

Amtsgericht Dülmen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 573 BGB

- 1. Grundsätzlich hat der Anspruchsteller, der einen Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung geltend macht, die Tatsachen, welche die Pflichtverletzung begründen, als Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen.**
- 2. Es ist für die Kündigung unschädlich, wenn der Familienangehöriger des Vermieters aufgrund hindernder Umstände die Wohnung nie bezieht, wenn das Vorhaben tatsächlich bestand. Ein nachträglicher Wegfall des Kündigungsgrundes hindert die Wirksamkeit der Kündigung nicht.**

AG Dülmen, Urteil vom 15.03.2022, Az.: 3 C 178/21

Tenor:

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 18.01.2022 wird zurückgewiesen, die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrags.

Tatbestand:

Die Kläger als ehemalige Mieter nehmen die Beklagten als ehemalige Vermieter in der Hauptsache mit einer Teilklage aus einem beendeten Mietverhältnis wegen vermeintlich vorgeschobenen Eigenbedarfs auf Schadensersatz in Anspruch.

Die Kläger mieteten die Wohnung im Erdgeschoss des Dreifamilienhauses in der MM-Straße 5 in 48249 Dülmen in Größe von 140 qm seit 2001. Am 29.08.2010 schlossen die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag ab dem 01.09.2010. Die Nettokaltmiete betrug 581,00€ (4,15€/qm). Dieses Mietverhältnis kündigten die Beklagten mit Schreiben vom 23.03.2018 wegen Eigenbedarfs zum 31.12.2018, da der Sohn des Beklagten zu 2), der Zeuge C, seinen eigenen Hausstand mit seiner Lebensgefährtin habe gründen wollen.

Die Kläger widersprachen der Kündigung, sodass die Beklagten Räumungsklage beim AG Dülmen erhoben (AZ 3 C 7/2019). Es wurde ein Vergleich (AZ 3 C 7/19, 26.04.2019) geschlossen, in dem sich die Kläger B als Gesamtschuldner zur Räumung und Rückgabe der Wohnung wegen Eigenbedarfs mit Ablauf des 30.06.2019 verpflichteten. Die Kläger mieteten mit Mietvertrag vom 19.03.2019 eine neue Wohnung in einem Neubau. Die neue, noch nicht bezugsfertige Wohnung der Kläger in der MM-Straße 10 in 48249 Dülmen hatte eine Fläche von 80 qm und die Nettokaltmiete betrug 760,00€ (9,50€/qm).

Mit Schriftsatz ihres damaligen Prozessbevollmächtigten vom 08.04.2019 erklärten die Beklagten, den Eintritt der Bezugsfertigkeit abzuwarten und aus dem Räumungsvergleich so lange nicht zu vollstrecken.

Am 18.12.2019 erlangten die Beklagten Besitz an dem Mietobjekt.

Der Zeuge C ist nie in die Wohnung gezogen. Der Zeuge hat vielmehr in der Folge die Wohnung der am 11.01.2020 verstorbenen Großmutter in Buldern bezogen.

Das Haus in der MM-Straße wurde am 18.09.2020 online inseriert und inzwischen von den Beklagten veräußert.

Mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 25.05.21 forderten die Kläger die Beklagten vergeblich auf, an sie binnen 14 Tagen einen Mietdifferenzschaden für 48 Monate i.H.v. 17.976,00 € zu leisten.

Die Kläger behaupten, sie hätten die Wohnung an die Beklagten am 18.12.2019 zurückgegeben. Der Zeuge C habe nie vorgehabt, die Wohnung zu beziehen. Ihnen sei für 48 Monate ein Mietdifferenzschaden in Höhe von 17.976,00€ entstanden. Dieser ergebe sich aus den monatlichen Mehrkosten der Kläger im Vergleich zur Miete der Wohnung der Beklagten, die auf 428,00€ pro Monat beziffert werden und den sie in diesem Rechtsstreit für 12 Monate geltend machen. Die Kläger sind der Meinung, dass die Beklagten nicht zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt gewesen seien.

Die Kläger beantragten zunächst, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger den Betrag von 5.136,00€ nebst Zinsen i.H.v. 5% über dem Basiszinssatz seit dem 09.06.2021 zahlen.

