
Datum: 27.02.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 202/17
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0227.201C202.17.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu je 50 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe eines Mietobjekts nach dem Ausspruch einer Verwertungskündigung. Die Kläger sind Vermieter, der Beklagte Miete des Altbau P. Straße 0, Köln. Ursprünglich waren die Kläger auch Miteigentümer zu jeweils $\frac{1}{2}$ des Grundstückes P. Straße 00 und 0 (Flurstück XXX). Der Kläger zu 2. hat seinen Miteigentumsanteil an den Enkel des Kläger zu 1., Y. I., übertragen, behielt sich aber den Nießbrauch an dessen $\frac{1}{2}$ - Miteigentum vor. Mit notarieller Urkunde vom 16.08.2016 wurde dann auch dem Kläger zu 1. zusammen mit dem Kläger zu 2, als Gesamtberechtigte der Nießbrauch am Miteigentumsanteil des Y. I. eingeräumt.

2

Auf dem Grundstücksteil mit der Hausnummer 0 liegt ein eineinhalbgeschossiges Gebäude mit Spitzdach und Giebelseiten zur Straße und zum Garten hin, das 1880 errichtet wurde. In diesem mietete der Beklagte mit Mietvertrag vom 14.03.1989 (Mietbuch Bl. 28 ff d. A.) von den Klägern die Wohnräumlichkeiten an, wobei wegen der weiteren Einzelheiten auf den Mietvertrag vom 14.03.1989 verwiesen wird. Die monatliche Miete belief sich zunächst auf 100,00 DM zzgl. Wassergeld. Der Beklagte verpflichtete sich 1989 für den Dachboden eine Strom- und einen Wasseranschluss zu installieren. Seit 2010 beläuft sich die monatliche

3

Miete auf 175,00 € und setzt sich aus einer Teilinklusive in Höhe von 145,00 € und einer Zahlung für Nebenkosten in Höhe von 30,00 € zusammen. Daneben mietete der Beklagte seit dem 01.06.2008 den sich ebenfalls auf dem Grundstück XXX befindlichen Flachbau von den Beklagten zur Betreuung einer Musikschule. Dieser gewerbliche Mietvertrag ist zwischenzeitlich gekündigt.

Mit Schreiben vom 01.08.2017 (Anlage K 6, Bl. 40 d. A.), auf das wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, erklärten die Kläger die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB wegen einer Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Objekts zum 30.04.2018. Zur Begründung wurde maßgeblich ausgeführt, dass der Abriss des Objektes erforderlich sei, um die Einrichtung eines Neubaus zu ermöglichen. 4

Die Kläger behaupten, ein Abriss des vom Kläger bewohnten Gebäude inklusive dem Flachbau sein erforderlich, da die Bausubstanz des Altbaus 130 Jahre, die der Flachbauten 80 Jahre alt sei. Eine Sanierung der Gebäude sei nicht möglich. Die Kläger beabsichtigen, die Parzelle mit einem dreigeschossigen Satteldach Wohnhaus zu bebauen. Danach würden neuen Wohneinheiten entstehen mit einem geschätzten Wohnzins von ca. 9.400,00 €. Aus diesem Grunde müssten die Interessen des Beklagten hinter den wirtschaftlichen Interessen der Kläger zurücktreten. 5

Die Kläger haben einen Bauvorbescheid vom 09.06.2015 für eine entsprechende Bebauung (Anlage K9, Bl. 56 ff.) und eine Abbruchgenehmigung der Stadt Köln vom 24.11.2017 (Bl. 102 ff.) für das hier streitgegenständliche Gebäude zur Akte gereicht. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung der Stadt Köln nach der Wohnraumschutzsatzung, haben die Kläger demgegenüber nicht eingeholt, da sie der Meinung sind, eine solche sei für Bauvorhaben nicht erforderlich. 6

Die Kläger beantragen, 7

den Beklagten zu verurteilen, den Altbau P Straße 0, Köln, geräumt zum 30.04.2018 an die Kläger herauszugeben. 8

Der Beklagte beantragt, 9

die Klage abzuweisen. 10

Der Beklagte behauptet, die Kündigung sei unwirksam, da sie nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben entspreche. Er habe in dem streitgegenständlichen Objekt Investitionen von 70.000 € vorgenommen und sich hier seine Existenz aufgebaut. Für den gleichen Mietzins könne er keine adäquate Wohnung in Köln finden. Allein aufgrund der finanziellen Überlegungen der Kläger sei die Kündigung unwirksam. 11

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 12

Entscheidungsgründe 13

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. 14

Die Klage auf zukünftige Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnräume ist zulässig. Die Kläger sind bereits jetzt gemäß § 259 ZPO berechtigt, eine Klage auf zukünftige Leistung zu erheben, da aufgrund der Verteidigung des Beklagten gegen die 15

