
Datum: 28.03.2019
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 369/18
ECLI: ECLI:DE:AGK:2019:0328.209C369.18.00

Rechtskraft: nicht rechtskräftig

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.

TATBESTAND

1

Die Beklagte mietete im Oktober 2016 von den Klägern eine 62 m² große Wohnung im Parterre des Hauses E. Str. 12 in Köln. Die monatliche Miete wurde mit insgesamt 900,00 € vereinbart.

2

Mit Schreiben vom 30.07.2018 kündigten die Kläger das Mietverhältnis zum 01.11.2018. Zur Begründung führten sie aus, die Wohnung solle künftig durch ihren Sohn A. genutzt werden, der für seine Zwecke einen größeren Wohnraumbedarf anmelde. Unter anderem benötige er für seine regelmäßigen „Home Office“-Arbeiten ausreichenden Platz.

3

Die Beklagte widersprach der Kündigung.

4

Die Kläger behaupten, ihr Sohn sei Elektroingenieur und bewohne zur Zeit eine kleine Wohnung mit einer Wohnfläche von 43,1 m². Er benötige dringend eine größere Wohnung, in der er auch seine mindestens zweimal wöchentlich anfallenden Home Office Arbeiten mit entsprechendem erhöhtem Platzbedarf ausüben könne. In der jetzigen Wohnung ihres

5

Sohnes seien die Voraussetzungen für die Einrichtung eines häuslichen Arbeitsplatzes nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erfüllen. Größe, Zuschnitt und Möblierung der Wohnung seien unzureichend. Es fehle der notwendige Platz für die Erledigung der Arbeiten und für die ergonomisch vorgeschriebenen Arbeitsgeräte und die fixierte Positionierung zum Tageslicht.

Die Kläger beantragen, 6

die Beklagte zu verurteilen, die von ihr bewohnte Wohnung im Haus E-straße 12, Köln, Erdgeschoss links, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad, Terrasse, Abstellraum und Kellerraum sowie den Tiefgaragen-Stellplatz Nummer 13.1 geräumt an sie herauszugeben. 7

Die Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Sie macht geltend, der behauptete Eigenbedarf sei nicht nachvollziehbar. Unwidersprochen trägt sie vor, der Sohn der Kläger lebe zurzeit in einer Zweizimmerwohnung, die im Eigentum der Kläger stehe und in Köln-Junkersdorf liege. 10

Darüber hinaus behauptet sie, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für sie eine unzumutbare Härte dar. Unter Darlegung der Einzelheiten behauptet sie, sie leide an einer psychosomatischen Erkrankungen wegen Angststörungen, Belastungsreaktionen, Schlafstörungen und Depressionen. 11

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 12

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 13

Die Klage ist unbegründet. 14

Die Beklagte ist nicht gem. § 546 BGB zur Herausgabe der Wohnung verpflichtet, denn das Mietverhältnis ist durch die Kündigung der Kläger vom 30.07.2018 nicht wirksam beendet worden. 15

Die Kündigung ist bereits infolge eines Begründungsmangels formell unwirksam. 16

Die Kläger haben überdies die Kündigungsvoraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht zur Überzeugung des Gerichts dargelegt. 17

Gemäß § 573 I 1 BGB kann der Mieter bei berechtigtem Interesse das Mietverhältnis kündigen. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für seinen eigenen Bedarf oder den seiner Familienangehörigen benötigt, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen und wenn diese Absicht auf vernünftigen Erwägungen beruht. Die Angabe der Gründe ist nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB Wirksamkeitsvoraussetzung für die ordentliche Kündigung. Eine Kündigung ohne Angabe der Gründe ist unwirksam. Dem gleichgestellt ist eine Kündigung mit schlichtweg nicht nachvollziehbarer Begründung. Denn die gesetzliche Regelung soll dem Mieter Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen 18

