

1 S 260/12
222 C 488/11
Amtsgericht Köln



Verkündet am 19.09.2013

[REDACTED]
der Geschäftsstelle

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

EB	ZU	MhA	
Eingang:			
20. Sep. 2013			
RAe Schön und Reinecke			
zdA	WV	Tel.	BT

des Herrn Karl-Heinz Gerigk, [REDACTED]

Beklagten und Berufungsklägers,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Schön, Reinecke und Forst
in Köln –

g e g e n

Herrn Marco H. [REDACTED]

Kläger und Berufungsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juli 2013
durch den [REDACTED]
Landgericht [REDACTED]

für R e c h t erkannt:

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Köln – 222 C 488/11 – vom 08.10.2012 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass dem Beklagten eine weitere Räumungsfrist bis zum 16.12.2013 gewährt wird.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Das vorgenannte Urteil des Amtsgerichts ist ohne Abwendungsbefugnis und ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gem. den §§ 540 II, 313 a I 1, 542 I, 543, 544 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Mit vorgenanntem Urteil hat das Amtsgericht den Beklagten verurteilt, die von ihm derzeit innegehaltene, dem Kläger gehörende Dachgeschosswohnung nebst zugehörigem Kellerraum im Hause [REDACTED] in Köln zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben; das Amtsgericht hat dem Beklagten eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2012 gewährt. Die gegen dieses Urteil gerichtete zulässige Berufung des Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg.

Zu Recht hat das Amtsgericht die vom Kläger mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 14.03.2011 – sinngemäß – erklärte ordentliche Kündigung als wirksam erachtet. Die durch diese Kündigung ausgelöste Kündigungsfrist ist abgelaufen.

Entgegen den vom Beklagten erhobenen Bedenken ist die Kammer – mit dem angefochtenen Urteil – der Auffassung, dass die vorgenannte Kündigungserklärung des Klägers mit einer in formaler Hinsicht ausreichenden Begründung versehen ist. Dass im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wird, dass der Kläger vor seinem Einzug in die Wohnung diese zunächst ausbauen und sanieren will, ist unschädlich. Als Begründung in der Kündigungserklärung genügt die Angabe der so genannten Kerntatsachen. Das sind bei einer Eigenbedarfskündigung – wie hier – die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat (BGH, Urteil vom 17.03.2010 – Aktenzeichen: VIII ZR 70/09 – und Urteil vom 06.07.2011 – Aktenzeichen: VIII ZR 317/10). Dem genügt die Begründung im Kündigungsschreiben vom 14.03.2011:

Dort ist mitgeteilt, dass der Kläger in die von ihm erworbene streitgegenständliche Wohnung einziehen wolle und es wird weiter die hinter diesem Wunsch stehende Motivation des Klägers erläutert. Dass der Kläger die Wohnung vor seinem Einzug zunächst noch umbauen und sanieren lassen will, hat nichts mit seinem Interesse an der Erlangung der Wohnung zu tun, sondern betrifft allein die Begleitumstände, unter denen der Kläger sein mit der Kündigung reklamiertes Erlangungsinteresse zu befriedigen gedenkt. Diese Begleitumstände mussten dem gemäß in der Kündigungserklärung nicht mitgeteilt werden. Daran ändert auch letztlich nichts, dass die streitgegenständliche Wohnung, die derzeit nur einfachsten Wohnstandards genügt, nach den vom Kläger beabsichtigten baulichen Maßnahmen wesentlich verändert sein wird. Denn diese beabsichtigten baulichen Veränderungen sind weder für das Interesse des Beklagten, die Wohnung – in ihrer jetzigen Ausstattung – weiterhin bewohnen zu dürfen, noch für das Interesse des Klägers daran, die Wohnung – zunächst ebenfalls in ihrer jetzigen Ausstattung – zu erhalten, von Belang. Die Kammer vermag auch nicht zu erkennen, dass dem Beklagten seine Rechtsverteidigung gegen die Kündigung vom 14.03.2011 dadurch maßgeblich erschwert worden wäre, dass der Kläger in der Kündigungserklärung seine baulichen Pläne noch nicht erwähnte. Der Verlauf des hiesigen Rechtsstreits belegt vielmehr recht zwanglos das Gegenteil.

Zutreffend sind auch die Ausführungen des Amtsgerichts im angefochtenen Urteil, dass und warum der Wirksamkeit der Kündigung vom 14.03.2011 die vom Landesgesetzgeber erlassene Sperrfristverordnung nicht entgegen steht. Insoweit erinnert der Beklagte mit seiner Berufung auch nichts.

