
Datum: 01.10.2021
Gericht: Amtsgericht Paderborn
Spruchkörper: Zivilgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 55 C 114/21
ECLI: ECLI:DE:AGPB1:2021:1001.55C114.21.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der klagenden Partei auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand: 1

Die Parteien des Rechtsstreits sind auch Parteien eines Mietverhältnisses. Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte Mieterin der Wohnung im Haus M, Q, im ersten Obergeschoss. Der Kläger nimmt die Beklagte auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung in Anspruch. 2

Der Kläger vermietet die Wohnung in dem von ihm und seiner Ehefrau selbst bewohnten Haus mit Mietvertrag vom 29.06.2005 an die Beklagte. Er kündigte das Mietverhältnis durch seine Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 13.05.2020. 3

Eine Räumung der Beklagten erfolgte auch auf erneute Aufforderung durch die Prozessbevollmächtigten des Klägers mit Schriftsatz vom 26.04.2021 nicht. 4

Der Kläger behauptet, bei dem von den Parteien bewohnten Haus handele es sich um ein Zweifamilienhaus. Er vertritt daher die Ansicht, ihm stehe der besondere Kündigungsgrund 5

des § 573a BGB zur Seite. Der Kläger behauptet weiter, dass das Mietobjekt des Klägers lediglich aus zwei einzelnen Wohnungen und einem ausgebauten Dachgeschoss, dessen Räume von dem Kläger und seiner Ehefrau für sich selbst und zur gelegentlichen Unterbringung von Besuchern der Familie und zur Lagerung von Gegenständen genutzt werde. Das Dachgeschoss sei weder zum Zeitpunkt des Einzugs der Beklagten noch sonst zu irgendeinem Zeitpunkt vermietet gewesen oder als Wohnung genutzt worden.

Der Kläger beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung im Hause M, Q, im ersten Obergeschoß, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einer Diesle, einem Bad, einer Toilette, einem Keller, einem Balkon und einer Garage, zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, das Mietobjekt bestehe aus drei einzelnen Wohnungen. Bei der Dachgeschosswohnung handele es sich um eine in sich geschlossene unabhängige Wohneinheit. Diese sei im Jahr 2005 von einem Studenten bewohnt worden. Von 2008 bis 2016 / 2017 habe dann die Nichte des Klägers, Frau L, die Wohnung bewohnt. Zudem sei diese im Jahr 2019 als Ferienwohnung vermietet worden.

Sie ist der Ansicht, es sei rechtlich unerheblich, dass die Dachgeschosswohnung derzeit nicht bewohnt werde. Demnach sei die Kündigung mangels eines Kündigungsgrundes unwirksam.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Die Parteien sind in der mündlichen Verhandlung vom 27.08.2021 persönlich angehört worden.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 573a BGB, der einzig in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage, zu.

Denn bei dem streitgegenständlichen Mietobjekt handelt es sich nicht um ein solches mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Dies steht zur Überzeugung des Gerichtes nach der persönlichen Anhörung der Parteien fest. So bestätigte der Kläger selbst, dass er das Dachgeschoß dahingehend ausgebaut habe, dass sich dort eine kleine Schlafgelegenheit, ein Bad mit Dusche und Toilette sowie eine kleine Küche befinde. Er erklärte weiter, dass es richtig sei, dass seine Nichte dort während ihres Studiums in Q gewohnt habe. Auf die Ausführungen der Beklagten, dass dort ein junger Mann gewohnt habe, als sie in die streitgegenständliche Wohnung eingezogen sei, bestätigte er diesen Vortrag als zutreffend. Es habe sich dabei um einen Studenten gehandelt, der händeringend Wohnraum gesucht habe.

Damit ist erwiesen, dass es sich vorliegend nicht um ein Zweifamilienhaus im Sinne des § 573a BGB handelt. Im Dachgeschoss des Mietobjektes befindet sich eine dritte Wohnung. Diese ist offensichtlich als selbständige Wohneinheit zu betrachten. Neben einem Schlafraum befinden sich dort auch ein Bad und eine Küche. Zudem war es der Nichte des Klägers

offenbar möglich, dort über mehrere Jahre während ihres Studiums einen eigenen Hausstand zu führen. Die Regelung des § 573a BGB ist auch dann nicht anzuwenden, wenn diese dritte Wohnung leer steht, aber die objektiver Qualifikation einer Wohnung aufweist oder sich im Keller- oder Dachgeschoss eine jederzeit beziehbare dritte Wohnung befindet (Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 573a, Rn. 12). Dabei ist unerheblich, ob die Wohnung über einen separaten Stromzähler oder einen eigenen Briefkasten verfügt. Aus den obigen Erwägungen ist diese als eigenständige Wohneinheit zu betrachten.	
II.	18
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Absatz 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	19
III.	20
Der Streitwert wird auf 4.320,00 EUR festgesetzt.	21
Rechtsbehelfsbelehrung:	22
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	23
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	24
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	25
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Paderborn, Am Bogen 2-4, 33098 Paderborn, 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.	26
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Paderborn zu begründen.	27
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	28
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	29
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	30
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 (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	31

