
Datum: 31.03.2006
Gericht: Amtsgericht Kerpen
Spruchkörper: Abteilung 20
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 20 C 314/05
ECLI: ECLI:DE:AGBM3:2006:0331.20C314.05.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

1

Die Beklagten sind aufgrund Mietvertrags vom 28. Oktober 1997 Mieter des Einfamilienhauses N-weg XX in G. Vermieterin war die im August 1998 verstorbene Frau B U, deren Neffe und Alleinerbe der Kläger ist. Der Kläger erklärte mit Schreiben vom 11. Oktober 2004 die Kündigung des Mietverhältnisses.

2

Der Kläger behauptet, er sei aufgrund seines Alters und seiner Behinderung auf Hilfe angewiesen. Mit der Verwaltung des Hauses sei er überfordert, zumal die Beklagten ihn bedrohten und eigenmächtig Dinge veränderten. Er habe vor, sich in ein Altenheim einzukaufen und sei zu diesem Zweck auf den Erlös aus dem Verkauf des Hauses angewiesen. Der Verkauf des Hauses sei aufgrund der Vermietung gescheitert. Der Wert des Hauses belaufe sich in unvermietetem Zustand auf rund 200.000,- EUR. Er wolle sein Eigentum nicht verschleudern, sondern zum ortsüblichen Preis veräußern.

3

Der Kläger beantragt,

4

5

die Beklagten zu verurteilen, das Einfamilienhaus im N-weg	
XX, XXXXX G, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad,	6
Toilette und Garage, zu räumen und an ihn herauszugeben.	7
Die Beklagten beantragen,	8
die Klage abzuweisen.	9
Sie behaupten, der Kläger sei in der Lage, einen etwaigen Einzug in ein Altersheim anderweitig zu finanzieren; namentlich habe er nach eigenen Angaben außer dem Haus ein hohes Barvermögen geerbt und sei Eigentümer der von ihm selbst bewohnten Eigentumswohnung. Vergleichbare Häuser würden für nur 150.000,- EUR gehandelt.	10
Der Kläger behauptet, seine Eigentumswohnung sei finanziert und belastet.	11
Wegen des beiderseitigen Parteivorbringens im übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze und deren Anlagen verwiesen.	12
Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beschluß vom 21. Dezember 2005 durch Vernehmung der Zeugen N und I. Wegen des Beweisergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift vom 3. März 2006 Bezug genommen.	13
<u>Entscheidungsgründe</u>	14
Die Klage ist nicht begründet.	15
Dem Kläger steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung und Herausgabe des in Rede stehenden Hauses zu.	16
Der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag zwischen den Beklagten und der Erblasserin Frau U vom 28. Oktober 1997, in den der Kläger als Erbe (§ 1922 BGB) eingetreten ist, ist nicht durch die Kündigung vom 11. Oktober 2004 aufgelöst worden. Diese Kündigung ist unwirksam, da der Kläger kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Rechtssinne hat (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach dieser Bestimmung liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses u. a. vor, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (sog. Verwertungskündigung). Die Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, auf die der Kläger seine Kündigung stützt, sind im Streitfall nicht gegeben, wobei dahingestellt bleibt, ob die Kündigung bereits nach § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB unwirksam ist, weil der Kläger die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung in seinem Kündigungsschreiben nicht ausreichend dargelegt hat; immerhin enthält das Kündigungsschreiben weder konkrete Angaben zum Minderwert bei Veräußerung in vermietetem Zustand noch die Darlegung fehlgeschlagener Verkaufsbemühungen.	17
Zwar darf ein Eigentümer sein Haus grundsätzlich auch unabhängig von seiner Vermietung wirtschaftlich nutzen und verwerten (BVerfGE 79, 283, 289). Als Verwertung, die eine Kündigung rechtfertigen kann, ist grundsätzlich auch der Verkauf des vermieteten Objekts anzusehen. Hierbei kann sich eine Vermietung nachteilig auswirken. Zum Schutz des Mieters vor nicht ausreichend motivierten (willkürlichen) Kündigungen erkennt das Gesetz nicht jeden wirtschaftlichen Nachteil des Vermieters bei der Verwertung als Grundlage für die Gewährung	18

