

201 C 254/10



Verkündet am 17.08.2011

Burgmer
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn , Holzmulheim,
Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte , Neumarkt
Köln,

g e g e n

Herrn , Köln,
Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ,
Köln,

hat das Amtsgericht Köln, Abt. 201
auf die mündliche Verhandlung vom 13.07.2011
durch die Richterin
für **RECHT** erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, die im Erdgeschoss des Hauses
in Köln gelegene Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche,
2 Dielen, einem Bad, einem WC, Terrasse, Balkon und Kellerraum
vollständig zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2011 gewährt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung hinsichtlich der Räumung in Höhe von 5.000,00 € und im Übrigen in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit hinsichtlich der Räumung in Höhe von 5.000,00 € und im Übrigen in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt die Herausgabe der vom Beklagten seit dem 01.12.2002 gemieteten Vier-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses _____ in Köln nach Kündigung des Mietverhältnisses durch den Kläger wegen Eigenbedarfs.

Der Beklagte war bei Anmietung der Wohnung mit der Tochter des Klägers, _____, verheiratet. Die Ehe wurde geschieden. Der Beklagte teilt sich das Sorgerecht für die gemeinsame, mittlerweile 12-jährige Tochter _____ mit seiner Ex-Ehefrau. Die geschiedenen Eheleute praktizieren das sogenannte „echte Wechselmodell“, so dass _____ abwechselnd je eine Woche bei dem Beklagten in Köln-Sülz und bei der Mutter in Köln-Klettenberg wohnt. _____ besucht das _____ Gymnasium in Köln.

Mit Schreiben vom 28.12.2009 kündigte der Kläger das Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten zum 30.06.2010 und erneut mit der Klageschrift vom 11.05.2010. Er begründet die Kündigungen mit Eigenbedarf zu Gunsten seiner zweiten Tochter, _____, die am 25.04.2010 zusammen mit ihrem Ehemann ihr erstes Kind bekam.

Der Kläger behauptet, seine Tochter _____ wohne derzeit mit ihrem Ehemann in Bonn in einer 65 m² großen Wohnung im 3. Obergeschoss ohne Aufzug. Der Ehemann der Tochter _____ arbeite in Köln. _____ habe sich zudem im Frühjahr 2010 um die Einstellung in den richterlichen Probedienst im OLG-Bezirk Köln beworben und habe unter dem 07.03.2010 die Bestätigung der Aufnahme in die Liste der Interessenten erhalten (Bl. 34 d. A.). Die _____ zwischenzeitlich über eine

Zeitarbeitsfirma aufgenommene Beschäftigung in der Rechtsabteilung der Deutschen Telekom in Bonn habe lediglich zur Überbrückung der Übergangszeit aufgenommen. Diese Beschäftigung könne jederzeit kurzfristig aufgelöst werden.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die im Erdgeschoss des Hauses in Köln gelegene Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, 2 Dielen, einem Bad, einem WC, Terrasse, Balkon und Kellerraum vollständig zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass nachvollziehbare und vernünftige Gründe für die Eigenbedarfskündigung nicht bestünden, da mit ihm und seiner Tochter bereits Familienangehörige des Klägers in der Wohnung wohnen. Ferner ist er der Auffassung, er könne die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, weil die Eigenbedarfskündigung für ihn und seine Tochter eine unzumutbare Härte darstelle. Er behauptet, seine Tochter leide bereits unter der Scheidung ihrer Eltern, ein Umzug und ein damit möglicherweise verbundener Schulwechsel sei ihr nicht zuzumuten. Eine preislich vergleichbare Wohnung in Köln zu finden, sei ihm nicht möglich. Da er sich - unstreitig - im Insolvenzverfahren befindet, sei ihm auch nicht möglich, die Kaution für eine neue Wohnung zu stellen.

Das Gericht hat Beweis gemäß dem Beweisbeschluss vom 15.10.2010 durch Vernehmung von Zeugen erhoben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.11.2010 Bezug genommen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie die zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe

ist durch die Kündigung vom 28.12.2009 wirksam zum 30.06.2010 beendet worden. Dem Kläger stand gem. § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB ein Grund zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu. Gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der damit kodifizierte „Eigenbedarf“ ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann anzunehmen, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für seinen Nutzungs- bzw. Überlassungswunsch anführen kann (vgl. nur BGH NJW 1988, 904 ff.). Dabei hat das Bundesverfassungsgericht klargestellt, dass zur Substanz des Eigentums die Selbstnutzung durch den Eigentümer bzw. seine privilegierten Angehörigen nach dessen Willen und Lebensplanung gehört (vgl. BVerfG WUM 1993, 377 ff., unter II. B. 1. b, m. w. N.). Der Entschluss des Vermieters ist nicht unbeschränkt nachprüfbar. Insbesondere dürfen die Gerichte in die Lebensplanung des Vermieters nicht eingreifen, sondern haben den Entschluss, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen oder einem privilegierten Angehörigen zu überlassen, grundsätzlich zu akzeptieren (BVerfG a. a. O.; Stornel, Mietrecht Aktuell, 4. Auflage 2009, Rn. XI 35).