Kündigung im Prozess die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass er sich der rechtzeitigen Leistung entziehen wird.	
Die Klage ist jedoch unbegründet.	16
Die Kläger haben unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnräume. Ein solcher Anspruch ergibt sich weder aus § 546 Abs. 1 BGB noch aus § 985 BGB.	17
Eine Rückgabepflicht der Wohnung nach § 546 Abs. 1 BGB ist nicht gegeben, da das Mietverhältnis nicht beendet ist. Die Kläger haben das Mietverhältnis nicht nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ordnungsgemäß gekündigt.	18
Nach § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter ordnungsgemäß kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnis hat. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters insbesondere vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.	19
Materille setzt die Wirksamkeit der Kündigung voraus, dass der Vermieter die Absicht haben muss, die Mietsache anderweitig zu verwerten, dass diese Verwertung nach den Gesamtumständen angemessen ist, dass der Bestand des Mietverhältnisses dieser Verwertung entgegensteht und dass im Falle der Hinderung der Verwertung erhebliche Nachteile für den Vermieter eintreten würden (Schmidt-Futterer/Blank, 13. Auflage 2017, BGB, § 573 Rn. 150 ff.)	20
Der Vermieter muss dabei zum einen die ernsthafte Absicht haben, die Mietsache anderweitig zu verwerten. Die ernsthafte Absicht darf nicht vorgetäuscht werden, sie muss mit hinreichender Sicherheit feststehen und eindeutig sein; es dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Verwertungshindernisse bestehen. Nach Ansicht des Gerichtes haben die Kläger vorliegend aufgrund der vorgelegten Bauvoranfrage und der Abrissgenehmigung ihrer ernsthaften Absicht das Gebäude hinreichend dargelegt. Der Abriss eines Gebäudes zwecks Neubau ist nach ständiger Rechtsprechung auch des Bundesgerichtshofs als wirtschaftliche Verwertung i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB anerkannt (vgl. Schmidt-Futterer/Blank aaO. Rn. 166, 186 m.w.N.)	21
Es kann aber dahin gestellt beleiben, ob die Verwertung angemessen ist oder der Bestand des Mietverhältnisses dieser Verwertung entgegensteht, da nach Ansicht des Gerichtes der anderweitigen Verwertung noch eine Hinderung entgegensteht.	22
Denn soll ein Haus, wie vorliegend, abgerissen werden und besteht in der Gemeinde ein Zweckentfremdungsverbot, so ist die Kündigung nach herrschender Meinung nur wirksam, wenn für den Abriss eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt ist (Schmidt-Futterer/Blank § 573 Rz. 153; OLG Hamburg v. 25.3.1981, 4 U 201/80, WuM 1981, 155). Die Gegenansicht wonach das vorliegen der Zweckentfremdungsgenehmigung nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der Verwertungskündigung ist (LG Mannheim v. 16.01.2004 – 4 S 100/3, NZW 2004, 256) überzeugt nicht, denn immerhin steht eine (dem öffentlichen Recht) unzulässige Verwertung im Raum und der Vermieter kann sonst praktisch risikolos eine verbotenen Vorkündigung aussprechen (so auch ausführlich Häublein NZW 2011, 668).	23
Streitig ist, ob dieser Umstand in dem Kündigungsschreiben erwähnt werden muss. Dieser Streit kann aber vorliegend offen bleiben, da die Kläger unstreitig keine	24

Zweckentfremdungsgenehmigung für die beabsichtigte Änderung des Wohnraums eingeholt haben.	
Nach Ansicht des Gerichtes war vorliegt aber eine Zweckentfremdungsgenehmigung der Stadt Köln notwendig.	25
Die Stadt Köln hat seit dem 17.06.2014 eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnungen in Köln (Wohnraumschutzsatzung)	26
Darin heißt es:	27
§ 3 (1): <i>Geschützter Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die dauerhaft zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.</i>	28
(2): <i>Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie allein oder zusammen mit anderen Räumen die Führung einer selbständigen Haushalts ermöglichen.</i>	29
<i>Die subjektive Bestimmung, d.h. die erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung trifft der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, z.B. durch Überlassung der Räume zur Wohnzwecken.</i>	30
Bei der Wohnung des Beklagten handelt es sich unzweifelhaft um eine Wohnung im Sinne dieser Vorschrift.	31
Weiter heite es:	32
§ 4 (1): <i>Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum:</i>	33
1.	34
2. ...	35
3. länger als drei Monate leer steht	36
4. beseitigt wird (Abbruch)	37
(2): <i>Eine Wohnraumzweckentfremdung liegt nicht vor, wenn:</i>	38
1. <u>leer</u> stehender Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt, modernisiert wird oder veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht	39
2.	40
Nach dieser Formulierung liegt durch den von den Klägern geplanten Abbruch des Wohnhauses des Beklagten eine Zweckentfremdung vor. Zum einen, weil die Wohnung des Beklagten beseitigt werden soll; zum anderen wird diese aber auch mindestens 3 Monate aufgrund der geplante Arbeiten der Kläger leer stehe. Nach § 5 der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln brauchen die Kläger eine Genehmigung für die Zweckentfremdung. Das eine solche auch erforderlich ist, obwohl die Kläger die Wohnung des Beklagten nur abreißen wollen um neuen größeren Wohnraum zu schaffen zeigt auch § 7 der Satzung wonach eine Genehmigung von der Stadt Köln erteilt werden kann, wenn durch den Adressat der	41

