
Datum: 08.11.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 S 7/12
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:1108.1S7.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 210 C 422/10

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 24.11.2011 (Az.: 210 C 422/10) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Das vorgenannte Urteil des Amtsgerichts Köln ist insgesamt ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e :

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1, 542 Abs. 1, 543, 544 ZPO abgesehen.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Klage begründet, die Widerklage hingegen unbegründet ist.

1. In zutreffender Weise hat das Amtsgericht einen Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur Untervermietung des ehemaligen Kinderzimmers an den Drittwiderbeklagten gemäß § 553 Abs. 1 BGB bejaht.

1

2

3

4

5

6

Die Beklagte kann ihre Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung nicht darauf stützen, dass der Drittwiderbeklagte selbst nicht Mitglied der Genossenschaft ist. Denn entscheidend ist die Mitgliedschaft der Klägerin als Hauptmieterin. In der Vergangenheit sind auch Untervermietungen an Nichtmitglieder genehmigt worden.

Auch der Umstand, dass die Klägerin in Süddeutschland arbeitet und in A wohnt und gemeldet ist, ihren Lebensmittelpunkt also nicht in B hat, steht ihrem berechtigten Interesse an einer Untervermietung grundsätzlich nicht entgegen, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat. Insofern hat das Amtsgericht auch mit zutreffender und nicht zu beanstandender Beweiswürdigung angenommen, dass die Klägerin dem Drittwiderbeklagten nur eines von drei Zimmern der Wohnung überlassen hat und selbst sich hin und wieder in der Wohnung aufhält. Konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen und Beweiswürdigung des Amtsgerichts begründen könnten, sind nicht gegeben (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) und werden mit der Berufung auch nicht vorgebracht. Die Entlastung bei den Kosten der doppelten Haushaltsführung stellt aber ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Untervermietung dar (vgl. BGH NZM 2006, 220).

7

Soweit durch die beabsichtigte Untervermietung schützenswerte Belange des Vermieters berührt werden, sind diese gemäß § 553 Abs. 1 S. 2 BGB unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit zu berücksichtigen und gegen die Interessen des Mieters abzuwägen. Eine konkrete Regelung zum Vorhalten einer Zweitwohnung findet sich weder im Mietvertrag noch in der Satzung. Zweck der Genossenschaft ist die Wohnraumversorgung der Mitglieder. Die Beklagte beruft sich darauf, dass die genossenschaftliche Treuepflicht und der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen seien.

8

Aus dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ergibt sich für die Beklagte als gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft die Forderung nach einer gerechten Verteilung von Wohnungen. Andererseits ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Beklagte auch an die Mieterschutzbestimmungen des BGB und namentlich an den Bestandsschutz der Mietverhältnisse gebunden ist. Grundsätzlich ist daran festzuhalten, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, das Mietobjekt tatsächlich zu bewohnen, ihm vielmehr lediglich ein Nutzungsrecht zusteht, von dem er vertragsgemäßen Gebrauch machen kann. Dabei kann namentlich nicht über den Begriff des berechtigten Interesses in die persönliche Lebensgestaltung des Mieters eingegriffen werden. Im zu entscheidenden Fall haben sich die Rechtsverhältnisse der Klägerin mittlerweile über Jahre nicht verändert. Demgemäß ist dem Prinzip der Vertragstreue der Vorrang einzuräumen, so dass ein eventuelles Freimachungsinteresse für sonstige Mietbewerber zurückzutreten hat (vgl. BGH NZM 2006, 220; LG Köln WuM 1991, 589).

9

Zwar mag ein berechtigtes Kündigungsinteresse (auch beim Fehlen einer ausdrücklichen Zweckbindung) anerkannt werden, wenn eine Wohnung dringend benötigt wird, um allgemeine öffentlich-rechtliche Verpflichtungen der Raumversorgung zu erfüllen. Bei der Prüfung der Frage, ob das öffentliche Interesse an der Wiedererlangung der streitgegenständlichen Wohnung schwer genug wiegt, um eine Kündigung zu rechtfertigen, sind die besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Ein „geradezu dramatischer Bedarf“ (vgl. insofern LG München WuM 1992, 16) an vergleichbaren Wohnungen kann hier nicht angenommen werden. Auch konkreter Vortrag der Beklagten fehlt dazu. Insofern hat das grundsätzlich aner kennenswerte Interesse der Klägerin an der Beibehaltung ihrer Wohnung Vorrang.

10

2. Das Amtsgericht hat ferner zu Recht einen Räumungsanspruch der Beklagten mangels wirksamer Kündigung verneint.

Als Kündigungsgrund führt die Kündigungserklärung vom 11.01.2011 nur an, dass die Klägerin ohne Zustimmung der Beklagten die Wohnung untervermietet habe, wobei sie davon ausgeht, dass die Klägerin sich nicht zeitweise in der Wohnung aufhalte. Insofern hat das Amtsgericht zutreffend ausgeführt, dass – sofern überhaupt von einem vertragswidrigen Verhalten der Klägerin von einem gewissen Gewicht gesprochen werden kann – es jedenfalls der Beklagten wegen des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt ist, sich bei ihrer Kündigung auf das Fehlen einer Erlaubnis zu berufen, die sie der Klägerin hätte erteilen müssen, wenn sie sich selbst vertragsgemäß verhalten hätte (vgl. BGH WuM 2011, 169). 12

3. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10; 713 ZPO. 13

Streitwert für das Berufungsverfahren: 6.096,00 € 14