
Datum: 09.01.2023
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 144/22
ECLI: ECLI:DE:AGK:2023:0109.203C144.22.00

Schlagworte: Erbauseinandersetzung, Kauf bricht nicht Miete, Übergang von Nutzungen und Lasten, Besitzübergang, Ermächtigung zur Kündigung

Normen: BGB § 566 Abs. 1

Leitsätze:

§566 BGB findet auf die Erbauseinandersetzung weder unmittelbare noch entsprechende Anwendung.

Eine Vereinbarung zum Übergang von Lasten und Nutzungen enthält keine Ermächtigung des Erwerbers zur Ausübung von Gestaltungsrechten (hier: dem Ausspruch der Kündigung).

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die streitgegenständliche und ca. 81 qm große 3-Zimmer-Wohnung stand zunächst im Eigentum der Mutter des Klägers (fortan: ursprüngliche Eigentümerin).

2

Mit gemeinschaftlichem notariellem Testament vom 04.12.2002 (Anl. K7, Bl. 85 ff. GA) vermachte sie ihrem Ehemann, dem Vater des Klägers (fortan: Nießbraucher), das

3

lebenslange Nießbrauchrecht an der streitgegenständlichen Wohnung. Als Erben setzten sie und der Nießbraucher zu jeweils einem Drittel den Kläger und seine beiden Schwestern ein.	
Nach dem Tod der ursprünglichen Eigentümerin am 06.07.2004 wurden der Kläger und seine beiden Schwestern im Jahr 2005 als Eigentümer in Erbengemeinschaft in das Grundbuch eingetragen.	4
Am 13.11.2016 schlossen die Beklagten einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung mit dem Nießbraucher. Ursprünglich war eine Grundmiete von 891,00 € zuzüglich 30,00 € Stellplatzmiete vereinbart. Wegen der Einzelheiten wird auf die Mietvertragsurkunde (Anl. K1, Bl. 7 ff. GA) verwiesen.	5
Am 01.07.2017 verstarb der Nießbraucher. Am 05.03.2018 vereinbarten der Kläger und seine beiden Schwestern eine Teil-Erbauseinandersetzung, die notariell beurkundet wurde (Anl. K8, Bl. 91 ff. GA). Die Erben vereinbarten die „Übertragung“ unter anderem der streitgegenständlichen Wohnung an den Kläger gegen eine „Herauszahlungsverpflichtung“ und erklärten die Auflassung. Auszugsweise lautete die Vereinbarung wie folgt:	6
IV.	7
Übertragung	8
Die Erbengemeinschaft überträgt hiermit dem dies annehmenden Erwerber den vorbezeichneten Grundbesitz [...] nebst allen Bestandteilen und dem Zubehör.	9
Mitveräußert wird der Anteil der Instandhaltungsrücklagen, der auf das hier verkaufte Grundeigentum entfällt.	10
[...]	11
VII.	12
Besitzübergang	13
Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und die Verkehrssicherungspflichten gehen mit den etwaigen Versicherungen auf den Erwerber über mit vollständiger Zahlung des Herauszahlungsbetrages. Die bestehenden Mietverhältnisse sowie die zugrundeliegenden Mietverträge sind dem Käufer bekannt und werden übernommen. Kautionen oder andere Sicherheiten sind dem Käufer mit Besitzübergang herauszugeben. Der Verkäufer versichert, keine Mietvorauszahlungen erhalten zu haben.	14
Für die Zeit vom Besitzübergang bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer tritt der Verkäufer hiermit dem Käufer alle Ansprüche gegen den Mieter ab, insbesondere seine Mietzinsansprüche. Gleichermaßen gehen die Verpflichtungen aus den Mietverhältnissen auf den Käufer über.	15
Auf den Inhalt der Vorschrift des § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) und § 566a BGB (Haftung des Verkäufers für Mietsicherheiten) hat der Notar hingewiesen. Der Verkäufer/Vermieter wird den Mieter über den heutigen Verkauf informieren	16
Die Abrechnung mit dem Mieter für das vergangene Jahr übernimmt der Veräußerer, die Abrechnung für das laufende Jahr übernimmt der Käufer.	17
	18

