

Amtsgericht Münster

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 546, 573, 574 BGB; § 286 ZPO

- 1. Eigenbedarf liegt vor, wenn sich eine Person nach ihrer Scheidung entschließt, in eine andere Stadt umzuziehen und sich hierfür eine bewohnte Doppelhaushälfte kauft, um dort einzuziehen.**
- 2. Soweit sich ein Mieter im Rahmen des § 574 BGB auf das Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum beruft, muss er substantiiert vortragen, welche Maßnahmen er ergriffen hat, um Ersatzwohnraum, der seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, zu finden.**
- 3. Gibt es Anzeichen, dass der Mieter über finanzielle Mittel verfügt, mit denen er auch auf einem angespannten Wohnungsmarkt etwas finden kann, sind Bemühungen nicht von vorne rein aussichtslos und müssen tatsächlich aufgenommen werden.**

AG Münster, Urteil vom 29.08.2022, Az.: 98 C 1500/22

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die im I-Straße, 48161 Münster gelegenen Mietwohnräumlichkeiten, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 2 Flure, 1 Bad, 1 Toilette, 2 Abstellräume sowie Stellplatz zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können eine Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000 EUR abwenden.

Der Antrag der Beklagten auf Bewilligung einer Räumungsfrist wird zurückgewiesen.

Der Streitwert wird auf 16.080 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Beklagten mieteten ab dem 01.06.2018 von der vorherigen Eigentümerin eine Doppelhaushälfte unter der Anschrift I-Straße, 48161 Münster an. Gemäß dem schriftlichen Mietvertrag vom 11.07.2018 wurde eine Grundmiete von 1.250,00 EUR zzgl. weiterer 90,00 EUR für einen PKW-Stellplatz vereinbart (vgl. die Anlage K1, Bl. 9 ff. GA). Die Klägerin erwarb das Hausgrundstück und wurde am 22.02.2022 als neue Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 25.02.2022 erklärte sie gegenüber den Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.05.2022. Zur

Begründung führte sie aus, dass sie beabsichtige aus Bayern nach Münster zu ziehen und das Mietobjekt selbst bewohnen wolle. Wegen der weiteren Einzelheiten des Kündigungsschreibens kann auf die Anlage K3 (Bl. 25 f. GA) Bezug genommen werden. Die Beklagten - vertreten durch den Mieterverein - widersprachen der Kündigung, da diese für die Beklagten eine soziale Härte darstelle, da sie trotz intensiver Suche keinen Ersatzwohnraum gefunden hätten (vgl. die Anlage K4, Bl. 27 ff. GA). Die Klägerin beauftragte daraufhin ihren Prozessbevollmächtigten, der mit anwaltlichem Schreiben vom 20.04.2022 die Räumung zum 01.06.2022 verlangte (vgl. die Anlage K4, Bl. 31 f. GA). Mit notariellem Vertrag vom 31.05.2022 erwarb die Beklagte zu 2) ein Hausgrundstück in Aurich, an dem die Beklagten derzeit Renovierungsarbeiten durchführen lassen.

Die Klägerin verlangt zunächst die Räumung der Doppelhaushälfte und nunmehr klageerweiternd auch die Erstattung ihrer außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Sie behauptet, nach der Scheidung von ihrem Ehemann beschlossen zu haben, nach Münster zu ziehen. Sie habe ihr bis dahin selbst bewohntes Hausgrundstück in Bad Hindelang verkauft und mit den Käufern eine Übergabe zum 01.07.2022 vereinbart. Da die Beklagten sich geweigert hätten, das Haus in Münster zu räumen, sei sie gezwungen gewesen, ihre Möbel einzulagern und in eine Ferienwohnung zu ziehen. Dort habe sie auch ihre Tochter aufnehmen müssen, die bisher in Griechenland gewohnt habe, nunmehr aber ein Kind erwarte und nach Deutschland zurückgekehrt sei. Auch ihre Tochter solle in die Doppelhaushälfte einziehen, was jedoch zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht geplant gewesen sei. Sie ist der Ansicht, die Beklagten hätten kein berechtigtes Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses, da sie sich zumindest nach dem Erwerb des Hauses in Aurich nicht hinreichend um Ersatzwohnraum bemüht hätten. Zumindest jedoch müssten die Interessen der Beklagten hinter denjenigen der Klägerin zurückstehen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, die im I-Straße, 48161 Münster gelegenen Mietwohnräumlichkeiten, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 2 Flure, 1 Bad, 1 Toilette, 2 Abstellräume sowie Stellplatz sofort zu räumen und an die Klägerin herauszugeben

