
Datum: 20.12.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 219
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 219 C 343/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:1220.219C343.16.00

Nachinstanz: Landgericht Köln, 9 S 18/18

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen. Hinsichtlich des Hilfsantrags wird die Klage als unzulässig abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Beklagte mietete mit seiner damaligen Ehefrau mit schriftlichem Vertrag vom 11.06.1985 ein im Jahr 1924 erbautes Haus in der T Straße 0 in Köln. Ausweislich des schriftlichen Mietvertrags war das Mietverhältnis zunächst bis zum 30.06.1988 befristet. Zudem vereinbarten der Beklagte und seine damalige Ehefrau einerseits und die damalige Vermieterin, Frau D., andererseits, dass eine Untervermietung zulässig sei, ebenso wie die Einrichtung eines Kinderhorts oder einer Krabbelstube im Mietobjekt.

2

Nach Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Befristung einigten sich die damaligen Parteien des Mietvertrags mündlich auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses.

3

Derzeit bewohnt der Beklagte das Mietobjekt mit seiner Lebensgefährtin, deren Sohn und vier weiteren Mitbewohnern.

4

Seit dem 25.08.2015 ist die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks T. Straße 0 in Köln in das Grundbuch eingetragen und mithin die Vermieterstellung eingerückt.

5

6

Mit Schreiben vom 10.03.2016 (Anlage LLR 4, Bl. 37 ff. der Akte) mahnte die Klägerin, vertreten durch ihre Prozessbevollmächtigten, den Beklagten wegen unerlaubter Untervermietung ab.

Mit Schreiben vom 20.05.2016 (Anlage LLR 7, Bl. 48 ff. der Akte) erklärte die Klägerin, vertreten durch ihre Prozessbevollmächtigten, gegenüber dem Beklagten die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses unter Hinweis auf die unerlaubte Untervermietung.

Am 03.06.2016 sprach die Klägerin, abermals vertreten durch ihre Prozessbevollmächtigten, gegenüber dem Beklagten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum Ablauf des 28.02.2017 aus (Anlage LLR 13, Bl. 58 der Akte). Zur Begründung gab die Klägerin an, sie sei durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kündigungsschreiben Bezug genommen.

Die Klägerin ist der Ansicht, die von dem Beklagten vorgenommene Untervermietung des Hauses sei unzulässig. Namentlich habe die Genehmigung der Untervermietung durch die Vorvermieterin nur befristet gelten sollen. Denn die schriftliche Genehmigung sei nur in dem zeitlich befristeten Mietvertrag festgehalten.

Ferner behauptet die Klägerin, es seien aufwändige und kostenintensive Instandsetzungsarbeiten bezüglich des Mietobjekts erforderlich. Hierzu beruft sie sich auf ein Privatgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. T. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Privatgutachten vom 14. 9. 2015 (Anlage L LR 20, Bl. 239 ff. der Akte) Bezug genommen. Die aufzuwendenden Kosten stünden in keinem Verhältnis zu dem Ertrag aus dem Grundstück und zur Lebensdauer des Hauses.

Die Klägerin behauptet zuletzt, der Beklagte habe gegen über ihrem Geschäftsführer, Herrn R, erklärt, er, der Beklagte, wolle nicht ausziehen.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, das Einfamilienhaus T. Straße 0, Köln zu räumen und an sie herauszugeben;

2. den Beklagten zu verurteilen, ihr Auskunft zu erteilen, namentlich welchen Personen er wann durch Untermietvertrag oder in sonstiger Weise das Einfamilienhaus T. Straße 0, Köln, zum Gebrauch neben ihm überlassen hat;

3. hilfsweise den Beklagten zu verurteilen, das Einfamilienhaus T. Straße 0, Köln, ab dem 28.02.2017 zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Mit Schriftsatz vom 17.11.2016 (Bl. 109 ff. der Akte) hat der Beklagte gegenüber der Klägerin die Namen der Untermieter mitgeteilt.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet, soweit sie auf die außerordentliche fristlose Kündigung vom 20.05.2016 gestützt ist.