Am 23.05.2018 wurde der Kläger als Alleineigentümer der streitgegenständlichen Wohnung ins Grundbuch eingetragen. Ihm gehören auch zwei weitere Wohnungen des Objektes, die von seinen anderen Kindern, jedenfalls teils in Wohngemeinschaften, bewohnt werden.	
Mit Schreiben vom 17.12.2019 (Anl. K9, Bl. 101 GA) informierte der Kläger die Beklagten darüber, dass man den Vertrag mit der Hausverwaltung gekündigt habe und bat, die Miete fortan auf sein Konto zu überweisen, was auch geschah.	19
In der Folge übersandte der Kläger den Beklagten die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2019 (Anl. K10, Bl. 102 ff. GA), 2020 (Anl. K11, Bl. 110 ff. GA) und 2021 (Anl. K12, Bl. 116 ff. GA). Als Absender war stets der Kläger angegeben, verfasst waren die Anschreiben in der ersten Person Plural. Auf der Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen war der Kläger zudem als „Vermieter/Verwalter“ benannt. In Bezug auf die Abrechnung 2021 wandte sich der Mieterverein unter dem 12.08.2022 für die Beklagten an den Kläger (Anl. K13, Bl. 121 ff. GA).	20
Mit Schreiben vom 20.02.2021 (Anl. K15, Bl. 127 ff. GA) verlangte der Kläger von den Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung, die diese abgaben.	21
Auch in weiteren Zusammenhängen (z.B. Mangelanzeigen und angekündigten Minderungen) kommunizierten die Beklagten bzw. ihre außergerichtlichen Bevollmächtigten mit dem Kläger.	22
Mit anwaltlichem Schreiben vom 28.02.2022 (Anl. K3, Bl. 30 ff. GA) kündigte der Kläger den Beklagten wegen Eigenbedarfs. Wegen der Begründung wird auf das Kündigungsschreiben Bezug genommen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung mit Schreiben vom 21.06.2022 (Anl. K5, Bl. 35 f. GA) unter Bezugnahme auf § 574 BGB.	23
Der Kläger behauptet, er benötige die Wohnung der Beklagten für seine 19-jährige Tochter, weil diese – in diesem Zusammenhang alleine unstreitig – eine Lehre als Konditorin in Köln begonnen habe und – insoweit wieder streitig – nach Köln ziehen und gemeinsam mit ihren Geschwistern, die in anderen Wohnungen des Objekts leben, im selben Haus zu wohnen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Klägers Bezug genommen.	24
Er meint, er sei durch die Teil-Erbauseinandersetzung alleiniger Vermieter geworden, jedenfalls sei zwischen den Parteien ein konkludenter Mietvertrag zustande gekommen.	25
Der Kläger beantragt	26
die Beklagten zu verurteilen, die Wohnung im DG rechts des Hauses H-Str. 2, 6666 P., bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Gäste-WC, Balkon ca. 81 qm nebst dazugehörendem Kellerraum sowie Stellplatz vor dem Haus zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.	27
Die Beklagten beantragen,	28
die Klage abzuweisen.	29
Die Beklagten meinen, der Kläger sei nicht aktivlegitimiert. Er sei nicht Vermieter geworden, insbesondere finde § 566 BGB keine Anwendung.	30
Sie behaupten, der Eigenbedarf sei vorgeschoben. Der Kläger wolle das Mietverhältnis beenden, weil es belastet sei. Im Übrigen sei der behauptete Bedarf für eine 19-Jährige weit überhöht. Sie könne gegebenenfalls eine Wohngemeinschaft mit ihrem Bruder begründen.	31