- Der Mieter muss auf Grund der im Kündigungsschreiben mitgeteilten Gründe in der Lage sein, die Erfolgsaussicht der Kündigung überschlägig zu überprüfen. Der Vermieter muss deshalb die aus seiner Sicht maßgeblichen Gründe so konkret angeben, dass sie sich auf ihre Vernünftigkeit hin nachvollziehen lassen. Hieran ist das Kündigungsschreiben vom 30.07.2018 zu messen. 19
- Darin behaupten die Kläger jedoch nur, künftig soll die Wohnung der Beklagten durch ihren Sohn benutzt werden, weil dieser wegen seiner Home Office Arbeiten ausreichenden Platz benötige und daher einen größeren Wohnraumbedarf habe. Diese Begründung ist mangels konkreter Einzelheiten jedoch nicht nachprüfbar 20
- Kündigt der Vermieter beispielsweise, weil seine bisherige Wohnung zu klein oder zu groß ist, muss er konkrete Angaben über seine Wohnverhältnisse machen. Es genügt nicht, wenn der Vermieter lediglich mitteilt, seine Wohnung sei "zu klein" oder "wesentlicher kleiner" als die Wohnung des Mieters oder "zu groß". Stützt er sich auf einen wohnbezogenen Bedarf, müssen grundsätzlich die bisherigen Wohnverhältnisse der berechtigten Personen und der Grund für die Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung angegeben werden (LG München I, Urteil vom 24. November 2010 – 14 S 15600/09 –, juris). Im Kündigungsschreiben müssen die bisherigen Wohnverhältnisse des Angehörigen offen gelegt werden (LG München a.a.O. m.w.N.). Die Angaben brauchen dabei nicht jede Einzelheit zu umfassen und sind nur erforderlich, soweit sie Bedeutung für die Kündigung haben. Im Hinblick auf den Zweck des Begründungserfordernisses, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen, ist der Vermieter nicht verpflichtet, solche Daten seines persönlichen Lebensbereichs im Kündigungsschreiben mitzuteilen, die für den Entschluss des Mieters, der Kündigung zu widersprechen oder sie hinzunehmen, nicht von Bedeutung sein können (BVerfG NJW 1994, 310). Die Darlegung persönlicher Verhältnisse ist aber in der Regel unumgänglich (BVerfG NJW 1992, 1379). Der Vermieter ist daher auch verpflichtet, solche Umstände anzugeben, die für die Beurteilung von Bedeutung sein können, ob er vernünftige und nachvollziehbare Gründe dafür hat, seinen Wohnbedarf in der gekündigten Wohnung zu befriedigen. Dadurch wird dem Mieter die Überprüfung ermöglicht, ob er die Kündigung mit Aussicht auf Erfolg in Frage stellen kann oder hinnehmen will. 21
- Zur Wirksamkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs ist es daher notwendig, dass die Kündigungserklärung konkrete Angaben des Vermieters über die bisherigen Wohnverhältnisse, die betroffenen Personen und die Gründe für den erhöhten Wohnbedarf enthält. Der Mieter muss auf Grund der Darstellung des Sachverhalts in der Lage sein, die Erfolgsaussicht der Kündigung überschlägig zu überprüfen (vergl. BGH, Urteil vom 17. März 2010 - VIII ZR 70/09). 22
- Diesen Anforderungen genügt das Kündigungsschreiben vom 30.07.2018 nicht. Die Kerntatsachen sind nicht genügend dargestellt. Zu diesen gehört nach den oben aufgeführten Grundsätzen die Schilderung der derzeitigen Wohnsituation der Eigenbedarfsperson. Im Kündigungsschreiben. Angegeben ist aber lediglich, dass der Sohn der Kläger die Wohnung der Beklagten wegen seiner Home Office Arbeiten benötige. Die Kläger legen aber noch nicht einmal dar, wo und in welchen Umständen ihr Sohn derzeit wohnt und aus welchen Gründen er seinen Wohnbedarf dort nicht befriedigen kann. 23
- Nur in Kenntnis der bisherigen Wohnsituation konnte die Beklagte abschätzen, ob eine Rechtsverteidigung aussichtsreich ist, ob ein Bedarf an der Überlassung der von ihr bewohnten Wohnung besteht, also ein Überlassungsinteresse gegeben ist. 24