sowie klageerweiternd,

die Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin EUR 1.295,43 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.06.2022 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise,

den Beklagten eine angemessene Räumungsfrist einzuräumen.

Sie bestreiten den Nutzungswillen der Klägerin und ihrer Tochter. Die beabsichtigte Nutzung durch die Tochter sei auch unbeachtlich, da diese nicht zur Begründung der Kündigung herangezogen wurde. Sie sind im Übrigen der Ansicht, ein überwiegendes Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu haben. Mit dem Erwerb des Hausgrundstücks in Aurich seien sie ihrer Verpflichtung, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen, hinreichend nachgekommen. Das Haus sei jedoch derzeit noch nicht bewohnbar und müsse kernsaniert werden. Ein Abschluss dieser Arbeiten sei nicht vor Ende 2022 zu erwarten. Es sei den Beklagten nicht zumutbar, eine andere Wohnung zur

Zwischenmiete anzumieten. Ersatzwohnraum sei zu zumutbaren Bedingungen und zu finanzierbar Bedingungen für eine Zwischenmiete auch nicht zu erhalten.

Das Gericht hat die Klägerin zu ihrem Nutzungswillen und den Beklagten zu 2) zu den Bemühungen um Ersatzwohnraum angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung kann auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen werden.

Wegen des weiteren Vortrages kann auf die gewechselten Schriftsätze und das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen werden.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist hinsichtlich des ursprünglichen Räumungsantrages begründet; hinsichtlich der Klageerweiterung war sie als unbegründet abzuweisen.

I.

Räumungsantrag:

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietobjektes aus § 546 Abs. 1 BGB. Der Mietvertrag der Parteien, in den die Klägerin mit dem Erwerb des Hausgrundstückes gemäß § 566 BGB eingetreten ist, wurde durch die mit Schreiben vom 25.02.2022 ausgesprochene ordentliche Kündigung zum 31.05.2022 beendet:

1.

Die Klägerin war gemäß den § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, weil sie die vermieteten Räume selbst benötigt.

a.

Das Gericht ist im Ergebnis der Anhörung der Klägerin in der mündlichen Verhandlung und aufgrund der überreichten Unterlagen zu der Überzeugung gelangt, dass die Klägerin beabsichtigt, die von ihr erworbene Doppelhaushälfte selbst zu bewohnen. Die Klägerin hat nachvollziehbar erläutert, dass sie sich nach der Scheidung von ihrem Ehemann entschlossen habe, aus Bad Hindelang nach Münster zu ziehen. Hierzu habe sie ihr Wohnhaus in Bad Hindelang veräußert und die streitgegenständliche Doppelhaushälfte in Münster erworben. Dies wird belegt durch den auszugsweise als Anlage K15 vorgelegten Kaufvertrag, sowie die Anlage K18, aus der hervorgeht, dass die Klägerin im Juni 2022 ein Umzugsunternehmen mit der Räumung ihres Hauses in Bad Hindelang und dem Transport der Möbel nach Münster beauftragt hatte. Aus der Anlage K19 geht hervor, dass die Klägerin im Anschluss die Einlagerung ihrer Möbel beauftragt hat. In Anbetracht dieses Ablaufes bestehen keine ernsthaften Zweifel daran, dass die Klägerin den Umzug nach Münster geplant hatte.

