

---

**Datum:** 05.11.1996  
**Gericht:** Amtsgericht Essen  
**Spruchkörper:** Abt. 9  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 9 C 204/96  
**ECLI:** ECLI:DE:AGE1:1996:1105.9C204.96.00

---

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die gegnerische Partei gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,00 DM abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

---

**Tatbestand:**

1

Zwischen den Parteien besteht ein langjähriges Mietverhältnis, wegen der Mietverträge wird auf die Anlagen zum Schriftsatz vom 29.10.96 verwiesen. Mit Schreiben vom 14.07.95 kündigte der Kläger dem Beklagten zum 01.08.96. Insoweit wird auf die Kopie Blatt 20 der Akten verwiesen. Der Beklagte widersprach der Kündigung mit Schreiben vom 26.05.96, insoweit wird auf Blatt 21 der Akten verwiesen.

2

Der Kläger stellt den Antrag,

3

die beklagte Partei zu verurteilen, an ihn die im Erdgeschoss rechts des Seitengebäudes des Hauses O-Str. 38 in ##### Essen, gelegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad mit Toilette nebst einem als Hobbyraum und Garage genutzten Lagerraum geräumt herauszugeben.

4

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Der Beklagte beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5  |
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| <b><u>Entscheidungsgründe:</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7  |
| Die Klage ist unbegründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| I.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 9  |
| Da es sich vorliegend um ein Mietverhältnis - im wesentlichen - über Wohnraum handelt, bedarf es zur Kündigung eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Kündigung gemäß § 564 b BGB, der hier vom Kläger nicht dargetan ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| Der Kläger will die Räumung der Wohnung, weil er diese renovieren will, unter anderem Einbau einer Gasetagenheizung, Erneuerung der Wasserrohre etc., was etwa fünf Monate in Anspruch nehmen würde. Während dieser Zeit soll die Wohnung unbenutzbar sein. Die Regelkündigungsgründe nach § 564 b Absatz 2 BGB liegen hier nicht vor. Es kommt daher nur in Frage, dass hier ein unbenanntes berechtigtes Interesse im Sinne von § 564 b Absatz 1 BGB in dem Renovierungsvorhaben zu sehen ist. § 564 b Absatz 2 BGB enthält keine abschließende Aufzählung der Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung. Es kommt auch ein dort nicht genannte berechtigtes Interesse gemäß § 564 b Absatz 1 BGB in Frage, wenn es vergleichbar schwerwiegend ist wie die Aufzählung der Beispiele in § 564 b Absatz 2 BGB (vergleiche: Barthelmess, 4. Auflage, § 564 b Radnummer 52 f). Ein solches berechtigtes Interesse liegt mit dem Renovierungsvorhaben nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung ist dann aufgrund systematischer Auslegung nicht anzunehmen, wenn bereits das Gesetz eine spezielle Regelung über den entsprechenden Konfliktfall geschaffen hat. Eine solche spezielle Regelung ist hier in den §§ 541 a und 541 b BGB zu sehen. Diese Vorschriften begründen eine Duldungspflicht des Mieters für die dort genannten Bauarbeiten seitens des Vermieters, die die Wohnung des Mieters betreffen. Nach diesen Vorschriften ist der Mieter lediglich zur Duldung verpflichtet, ein Kündigungsrecht des Vermieters wird hingegen nicht eingeräumt. Dies ist auch nicht notwendig, denn wenn der Mieter zur Duldung verpflichtet ist, kann der Vermieter ungestört die Arbeiten durchführen. Welche Konsequenzen der Mieter daraus zieht, ob er zeitweilig auszieht oder ob er das ihm eingeräumte Sonderkündigungsrecht nach § 541 b BGB wahrnimmt, ist die Sache des Mieters. § 541 b Absatz 4 BGB ist sogar eine zwingende Vorschrift. Demnach ist davon auszugehen, dass der Konfliktfall, der anlässlich von Renovierungsarbeiten seitens des Vermieters entstehen kann, abschließend durch § 541 b BGB geregelt ist. Für ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund besteht demnach kein Platz mehr. | 12 |
| Ob letztendlich die hier durchzuführenden Arbeiten unter § 541 b BGB fallen, kann dahinstehen, da, wenn sie nicht dazugehören, dies an der Bewertung nichts ändert. Dies ergibt sich daraus, dass selbst bei berechtigten Renovierungsmaßnahmen kein Kündigungsrecht des Mieters nach der soeben geschilderten Auslegung gegeben ist. Dann kann dies erst recht nicht der Fall bei im Sinne § 541 b BGB nicht berechtigten Renovierungsmaßnahmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 13 |
| II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15 |

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.

---

