
Datum: 26.07.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 121/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0726.209C121.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 120% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

T A T B E S T A N D

1

Der Beklagte ist Mieter einer im Eigentum der Kläger stehenden Wohnung. Mit Schreiben des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins vom 23.10.2015 beanstandeten die Kläger, die Wohnung des Beklagten befinde sich in einem verwahrlosten Zustand und sei vollständig vermüllt. Abfälle aller Art stapelten sich zum Teil kniehoch auf den Bodenflächen. Unter den Abfällen befänden sich auch Essensreste. Auch rieche es in der Wohnung nach Schimmel. Der Beklagte wurde unter Fristsetzung auf den 03.11.2016 aufgefordert, die Wohnung in einen besichtigungsfähigen Zustand zu versetzen, damit Boden und Wandflächen in Augenschein genommen und auf Schäden überprüft werden können. Ferner wurde der Beklagte aufgefordert, Essensabfälle zu beseitigen und dafür Sorge zu tragen, dass in den Wohnräumen keine Schäden an der Bausubstanz entstehen.

2

Am 11.11.2015 besichtigte die Klägerin die Wohnung des Beklagten.

3

Mit Schreiben des Haus- und Grundbesitzervereins vom 17.11.2015 sprachen die Kläger die fristlose – hilfsweise fristgerechte – Kündigung des Mietverhältnisses aus. Zur Begründung führten sie an, nach den vom Beklagten durchgeführten Aufräumarbeiten hätten im Badezimmer links neben der Gastherme großflächige Schimmelschäden festgestellt werden

4

können, der Fußboden sei irreparabel verschmutzt und könne nicht mehr gereinigt werden. Auch sonstige Einrichtungsgegenstände wie Boden, Fensterbänke, Sanitäreinrichtungen seien mit Schmutz überzogen. Soweit erkennbar, seien dadurch Schäden an der Bausubstanz eingetreten. Weil die Wohnräume nach wie vor mit einer Vielzahl von Gegenständen vorgestellt seien, könne nicht weiter geprüft werden, ob weitere Bausubstanzschäden vorhanden sein.

Die Kläger halten die Kündigung für gerechtfertigt. Sie behaupten, bereits im Jahr 2010 sei der Beklagte abgemahnt worden, weil er die Wohnung habe verkommen lassen. Derselbe Zustand wie im Jahre 2010 sei auch im November 2015 festgestellt worden. Die Wohnung befinde sich in dem Zustand, wie er im Kündigungsschreiben vom 17.11.2015 dargestellt worden sei.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm im 3. Obergeschoss rechts des Hauses C. str. in Köln innegehaltenen Wohnräume, bestehend aus einem Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC und Keller geräumt an sie herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er trägt unwidersprochen vor, er habe die Wohnung zum 11.11.2015 in einen besichtigungsfähigen Zustand versetzt. Am 11.11.2015 seien in seiner Wohnung keine Essensabfälle vorhanden gewesen. Im Übrigen habe er in der Wohnung zu keiner Zeit Abfälle und Essensreste gelagert. Es sei auch nicht zur Bildung von Ungeziefer gekommen. Der von den Klägern behauptete Schimmelschaden im Badezimmer erstrecke sich auf eine nur kleine Fläche und sei ihm vorher unbekannt gewesen, weil die Stelle zugestellt gewesen sei.

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

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die Klage ist unbegründet. Die Kläger können von dem Beklagten nicht gemäß § 546 BGB die Herausgabe der Wohnung verlangen, denn ihre Kündigung vom 17.11.2015 hat das Mietverhältnis nicht beendet.

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis nach § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

Nach § 573 Abs. 1 kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB insbesondere vor,

wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine fristgerechte oder fristlose Kündigung sind nicht erfüllt. 16

Entsprechend dem Schreiben der Kläger vom 23.10.2015 befand sich die Wohnung des Beklagten am 11.11.2015 in einem besichtigungsfähigen Zustand. Dies ergibt sich schon aus dem Umstand, dass die Klägerin die Wohnung an diesem Tag besichtigt hat. 17

Aus den von den Klägern vorgelegten Lichtbildern lässt sich ersehen, dass sich die Wohnung in einem unordentlichen Zustand befindet. Unordnung allein stellt jedoch keine Verletzung der Pflichten aus dem Mietvertrag dar. 18

Konkrete Substanzschäden oder Umstände, die solche unmittelbar erwarten lassen, haben die Kläger nicht vorgetragen. Die Lichtbilder lassen erkennen, dass der Fußboden neben dem Herd sowie der rote Fußbodenbelag unterhalb eines Klappstuhls oder -tischs deutliche Spuren einer intensiven Beanspruchung aufweisen. Der rote Bodenbelag kann auch als beschädigt angesehen werden. Indessen ergibt sich weder aus den vorgelegten Lichtbildern noch aus dem Vortrag der Kläger, dass es sich um eine erhebliche Substanzbeschädigung durch vertragswidrigen Gebrauch handelt. Überdies ergibt sich aus § 9 des Mietvertrages auch, dass die Erneuerung des Teppichbodens bei Einzug dem Beklagten oblag, so dass nicht festgestellt werden kann, daß die Schäden an dem roten Bodenbelag – das Gericht nimmt mangels besserer Erkenntnis an, dass es sich um den Teppichboden handelt – zu einem Vermögensschaden der Kläger führen. Der Holzbodenbelag wirkt renovierungsbedürftig, nicht jedoch in seiner Substanz beschädigt. Konkrete Tatsachen, aus denen sich ergibt, dass die Wohnung des Beklagten von Ungeziefer befallen ist und der Beklagte dies zu vertreten hat, tragen die Kläger nicht vor. 19

Im Ergebnis kann nicht festgestellt werden, ob durch das Verhalten des Beklagten das Eigentum der Kläger erheblich oder auch nur nicht unerheblich gefährdet ist. Auf die Fragen, ob die Kündigung schon deshalb unwirksam ist, weil der Beklagte vorher nicht ordnungsgemäß im Sinne des §§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB abgemahnt wurde, ob eine Abmahnung bereits im Jahre 2010 ausgesprochen wurde oder ob eine Abmahnung sogar gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 BGB entbehrlich war, kommt es nach den vorstehenden Ausführungen nicht an. 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr.11, 711 ZPO. 21

Streitwert: 2.660,00 € 22

Rechtsbehelfsbelehrung: 23

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 24

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 25

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 26

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, 27

enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 28

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. 29

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 30