

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 280, 823 BGB

- 1. Sofern der Mieter auf eigene Initiative einen Räumungsvergleich abschließt, nachdem er Ersatzwohnraum gefunden hat, kann die Generalquittung nur als Verzicht auch auf Schadensersatzansprüche wegen möglicherweise nicht bestehenden Eigenbedarfs zugunsten der Tochter der Vermieterin ausgelegt werden.**
- 2. Maßgeblicher Zeitpunkt, bis zu dem eine Andienpflicht besteht oder der Fortfall des Eigenbedarfs zu berücksichtigen ist, ist der Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist. Zu diesem Zeitpunkt bestand im vorliegenden Fall noch Eigenbedarf der Tochter.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 04.09.2013; Az.: 531 C 351/12

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin als ehemalige Mieterin der Beklagten macht Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend.

Ursprünglich verband die Parteien der als Anlage K1 vorgelegte Hamburger Mietvertrag für Wohnraum über eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG links eines Anwesens in Hamburg.

Mit Klage vom 18.11.2011 beehrte die jetzige Beklagte Räumung zum 1.12.2011.

Geltend gemacht wurde Eigenbedarf für die Zeugin Z .

Aufgrund der Unsicherheit der damaligen Beklagten/jetzigen Klägerin ob die Eigenbedarfskündigung greifen würde und der Räumungsanspruch der jetzigen Beklagten/vormaligen Klägerin zugesprochen worden würde, sah sich die jetzige Klägerin zur Beschaffung von Ersatzwohnraum gezwungen.

Diesen hat sie per 01.04.2012 gefunden.

Im Räumungsverfahren zum Aktenzeichen 531 C 393/11 kam es durch Beschluss gemäß § 278 VI ZPO am 12.04.2012 zum Abschluss eines Räumungsvergleichs.

In Ziff. 5 des Vergleichs heißt es:

"Mit Abschluss des Vergleichs verzichten die Parteien im Übrigen wechselseitig auf sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis und erteilen sich insoweit Generalquittung. Die Parteien nehmen diesen Verzicht wechselseitig an."

Die jetzige Klägerin gab die Wohnung zum 01.04.2012 an die nunmehrige Beklagte heraus.

Aufgrund des Umzugs entstanden der Klägerin folgende Kosten:

Euro 1.190,-- Maklercourtage an die Fa. Immobilien,
Euro 1.439,72 Umzugskosten an die Fa. X GmbH,
Euro 654,00 Kosten für neue Jalousien,
Euro 696,00 Kosten für eine neue Waschmaschine gem. Rechnung,
Euro 2.400,00 Mietdifferenzkosten (40,-- Euro x 60 Monate).

Außerdem entstanden Prozesskosten in Höhe von Euro 1.596,87 sowie Euro 321,04 (insgesamt Euro 1.917,91).

An die Prozessbevollmächtigten der jetzigen Klägerin leistete die Rechtsschutzversicherung Euro 2.058,46, mithin insgesamt Euro 3.976,37, deren Erstattung an die Rechtsschutzversicherung begehrt wird.

Die Rechtsschutzversicherung der Klägerin hat die Anspruchsverfolgung aus dem Klagantrag insoweit genehmigt.

Die Klägerin behauptet, aufgrund weiteren Kontakts zu ihren früheren Nachbarn habe sie in Erfahrung gebracht, dass die Beklagte keinerlei Aktivitäten in Richtung auf den Einzug ihrer Tochter in die vormalige, von der Klägerin genutzte Mietwohnung entfaltet habe, obwohl der Eigenbedarf ursprünglich als dringlich dargestellt wurde.

Im Juli 2012 wurde die Wohnung letztlich von der Zeugin Z bezogen.

Diese soll - ihr Vater hatte die Wohnung gekauft - geäußert haben, dass die Ankaufverhandlungen bereits im Februar 2012 stattfanden, d.h. vor Abschluss des Vergleichs am 12.04.2012.

Die Tochter der Beklagten habe die Wohnung zu keiner Zeit beziehen wollen.

Es handele sich um vorgetäuschten Eigenbedarf und eine arglistige Täuschung seitens der Beklagten.

Die Klägerin ist der Auffassung, der Eigenbedarf hätte im Zeitpunkt der letzten

mündlichen Verhandlung tatsächlich vorliegen müssen.

Der Erstkontakt zum späteren Käufer sei nicht erst durch den Makler am 22.05.2012 erfolgt.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin Euro 6.379,72 zzgl. Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Rechtsschutzversicherung Euro 3.976,37 zzgl. Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz zu zahlen

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie habe berechtigten Eigenbedarf zum Gegenstand ihrer Kündigung im Vorprozess gemacht. Hintergrund sei gewesen, dass die jetzige Beklagte die ehemalige Wohnung der jetzigen Klägerin für ihre Tochter und deren damals dreijährigen Sohn benötigte. Beide lebten zu damaligen Zeit in einer nur 37 qm großen Wohnung.