Die Beklagten haben auch keine Umstände vorgetragen, die geeignet wären, den Nutzungswillen der Klägerin in Zweifel zu ziehen. Soweit die Klägerin in der mündlichen Verhandlung offenbart hat, zwischenzeitlich zu ihrem Lebensgefährten nach Aachen gezogen zu sein, so kann festgestellt werden, dass dies nicht grundsätzlich geeignet ist, den Nutzungswillen in Zweifel zu ziehen. Die Klägerin hat hervorgehoben, dass dies nur eine Übergangslösung sei, da die bezogene Ferienwohnung in Bad Hindelang zu klein für sie und ihre Tochter sei. Letztendlich wäre es jedoch sogar unerheblich, ob die Klägerin ihren Nutzungswunsch zwischenzeitlich aufgegeben hätte, denn dies würde eine wirksam ausgesprochene Kündigung nicht unwirksam machen.

b.

Somit kann dahinstehen, ob auch die Tochter der Klägerin den Einzug in die Doppelhaushälfte plant und dieser Umstand von der Klägerin als Kündigungsgrund "nachgeschoben" werden konnte. Die Klägerin war bereits aufgrund ihres eigenen Nutzungswunsches zur Kündigung berechtigt, so dass der zusätzliche Nutzungswunsch durch die Tochter unerheblich war.

2. Die Beklagten haben kein berechtigtes Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB dargelegt.

a. Die Beklagten berufen sich auf den Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB: Es sei ihnen nicht gelungen, zu zumutbaren Bedingungen angemessenen Ersatzwohnraum zu beschaffen. Dies haben sie jedoch nicht hinreichend dargelegt: Soweit der Mieter sich auf das Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum beruft, muss er vor allem substantiiert vortragen, welche Maßnahmen er ergriffen hat, um Ersatzwohnraum, der seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, zu finden (Schmidt-Futterer, MietR, 15. Aufl. 2021, § 574 Rn. 30 mit weiteren Nachweisen). Es fehlt jedoch jeglicher Vortrag dazu, welche Bemühungen die Beklagten seit der Kündigung unternommen haben, ein bezugsfertiges Haus oder eine bezugsfertige Wohnung anzumieten. Die Ausführungen des Beklagten zu 2) in seiner Anhörung in der mündlichen Verhandlung lassen vielmehr vermuten, dass solche Bemühungen niemals ernsthaft stattgefunden haben, da die Beklagten offensichtlich der Auffassung waren, hierzu nicht verpflichtet zu sein. Der Beklagte hat erklärt, dass er mit der Beklagten zu 1) bereits im November 2021 mit der Suche begonnen habe, da sie zu diesem Zeitpunkt erfahren hätten, dass das Haus verkauft werden solle und eine Kündigung wegen Eigenbedarfs absehbar sei. Dabei habe man zunächst auch nach Mietobjekten gesucht, nachdem man dann jedoch das letztlich gekaufte Objekt in Aurich angeboten bekommen habe, habe man sich auf dessen Erwerb konzentriert.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass solche Bemühungen der Beklagten aussichtslos gewesen wären. In Anbetracht der von den Beklagten bisher gezahlten Miete und des Umstandes, dass sie finanziell zum Erwerb eines Hausgrundstückes und der Beauftragung umfangreicher Sanierungsarbeiten in der Lage waren, dürften sie über finanzielle Mittel verfügen, mit denen auch auf einem angespannten Wohnungsmarkt etwas zu finden ist.