eines Räumungsanspruchs an. Der Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darf gleichwohl aufgrund der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht auf Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts des Eigentümers reduziert werden (BVerfGE 79, 283, 290). Einem Vermieter kann nicht angesonnen werden, ein Mietverhältnis bis an die Grenze des wirtschaftlichen Zusammenbruchs fortzusetzen. Auch Vermögenseinbußen, die die wirtschaftliche Existenz des Eigentümers noch nicht ernsthaft in Frage stellen, sind bei der Anwendung der Vorschrift von Verfassungen wegen zu beachten (vgl. LG Hamburg, NJW-RR 1991, 1166 m. weit. Nachw.). Für die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „erheblich“ hat das Bundesverfassungsgericht (NJW 1992, 361; NJW 1989, 972) einerseits die Privatnützigkeit und Verfügungsbefugnis als Kern des Eigentumsrechts im Sinne des Artikels 14 GG hervorgehoben, wozu auch die Freiheit gehört, das Eigentum zu veräußern. Dies ist indes nicht im Sinne eines umfassenden Rechts eines Eigentümers zu verstehen, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren und aus ihm den höchstmöglichen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen (vgl. auch LG Gießen, NJW-RR 1995, 331 m. weit. Nachw.). Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ermächtigt den Gesetzgeber, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen; je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug steht, desto weiter geht diese Bestimmungsbefugnis des Gesetzgebers. Bleiben Nutzung und Verfügung nicht lediglich innerhalb der Sphäre des Eigentümers, sondern berühren sie Belange anderer Personen, die auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind, wie es für vermieteten Wohnraum zutrifft, umfaßt das grundgesetzliche Gebot einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung das Gebot der Rücksichtnahme auf den Nichteigentümer, der seinerseits der Nutzung des Eigentumsobjekts zu seiner Freiheitssicherung und verantwortlichen Lebensgestaltung bedarf. Auch die durch den Mietvertrag erworbene Rechtsposition des Mieters ist durch Art. 14 GG geschützt.

Hier kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Kläger durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung gehindert würde. Dafür ist Voraussetzung, daß die Durchführung der Verwertung von der Beendigung des Mietverhältnisses abhängt. Eine bloße Erschwerung der Verwertung genügt nicht (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., IV Rz 70). Bei einem geplanten Hausverkauf liegt dieses Tatbestandsmerkmal vor, wenn der Vermieter das Haus oder die Wohnung in vermietetem Zustand entweder überhaupt nicht oder nur wirtschaftlich unangemessen zu einem niedrigeren als dem angestrebten Kaufpreis verwerten könnte, so daß ein Verkauf als wirtschaftlich sinnlos erscheint und der Kündigungsschutz des Mietverhältnisses damit zum faktischen Verkaufshindernis wird (Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., Rz. 121 zu § 573).

19

Von beiden Fällen kann hier nicht ausgegangen werden. Daß das Haus des Klägers in vermietetem Zustand gänzlich unverkäuflich wäre, ist weder substantiiert vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Der Kläger kann sich auch nicht auf einen allgemeinen Erfahrungssatz dahingehend berufen, daß Wohnungen und Häuser, auch wenn sie als Renditeobjekt praktisch ungeeignet sind, in vermietetem Zustand nicht verkauft werden können, zumal der Erwerber seinerseits in der Lage ist, das Objekt wegen Eigenbedarf zu kündigen; es kann nicht von einer generellen Unverkäuflichkeit vermieteter Objekte ausgegangen werden (OLG Stuttgart, Urteil vom 26. September 2005 m. weit. Nachw.).

20

Auch kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Verkauf vermietet wirtschaftlich sinnlos wäre. Es mag sein, daß der Kläger beim Verkauf des Hauses in unvermietetem Zustand 30 oder 40 % mehr Erlösen würde als beim Verkauf in vermietetem Zustand. Es gilt aber regelmäßig für Wohnungen und Häuser, daß der Verkaufspreis in unvermietetem Zustand erheblich über dem Verkaufspreis in vermietetem Zustand liegt. Die bloße

21

Herbeiführung der Erzielung eines Mehrerlöses kann keinen tragfähigen Kündigungsgrund bilden. Allein auf den Mindererlös darf aber nicht abgestellt werden, wenngleich bei objektiver Betrachtung ein Mindererlös von 30 oder 40 % sicherlich ein faktisches Verkaufshindernis sein wird für einen wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen, der sich mit einem Mindererlös dieses Umfanges nicht zufrieden geben wird, wenn er den höheren Erlös erzielen kann. Solange es einen funktionierenden Markt für vermietete Objekte gibt, muß jedenfalls dann der marktübliche Erlös für vermietete Häuser zum Maßstab genommen werden für das, was noch als angemessene Verwertung anzusehen ist, wenn sich –wie vorliegend- die tatsächlichen Möglichkeiten des Vermieters, sein Grundeigentum in Geld zu realisieren, von vornherein ausschließlich in diesem Markt erschöpft haben. Dies muß selbst dann gelten, wenn der Verkaufserlös unter dem Einstandspreis, d. h. hier dem Verkehrswert in vermietetem Zustand zum Zeitpunkt des Erbfalls, liegen sollte. Derartige Marktschwankungen sind Ausdruck der liberalen Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik Deutschland; es sind Risiken der (freien) Marktwirtschaft, die als typische unternehmerische Risiken nicht dem Mieter überbürdet werden sollen (LG Berlin, NJW-RR 1995, 332, 333).

