete zu erzielen, reicht nach der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr.3 gerade nicht aus. Auf nichts Anderes laufen indes die Ausführungen der Klägerin, nämlich, dass die aktuellen Mieteinnahmen nicht ausreichen, unter dem Stichpunkt „finanzielle Gründe“ hinaus. Zwar mag es die Idealvorstellung der Klägerin sein, die Häuser ohne Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Beklagten zu bewirtschaften, eine Idealvorstellung des Vermieters rechtfertigt jedoch eine Kündigung nicht.

29

Schließlich kann die Klägerin sich nicht mit Erfolg auf eine Störung des Hausfriedens der Beklagten berufen. Die von ihr behaupteten Störungen sind in keiner Weise substantiiert dargetan.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S.1, 708 Nr.11, 711 ZPO 31

Streitwert:2.256,00 Euro 32

Rechtsbehelfsbelehrung: 33

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 34

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 35

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 36

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. 37

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 38

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. 39

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 40