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.12.2022 (Bl. 154 ff. GA) Bezug genommen.	32
<u>Entscheidungsgründe:</u>	33
Die Klage ist unbegründet.	34
A.	35
Dem Kläger steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Herausgabe der Wohnung unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Ein Herausgabeanspruch ergibt sich weder aus § 546 Abs. 1 BGB noch aus § 985 BGB.	36
I.	37
Ein Herausgabeanspruch nach beiden Vorschriften setzt nämlich im Ergebnis voraus, dass das Mietverhältnis der Beklagten zum Kläger nicht (mehr) besteht. Bei § 546 Abs. 1 BGB handelt es sich insoweit um die wesentliche Anspruchsvoraussetzung, einem Herausgabeanspruch des Eigentümers aus § 985 BGB lässt sich nach § 986 Abs. 1 S. 1 BGB mit Erfolg ein aus dem Mietvertrag herrührendes Recht zum Besitz entgegenhalten.	38
II.	39
Der Kläger ist weiter an das Mietverhältnis mit den Beklagten gebunden (siehe dazu unten), denn es fehlt an einer wirksamen Kündigung. Die Kündigung des Klägers vom 28.02.2022 hat das Mietverhältnis nicht beendet.	40
1.	41
Bei einer Mehrheit von Vermietern muss die Kündigung von bzw. im Namen von und für alle Vermieter ausgesprochen werden muss (allgM: stellv. Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 542 Rn. 67, 68), wenn nicht einer der Vermieter oder ein Dritter zum Ausspruch der Kündigung im eigenen Namen ermächtigt ist.	42
2.	43
Eine derartige Personenmehrheit besteht auf Vermieterseite; der Kläger hat nicht im Namen aller Vermieter gehandelt und war auch nicht ermächtigt, im eigenen Namen zu handeln. Im Einzelnen:	44
a)	45
Der Kläger ist entgegen seiner Auffassung nicht alleiniger Vermieter geworden. Vermieter sind vielmehr weiter er und seine Schwestern gemeinsam.	46
aa)	47
Ursprünglicher Vermieter war, wie sich auch dem Mietvertrag ergibt, der Nießbraucher.	48
bb)	49
Mit seinem Tod ging das Mietverhältnis auf Vermieterseite entweder gemäß §§ 1056 Abs. 1, 566 Abs. 1 BGB oder unmittelbar nach § 1922 Abs. 1 BGB auf den Kläger und seine	50

Schwestern in Erbengemeinschaft über. Der Eintritt der genannten Personen persönlich erfolgte in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit nach den §§ 2032 ff. BGB, da die Erbengemeinschaft nicht rechtsfähig ist (BGH, Urteil vom 11. September 2002 – XII ZR 187/00 –, Rn. 11, juris; Terner in: RNotZ 2019, 2019, 382, 386; Blank in: Schmidt-Futterer, BGB, 14. Aufl. 2019, § 535 Rn. 261; zur fehlenden Rechtsfähigkeit nochmals ausdrücklich : BGH, Beschluss vom 17. Oktober 2006 – VIII ZB 94/05). Auf welcher der genannten Rechtsgrundlagen der Eintritt erfolgte, kann dahinstehen, weil die genannten Personen sowohl Erben des Nießbrauchers als auch der ursprünglichen Eigentümerin waren, die dem Nießbraucher seinerzeit durch letztwillige Verfügung lebenslangen Nießbrauch eingeräumt hatte.

cc) 51

Der Kläger ist nicht durch die Teil-Erbauseinandersetzung vom 05.03.2018 alleiniger Vermieter geworden. 52

(1) 53

Es ist zwar zutreffend, dass der Kläger infolge der Teilauseinandersetzung und ihrer Umsetzung alleiniger Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung geworden ist und sie auch auf seine Tochter übertragen kann (vgl. dazu die vom Kläger vorgelegte erbrechtliche Expertise vom 15.12.2022, Anl. K21, Bl. 175 GA), wobei *dann* § 566 BGB zulasten der Tochter des Klägers entsprechend anzuwenden sein dürfte. 54

(2) 55

Dies sagt aber über die Auswirkungen der in Erfüllung einer Auseinandersetzungsvereinbarung erfolgten dinglichen Rechtsänderungen auf schuldrechtliche Beziehungen zu Dritten nichts aus. Ein von dem Kläger für sich in Anspruch genommener erbrechtlicher Grundsatz dahingehend, dass die Erbauseinandersetzung auf Schuldverhältnisse des Erblassers bzw. der Erben mit Dritten wirkt, existiert nicht. 56