Die Beklagten sind ihrer Verpflichtung zur Beschaffung von Ersatzwohnraum auch nicht bereits durch den Erwerb des Hausgrundstückes in Aurich nachgekommen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass dieses Haus nach dem eigenen Vortrag der Beklagten auf längere Zeit nicht als Wohnraum zur Verfügung steht. Die Beklagten tragen selbst vor, dass das Objekt derzeit nicht bewohnbar sei und die erforderlichen Sanierungsarbeiten frühestens zum Jahresende 2022 abgeschlossen seien. Der Beklagte zu 2) hat in seiner Anhörung darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die Beendigung der Arbeiten sich aufgrund der gestiegenen Preise im Baugewerbe und der Baustoffknappheit durchaus erheblich verzögern könne.

Unter diesem Gesichtspunkt können die Beklagten sich auch nicht darauf berufen, dass ihnen ein Zwischenumzug nicht zugemutet werden könne. Zwar kann das Erfordernis eines Zwischenumzuges unter bestimmten Umständen eine besondere Härte im Sinne des § 574 BGB darstellen. Er erscheint jedoch bereits sehr fraglich, ob dies auch hier gelten kann, wo die Beklagten das nicht bezugsfertige Haus erst nach der Kündigung erworben haben. Letztlich kann dies jedoch dahinstehen, da aufgrund der Dauer der Sanierungsarbeiten hier ein Zwischenumzug nicht als unzumutbar erscheint.

b.

Mangels eines berechtigten Interesses der Beklagten an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses konnte dahinstehen, ob das Interesse der Klägerin an der Beendigung desselben überwiegt.

II.

Klageerweiterung:

Die Klägerin hat jedoch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf die Erstattung ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

1. Es besteht kein entsprechender Schadensersatzanspruch aus den §§ 535, 280, 249 BGB. Die Klägerin hat die Kündigung des Mietverhältnisses nicht wegen einer Pflichtverletzung der Beklagten, sondern wegen Eigenbedarfs erklärt. Es besteht somit auch kein Schadensersatzanspruch für die mit der Kündigung bzw. der Durchsetzung des Räumungsanspruches verbundenen Rechtsanwaltskosten.

Auch der von den Beklagten mit Schreiben des Mietervereins vom 28.03.2022 erklärte Widerspruch gegen die Kündigung stellt keine Verletzung ihrer mietvertraglichen Pflichten dar. Der Widerspruch mag zwar zu Unrecht und mit einer unzutreffenden Begründung erklärt worden sein, es ist jedoch nicht ersichtlich, dass ihm ein falscher Tatsachenvortrag zugrunde lag.

2.

Auch der Verzug der Beklagten mit der Räumung des Mietobjekts vermag keinen Schadensersatzanspruch der Klägerin hinsichtlich ihrer Rechtsanwaltskosten zu begründen. Die Beklagten sind zwar nach dem 01.06.2022 mit der Räumung in Verzug geraten, zu diesem Zeitpunkt waren die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten der Klägerin jedoch bereits entstanden. Sie hatte ihren Prozessbevollmächtigten bereits im April beauftragt, also zu einem Zeitpunkt, an dem die Beklagten noch nicht zur Räumung verpflichtet waren. Die Rechtsanwaltskosten beruhen damit nicht auf dem Verzug.

III.

Nebenentscheidungen:

1. Die Kostenentscheidung beruht auf den § 92 Abs. 2 Nr. 1, 100 Abs. 4 ZPO. Bei den von der Klägerin klageerweiternd geltend gemachten Rechtsanwaltskosten handelte es sich um eine Nebenforderung im Sinne des § 4 Abs. 1 ZPO, die den Streitwert nicht erhöht hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO. Das Gericht hat die Sicherheitsleistung gemäß § 711 ZPO den Jahresbetrag der Grundmiete von 1.250 EUR festgesetzt.

2. Der Antrag der Beklagten auf Bewilligung einer Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO war zurückzuweisen. Auch die Begründung dieses Antrages erfordert konkreten Vortrag zu den Bemühungen um Ersatzwohnraum. Dieser Vortrag ist von Seiten der Beklagten nicht erfolgt.