
Datum: 04.12.2002
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 S 150/02
ECLI: ECLI:DE:LGK:2002:1204.9S150.02.00

Vorinstanz: Amtsgericht Wipperfürth, 9 C 117/02

Leitsätze:

1.

Auch für die Frage, ob das von den Parteien des
Räumungsrechtsstreits

bewohnte Gebäude ein eigenständiges Wohngebäude mit zwei
Wohnungen oder -

unter Einbeziehung eines weiteren Komplexes - ein Gebäude mit
mehr als zwei

Wohnungen darstellt, kommt es auf die Verkehrsauffassung an.

2.

Maßgebend sind danach vor allem die zwangsläufigen Kontakte
der Parteien

zu den Bewohnern des weiteren Komplexes, insbesondere die
Situation des

Eingangsbereichs.

3.

Die Bedeutung eines sich über beide Komplexe erstreckenden

Dachgeschosses, das von dem Beklagten des
Räumungsprozesses bewohnt wird,

ist demgegenüber nicht entscheidend. Das gleiche gilt für die Frage, ob

beide Komplexe über eine teilweise gemeinsame Wasser- und Stromversorgung

verfügen.

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Wipperfürth vom 13.6.2002 - 9 C 117/02 - wird zurückgewiesen.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 28. Februar 2003 gewährt.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Beklagten auferlegt.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen. 1

Begründung (§ 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO): 2

Die Berufung war zurückzuweisen, weil das Amtsgericht die Beklagten zu Recht zur Räumung verurteilt hat. Die Kündigung des Klägers vom 19.4.2001 ist gemäß § 564b Abs. 4 BGB a.F. wirksam, so dass das Mietverhältnis der Parteien zum 31.10.2001 beendet worden ist. 3

Das von den Parteien bewohnte Haus (Nr. 35) stellt ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen im Sinne des gemäß § 564b Abs. 4 BGB a.F. dar. Die allein zwischen den Parteien streitige Frage, ob das Nachbarhaus (Nr. 36) als Bestandteil desselben Wohngebäudes - mit dann vier Wohnungen - anzusehen ist, hat das Amtsgericht zu Recht verneint. Allerdings konnte zur Entscheidung dieser Frage der Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 2.7.1992 (5 RE-Miet 1/92; NJW-RR 1993, 20-24) nicht herangezogen werden, weil sich dieser Rechtsentscheid ausdrücklich nicht zu der hier entscheidenden Frage, unter welchen Voraussetzungen das von den Parteien des Räumungsrechtsstreits bewohnte Gebäude im Verhältnis zu benachbarten Gebäuden als selbständiges Wohngebäude anzusehen ist, nicht verhält. 4

In der Literatur ist diese Frage nicht eindeutig herausgearbeitet, weil sie teils mit anderen Fragen vermischt wird. So versteht etwa Voelskow (Münchener Kommentar zum BGB, 3. Auflage 1995, § 564b Rn. 32) unter einem Wohngebäude "ein Haus, dessen Wohnungen getrennte Eingänge haben. Auch zwei auf dem Grundstück aneinandergebaute Bungalows fallen darunter; es kann nach dem Normzweck keinen Unterschied machen, ob die 5

Wohnungen über- oder nebeneinander liegen, ob sie einen gemeinsamen Eingang oder getrennte Eingänge haben; in einem Zweifamilienhaus bilden nicht nur die baulichen Gegebenheiten das Konfliktpotential." Heintzmann (Soergel, BGB, 12. Auflage 1997, § 564b Rn. 20) hält für entscheidend, "wie eng der unumgängliche Kontakt der Wohnungen und ihrer Benutzer ist oder ob es sich um einen Ausbau oder unselbständigen Anbau handelt. In Zweifelsfällen richtet sich die Einordnung nach der Verkehrsanschauung. So enthält ein Doppelhaus, dessen Hälften verschiedenen Eigentümern gehören, zwei Wohngebäude mit je zwei Wohnungen, wenn zu jeder Hälfte zwei Wohnungen gehören. Daran ändert sich nichts, wenn beide Hälften einem Eigentümer gehören. Entscheidend ist nicht die grundbuchrechtliche Trennung, sondern die Trennung der Gebäudeteile nach Eingängen. Auch Wohnblocks (Reihenhäuser) können daher aus mehreren Wohngebäuden ... bestehen, wenn zu jedem Eingangsbereich nicht mehr als zwei Wohnungen gehören; entscheidend ist dann, ob die vermietete Wohnung in dem Eingangsbereich liegt, in dem auch der Vermieter wohnt. Das Merkmal des getrennten Eingangs ist für sich allein nicht entscheidend, bildet aber ein Indiz." Sternel (Mietrecht, 3. Auflage 1988, IV Rn. 23) fordert: "Die Baulichkeit muß nach ihrer Art es mit sich bringen, daß Vermieter und Mieter innerhalb eines Hauses häufiger zusammentreffen können, auch wenn es nicht unbedingt erforderlich ist, daß beide Wohnungen einen gemeinsamen Eingang oder Hausflur haben. Das kann - je nach Anlage - bei nebeneinander liegenden Reihen- oder Terrassenhäusern oder Bungalows verneint werden." Nach Blank (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Auflage 1999, Rn. 315) kann von einem Wohngebäude nicht ausgegangen werden, "wenn eine Hälfte eines Doppelhauses vom Vermieter genutzt wird, während die andere vermietet ist. Dieselbe Situation besteht bei Wohnungen, die voneinander völlig unabhängig sind, wie etwa übereinander liegende Terrassenwohnungen ohne gemeinsamen Eingang und ohne sonstige Berührungspunkte. Maßgeblich ist, ob die beiden Wohnungen so verbunden sind, dass nach der Verkehrsauffassung von einem einzigen Gebäude gesprochen wird." Schließlich ist die Vorschrift nach Emmerich/Sonnenschein/Wietemeyer (Miete 7. Auflage 1999, Rn. 127) auf "zwei Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder selbständige, nebeneinanderliegende Teile eines Zweifamilienhauses mit getrennten Eingängen ... nicht anwendbar." Das Landgericht Hannover (WuM 1979, S. 78) hat im Falle eines verschlossenen Durchbruchs zwischen zwei Bungalows die Selbständigkeit beider Gebäude angenommen.