Nachdem in der mündlichen Verhandlung vom 18.01.2022 Versäumnisurteil gegen sie ergangen ist, legten sie mit Schreiben vom 25.01.2022 Einspruch ein und beantragen nunmehr,

das Versäumnisurteil vom 18.01.2022 aufzuheben und die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger den Betrag von 5.136,00€ nebst Zinsen i.H.v. 5% über dem Basiszinssatz seit dem 09.06.2021 zahlen

Die Beklagten beantragen,
den Einspruch zu zurückzuweisen und die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die Wohnung sei am 18.12.2019 zwangsweise geräumt worden. Die nicht fristgerechte Übergabe der Wohnung habe an dem Vorhaben des Zeugen C, die Wohnung zu beziehen, nichts geändert. Ein sofortiger Bezug am 18.12.2019 sei jedoch nicht möglich gewesen, da die Wohnung in einem desolaten Zustand von den Klägern hinterlassen worden sei. Die umfassenden und notwendigen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten hätten deswegen nicht unmittelbar stattfinden können, weil der Zustand der Wohnung zunächst zur Beweissicherung im Wege eines selbstständigen Beweisverfahrens habe gutachterlich dokumentiert werden sollen. Der Eigenbedarfsgrund habe sich schließlich erledigt, als die Mutter der Beklagten am 11.01.2020 verstarb und der Zeuge C entschieden habe, die vormalige Wohnung seiner Großmutter zu beziehen. Diese Entscheidung habe er getroffen, weil die Wohnung im

Erdgeschoss der Dreifamilienhauses über einen längeren Zeitpunkt nicht hätte bezugsfertig sein können. Die Beklagten sind der Auffassung, aus dem nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfsgrundes könnten keine Rechte hergeleitet werden.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen CC. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.03.2022 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Das Amtsgericht Dülmen ist sachlich gem. § 1 ZPO, §§ 71 I, 23 Nr. 2a GVG und örtlich gem. § 29a ZPO ausschließlich zuständig.

Es steht den Klägern frei, nur einen Teil ihres Gesamtanspruchs zum Gegenstand der Klage zu machen. Dies ist unter Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes in § 253 II Nr. 2 ZPO zulässig, wenn die Kläger ihren Anspruch hinreichend individualisiert haben, damit sich der Umfang der Rechtskraft genau bestimmen lässt. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Kläger deutlich gemacht haben, welcher Teil ihres Anspruches zur Entscheidung gestellt werden soll. Die Kläger machen von einem etwaigen Schadensersatzanspruch i.H.v. 17.976,00€, der sich aus 42 Monaten Mietdifferenz zusammensetzt, nur einen Teilschadensersatz i.H.v. 5.136,00€ für 12 Monate geltend. Aus dem Antrag und dem Klagevorbringen ergibt sich jedoch nicht, für welche 12 der 42 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatz begehrt wird. Die Auslegung des Antrags gem. §§ 133, 157 BGB ergibt unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 366 II BGB, dass wohl die ersten 12 Monate nach der Beendigung des Mietverhältnisses gemeint sind. Somit erfüllt die Teilklage das Bestimmtheitsgebot des § 253 II Nr. 2 ZPO.

II.

Die Klage ist unbegründet. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung gegen die Beklagten gem. §§ 280 I, 241 II BGB, da sie eine Pflichtverletzung der Beklagten nicht beweisen können.

Zunächst steht dem Anspruch der Vergleich vom 26.04.2019 (3 C 7/19, AG Dülmen) nicht entgegen. Der Anspruch ist nur dann ausgeschlossen, wenn die Parteien einen gerichtlichen Räumungsvergleich geschlossen haben, mit dem der Streit über die Berechtigung des Eigenbedarfs beigelegt wurde. Davon ist zumindest dann auszugehen, wenn der behauptete Eigenbedarf in dem Vergleich vorangegangenen Räumungsverfahren ausdrücklich bestritten wurde, vgl. AG Mannheim, BeckRS 2012, 934. Die Kläger haben der Kündigung jedoch nicht wegen des geltend gemachten Eigenbedarfs widersprochen. Das Räumungsverlangen wegen Eigenbedarfs hielten die Kläger für berechtigt. Daher kann ebenso nicht von einem deklaratorischen Schuldanerkenntnis ausgegangen werden.

Es bestand ein wirksamer Mietvertrag gem. § 535 I BGB zwischen den Parteien. Da die Kündigung gem. § 573 I, II Nr. 2 BGB rechtmäßig war, besteht keine Pflichtverletzung gem. § 241 II BGB. Das Mietverhältnis wurde mit Schreiben vom 23.03.2018 zum 31.12.2018 von den Beklagten als Vermieter gekündigt. Selbst wenn davon auszugehen

wäre, dass sich das Mietverhältnis zwischen den Parteien über einen Zeitraum von über 8 Jahren erstreckte und damit die Kündigungsfrist gem. § 573c I BGB um sechs Monate verlängert worden wäre, wäre die Kündigungsfrist zum 31.12.2018 fristgerecht.