Der Kläger vermengt insoweit die dingliche Rechtslage bzw. die schuldrechtlichen Abreden der Erben im Innenverhältnis mit den hiervon grundsätzlich unabhängigen schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem sich auf die übertragene Wohnung beziehenden Mietverhältnis mit den Beklagten. Der Mietvertrag bestand ab dem Versterben des Nießbrauchers zwischen dem Kläger und den weiteren Erben als Personenmehrheit auf Vermieterseite einerseits und den Beklagten als Personenmehrheit auf Mieterseite andererseits. Wie bei jedem anderen Vertrag können weder jeweils die Vermieter untereinander noch die Mieter untereinander vereinbaren, dass nur einer von ihnen den Vertrag mit der Gegenseite fortsetzen solle. Für eine derartige Änderung der Vertragsparteien braucht es die Zustimmung sämtlicher Vertragspartner. 57

Soweit der Kläger meint, dass sich anderes daraus ergebe, dass die Erbengemeinschaft auf Auseinandersetzung gerichtet sei, kann er damit nicht durchdringen. Letzteres ist zwar richtig, sagt aber nichts über die Rechtsverhältnisse der Erben zu Dritten nach Auseinandersetzung aus. So ist beispielsweise selbstverständlich anerkannt, dass die Vereinbarungen der Erben bezüglich der Nachlassverbindlichkeiten nicht zulasten der Gläubiger wirken (vgl. Staudinger/Löhnig (2020) BGB § 2042, Rn. 12). Diese Rechtslage ist gerade Grund dafür, dass Anlass für die – erstaunlich wenig diskutierte – Frage besteht, ob § 566 BGB auf den Fall der Erbauseinandersetzung Anwendung findet. Könnten – wie der Kläger meint – die Erben durch Erbauseinandersetzung einschließlich des Vollzugs derselben die 58

Vermieterstellung gegenüber den Mietern abändern, bliebe für diese Frage kein Anwendungsbereich, weil der Vermieter ohne Weiteres in den Mietvertrag einträte. Die Literaturstimmen, die sich mit der Frage beschäftigen, gehen dementsprechend natürlich davon aus, dass § 566 BGB entscheidende Bedeutung zukommt (Terner in: RNotZ 2019, 382 ff.; Herrler in: MittBayNot 2019, 323 ff.; Becker in: BWNotZ 2013, 98 ff.; Streppel in: ZErB 2020, 235). Soweit der Kläger meint, seine Miterbinnen müsse ein Recht eingeräumt werden, sich von dem „aufgedrängtem“ Mietvertrag zu lösen, können die Erben im Innenverhältnis eine Regelung treffen, die dem nahekommt (siehe unten). Eine Pflicht, eine Erbschaft mit unliebsamen Vertragsbeziehungen anzunehmen, besteht im Übrigen nicht.

dd) 59

Der Kläger ist auch nicht nach oder analog § 566 BGB mit Eigentumserwerb alleiniger Vermieter geworden, denn auf die Erbauseinandersetzung findet die genannte Vorschrift weder direkte noch entsprechende Anwendung (so auch Terner in: RNotZ 2019, 382, 386; Herrler in: MittBayNot 2019, 323, 326; Becker in: BWNotZ 2013, 98, 100, 103). Hiervon gehen letztlich auch die Parteien übereinstimmend aus. 60

(1) 61

Die unmittelbare Anwendung des § 566 BGB setzt voraus, dass eine Veräußerung an einen Dritten erfolgt. Entsprechend hat der BGH § 566 BGB bei der Veräußerung von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) an einen Gesellschafter angewendet, weil die GbR rechtsfähig und damit mit dem Erwerber nicht identisch sei (BGH, Urteil vom 23. November 2011 – VIII ZR 74/11 –, Rn. 14, juris). An einer derartigen Veräußerung an einen Dritten fehlt es jedoch gerade, weil die Erbengemeinschaft nicht rechtsfähig ist und die Erben, einschließlich des Klägers, jeweils persönlich Vermieter sind. 62