Nachdem die Übergabe der Wohnung zum 01.12.2011 gescheitert sei, zog die Tochter der Beklagten in eine weitaus größere Wohnung, die ebenfalls im Eigentum der Beklagten steht.

Da die jetzige Klägerin die Wohnung erst ein halbes Jahr nach der rechtmäßigen Kündigung geräumt übergeben habe, entschloss sich die Tochter der jetzigen Beklagten aufgrund der Tatsache, dass ihr Sohn sich in der Kinderbetreuungseinrichtung eingelebt hatte, nicht noch einen weiteren Umzug vorzunehmen.

Im Übrigen sei der Einzug der Tochter der Beklagten nicht Voraussetzung für den Räumungsvergleich gewesen.

Verkaufsverhandlungen hätten im 1. Quartal 2012 hinsichtlich der Wohnung nicht stattgefunden. Erstmals am 21.05.2012 sei vom Makler empfohlen worden, das Objekt zu veräußern.

Während des Räumungsprozesses habe die Beklagte nicht einmal in Erwägung gezogen, dass die Wohnung letztlich nicht durch ihre Tochter bezogen werde.

Im März 2012 sei noch keine Verkaufsanzeige auf einem Online-Portal insoweit geschaltet worden.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen M gemäß Beschluss vom 29.05.2013. Wegen seiner Aussage wird auf Bl. 74 ff d.A. verwiesen.

Außerdem wurde die Zeugin Z vernommen. Insoweit wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 29.05.2013.

Ergänzend wurde die Zeugin Z vernommen. Insoweit wird verwiesen auf das Sitzungsprotokoll vom 21.08.2013.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Klägerin stehen keine Schadensersatzansprüche auf Zahlung an sich selber oder ihre Rechtschutzversicherung wegen vorgetäushtem Eigenbedarfs zu.

Zur Überzeugung des Gerichts steht jedenfalls nicht fest, dass die jetzige Beklagte den Räumungsrechtstreit zum Aktenzeichen 531 C 393/11 gestützt auf vorgetäushtem Eigenbedarf eingeleitet hat.

Die Zeugin Z hat glaubhaft bestätigt, dass die ursprüngliche Wohnung mit knapp 40 qm für sie und das Kind zu klein war. Außerdem habe sie sich auf die eigene neue Wohnung gefreut und die bisherige Wohnung zu Ende Dezember 2011 gekündigt.

Erst aufgrund einer Erbschaft des Vaters kam es zum Einzug in eine erheblich größere Wohnung, nachdem der Vater der Zeugin dieser einen Mietnachlass von monatlich Euro 300,-- gewährte.

Als aufgrund des Räumungsvergleichs die ehemalige Wohnung der jetzigen Klägerin frei wurde, habe die Zeugin entschieden, dass ein Umzug für sie erst im Herbst 2012 passen würde.

Die bis dahin angedachte möblierte Vermietung sei dann jedoch gescheitert. Anschließend habe der Vater der Zeugin mitgeteilt, dass das Objekt gut zu verkaufen sei. Nur deshalb sei die Zeugin in der zwischenzeitlich bezogenen Wohnung geblieben und habe den ursprünglichen Plan eines Umzugs in die Ex-Wohnung der Klägerin aufgegeben.

Diese Zeugenaussage ist zwar kritisch zu bewerten, da es sich um die Tochter der jetzigen Beklagten handelt, andererseits passt die Zeugenaussage sowohl zum hier streitigen Sachvortrag, als auch zu den Angaben des Zeugen M, der in seiner schriftlichen Aussage am 03.06.2013 bestätigt hat, dass eine erste Kontaktaufnahme am 21.05.2012, d.h. nach Räumung durch die jetzige Klägerin erfolgte. Erst 2 Tage später habe sich der Vater der Zeugin Z aufgrund der Internetanzeige gemeldet. Bereits am 24.05.2012 sei der Notar beauftragt worden, einen Vertrag zu entwerfen. Am 07.06.12 wurde Beurkundungstermin vereinbart.

Die klägerseits im Schriftsatz vom 25.02.2013 aufgestellte Behauptung, dass die Zeugin Z das Verkaufsangebot im Internet auf der Webseite von www.xxx.de bereits

am 02.03.2012 gefunden habe, hat diese Zeugin nicht ansatzweise bestätigt. Vielmehr hat sie ausgesagt, dass ihr Vater die Wohnung zeitnah zu einem Gespräch irgendwann zwischen Juni und August 2012 im Internet gesehen und anschließend erworben habe.

