

# **Amtsgericht Sinzig**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB

- 1. Der Vermieter kann sich zwei Jahre nach dem Abschluß eines neuen Mietverhältnisses zur Begründung der Eigenbedarfskündigung nicht auf den Wohnbedarf für seine 7-jährige Tochter berufen, da bereits bei Mietvertragsabschluß die gleiche Sachlage vorhanden war.**
- 2. Chronischen Schnarchen stellt einen Grund für eine Eigenbedarfskündigung dar, wenn der Vermieter einen weiteren Raum zur Eigennutzung wünscht, in dem seine Frau getrennt von ihm schlafen kann.**

AG Sinzig, Urteil vom 06.05.1998; Az.: 4 C 1096/97

### **Tatbestand:**

Der Kläger ist Eigentümer einer an den Beklagten mit Mietvertrags vom 01.08.1995 vermieteten 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einem Wohnraum, einem Schlafzimmer, sowie einem ca. 7 m<sup>2</sup> großen Kinderzimmer. In diesem Kinderzimmer lebt die inzwischen siebenjährige Tochter des Klägers. Beide Parteien wohnen in dem gleichen Haus. Mit Schreiben seines Rechtsanwaltes vom 16.09.1997 erklärte der Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.12.1997. Zur Begründung wurde zum einen angegeben, daß die sieben Jahre alte Tochter dringend ein eigenes Spielzimmer brauche und das bisherige Zimmer zu klein sei. Auch leide der Kläger seit eineinhalb Jahren unter chronischem Schnarchen, so daß seine Ehefrau ein eigenes Schlafzimmer benötige.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Kündigung des Klägers vom 16.09.1998 ist wirksam. Der Beklagte ist daher verpflichtet, die Wohnung zu räumen und an den Kläger herauszugeben. Die Voraussetzungen des § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB liegen vor. Der Vermieter benötigt im Sinne dieser Vorschrift die Wohnung, wenn er sie selbst nutzen oder durch eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder seine Familienangehörigen nutzen lassen will und wenn er dafür vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat (BGH, NJW 1988, 904 = WuM 1988, 47). Der Selbstnutzungswunsch des Vermieters allein reicht für ein berechtigtes Erlangensinteresse nicht aus. Der Vermieter muß Gründe anführen können, die diesen Wunsch vernünftig und nachvollziehbar erscheinen lassen. Hierfür genügt jedes auch höchstpersönliche Interesse des

Vermieters von nicht ganz geringem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht ((BGH, NJW 1988, 904 = WuM 1988, 47). Weder ist erforderlich, daß der Eigenbedarf dringend ist oder sogar ein Notfall vorliegt, noch ist maßgebend, ob der Vermieter bisher unzureichend untergebracht ist (BGH, NJW 1988, 904 = WuM 1988, 47).

Die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf und seinen Entschluß, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen, sind grundsätzlich zu beachten (BVerfGE 79, 292 = NJW 1989, 970 = WuM 1989, 114). Eine Grenze des Erlangungswunsches bildet der Mißbrauch. Eine mißbräuchliche Eigenbedarfskündigung liegt insbesondere dann vor, wenn die Voraussetzungen des Eigenbedarfs bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden oder dessen Entstehung vorhersehbar waren und der Vermieter kurze Zeit nach Vertragsabschluß sich auf diese Gründe bezieht, um seine Eigenbedarfskündigung durchzusetzen (BVerfG, NJW 1992, 3032). Bei Beachtung dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung ergibt sich für den vorliegenden Fall folgende Beurteilung:

Der Kläger kann sich zur Begründung der Eigenbedarfskündigung nicht auf den Wohnbedarf für seine Tochter berufen. Bereits bei Mietvertragsabschluß im Jahre 1995 war die gleiche Sachlage vorhanden. Trotzdem hat der Kläger den Mietvertrag mit dem Beklagten abgeschlossen. Auch wenn das Kind des Klägers natürlich im Laufe der Zeit einen höheren Raumbedarf hat, war doch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwischen den Parteien klar, daß dieser Fall eintritt. Der Kläger kann sich nun lediglich zwei Jahre nach Abschluß des Mietvertrags, nicht auf diesen erhöhten Wohngebrauch berufen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts jedoch fest, daß der Kläger an einem chronischen Schnarchen leidet. Für das Gericht ist es nachvollziehbar und vernünftig, daß der Kläger einen weiteren Raum zur Eigennutzung wünscht, in dem seine Frau, die Zeugin A, getrennt von ihm schlafen kann. Die Zeugin A hat überzeugend dargetan, daß sie aufgrund des Schnarchens nicht mehr im gemeinschaftlichen Schlafzimmer schlafen kann, sondern die Nächte auf der Couch im Wohnzimmer verbringt. Die Zeugin hat auch überzeugend dargetan, daß sie bereits aufgrund dieser Situation an erheblichem Schlafmangel leidet, der sogar bereits zu gesundheitlichen Schwierigkeiten bei ihr geführt hat. Es ist daher insgesamt nachvollziehbar und vernünftig, daß der Kläger die vom Beklagten bewohnte Wohnung selbst bzw. für seine Familienangehörigen nutzen will.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht auch zur Überzeugung des Gerichts fest, daß die Situation im Hinblick auf das Schnarchen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwischen den Parteien noch nicht in der Form bestand bzw. daß der Kläger zu diesem Zeitpunkt noch der Auffassung war, dieses Problem durch ärztliche Hilfe lösen zu können. Dies ergibt sich bereits aus dem zu den Akten gereichten Attest des behandelnden Arztes Dr. B, nachdem der Kläger ihn erstmals im Jahre 1995 wegen des Schnarchens aufgesucht hat.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.