Ein Kündigungsgrund ist nicht ersichtlich. Insbesondere sind die Voraussetzungen von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift liegt ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung 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 oder sie unbefugt einem Dritten überlässt. 21

Der Beklagte hat die Mietsache nicht unbefugt Dritten überlassen. Vielmehr war er ausweislich des schriftlichen Mietvertrags zur Untervermietung des Mietobjekts berechtigt. Zwar enthielt lediglich der schriftliche Mietvertrag, der eine zeitliche Befristung des Mietverhältnisses vorsah, die ausdrückliche Gestattung der Untervermietung. Unstreitig setzten die damaligen Mietvertragsparteien das Mietverhältnis aber auf Basis mündlicher Absprache unbefristet fort. Es ist nicht ersichtlich, dass sich die Parteien damals auf eine Abänderung der ursprünglich schriftlich festgehaltenen Mietvertragskonditionen geeinigt hätten. Dies hat die insoweit beweisbelastete Klägerin auch nicht substantiiert vorgetragen, so dass die von ihr benannte Zeugin D. nicht zu vernehmen war. Die Vernehmung der Zeugin wäre auf eine reine Ausforschung hinauslaufen. Die Klägerin hat vielmehr lediglich die Auffassung geäußert, mit Ablauf der Befristung sei die Genehmigung zur Untervermietung weggefallen. Das Gericht vertritt aber die Auffassung, dass es einer ausdrücklichen Absprache bedurft hätte, wenn das Mietverhältnis zu anderen als zu den einst schriftlich festgehaltenen Konditionen hätte fortgesetzt werden sollen. 22

Die Klage ist auch unbegründet, soweit die Klägerin die Mitteilung der Namen der unter Mieter begehrt. Diesen Anspruch hat der Beklagte bereits durch die Nennung der Namen im Schriftsatz vom 17.11.2016 erfüllt, so dass der klägerische Anspruch gemäß § 362 Abs. 1 BGB untergegangen ist. 23

Soweit die Klägerin die Auskunft begehrt, wann der Beklagte die entsprechenden Untermietverträge abgeschlossen bzw. den Personen in sonstiger Weise den Gebrauch überlassen hat, ist die Klage ebenfalls unbegründet. Ein rechtliches Interesse der Klägerin an dieser Information kann das Gericht nicht erkennen. 24

Die Klage ist unzulässig, soweit die Klägerin Räumung und Herausgabe des Hauses zum 28.02.2017 auf Grundlage der Kündigung vom 03.06.2016 geltend macht. 25

Die Voraussetzungen des § 259 BGB liegen nicht vor. Nach dieser Vorschrift kann Klage auf künftige Leistung erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Die Besorgnis im Sinne von § 259 ZPO für die Räumungsklage liegt vor, wenn der Mieter durch ernsthaftes Bestreiten des Kündigungsgrundes zu erkennen gibt, dass er nicht bereit ist, fristgerecht zu räumen. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben. Der Beklagte hat erklärt, dass er sich nach Alternativwohnungen umschaue, dies aber nicht einfach sei, da er mit sämtlichen Mitbewohnern zusammen in eine neue Wohnung beziehen wolle. Dies hat der Beklagte im Rahmen seiner Anhörung im Verhandlungstermin noch einmal bestätigt. Zwar hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 17.11.2016 (Bl. 109 ff. der Akte) rein vorsorglich die Angaben der Klägerin zu dem Instandhaltungsstau bestritten. Allein daraus kann aber noch nicht abgeleitet werden, dass der Beklagte nicht zur fristgerechten Räumung bereit ist. Vielmehr war der Prozessbevollmächtigte des Beklagten nach dem Prinzip der anwaltlichen Vorsicht gehalten, das Vorbringen der Klägerin zu den Kündigungsgründen rein vorsorglich zu bestreiten. Denn es hätte sonst das Risiko bestanden, dass das Gericht die Besorgnis der 26

nicht rechtzeitigen Leistung bejaht und den Vortrag der Klägerin zu den Kündigungsgründen als unstreitig gegeben ansieht.

Die Besorgnis der nicht rechtzeitigen Leistung ergibt sich auch nicht daraus, dass der Beklagte gegenüber dem Geschäftsführer der Klägerin geäußert haben soll, er werde definitiv nicht ausziehen. Dass der Vortrag der Klägerin insoweit zutrifft, steht nicht zur Überzeugung des Gerichts fest. Im Verhandlungstermin hat das Gericht den Geschäftsführer der Klägerin hierzu angehört. Das Gericht unterstellt dem Geschäftsführer der Klägerin nicht, dass er insoweit gelogen hat. Nachdem der Beklagte allerdings bei seiner Anhörung erklärt hat, er habe diese Äußerung nicht gegenüber dem Geschäftsführer der Klägerin getätigt, ist aus Sicht des Gerichts unklar, wie das Gespräch tatsächlich abgelaufen ist. Diese Unklarheit geht zulasten der beweisbelasteten Klägerin. 27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. 28

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß § 709 ZPO. 29

Der Streitwert wird auf 18.765,96 EUR festgesetzt. 30

Rechtsbehelfsbelehrung: 31

Gegen dieses **Urteil** ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 32

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 33

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 34

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. 35

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 36

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. 37

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 38

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 Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 39

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.