Zweckentfremdungsgenehmigung Ersatzwohnraum geschaffen wird.

Nach Ansicht des Gerichtes muss die notwendige Zweckentfremdungsgenehmigung auch bereits im Zeitpunkt der Kündigung vorgelegen haben. Soll das Haus, wie vorliegend, abgerissen werden, so liegt es in der Natur der Sache, dass dies nur möglich ist, wenn das Mietverhältnis beendet wird. Die Kündigung hängt in diesem Fall davon ab, dass der Vermieter das Objekt abreißen darf, was wie oben ausgeführt von einer Zweckentfremdungsgenehmigung der Stadt Köln abhängt. Das Vorliegen der Zweckentfremdungsgenehmigung ist damit Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung (so auch Schmidt-Futterer/Blank § 573 Rz. 168; mit Verweis auf OLG Hamburg RE v. 25.3.1981, aaO).

42

Die Gegenansicht (LG Mannheim v. 16.01.2004,aaO) überzeugt nicht, denn anders als eine Baugenehmigung oder eine Abrissgenehmigung, welche lediglich feststellen ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Normen entspricht und somit nach herrschender Meinung nicht im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen müssen (vgl. LG Bonn v. 17.10.2013 - 6 S 33/13, ZMR 2014, 284, 285; OLG Frankfurt v. 25.06.1992 – 20 REMiet 7/91, WuM 1992, 421; BayObLG v. 31.08.1993 – RE-Miet 2/93, WuM 1993, 660), hat die Zweckentfremdungsgenehmigung nach ihrer Zielsetzung mieterschützenden Charakter (so auch Schmidt-Futterer/Blank § 573 Rz. 153). Dies hat zur Folge, dass die Wirksamkeit der Kündigung nicht davon abhängt, ob eine Baugenehmigung oder Abrissgenehmigung erteilt ist, wohl muss aber die Zweckentfremdungsgenehmigung im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen.

43

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abriss der Wohnung des Beklagten lag unstreitig zum Zeitpunkt der Kündigung nicht vor, da die Kläger eine solche nie beantragt haben. Die Kündigung vom 01.08.2017 ist somit nicht wirksam und das Mietverhältnis nicht ordentlich zum 30.04.2018 gekündigt. Somit besteht kein Herausgabeanspruch der Wohnung nach § 546 Abs. 1 BGB

44

Es besteht auch kein Anspruch der Kläger gegen den Beklagten auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnräume nach § 985 BGB. Aufgrund des Mietvertrages steht dem Beklagten ein Recht zum Besitz an den Mieträumlichkeiten zu. Der Mietvertrag über die streitgegenständlichen Räumlichkeiten ist nicht durch die Kündigung vom 01.08.2017 beendet worden.

45

In den nicht nachgelassenen Schriftsätzen der Kläger vom 13.02.2018 und des Beklagten vom 16.02.2018 wurden nur rechtlichen Erwägungen dargelegt und sie sind somit unbeachtlich. Das Gericht weißt aber noch einmal darauf hin, dass es, wie oben ausgeführt, die Ansicht der Kläger nicht teilt, dass nach § 5 der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erst erteilt werden kann, wenn der Wohnraum nicht mehr bewohnt ist. Nach § 5 Abs. 4 der Satzung *kann eine Genehmigung erteilt werden. Sobald der Wohnraum nicht mehr bewohnt ist.* Nach § 5 Abs. 3 der Satzung *kann eine Genehmigung aber auch und insbesondere erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet angeboten wird.* Der Leerstand der Wohnung ist somit gerade nicht Genehmigungsvoraussetzung.

46

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

47

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO i. V. m. § 709 S. 2 ZPO.

48

Der Streitwert wird auf 1.740,00 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:	50
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	51
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	52
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	53
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.	54
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	55
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.	56
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	57
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 Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	58
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.	59