
Datum: 07.08.2018
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 56/18
ECLI: ECLI:DE:AGK:2018:0807.205C56.18.00

Nachinstanz: Landgericht Köln, 1 S 189/18

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die im Objekt I.-Str. 29, Köln im 3. Obergeschoss links gelegene Mietwohnung bestehend aus drei Zimmern, 2 Kammern, 1 Küche, 2 Korridore, 1 Bad, 1 Toilette und 1 Kellerraum, Wohnfläche 85,77 m² geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung wegen der Räumung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Wegen der Kosten ist das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Mit Mietvertrag vom 10.02.2005 vermietete die frühere Eigentümerin die streitgegenständliche Wohnung an den Beklagten zu 1). In § 8 Abs. 2 des Mietvertrags ist bestimmt, dass die Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen darf. Die Klägerin beerbte die frühere Eigentümerin nach deren Versterben. Vor ca. elf Jahren zog der Beklagte zu 3) ebenfalls in die Wohnung. Zum Jahreswechsel 2016/2017 zog die Beklagte zu 2), die mit dem Beklagten zu 3) verheiratet ist, mit zwei minderjährigen Kindern auch in die Wohnung. Mit Schreiben vom 2.03.2017 forderte die Klägerin den

2

Beklagten zu 1) auf, mitzuteilen, wer zusätzlich in die von ihm angemietete Wohnung eingezogen sei. Mit E-Mail vom 3. März 2017 teilte der Beklagte zu 1) mit, dass die Beklagte zu 2) mit ihren Kindern eingezogen sei. Nach Beschwerden aus der Nachbarschaft wegen behaupteter Ruhestörungen erteilte die Klägerin dem Beklagten zu 1) mit Schreiben vom 9.03.2017 sowie vom 2.05.2017 jeweils eine Abmahnung und forderte den Beklagten zu 1) auf, die Wohngemeinschaft zu beenden. Mit Schreiben vom 1.06.2017 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristgerecht zum 31.03.2018, hilfsweise zum 30.04.2018. Dies begründete sie damit, dass die Nutzung des Beklagten zu 3) gar nicht und die Nutzung der Beklagten zu 2) verspätet erfolgt sei. Darüber hinaus stützte sie die Kündigung auf Lärmstörungen. Nach weiteren behaupteten Lärmstörungen und Auseinandersetzungen mit anderen Mietern erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 20.09.2017 die fristlose Kündigung.

Die Klägerin behauptet, der Beklagte zu 1) habe die Nutzung der Wohnung durch den Beklagten zu 3) nicht angezeigt. Die Anzeige der Nutzung durch die Beklagte zu 2) sei erst im März 2017 nach entsprechender Aufforderung erfolgt. Sie habe erst durch die Beschwerden der Mitmieter von der Nutzung durch die Beklagte zu 2) und den Beklagten zu 3) Kenntnis erlangt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im Objekt I.-Str. 29, Köln im 3. Obergeschoss links gelegene Mietwohnung bestehend aus drei Zimmern, 2 Kammern, 1 Küche, 2 Korridore, 1 Bad, 1 Toilette und 1 Kellerraum, Wohnfläche 85,77 m² geräumt an sie herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, der Einzug des Beklagten zu 3) sei der Klägerin seinerzeit angezeigt worden und sie habe fernmündlich ihr Einverständnis erteilt. Seitdem befinde sich auch das Klingelschild des Beklagten zu 3) an der Tür. Auch der Einzug der Beklagten zu 2) sei der Klägerin angezeigt und sei um eine entsprechende Genehmigung gebeten worden. Zudem gingen die Kinder- und Spielgeräusche nicht über normales Kinderverhalten hinaus.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

1)

Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 1) einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis jedenfalls durch die Kündigung der Klägerin vom 1.06.2017 gem. §§ 573 Abs. 2 Nr. 1, 573 c Abs. 1 BGB zum 31.03.2018 beendet wurde.

Der Vermieter kann gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB 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.

Im Mietvertrag ist geregelt, dass die Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen darf. Dass der Mietgebrauch durch die Beklagten zu 2) und zu 3) von der Klägerin gestattet worden ist bzw. dass dem Beklagten zu 1) ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung für die Gebrauchsüberlassung zusteht, haben die Beklagten nicht substantiiert dargelegt. Hierfür ist der Beklagte zu 1) als Mieter darlegungs- und beweisbelastet. Die Beklagten haben lediglich pauschal behauptet, dass der Einzug angezeigt worden ist. Da die Klägerin dies bestritten hat, genügt die pauschale Behauptung nicht. Erforderlich wäre jedenfalls die Darlegung der Umstände im Zusammenhang mit der behaupteten Anzeige oder die Erläuterung der Tatsachen, aus denen sich ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis ergeben kann. 16

Die Klägerin hat den Beklagten zu 1) auch vor Ausspruch der Kündigung dazu aufgefordert, die Wohngemeinschaft zu beenden. Das dies nicht erfolgt ist, war sie zur Kündigung berechtigt. 17

2) 18

Der Anspruch auf Räumung gegen die Beklagten zu 2) und zu 3) folgt aus § 546 Abs. 2 BGB, da das Mietverhältnis mit dem Beklagten zu 1) als Mieter aufgrund der Kündigung beendet ist. 19

II. 20

Eine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO war den Beklagten nicht zu gewähren. Umstände, die im Rahmen der Interessenabwägung zu ihren Gunsten zu berücksichtigen sind, sind nicht ersichtlich. 21

III. 22

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 100 ZPO. 23

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 7, 709, 711 ZPO. 24

Der Streitwert wird auf 7.212,00 EUR festgesetzt. 25

Rechtsbehelfsbelehrung: 26

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 27

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 28

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 29

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. 30

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	31
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.	32
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	33
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.	34
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.	35
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	36
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	37