Schließlich steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch zur Überzeugung der Kammer fest, dass der vom Kläger behauptete Eigennutzungswunsch tatsächlich besteht. Greifbare Anhaltspunkte für die Annahme des Beklagten, der Kläger werde die Wohnung nach Umbau und Sanierung sofort wieder weiter verkaufen, haben sich dem gegenüber nicht ergeben. Die Kammer folgt insoweit – ebenso wie das Amtsgericht – den übereinstimmenden Bekundungen der Zeugen, denen der Kläger seinen Eigennutzungswunsch anlässlich unterschiedlicher Gelegenheiten mitgeteilt hat. Die Kammer hält insbesondere die Aussagen der von ihr – mit Rücksicht auf die Einwände des Beklagten erneut – vernommenen Zeuginnen M. [REDACTED] und N. [REDACTED] der früheren und der jetzigen Lebensgefährtin des Klägers, für glaubhaft. In diesem Zusammenhang wird nicht verkannt, dass beide Zeuginnen – wie schon bei ihren Aussagen vor dem Amtsgericht – nur verhältnismäßig wenig dazu bekunden konnten, wie die streitgegenständliche Wohnung derzeit beschaffen ist, welche baulichen Veränderungen der Kläger im einzelnen anstrebt und wie die Wohnung nach dem Umbau konkret genutzt werden soll. Dies begründet indes keine ernstlichen Zweifel an der Ernsthaftigkeit des vom Kläger behaupteten und durch die Zeuginnen bestätigten Eigennutzungswunsches. Denn die eingehende Befragung der Zeuginnen hat ergeben, dass beide die grundsätzliche Planung des Klägers zwar kannten und befürworteten, andererseits aber dem Kläger bei der konkreten Umsetzung dieser Planung letztlich freie Hand gelassen haben, und zwar sowohl hinsichtlich der finanziellen Seite, als auch in Bezug auf die bauliche Umgestaltung und Sanierung der Wohnung. Die Kammer hält diese Einstellung der Zeuginnen auf dem Hintergrund des persönlichen Eindrucks, den sie von den Zeuginnen bei deren Einvernahme gewonnen hat, und angesichts des Umstandes, dass der Kläger allein die Wohnung erworben hatte und allein für die Kosten von deren Umbau und Sanierung aufkommen sollte, für ohne weiteres plausibel. Auf den zuletzt genannten Gesichtspunkt hat die Zeugin R. [REDACTED] in ihrer Aussage auch ausdrücklich hingewiesen. Zudem hat die Kammer auch mit berücksichtigt, dass wegen der den Zeuginnen bekannten Haltung des Beklagten, der die Räumung und Herausgabe der

Wohnung verweigerte und auch weiterhin verweigert, und angesichts der vom Kläger verfolgten umfangreichen baulichen Veränderungen bis zu einem zukünftigen Einzug in die Wohnung noch längere Zeit vergehen würde, so dass sich die Frage der konkreten Gestaltung und Nutzung der Wohnung aus Sicht der Zeuginnen jedenfalls noch nicht dringlich stellte. Auf diesen Gesichtspunkt hat die Zeugin Miesem in ihrer Aussage hingewiesen.

Aufgrund der in sich schlüssigen, glaubhaften Angaben des Klägers, die er in der mündlichen Verhandlung vom 14.03.2013 zu seinen wirtschaftlichen Verhältnissen gemacht hat, legt die Kammer ihrer Entscheidung – entgegen den diesbezüglich vom Beklagten geltend gemachten Bedenken – zugrunde, dass der Kläger wirtschaftlich in der Lage ist, den Kredit, den er zur Finanzierung des Kaufpreises für die Wohnung aufgenommen hat, dauerhaft zu bedienen und dass es ihm darüber hinaus gelingen wird, einen weiteren Kredit für die – auf etwa 180.000.- bis 200.000.- € veranschlagten – Kosten der baulichen Maßnahmen zu erhalten. Der Kläger verdient als Bauleiter knapp 2.000.- € netto monatlich. Dem gegenüber stehen monatlich etwa 625.- €, die der Kläger auf den für den Erwerb der Wohnung aufgenommenen Kredit zu zahlen hat, weitere 170.- € monatlich an Wohngeld und schließlich noch – geschätzte – 250.- € monatlich an Schuldendienst für den noch aufzunehmenden Kredit bezüglich der Kosten des Umbaus, die der Kläger in Höhe eines Anteils von 120.000.- bis 130.000.- € fremd finanzieren will. Auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass dem Kläger ab dem Auszug des Beklagten die von diesem gezahlte Miete von 345.- € monatlich (Kaltmiete) entgehen wird, erscheinen die vorgenannten finanziellen Belastungen des Klägers im Zusammenhang mit Erwerb und Umbau der streitgegenständlichen Wohnung als noch tragbar, zumal der Kläger ansonsten keine weiteren Belastungen abzutragen hat. In diesem Zusammenhang hat die Kammer in ihre Überlegungen auch mit einbezogen, dass der Kläger, wenn er, wie von ihm beabsichtigt, zusammen mit der Zeugin R. [REDACTED] in die streitgegenständliche Wohnung einzieht, die Miete von monatlich knapp 400.- € einspart, die er, der Kläger, für die von ihm derzeit bewohnte Wohnung zu zahlen hat. Zudem will sich die Zeugin R. [REDACTED] wie sie glaubhaft bekundet hat, in diesem Fall, weil sie dann die von ihr derzeit zu zahlende Warmmiete von rund 600.- € monatlich einspart, im Verhältnis zum Kläger an den Kosten der streitgegenständlichen Wohnung beteiligen; die Zeugin R. [REDACTED] hat aus ihrer Berufstätigkeit als Erzieherin monatliche Einkünfte von rund 1.700.- € netto.