Es ist den Klägern nicht gelungen zu beweisen, dass der Kündigungsgrund – wie von ihnen behauptet – lediglich vorgeschoben war. Grundsätzlich hat der Anspruchsteller, der einen Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung geltend macht, die Tatsachen, welche die Pflichtverletzung begründen, als Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen, vgl. BGH, NJW-RR 1990, 1422 = WM 1990, 1977 [unter II 2a] m.w. Nachw.; Baumgärtel/Laumen, Hdb. d. Beweislast im PrivatR I, 2. Aufl., Anh. § 282 Rdnrn. 4 ff., 19 ff., 25; NJW 2005, 2395, beck-online.

Die Beklagten gaben an, die Wohnung für den Zeugen C nutzen zu wollen. Dieser Eigenbedarf begründet gem. § 573 II Nr. 2 BGB ein berechtigtes Interesse der Vermieter an der Kündigung, da der Sohn des Beklagten zu 2) und Neffe des Beklagten zu 1) als Familienangehöriger benötigte.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass ein wirksamer Kündigungsgrund bestand. Der Zeuge C hat glaubhaft und in sich widerspruchsfrei bestätigt, dass er die Wohnung tatsächlich beziehen wollte. Er hätte die Wohnung auch noch nach der erfolgten Übergabe bezogen, wäre diese nicht in einem desolaten Zustand gewesen. Das Vorhaben erledigte sich erst, als seine Großmutter – die Mutter der Beklagten – überraschend am 11.01.2020 verstarb und der Zeuge dann aufgrund der fehlenden Bezugsfähigkeit der in Rede stehenden Wohnung entschied, in die Wohnung der Großmutter zu ziehen. Der Zeuge hat zwar einsilbig und ohne viel Randgeschehen ausgesagt, dennoch decken sich seine Angaben mit der Behauptung der Beklagten im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast. Belastungstendenzen waren nicht zu erkennen. Der Zeuge hat zur Überzeugung des Gerichts geschildert, dass er mit seiner Lebensgefährtin eine eigene Wohnung beziehen wollte. Es handelte sich bei der auch jetzt noch von ihm bewohnten Wohnung der Großmutter um seine erste eigene Wohnung. Die Wohnung liegt auch in der Nähe seines ehemaligen Arbeitgebers. Diese Angaben des Zeugen lassen sich demnach nicht widerlegen. Die Kündigung war somit berechtigt.

Etwas anderes kann sich auch nicht daraus ergeben, dass die Kläger die Wohnung ausweislich des Vergleichs vom 26.04.2019 (3 C 7/19) erst mit Ablauf des 30.06.2019 räumen mussten, die Beklagten durch ihren Anwalt mitteilen ließen, den Räumungsvergleich bis zur Bezugsfertigkeit der neuen Wohnung der Kläger nicht vollstrecken zu lassen und die Beklagten den Besitz an der Wohnung schließlich erst am 18.12.2019 erlangten. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses wurde nie (auch nur konkludent) vereinbart.

Die Erledigung des ursprünglichen Kündigungsgrundes erfolgte somit nach Ablauf der Kündigungsfrist (31.12.2018) sowie nach der Übergabe der Wohnung an die Beklagten. Das Mietverhältnis war beendet. Die Beklagten hatten daher keine Informationspflicht zum Wegfall des Kündigungsgrundes.

Es schadet auch nicht, dass der Sohn des Beklagten zu 2) aufgrund hindernder Umstände die Wohnung nie bezogen hat, da das Vorhaben tatsächlich bestand. Ein nachträglicher Wegfall des Kündigungsgrundes hindert die Wirksamkeit der Kündigung nicht.

Dahinstehen kann, ob die Beklagten entgegen des ausgesprochenen Verzichts den Räumungsanspruch vor der Bezugsfertigkeit der neuen Wohnung haben

zwangsvollstrecken lassen, denn daraus hat sich jedenfalls nicht der geltend gemachte Mietdifferenzschaden ergeben.

Auch Ansprüche gem. § 823 I BGB und § 823 II BGB i.V.m § 263 I StGB wegen arglistiger Täuschung scheiden aufgrund des bestehenden wirksamen Kündigungsgrundes aus.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 I 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.136,00 EUR festgesetzt.