



**Amtsgericht Köln, Urteil vom 28.08.2024, Az.
213 C 61/24**

Tatbestand:

1Die Parteien streiten über die Räumung einer Wohnung aus Wohnraummietvertrag.

2Mit unbefristeten Mietvertrag vom 14.06.2014 mietete der Beklagte zu 1) von der Klägerin die streitgegenständliche Wohnung im 1. OG im Hause C.-straße N01, N02 J.. Der Klägerin wohnt gemeinsam mit ihrem Ehemann, dem Zeugen I., ebenfalls im streitgegenständlichen Haus, dort im 2.OG. Die Klägerin ist seit 2013 Eigentümerin des Hauses C.-straße N01, N02 J.. Die Klägerin bewohnt seit über 25 Jahren die Wohnung im 2. OG des Hauses, das bereits ihr Familienhaus war. In der Zeit ab Ende 2000 bis 2013 bewohnte sie ihre Wohnung allein, ab 2013 dann bis heute gemeinsam mit ihrem jetzigen (seit der Heirat 2016) Ehemann, dem Zeugen I.. Der Beklagte zu 1) hat Teile der streitgegenständlichen 6,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG, die 200m² fasst, je an die Beklagten zu 2), zu 3) und zu 4) vermietet. Zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 1) bestand zunächst ein freundschaftliches Verhältnis, das sich allerdings änderte und in rechtliche Streitigkeiten, unter anderem ein vom Beklagten zu 1) betriebenes gerichtliches Verfahren wegen Ansprüchen aus Mietminderung (AG J., Az. 227 C 86/22) mündete.

3Der Kläger kündigte durch Schreiben datiert auf den 02.11.2023 dem Beklagten zu 1) mit Frist zum 31.07.2024 das Mietverhältnis ordentlich wegen Eigenbedarfs. Die Kündigung begründete der Klägerin mit dem Umstand, dass der Zeugin I. in die Wohnung, die derzeit der Beklagte zu 1) sowie die Beklagten zu 2) bis 4) bewohnen, einziehen soll, weil nach dem Einzug des Zeugen I. erhebliche Spannungen der Klägerin mit dem Zeugen I. aufgetreten seien. So seien nach dem Einzug des Zeugen u.a. der Platz der Klägerin in ihrer Wohnung für ihre eigenen Maltätigkeiten erheblich geschrumpft. Auch solle der Zeuge I. durch Einzug in die streitgegenständliche Wohnung die Möglichkeit haben, dort seinen aufgrund seiner Sammelleidenschaft umfangreichen Hausstand statt wie bisher im Keller in der Wohnung leichter zugänglich in der Wohnung selbst unterbringen zu können. Der Beklagte zu 1) widersprach der Kündigung.

4Der Beklagte zu 1) widersprach der Kündigung.

5Die Klägerin trägt vor, dass der Zeuge I. in die Wohnung einziehen wolle. Die Ehe sei gefährdet, da sie mit ihrem Ehemann derartige Differenzen durch das gemeinsame Wohnen habe, dass ohne Auszug die Ehe zu scheitern drohe. So habe der Zeuge im Keller durch seinen nicht in die Wohnung gebrachten Hausstandes die dortige Ordnung ebenso durcheinandergebracht wie in der Wohnung durch seinen dort untergebrachten Hausstand den Einrichtungsstil der Klägerin gestört. Ebenfalls bestünden Differenzen in Hinblick auf die Ordnung des Zeugen I.. Sie wolle, dass der Zeuge seinen Hausstand aus den beiden Zimmern im „Südflügel“ der

Wohnung im 2. OG und aus dem Keller entferne, sodass ihr wieder die Möglichkeit gegeben sei, ihr Atelier als Werkstatt zu nutzen und ihre Siebdruckvorhaben zu verwirklichen. Zur Umsetzung käme allein die streitgegenständliche Wohnung infrage, da alle anderen Wohnungen im Haus zu klein seien.

6Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Wohnung im 1. OG im Hause C-Straße N01, N02 J., bestehend aus 6,5 Zimmern, Küche, 2 Dielen, 2 Bäder, Balkon nebst dazugehörigem Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

7Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

8Sie behaupten, der wahre Grund für die Kündigung sei nicht der behauptete Eigenbedarf, sondern die persönlichen, rechtlichen und auch gerichtlichen Auseinandersetzungen der Klägerin mit dem Beklagten zu 1). Sie sind der Ansicht, der Eigenbedarf sei angesichts der Größe der streitgegenständlichen Wohnung unverhältnismäßig.

9Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen I.. Auf das Protokoll der diesbezüglichen mündlichen Verhandlung vom 28.08.2024 sowie den gesamten Akteninhalt wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

10Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

A.

11Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung.

12I. Hinsichtlich des Räumungsantrags gegen den Beklagten zu 1) fehlt es an einem Herausgabeanspruch, insbesondere aus § 546 Abs. 1 BGB.

13Denn das Mietverhältnis ist nicht beendet. Die dem Beklagten zu 1) gegenüber ausgesprochene Eigenbedarfskündigung vom 02.11.2023 ist unwirksam.

141. Die Klägerin war nicht zur Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB berechtigt.

15Danach muss der kündigenden Vermieter die Wohnung für sich selbst oder eine zum privilegierten Personenkreis gehörende Person benötigen. Zum privilegierten Personenkreis gehören die nach § 383 Abs. 1 ZPO zeugnisverweigerungsberechtigten Familienangehörigen, und zwar unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung besteht (BGH, Urt. v. 27.1.2010 – VIII ZR 159/09, NZM 2010, 271 Rn. 22). Damit sind diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, unabhängig vom Vorliegen eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gem. § 573 II Nr. 2 BGB, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann. Hierunter fallen Ehegatten auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist. Denn gem. § 383 I Nr. 2 ZPO (ebenso nach § 52 I Nr. 2 StPO) ist ein Ehegatte selbst dann zur Verweigerung des Zeugnisses berechtigt, wenn die Ehe nicht mehr besteht (BGH, Urt. v. 02.09.2020 – VIII ZR 35/19, NZM 2020, 984 Rn. 19, 20, beck-online). Nach dem klaren Wortlaut der Vorschrift muss sich der Eigenbedarf aber auch auf die Nutzung zu (privaten) Wohnungszwecken beziehen (BeckOK MietR/Siegmund, 37. Ed. 1.8.2024, BGB § 573 Rn. 46, beck-online). Will der Vermieter bzw.

eine Person aus dem privilegierten Personenkreis die Wohnung nur teilweise für eigene Wohnzwecke, überwiegend oder sogar vollständig für gewerbliche Zwecke nutzen, kann eine Kündigung nicht auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 gestützt werden (BGH, Beschluss vom 05.10.2005 – VIII ZR 127/05, NJW 2005, 3782; zuletzt BGH, Urt. v. 29.03.2017 – VIII ZR 45/16, BeckRS 2017, 110034 Rn. 10, beck-online). Vielmehr ist in diesen Fällen unter Umständen ein Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB anzunehmen (BGH, BeckRS 2017, 110034 Rn. 10).

16Dies zugrunde gelegt nicht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der klägerseits vorgelegte Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB besteht, § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO.

17Die nach § 286 ZPO erforderliche Überzeugung des Richters erfordert keine absolute oder unumstößliche Gewissheit und auch keine „an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit“, sondern nur einen für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit, der vernünftigerweise in Betracht kommenden Zweifeln Schweigen gebietet (BGH, Urt. v. 08.07.2008 – VI ZR 274/07 –, Rn. 7, juris). § 286 ZPO fordert den Richter hierbei auf, nach seiner freien Überzeugung zu entscheiden. Dies bedeutet, dass der Richter lediglich an Denk-, Natur- und Erfahrungsgesetze gebunden ist, ansonsten aber die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse grundsätzlich ohne Bindung an gesetzliche Beweisregeln nach seiner individuellen Einschätzung bewerten darf (Greger in: Zöller, ZPO, 36. Aufl. 2024, § 286 ZPO, Rn. 13).