(2) 63

Auch für eine entsprechende Anwendung der Regelung bleibt bei einer Erbauseinandersetzung kein Raum, weil Sinn und Zweck des § 566 BGB gerade der Mieterschutz ist: Der Mieter soll vor einem Verlust des Besitzes an der Wohnung gegenüber einem neuem Erwerber im Falle der Veräußerung der Mietsache bewahrt werden (BGH, Beschluss vom 9. Januar 2019 – VIII ZB 26/17 –, Rn. 12, juris). Des Schutzes des § 566 BGB bedarf der Mieter bei einer Übertragung auf einen Miterben aber nicht, weil der neue Alleineigentümer als Miterbe bereits Vermieter war und insoweit ohnehin an den Mietvertrag gebunden ist (vgl. BGH, a. a. O.). Die Anwendung auf eine Erbauseinandersetzung würde den Mieter aber – nicht nur aufgrund der Besonderheiten des vorliegenden Falls – belasten. Der Mieter wäre nämlich weiterer Schuldner für etwaige eigene Ansprüche beraubt (Becker in: BWNotZ 2013, 98, 103). Abgesehen hiervon kann sich der neue Alleineigentümer auch hinreichend schützen, indem in der Auseinandersetzung hinreichende Regelungen getroffen werden, die ihm die alleinige Geltendmachung von Gestaltungsrechten und Vornahme von Willenserklärungen ermöglichen (vgl. dazu Becker in: BWNotZ 2013, 98, 105; Herrler in: MittBayNot 2019, 323, 328). Durch entsprechende Vereinbarungen können auch die veräußernden Mitglieder der Erbengemeinschaft hinreichend geschützt werden. 64

ee) 65

Der Kläger ist auch nicht durch eine einvernehmliche Vertragsänderung alleiniger Vermieter geworden. Eine derartige Vertragsänderung hätte übereinstimmende Willenserklärungen der Miterbinnen, des Klägers und beider Beklagter gebraucht. Hieran fehlt es jedenfalls auf 66

- (1) 67
- Eine Willenserklärung ist eine private Willensäußerung, gerichtet auf die Hervorbringung eines rechtlichen Erfolges, der nach der Rechtsordnung deswegen eintritt, weil er gewollt ist (Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Band I, Allgemeiner Theil, Berlin, Leipzig 1888, S. 126). Sie setzt sich damit – wie ihr Begriff selbst – aus zwei Elementen zusammen, nämlich aus dem von einer Person gebildeten, auf die Herbeiführung einer bestimmten Rechtsfolge gerichteten Willen (subjektives Element) und der Kundgabe bzw. Erklärung dieses Willens, objektives Element (BeckOK BGB/Wendtland, 63. Ed. 1.8.2022, BGB § 133 Rn. 4). Ob eine bestimmte bzw. überhaupt eine Willenserklärung vorliegt, bestimmt sich dabei nach den §§ 133, 157 BGB. Das bedeutet, dass grundsätzlich der wirkliche Wille des Erklärenden maßgeblich ist, wie er von dem Empfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstanden werden durfte (BGH, Urteil vom 7. November 2001 – VIII ZR 13/01 –, BGHZ 149, 129-139, Rn. 37). 68
- (2) 69
- Hiernach können in den verschiedenen Handlungen und schriftlichen Äußerungen der Beklagten keine auf eine Änderung der Vertragsparteien gerichteten Willenserklärungen gesehen werden. 70
- (a) 71
- Die Zahlung der Beklagten auf das neue von dem Kläger angegebene Konto ist überhaupt keine Willenserklärung, denn für den Kläger war ohne Weiteres ersichtlich, dass die Beklagten durch die Zahlung auf sein Konto eine rechtsgeschäftliche Erklärung überhaupt nicht abgeben wollten, sondern nur ihren (vermeintlichen) Pflichten aus dem ursprünglichen Mietverhältnis nachkommen wollten. Dass der Kläger irgendwelche Änderungen am Mietvertrag vornehmen wollte, ging aus seinem Schreiben nämlich nicht hervor; er ging vielmehr selbst davon aus, als Eigentümer ohne Weiteres Vermieter zu sein. In seinem Schreiben ist entsprechend auch nicht erwähnt, dass es einen neuen Vermieter gebe; vielmehr ist von einem bloßen Wechsel der Hausverwaltung die Rede. Für sämtliche Parteien bestand vor diesem Hintergrund erkennbar überhaupt keine Veranlassung, rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben. Entsprechend durfte der Kläger die Zahlung der Beklagten auch nicht in diesem Sinne verstehen (und hat sie auch erkennbar nicht so verstanden). 72
- (b) 73
- Entsprechendes gilt, soweit der Kläger sich darauf stützt, dass die Beklagten die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2019 bis 2021 von ihm entgegengenommen haben. Den Abrechnungen liegt jeweils die Annahme zugrunde, der Kläger sei alleiniger Vermieter, die von den Beklagten geteilt worden sein mag, weil sie die vom Kläger für sich in Anspruch genommene Vermieterstellung nicht hinterfragt haben; gerade aufgrund dieser Annahme der Parteien kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Betriebskostenabrechnungen bzw. die Korrespondenz über sie irgendetwas am Mietverhältnis geändert werden sollte. Im Übrigen ist die Vermieterpflicht zur Erteilung von Betriebskostenabrechnungen gerade keine höchstpersönliche. 74