Ein Gespräch vor Juni 2012 über den Wohnungsankauf hielt die Zeugin obendrein für "sehr unwahrscheinlich".

Vor diesem Hintergrund steht Ziff. 5 des Prozessvergleichs vom 12.04.2012 Schadensersatzansprüchen der Klägerin entgegen.

Der Vergleich enthält eine wechselseitige Generalquittung für alle Ansprüche aus dem vormaligen Mietverhältnis.

Im vorliegenden Fall kommt es auf die konkrete Auslegung des Räumungsvergleichs (Ziff. 5) und die Würdigung aller Umstände des Einzelfalles an.

Ob Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschem Eigenbedarfs entfallen, wenn die Parteien die Beendigung des Mietverhältnisses im Wege des Vergleichs vereinbarten, nachdem der Mieter das Vorliegen von Eigenbedarfsgründen - wie hier - ausdrücklich bestritten hat, entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung (vgl. BGH WuM 2011, 634).

Im vorliegenden Fall scheiden gesetzliche oder vertragliche Schadensersatzansprüche aus, weil der Streit über die Berechtigung des bestrittenen Eigenbedarfs durch den Vergleich gerade beigelegt werden sollte.

Im Übrigen bestätigt die Klägerin dies selbst auf Seite 3 der Klageschrift wenn es dort heißt, dass "aufgrund der Unsicherheit der Klägerin, ob die Eigenbedarfskündigung greifen werde" Ersatzwohnraum gesucht und der Vergleich abgeschlossen wurde.

Hier ist jedenfalls aufgrund des im Vorprozess bestrittenen Eigenbedarfs nicht davon auszugehen, dass die Klägerin in der sicheren Vorstellung die Wohnung geräumt hat, materiell hierzu auch verpflichtet zu sein.

Sofern die Klägerin - wie hier - auf eigene Initiative einen Räumungsvergleich abschließt, nachdem sie Ersatzwohnraum gefunden hat, kann die Generalquittung nur als Verzicht auch auf Schadensersatzansprüche wegen möglicherweise nicht bestehenden Eigenbedarfs zugunsten der Tochter der jetzigen Beklagten ausgelegt werden.

Im vorliegenden Fall sollte das Mietverhältnis unabhängig von der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung beendet werden.

Die Klägerin kann sich auch nicht auf nachvertragliche Andien-, Informations- oder Auskunftspflichten berufen.

Maßgeblicher Zeitpunkt, bis zu dem eine Andienpflicht besteht oder der Fortfall des Eigenbedarfs zu berücksichtigen ist, ist der Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist. Zu diesem Zeitpunkt bestand im vorliegenden Fall noch

Eigenbedarf der Tochter.

Eventuelle nachvertragliche Pflichten sind im Übrigen durch die Generalklausel des Vergleichs in Wegfall gekommen.

Spätestens ab 12.04.2012 konnte die Beklagte über das Mietobjekt auch anderweitig verfügen.

Im Übrigen hat die Klägerin auch nicht vorgetragen, dass die jetzige Beklagte gewusst habe, dass auf Seiten ihrer Tochter, für die ursprünglich Eigenbedarf geltend gemacht wurde, aufgrund der neuen Unterbringung mit entsprechendem Mietnachlass plötzlich kein Interesse mehr an dem Umzug nach Rissen bestand, sondern dieser frühestens im Herbst 2012 angedacht war. In einem solchen Fall hätte die Wohnung 6 Monate leer gestanden, da auch die möblierte Vermietung gescheitert war.

Gerade aufgrund der Generalklausel des Prozessvergleichs konnte die Beklagte auf das spontane Angebot des Kaufinteressenten Wachholz sen. reagieren und innerhalb weniger Tagen dank Vermittlung des Maklers und Zeugen M das vormals von der Klägerin bewohnte Mietobjekt veräußern.

Selbst wenn man anderer Auffassung ist, könnte die Klägerin die bis zum Abschluss des Räumungsvergleichs entstandenen Kosten nicht als Schadensposition geltend machen, da der Beklagten allenfalls der Sinneswandel nach Ablauf der Kündigungsfrist für die Eigenbedarfskündigung und die fehlende nachträgliche Information über den Wegfall des Eigenbedarfs aufgrund der Entscheidung der Tochter doch nicht in die Wohnung einzuziehen, ab Kenntnis vorzuhalten waren. Diese Faktoren sind für das Entstehen der Prozesskosten im Vorprozess auf jeden Fall für die Zeit bis Anfang Mai 2012 nicht kausal und fallen damit in jedem Fall als Schadensposten weg.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.