

# **Amtsgericht Frankfurt/Main**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 546, 573 Abs. 3 BGB

- 1. Der Vermieter ist verpflichtet, beim Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung den Mieter über alle Umstände zu informieren, die der Mieter zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit benötigt.**
- 2. Hierzu gehört auch die Information über eine im selben Hause freiwerdende Wohnung, die der Vermieter dem Mieter anbieten muss.**
- 3. Verletzt der Vermieter diese Verpflichtung, ist die Kündigung formell unwirksam.**

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.03.2016; Az.: 33 C 3331/15

Das Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 33, hat durch Richterin am Amtsgericht Wichmann aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.02.2015 für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die von ihnen auf dem Grundstück rechts innegehaltene Garage zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Im Übrigen wird Klage wird abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 92% und die Beklagten 8% zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Soweit die Beklagten zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden sind, wird den Beklagten gestattet, die Vollstreckung durch die Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 150,00 EUR abzuwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet. Den Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung durch die Klägerin im Übrigen durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils für die Klägerin vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Der Klägerin wird gestattet, die Vollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils für die Beklagten vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu

vollstreckenden Betrages leisten.

**Tatbestand:**

Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte zu 1) Mieter der im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung, die er gemeinsam mit seiner Ehefrau, der Beklagten zu 2), bewohnt, und einer auf demselben Grundstück gelegenen Garage.

Für die Vermietung der Garage wurde ein gesondertes Mietvertragsformular verwendet. Ausweislich § 10 dieses Vertrages erklärte sich der Beklagte zu 1) ausdrücklich damit einverstanden, dass die Garage separat gekündigt werden kann.

Die monatliche Nettomiete beträgt zurzeit 499,80 EUR zuzüglich eines Betrages in Höhe von 45,00 EUR für die Garage.

Die im Erdgeschoss rechts des Hauses gelegene Wohnung wurde mit Mietvertrag vom 28.04.2005 ab 01.05.2015 an eine neue Mieterin vermietet. Die Wohnung wird bis dato nicht bewohnt.

Die Klägerin ließ mit anwaltlichem Schreiben vom 08.05.2015 die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses' aussprechen. Zur Begründung berief sie sich auf Eigenbedarf. Insoweit wird wegen der Einzelheiten auf den Inhalt dieses Schreibens (Blatt 12 ff d. A.) verwiesen.

Die Klägerin wiederholt die Behauptungen des Kündigungsschreibens.

Sie behauptet weiter, die Nachbarwohnung sei von dem früheren Mieter erst im Juni 2015. durch Übergabe der Schlüssel unmittelbar an die Nachmieterin - eine Freundin ihrer Enkelin, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wird, zurückgegeben worden. Es müssten noch Arbeiten in der Wohnung durchgeführt werden. Deshalb sei die Freundin noch nicht eingezogen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im Erdgeschoss links gelegene Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele Bad nebst zur Wohnung gehörendem Kellerraum sowie die auf demselben Grundstück rechts gelegene Garage zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten bestreiten unter anderem die dem geltend gemachten Eigenbedarf zugrunde gelegten Tatsachen.

Wegen der Einzelheiten im Übrigen wird verwiesen auf das Mietvertragsformular für die Vermietung der Garage (Blatt 12 ff d. A.), den Mietvertrag vom 28.04.2015 (Blatt 62 ff. d. A.) sowie auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist im zuerkannten Umfang begründet.

Die Klägerin kann von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Garage verlangen, weil das hierüber begründete Mietverhältnis beendet ist (§ 546 BGB). Insoweit war die mit anwaltlichem Schreiben vom 08.05.2015 ausgesprochene Kündigung wirksam. Dabei kann offen bleiben, ob es sich bei dem Garagenmietverhältnis um ein rechtlich selbständiges Mietverhältnis handelt. Jedenfalls hat sich der Beklagte zu 1) im Mietvertrag ausdrücklich damit einverstanden erklärt, dass der Vermieter insoweit zur gesonderten Kündigung berechtigt ist.

Im Übrigen ist die Klage jedoch unbegründet.

Die Klägerin kann von den Beklagten nicht die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verlangen, weil das Mietverhältnis über die Wohnung nicht beendet ist (§ 546 BGB). Denn die mit anwaltlichem Schreiben vom 08.05.2015 insoweit ausgesprochene Kündigung ist formell unwirksam.

Nach § 573 Abs. 3 BGB ist die Kündigung zu begründen. Sinn und Zweck dieses Begründungserfordernisses ist, den Mieter in die Lage zu versetzen, möglichst frühzeitig Klarheit über seine Rechtsposition zu erlangen und alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Er soll in die Lage versetzt werden, seine Rechtsverteidigung hieran auszurichten und frühzeitig Klarheit über Erfolg oder Misserfolg zu erlangen. Diesen Anforderungen wird der Inhalt der Kündigungserklärung - obwohl im Übrigen sehr ausführlich und gut nachvollziehbar begründet - nicht gerecht.

Nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann der Vermieter während des Laufs der Kündigungsfrist, das heißt, so lange das Mietverhältnis noch besteht, verpflichtet sein, eine bis zum Kündigungstermin frei werdende vergleichbare Wohnung im selben Haus entweder selbst zur Befriedigung seines Eigennutzungswunschs in Anspruch zu nehmen oder eine solche dem Mieter anzubieten. Hieraus folgt, dass die Umstände um die Nachbarwohnung im Kündigungsschreiben bereits mitzuteilen waren. Im Hinblick auf den Umstand, dass die Wohnung bereits mit Vertrag vom 28.04.2015 vermietet wurde, folgt, dass die Klägerin Kenntnis vom Freiwerden der Wohnung hatte. Auf die Tatsache, dass der Mieter die Schlüssel erst im Juni 2015 an die Nachmieterin herausgegeben hat, kommt es nicht an. Die Klägerin hätte die Beklagten spätestens zu diesem Zeitpunkt davon in Kenntnis setzen müssen, dass die Wohnung nicht mehr zur Verfügung steht. Erst dann wären die Beklagten in der Lage gewesen einzuschätzen, dass sie sich möglicherweise nicht - mehr - mit dem Argument der Verletzung der Anbietetpflicht oder der Pflicht zur Inanspruchnahme einer

Alternativwohnung verteidigen können. Dies gilt vorliegend umso mehr, weil die Wohnung bis heute nicht bewohnt wird. Die Beklagten konnten und durften aufgrund dieser Umstände von einer erfolgreichen Rechtsverteidigung ausgehen, weil die Umstände um die Nachbarwohnung schlicht nicht bekannt waren.

Die Frage, ob eine Verletzung der oben erörterten Vermieterpflichten vorliegt, kann unerörtert bleiben. Dies gilt auch für sämtliche weiteren Einzelheiten.

Gegen diese Entscheidung ist die Berufung statthaft. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 EUR übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs.1 ZPO. Danach sind die Kosten des Rechtsstreits im Verhältnis des jeweiligen Obsiegens geteilt worden. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 7, Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird festgesetzt auf 6.573,60 EUR Dies entspricht dem Jahreswert der monatlichen Gesamtnettomiete (§ 41 Abs. 2 GKG).