Entscheidend ist danach, ob nach der Verkehrsauffassung zwei selbständige Gebäude vorliegen. Für die Beurteilung dieser Frage wird der tatsächlichen Möglichkeit des Kontaktes der Bewohner entscheidende Bedeutung beigemessen, hierfür wiederum bildet die Frage der Trennung der Eingangsbereiche ein maßgebliches Indiz. Unerheblich sind dagegen rechtliche, insbesondere Eigentumsfragen, aber auch, ob die maßgeblichen Teile des Gebäudes bzw. der Gebäude unter- oder nebeneinander angeordnet sind.

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze ist im vorliegenden Fall von zwei getrennten Wohngebäuden auszugehen. Bereits der erste optische Eindruck der Anwesen aufgrund des vorgelegten Lichtbildes legt nahe, dass die Verkehrsauffassung hier von zwei Gebäuden ausgeht. Der für die Annahme eines einzigen Gebäudes im Sinne der Vorschrift notwendige enge Kontakt bzw. die entsprechende Möglichkeit dazu besteht zwischen den Parteien einerseits und den Bewohnern des Hauses Nr. 36 nicht. Die unstreitige Situation hinsichtlich der Eingänge bestätigt dieses Ergebnis. Über die Eingänge zu den Wohnungen ist allein der Kontakt zwischen den Parteien des Räumungsrechtsstreits, nicht aber der zu den Bewohnern des Hauses Nr. 36 zwangsläufig, weil diese eigene Eingänge zu ihren Wohnungen benutzen. Soweit die Beklagten vortragen, dass die Bewohner von Nr. 36 den Eingangsbereich der Parteien (Nr. 35) nutzen *können*, dürfte dies in Ermangelung konkreten Vortrages dazu, dass und in welchem Umfang dies auch tatsächlich der Fall ist, allenfalls theoretische Bedeutung

6

7

haben. Sollte tatsächlich ein sporadischer Kontakt in diesem Bereich erfolgen, wäre das unerheblich (vgl. auch LG Hannover a.a.O.).

Aus dem Umstand, dass sich die Wohnung der Beklagten im Dachgeschoss über beide Häuser erstreckt sowie beide Häuser über eine teilweise gemeinsame Wasser- und Stromversorgung verfügen, können die Beklagten nichts anderes herleiten. Für die Beurteilung nach der Verkehrsanschauung ist dies im Ergebnis nicht entscheidend: die Kontaktmöglichkeiten des Klägers zu den Mietern des Hauses Nr. 36 werden dadurch nicht in erheblichem Maße vergrößert. Auf ihn - und nicht auf die Beklagten - kommt es in diesem Zusammenhang an, weil das Sonderkündigungsrecht in seinem Interesse besteht. Soweit die Wohnungen teilweise übereinander liegen, die Gebäude also in sich verschachtelt sind, spricht dies ebenfalls nicht entscheidend für die Annahme eines einheitlichen Wohngebäudes. Die hieraus resultierende größere Nähe der Beklagten (nicht des Klägers) zu dem Nachbarhaus ist nach der Verkehrsanschauung im Ergebnis unerheblich. 8

Nichts anderes ergibt sich aus der Situation hinsichtlich des Kellers. Es mag sein, dass - wie beklagtenseits vorgetragen - alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft die Nutzung der gesamten Räumlichkeiten unter beiden Häusern beanspruchen können. Allerdings entspricht dies unstreitig nicht der tatsächlichen Situation, denn die vorhandenen Durchgänge werden nicht genutzt. Im Rahmen von § 564b BGB a.F. kommt es aber nicht auf die Rechtslage, sondern auf die tatsächliche Kontaktsituation an. 9

Bei der Bemessung der Räumungsfrist (§ 721 ZPO) hat die Kammer einerseits berücksichtigt, dass die Beklagten vor Rechtskraft des Räumungsurteils nicht zur Wohnungssuche verpflichtet sind, andererseits aber auch, dass es an Sachvortrag der Beklagten zur Notwendigkeit der von ihnen beantragten Räumungsfrist vollständig fehlt. 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. 11

Streitwert für das Berufungsverfahren: 4.969,80 EUR 12