Selbst wenn zugunsten der Kläger angenommen wird, die Kündigungserklärung vom 30.07.2018 erfülle die Begründungsanforderungen, die der Bundesgerichtshof im Urteil vom 17.03.2010 (Az.: VIII ZR 70/09) definiert hat, ist die Klage unbegründet. Denn auch unter materiell-rechtlichen Gesichtspunkten haben die Kläger einen Eigennutzungswunsch nicht hinreichend dargetan. Sie haben nämlich auch im Rechtsstreit immer noch nicht nachvollziehbar dargetan, dass sie die Wohnung der Beklagten für ihren Sohn benötigen. Nach dem unwidersprochen gebliebenen und damit gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden geltenden Vorbringen der Beklagten bewohnt der Sohn der Kläger in Köln-Junkersdorf eine im Eigentum der Kläger stehende Zweizimmerwohnung, deren Größe die Kläger selbst mit 43,1 m² angeben. Die von der Beklagten bewohnte Wohnung liegt in Köln-Sülz und ist rund 20 m² größer. Mehr ist nicht bekannt. Es mag sein, dass der Sohn der Kläger im Rahmen seiner Arbeitstätigkeit zweimal pro Woche einen Heimarbeitsplatz benötigt. Insofern kann auch der Inhalt des von den Klägern vorgelegten Schreibens des Arbeitgebers ihres Sohnes vom 25.10.2018 als wahr unterstellt werden. Gleichwohl ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund der Sohn der Beklagten eine um 20 m² größere Wohnung benötigt. Zwar ergänzen die Kläger ihr Vorbringen dahingehend, dass Größe, Zuschnitt und Möblierung der Wohnung ihres Sohnes unzureichend sein, weil der notwendige Platz für die Erledigung der Arbeiten und für die ergonomisch vorgeschriebenen Arbeitsgeräte und die fixierte Positionierung zum Tageslicht fehle. Es bedarf wohl keiner vertieften Erörterung, dass dieser Vortrag mangels konkreter Einzelheiten nicht nachvollziehbar und somit die Beklagte auch nicht Erwidernung fähig ist.

Eine Beweisaufnahme zum Vortrag der Kläger kam nicht in Betracht. Die Vernehmung des von ihnen benannten Zeugen käme nämlich einer prozessual unzulässigen Ausforschung gleich, weil in einer Beweisaufnahme von dem Zeugen die entscheidungserheblichen Tatsachen zu dem tatsächlichen Wohnbedarf und die hierfür maßgeblichen Anknüpfungspunkte erst erfragt werden müßten, Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Gerichts, denn das Gericht ist nicht befugt, im Interesse einer Partei durch eine Zeugenvernehmung die ihr günstigen Tatsachen zu ermitteln.

26

Ein gerichtlicher Hinweis nach § 139 Abs. 2 ZPO war entbehrlich. Auf einen Gesichtspunkt, den eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, darf das Gericht seine Entscheidung nur stützen, wenn es darauf hingewiesen und Gelegenheit zur Äußerung dazu gegeben hat. Angesichts des Sach- und Streitstandes ist nicht anzunehmen, daß die Kläger, nachdem die Beklagte ihrem Vorbringen entgegengetreten und auf die mangelnde Nachvollziehbarkeit des Eigennutzungswunsches hingewiesen hat, das Erfordernis substantiierten Sachvortrages erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten haben. Trotz des Hinweises der Beklagten auf die mangelnde Konkretisierung des Eigennutzungswunsches haben die Kläger diesen nicht näher spezifiziert (vergl. zu allem Landgericht Köln, Beschluß vom 12.12.2008 - 1 S 205/08; Beschluß vom 18.01.2010 - 1 S 144/09; Urteil vom 23.09.2010 - 1 S 36/10).

27

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 7, 711 ZPO.

28

Streitwert: 9.000,00 €

29

Rechtsbehelfsbelehrung:

30

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

31

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

32

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	33
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.	34
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	35
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.	36
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	37
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.	38
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.	39
Es ist ausgeschlossen, eine von vornherein unwirksame Kündigung dadurch zu heilen, dass eine materiell unzureichende Begründung ergänzt oder dass andere Gründe nachgeschoben werden	40
Zwar behaupten sie, die derzeit von der Beklagten bewohnte Wohnung solle künftig von ihrem Sohn bewohnt werden, damit der von dort aus zweimal wöchentlich seine Home Office Arbeiten erledigen könne. Dies stellt zwar vordergründig einen sinnvollen und nachvollziehbaren Grund für den geltend gemachten Eigenbedarf dar. Gleichwohl kann ein solcher nach dem Sach- und Streitstand nicht festgestellt werden.	41