Schließlich kann nicht davon ausgegangen werden, daß dem Kläger aus dem Verkauf der Wohnung in vermietetem Zustand ein „erheblicher Nachteil“ im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB entstünde. Er hat das Haus von der Erblasserin unentgeltlich und in schon vermietetem Zustand erworben. Bezugspunkt für eine Vergleichsrechnung ist daher nicht der absolute Vorteil, der ihm bei Veräußerung des Hauses in unvermietetem Zustand entstehen würde, sondern seine Vermögenslage im Zeitpunkt des Erwerbs des Hauses, die dadurch gekennzeichnet ist, daß die Wohnung gerade nicht in unvermietetem Zustand, sondern gleichsam mit dem Mietverhältnis und dem dadurch begründeten Minderwert behaftet erworben wurde. Wenn einerseits das Bestehen des Mietverhältnisses als wertminderndes faktisches Verkaufshindernis angesehen wird, dann muß diese wirtschaftliche Betrachtungsweise konsequent verfolgt werden und auch hinsichtlich des Erwerbs des Eigentums Anwendung finden (LG Berlin, NJW-RR 1995, 332, 333). Auch bei unentgeltlichem Erwerb, sei es infolge einer Schenkung, sei es infolge Erbgangs, ist entsprechend der Verkehrswert in vermietetem Zustand im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbs mit dem Verkehrswert, den das Haus bei der Veräußerung in vermietetem Zustand erzielen könnte, zu vergleichen. Der wirtschaftliche Wert des Objekts in unvermietetem Zustand stand dem Kläger nämlich zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung (vgl. dazu OLG Stuttgart, Urteil vom 26. September 2005 m. weit. Nachw.). Er würde ihn erstmals erlangen und realisieren können, wenn er durch die Beendigung des streitbefangenen Mietverhältnisses in die Lage versetzt würde, das Objekt in unvermietetem Zustand zu verkaufen. Einbüßen kann ein Vermieter aber nur etwas, was er schon einmal gehabt hat. Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erleidet der Kläger mithin keine zusätzlichen, erheblichen Nachteile. Wenn der Vermieter die in vermietetem Zustand erworbene Wohnung mindestens zum Erwerbspreis bzw. Erwerbswert oder sogar mehr in vermietetem Zustand verkaufen kann, liegt kein oder jedenfalls kein erheblicher Nachteil vor. Denn wenn der Vermieter beim Verkauf in vermietetem Zustand immer noch einen höheren oder aber denselben Wert erhält wie den Wert bei Erwerb, wird ihm gerade kein Verlustgeschäft zugemutet. Dies gilt selbst dann, wenn bei Verkauf in bezugsfreiem Zustand abstrakt ein Mehrerlös von mehreren 10.000 EUR realisiert werden könnte. Durch die Veräußerung des Hauses in vermietetem Zustand wird die Vermögenslage des Klägers nicht verschlechtert, lediglich eine erwartete, noch größere Verbesserung der Vermögenslage (über die durch den Erbfall als solche bereits eingetretene Vermögensverbesserung um den Verkehrswert des vermieteten Hauses hinaus) bleibt aus, weshalb auf diese Erwägung jedenfalls nicht die Erheblichkeit eines zur Kündigung berechtigenden Nachteils gestützt werden kann. Wie im Einzelfall die Grenzen zum erheblichen Nachteil im Rechtssinne zu ziehen sind, kann

dahinstehen. Denn der Kläger hat nicht substantiiert dazu vorgetragen, welchen Verkehrswert das Haus im vermieteten Zustand im Zeitpunkt des Erbgangs im August 1998 hatte.

Auf Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 543 BGB hat der Kläger 23
seine Kündigung nicht gestützt und kann sie wohl auch (noch) nicht darauf stützen. Ob eine
auf diesen Gesichtspunkt gestützte außerordentliche Kündigung wirksam wäre, wenn der
beklagte Ehemann sein – nach Auffassung des Gerichts befremdliches – Verhalten fortsetzt,
indem er beispielsweise den Kläger bis auf den Friedhof verfolgt, braucht hier nicht
entschieden zu werden.

Die nicht nachgelassenen Schriftsätze vom 16. und 28. März 2006 haben dem Gericht keine 24
Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 ZPO gegeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch über die vorläufige 25
Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 7.359,72 EUR 26

Pretzell 27