Der Kläger hat eine – neue – Baugenehmigung der Stadt Köln vom 02.04.2013 vorgelegt, durch die der von ihm geplante Umbau der streitgegenständlichen Wohnung, insbesondere der Abbruch des bestehenden Daches und die Errichtung eines neuen Satteldaches mit vier Gauben und einer Dachterrasse genehmigt worden ist. Ohne Erfolg verweist der Beklagte dem gegenüber darauf, der Kläger habe dem Bauaufsichtsamt – offenbar – noch nicht die Statik und die Nachweise über Schallschutz sowie Wärme- und Feuchteschutz vorgelegt. Aus dem Text der Baugenehmigung vom 02.04.2013 ergibt sich bereits, dass der Kläger diese Unterlagen noch nachreichen kann. Soweit der Kläger nach der Baugenehmigung mit der Bauausführung erst beginnen darf, wenn er die vorgenannten Unterlagen vorgelegt hat, ist weder aus dem Vortrag des Beklagten, noch ansonsten etwas dafür ersichtlich, dass der Kläger die noch fehlenden Unterlagen nicht zeitnah wird beibringen können. Das Vorgesagte gilt sinngemäß in gleicher Weise für die zivilrechtlich – möglicherweise – erforderliche Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer im Objekt zu der vom Kläger beabsichtigten baulichen Umgestaltung des Daches.

Soweit der Beklagte – erstmals im hiesigen Berufungsverfahren – vorgetragen hat, die von ihm benannte Zeugin D. [REDACTED] habe sich Ende 2008 für den Erwerb der vom Zeugen Egger angebotenen Wohnung im Haus Fontanestraße 3 interessiert, woraufhin der Zeugin mitgeteilt worden sei, diese Wohnung sei „praktisch verkauft“, stattdessen könne aber eine andere „praktisch gleiche Wohnung“ angeboten werden, die „demnächst zum Verkauf stünde“, war dem nicht weiter nachzugehen. Denn dem Sachvortrag des Beklagten sind keine tatsächlichen Anknüpfungstatsachen dafür zu entnehmen, dass es sich bei der der Zeugin Jäger wie vorzitiert angebotenen Ersatzwohnung um die vom Beklagten innegehaltene streitgegenständliche Wohnung handelte.

Dem Beklagten stehen keine Härtegründe im Sinne von § 574 BGB zur Seite, die Anlass für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Kläger geben könnten. Insoweit nimmt die Kammer vorab Bezug auf die zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts im angefochtenen Urteil. Die Umschulung des Beklagten, der in seinem früheren Beruf als Elektroinstallateur aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr arbeiten kann, ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, wie der Beklagte in der mündlichen Verhandlung vom 04.07.2013 bestätigt hat. Ob der Beklagte in seinem neuen Beruf als Bürokaufmann eine Anstellung finden wird, steht derzeit noch nicht fest; der Beklagte selbst sieht insoweit allerdings gute Aussichten. Aber auch wenn der Beklagte keine solche Anstellung finden wird, ergibt sich hieraus kein unter Würdigung des Erlangungsinteresses des Klägers durchgreifender Härtegrund zu Gunsten des Beklagten. Denn dann hätte der Beklagte, wenn und soweit er die Miete für die von ihm anzumietende Ersatzwohnung nicht selbst aufbringen könnte, einen Anspruch gegen die öffentliche Hand auf Zahlung eines entsprechenden Mietzuschusses.

Die Kammer hat dem Beklagten – unter Abwägung der gegenläufigen Interessen der Parteien – gem. § 721 I ZPO eine nochmalige Räumungsfrist gewährt, die indes – insbesondere unter Berücksichtigung des seit der Kündigung vom 14.03.2011 verstrichenen langen Zeitraums und der bereits vom Amtsgericht gewährten Räumungsfrist – nur noch recht kurz bemessen werden konnte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10 Satz 1 und 2, 713 ZPO.

Es bestand – entgegen der diesbezüglichen Anregung des Beklagten – kein Anlass zu einer Zulassung der Revision. Insbesondere ist nach Überzeugung der Kammer die Rechtsfrage, welche Kerntatsachen in der Erklärung einer Eigenbedarfskündigung angegeben sein müssen, damit die Kündigungserklärung formal ordnungsgemäß begründet ist, durch die oben zitierten Entscheidungen des BGH eindeutig beantwortet.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 4.140.- €