Nach Überzeugung des Gerichts sind die vorgenannten Grundsätze auch dann zu beachten, wenn - wie hier - bereits Familienangehörige des Vermieters die von der Eigenbedarfskündigung betroffene Wohnung bewohnen. Der Umstand, dass mit dem Ex-Ehemann der Tochter und mit der Enkelin des Klägers bereits Verwandte in der Wohnung wohnen und der Kläger den Eigenbedarf mit dem Nutzungswunsch der anderen Tochter und ihrer Familie begründet, führt vorliegend nicht dazu, dass wegen des gleichsamem Austauschs von Familienmitgliedern durch andere Familienmitglieder der Überlassungswille des Vermieters als Ausdruck seiner Freiheit, mit seinem Eigentum nach eigenen Vorstellungen und der eigenen Lebensplanung zu verfahren, geringer zu gewichten ist. Lediglich sind an die Feststellung des Eigenbedarfs strengere Anforderungen zu stellen, d. h. die Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit der für den Eigenbedarf angeführten Gründe sind besonders gewissenhaft zu prüfen.

Ein auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruhendes Überlassungsinteresse des Klägers ist vorliegend zu bejahen. Dies steht aufgrund der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest. Das Gericht stützt sich dabei auf die Aussagen der Zeugin sowie des Zeugen

Die Zeugin hat glaubhaft, nämlich widerspruchsfrei und detailreich zu den Umständen bekundet, die sie zu dem Entschluss bewegt haben, in die derzeit vom Beklagten bewohnte Wohnung zu ziehen. Dabei hat sie insbesondere die Schwierigkeiten nachvollziehbar dargelegt, die mit ihrer jetzigen Wohnsituation als Mutter eines Kleinkindes verbunden sind. Ferner hat sie eigene berufliche

Vorstellungen angeführt, die ihren Wunsch nach einem Wohnortwechsel stützen. Schließlich hat sie bekundet, dass auch ihre sozialen Kontakte sie nicht mehr an ihrem derzeitigen Wohnort in Bonn halten.

Auch der Zeuge hat seine Absicht, die vom Beklagten bewohnte Wohnung zu beziehen, glaubhaft und überzeugend dargelegt. Er hat bekundet, dass auch für ihn ein Wohnort in Köln sinnvoller sei, da er zwar bei einem in Bonn ansässigen Betrieb angestellt sei, jedoch die meiste Zeit auf Baustellen in Köln und Düsseldorf eingesetzt werde. Ferner hat er dargelegt, dass auch sein sozialer Mittelpunkt im Raum Köln sich befinde, da er von 2004 bis Juli 2010 als Selbständiger in Köln gearbeitet habe.

Beide Zeugen haben zudem übereinstimmend ausgesagt, dass sie auch dann eine neue Wohnung suchen wollen, wenn sich die derzeitigen Pläne des Klägers nicht realisieren ließen und dass sie ihre Wohnungssuche auch auf den Raum Köln beziehen würden.

Das Gericht hat keine Zweifel daran, dass der Nutzungswunsch der Tochter des Klägers und ihrer Familie nach wie vor - trotz der zwischenzeitlich in Bonn angetretenen befristeten Anstellung der Tochter - fortbesteht. In diesem Zusammenhang waren Feststellungen zu der Frage, ob die Anstellung der Tochter über eine Zeitarbeitsfirma erfolgte, entbehrlich. Denn zum einen kann auch ein direktes Anstellungsverhältnis von dem Arbeitnehmer jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden. Zum anderen ist nach dem Inhalt der Zeugenaussagen der Wunsch der Tochter des Klägers und ihres Ehemanns, nach Köln zu ziehen, nicht allein durch die beruflichen Aussichten der Tochter getragen. Denn auch der Ehemann der Tochter des Klägers hat in Köln nicht nur seinen häufigsten Einsatzort, sondern auch den Schwerpunkt seiner sozialen Kontakte. Auch die Tochter des Klägers hat ausweislich ihrer Zeugenaussage in Bonn nicht mehr viele enge soziale Kontakte; dagegen wohnen ihre Geschwister in Köln.

Der Beklagte kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht gem. § 574 BGB deshalb verlangen, weil die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn und seine Tochter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Nach § 574 BGB besteht ein Fortsetzungsanspruch des Mieters nur dann, wenn seine Interessen diejenigen des Vermieters überwiegen. Gleichgewicht mit den Interessen des Vermieters genügt dagegen nicht (vgl. Weidenkaff in Palandt, BGB, 70. Auflage 2011, § 574 Rn. 8).