(c)	
Für die Mangelanzeige und die dem Kläger gegenüber angekündigte Mietminderung der Beklagten gilt nichts anderes.	76
(d)	77
Nach dem Dafürhalten des Gerichts ergibt sich auch nichts anderes daraus, dass die Beklagten einem vom Kläger im eigenen Namen ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen zugestimmt haben. Insoweit haben die Beklagten naturgemäß eine Willenserklärung abgegeben und abgeben wollen, nämlich dahingehend, dass man gegenüber dem (vermeintlichen) Vermieter der Mieterhöhung zustimmt, eine Auslegung der Erklärung dahingehend, dass die Beklagten einem Wechsel des Vermieters zustimmen wollten, kann ihr nach §§ 133, 157 BGB aber gerade nicht entnommen werden; vielmehr gingen die Beklagten erkennbar davon aus, der Kläger sei Vermieter, sodass die Abgabe einer Erklärung dahingehend die Mieterinnen aus dem Mietvertrag zu entlassen, fernliegt. Ob einer Berufung der Beklagten auf die aus der fehlenden ausschließlichen Vermieterstellung des Klägers folgende Unwirksamkeit der Mieterhöhung gegenüber den wirklichen Vermietern § 242 BGB entgegensteht, muss das Gericht – da nicht streitgegenständlich – nicht entscheiden.	78
(3)	79
Soweit sich der Kläger in seinem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 23.12.2022 auf den unveröffentlichten Beschluss des Landgerichts Köln vom 31.01.2022 – 1 S 3/21 (Anl. 23, Vorinstanz: AG Köln, 208 C 88/20) – stützt, dringt er damit nicht durch. Mangels ausreichender Sachverhaltsangaben in dem Beschluss kann das Gericht nicht prüfen, ob es sich den dortigen Ausführungen anschließen könnte; jedenfalls ist aber ersichtlich, dass dort eine langjährige Untätigkeit der ursprünglichen Vermieterin vorlag, die bereits im Jahr 1981 (!) geäußert hatte, nicht mehr Vermieterin zu sein. Vorliegend fehlt es bereits an einer Äußerung der übrigen Erbinnen gegenüber den Beklagten. Zudem geht es hier nicht um einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten, sondern wenigen Jahren; der Kläger trat gegenüber den Beklagten erstmals im Dezember 2019 als vermeintlich alleiniger Vermieter in Erscheinung.	80
(4)	81
Nach alledem kann dahinstehen, ob die Erbauseinandersetzung als solche, von denen die Beklagten erstmals im Prozess Kenntnis erlangt haben, als eine entsprechende Willenserklärung des Klägers und der Mieterinnen ausgelegt werden kann, denn jedenfalls haben die Beklagten – wie dargelegt – keine auf eine Änderung der Vertragsparteien zielende Willenserklärung abgegeben.	82
b)	83
Die Kündigung des Klägers ist auch nicht etwa deshalb wirksam, weil er die Mieterinnen bei der Kündigung vertreten hätte. Es liegt insoweit nämlich kein nach § 164 Abs. 1 S. 1 BGB erforderliches Handeln in fremden Namen vor; der Kläger hat die Kündigung ausschließlich im eigenen Namen abgegeben. Darauf, ob er zur Abgabe entsprechender Erklärungen bevollmächtigt war, kommt es nicht an.	84
c)	85
	86