Der Beklagte hat zur Begründung einer außergewöhnlichen Härte vorgetragen, dass zum einen durch einen Umzug ein Schulwechsel seiner Tochter notwendig werden könnte, was in ihrem Alter die stabile Persönlichkeitsentwicklung stören könnte und

Ferner hat er geltend gemacht, dass es ihm aufgrund seiner schwierigen finanziellen Lage nicht möglich sei, vergleichbaren Wohnraum zu einer vergleichbaren Miete zu finden und ihm auch die Stellung der Kautions unmöglich sei. Die angeführten Gründe vermögen jedoch weder für sich betrachtet noch in ihrer Zusammenschau ein die Vermieterinteressen überwiegendes Interesse des Beklagten an der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen.

Der Schulwechsels eines Kindes genügt nicht für die Begründung einer außergewöhnlichen Härte (vgl. LG Hamburg NJW-RR 1991, 1355). Zudem geht das Gericht davon aus, dass ein Schulwechsel der Töchter des Beklagten nicht erforderlich werden dürfte. Das Gericht hat schon in dem Hinweis- und Beweisbeschluss vom 15.10.2010 darauf hingewiesen, dass es die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt nicht als so schlecht einschätzt, dass es dem Beklagten geradezu unmöglich sei, angemessenen Wohnraum für sich und seine Tochter im Einzugsbereich des Gymnasiums in Köln zu finden. Das Gericht bleibt insofern bei seiner geäußerten Auffassung. Die Aussichten des Beklagten, anderen Wohnraum zu finden, können nicht als so schlecht gewertet werden, dass diesem Umstand nicht durch die Gewährung einer längeren Räumungsfrist Rechnung getragen werden kann. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des Alters der Tochter. Einer 12-jährigen Gymnasiastin ist es durchaus zumutbar, auch längere Schulwege, die eine Bus- oder Bahnfahrt enthalten, in Kauf zu nehmen.

Mit den gleichen Erwägungen sieht das Gericht auch das praktizierte „echte Wechselmodell“ nicht in Gefahr. Den Eltern ist es zumutbar, ihre Tochter einmal in der Woche zum jeweils anderen Elternteil zu fahren oder zu begleiten.

Eine unter Würdigung der Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigende Härte besteht auch nicht deshalb, weil über das Vermögen des Beklagten mit Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 09.03.2007 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Der Auffassung des Beklagten, dass es ihm aufgrund des laufenden Insolvenzverfahrens nicht möglich sei, ein Darlehen zur Stellung der Kautions aufzunehmen, ist nicht zu folgen. Denn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens hat lediglich zur Folge, dass der Insolvenzschuldner die Verfügungsgewalt über die zu seinem Vermögen gehörenden Gegenstände verliert. Seine Befugnis zum Abschluss von Verpflichtungsgeschäften, wie beispielsweise Kaufverträgen und Darlehensverträgen, wird durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens dagegen nicht berührt.

Der Schutzantrag des Beklagten gem. § 712 ZPO war abzulehnen. Gem. § 712 Abs. 1 Satz 1 ZPO hat das Gericht dem Schuldner auf Antrag zu gestatten, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung ohne Rücksicht auf eine Sicherheitsleistung des Gläubigers abzuwenden, wenn die Vollstreckung ihm einen

nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde. Dies gilt gem. § 712 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht, wenn ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht. Zwar würde die Räumung dem Beklagten einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen (vgl. auch LG Frankfurt DWW 1990, 150). Jedoch hat der Kläger vorliegend ein vorrangiges, überwiegendes Vollstreckungsinteresse. Denn der mit der Eigenbedarfskündigung geltend gemachte Bedarf ist dringend. Seine Tochter wohnt mit ihrem Ehemann und einem Kleinkind in einer Wohnung, die zum einen den Platzbedarf einer Familie nicht gerecht wird und zum anderen im 3. Obergeschoss eines Hauses ohne Fahrstuhl liegt. Die erwartete Verfahrensdauer im Falle der Einlegung der Berufung durch den Beklagten würde bei der gerichtsbekanntem derzeitigen Auslastungssituation der zuständigen Berufungskammer mindestens 1 ½ Jahre bis zur Entscheidung betragen. Ein so langes Zuwarten ist dem Kläger und seiner Tochter mit deren Familie unter den derzeitigen Wohnverhältnissen nicht zumutbar.

Gem. § 721 Abs. 1 ZPO war dem Beklagten jedoch eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren. Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass unter Berücksichtigung der finanziellen Situation des Beklagten und der Anforderungen an die neue Wohnung die Wohnungssuche gewisse Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Vor dem Hintergrund dessen, dass der Beklagte einer regelmäßigen beruflichen Tätigkeit derzeit nicht nachgeht und bei Beachtung des Vollstreckungsinteresses des Klägers ist eine viermonatige Räumungsfrist als angemessen zu erachten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 7, Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Streitwert: bis 9.000,00 €

Richterin

Ausgefertigt:

~~Bezeichnet:~~

Bledner

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