Soweit der Bundesgerichtshof auch eine Ermächtigung eines Dritten – in der Regel des noch nicht eingetretenen Erwerbers – zur Kündigung im eigenen Namen für möglich hält (BGH, Urteil vom 19. März 2014 – VIII ZR 203/13 –, Rn. 16, juris), ist eine derartige Ermächtigung zur Kündigung im eigenen Namen weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

aa) 87

Im Ausgangspunkt gingen der Kläger und die Miterbinnen ohnehin davon aus, dass der Beklagte mit dem ausschließlichen Eigentumserwerb alleiniger Vermieter wäre, sodass für eine derartige Ermächtigung zur Kündigung allenfalls für die Übergangszeit bis zum Eigentumserwerb Bedarf bestanden hätte. Von dieser Prämisse gehen erkennbar auch die Regelungen der notariellen Teil-Erbauseinandersetzung aus. § 566 BGB wird fälschlich für anwendbar gehalten. 88

bb) 89

In der notariell beurkundeten Teil-Erbauseinandersetzung findet sich in der Konsequenz keine entsprechende Ermächtigung zum Kündigungsausspruch. 90

(1) 91

Für die Übergangszeit treffen die Parteien in Ziffer VII Absatz 2 der notariellen Urkunde nur eine Verabredung hinsichtlich der *Forderungen* aus dem Mietverhältnis und – wenn auch nicht ausdrücklich hierauf beschränkt – im Innenverhältnis zu den *Verpflichtungen* aus dem Mietverhältnis. Dies beinhaltet im Ergebnis nur einen wirtschaftlichen Übergang (siehe dazu sogleich); über *Gestaltungsrechte* wird eine Vereinbarung gerade nicht getroffen. 92

(2) 93

Aus dem vereinbarten Übergang insbesondere von Nutzungen und Lasten (Ziffer. VII, S. 1 der notariellen Urkunde) folgt eine Ermächtigung zur Kündigung im eigenen Namen nicht; es geht insoweit vielmehr bloß um die wirtschaftliche Zuordnung (siehe BGH, Urteil vom 27. November 2009 – LwZR 12/08 –, Rn. 29, juris). 94

(3) 95

Auch Ziffer VII Abs. 1 S. 2 der notariellen Urkunde, der vorsieht, dass die zugrundeliegenden Mietverträge dem Käufer bekannt seien und von ihm übernommen würden, kann eine Ermächtigung zum Kündigungsausspruch nicht entnommen werden (siehe BGH, a. a. O.). 96

d) 97

Die Beklagten sind auch nicht etwa nach § 242 BGB daran gehindert, dem Kläger gegenüber einzuwenden, dass dieser nicht alleiniger Vermieter sei. Dass der Kläger sich 2019 erstmals zu Unrecht ihnen gegenüber als Vermieter geriert hat, geht bereits im Ausgangspunkt zu seinen Lasten. Es kann den Beklagten auch nicht vorgeworfen werden, dass sie die Angaben des Klägers in gutem Glauben zunächst nicht hinterfragt und überprüft haben, sondern dies erst im Rechtsstreit getan haben, nachdem der Kläger von ihnen gerichtlich Räumung begehrt hat. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien erst seit Anfang 2020 gelebt wurde und nicht etwa seit Jahrzehnten ein faktisches Mietverhältnis zwischen den Parteien bestanden hätte. 98

B. 99

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.	100
C.	101
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO. § 708 Nr. 11 ZPO findet keine Anwendung, da der Kostenerstattungsanspruch der Beklagten insgesamt 1.500,00 € übersteigt und somit eine Vollstreckung eines höheren Betrages <i>ermöglicht</i> . Darauf, dass <i>regelmäßig</i> von einer hälftigen Tragung der gemeinsamen Kosten auf Beklagtenseite auszugehen ist (OLG Koblenz, Beschluss vom 18. Juli 2013 – 14 W 402/13 –, Rn. 10, juris vgl. auch Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, Beschluss vom 19. April 2018 – 1 W 40/17 –, Rn. 26, juris), kommt es für die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit nicht an, denn es sind eben auch Konstellationen denkbar, in denen einer der Beklagten den vollen Betrag vollstreckt (so auch Dölling, NJW 2014, 2468, 2471 m.W.N.).	102
Der Streitwert wird auf 11.732,40 € festgesetzt.	103
Rechtsbehelfsbelehrung:	104
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	105
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	106
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	107
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils 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.	108
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	109
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.	110
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	111
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.	112
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.	113
	114

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 (BGBI. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.