18Bei Würdigung des zur Verfügung stehenden Prozessstoffes unter Miteinbeziehung der in der Zeugenvernehmung des Zeugin I. in der mündlichen Verhandlung am 28.08.2024 getätigten Angaben hat das Gericht verbleiben vernünftigen Zweifel daran, dass die Zeuge I. in die streitgegenständliche Wohnung zu Wohnzwecken einziehen will. Der Zeuge I. hat kundgetan, dass er das Ess- und Wohnzimmer als Salon und Wohnzimmer nutzen wolle, in denen er seine Gäste empfangen wolle. In dem Zimmer, das der Beklagte zu 1) derzeit bewohnt, wolle er sein Atelier bzw. seinen Arbeitsraum platzieren, in das derzeitige Zimmer der Beklagten zu 2) seine Dokumentationen, seine Grafikschränke, Sammlungen und Ähnliches, in ein weiteres Zimmer sein Archiv. Dadurch werden bereits vier Zimmer der 6,5-Zimmer-Wohnung durch den Zeugen I., der von Beruf Künstler ist, für gewerbliche Zwecke eingeplant. Dahingehend bleiben erhebliche Zweifel, dass der Wohnungszweck überwiegt. Vielmehr bestehen deutliche Anhaltspunkte, dass aufgrund dieser beabsichtigten Nutzung der gewerbliche Zweck überwiegt. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Zeuge glaubhaft vorträgt, für ihn gehöre Wohnen und Arbeiten zusammen.

19Keiner Erörterung bedarf mangels Eigenbedarf daher die Behauptung der Beklagtenseite, der klägerseits angeführte Eigenbedarf sei vorgeschoben.

20Infolgedessen bedarf an dieser Stelle auch keiner Entscheidung, ob an dieser Stelle wegen der Größe der streitgegenständlichen Wohnung von 200m² – ein wohl nur ganz ausnahmsweise in Betracht zu ziehender – überhöhter Wohnbedarf vorliegt.

212. Die Klägerin war hingegen auch nicht nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB zur Kündigung berechtigt.

22Die Beantwortung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, erfordert eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (BGH, Urt. v. 09.05.2012 – VIII ZR 238/11, NJW 2012, 2342 Rn. 10; BGH, Beschluss vom 20.07.2016 – VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 9). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Vielzahl möglicher Kündigungstatbestände umfasst. Im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der Geschehensabläufe und der auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Belange entzieht sich die Beurteilung, unter welchen Voraussetzungen ein berechtigtes Interesse in diesem Sinne gegeben ist, einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (BGH, Beschluss vom 20.07.2016 – VIII ZR

238/15, WuM 2016, 682 Rn. 9). Es obliegt daher in erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB gegeben ist (BGH Urt. v. 29.3.2017 – VIII ZR 45/16, BeckRS 2017, 110034 Rn. 15, beck-online).

23 Diese nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB vorzunehmende Interessenabwägung geht zu Lasten der Klägerin.

24 Denn die derzeitigen Platzprobleme und Differenzen im räumlichen Zusammenleben der Klägerin mit ihrem Ehemann, dem Zeugen I., stammen nicht zuvorderst aus persönlichen Differenzen, sondern aus der Sammlereigenschaft des Zeugen I.. Dabei lässt das Gericht nicht unberücksichtigt, dass die persönliche Eigenschaft, in erhöhtem Maße Dinge, insbesondere Kunst und Kulturgegenstände zu sammeln, ein dem von Art. 12 GG geschützten Berufsinteressen dienender Gesichtspunkt ist.

25 Hingegen steht dem das Interesse des sich einer Kündigung entgegenstehenden Mieters wie hier der Beklagten gegenüber, das ebenfalls verfassungsrechtlichen Schutzrang nach Art. 14 GG genießt. Insbesondere in angespannten Wohnlagen, wie sie gerichtsbekannterweise im Raum J. seit Langem bestehen, ist Personen mit Sammlereigenschaften zuzumuten, nicht ihren gesamten Lagerbestand unmittelbar in der Wohnung selbst zur Verfügung stehen zu haben. Soweit – wie hier – zeitlich zumutbar entfernte Stauraumkapazitäten, die keinen Wohnraum darstellen, zur Verfügung stehen, ist „Sammlern“ ein Ausweichen von Teilen ihrer Sammelgegenstände in diese zumutbar. Eine andere Betrachtungsweise, die die Größe des Sammelbestandes bei der Interessenabwägung zwischen Wohn- und Berufsnutzung unberücksichtigt ließe, würde einen uferlosen Sammelbestand ermöglichen, der vor Wohnzwecken Vorrang erhielte. Insoweit vermögen Lagerinteressen, auch wenn sie von Art. 12 GG geschützten beruflichen Interessen dienen mögen, keinen Vorrang vor den von Art. 14 GG geschützten Wohninteressen der Mieter zu begründen.

26 Darüber hinaus spricht auch gegen ein berechtigtes Interesse der Klägerin, dass diese die Wohnung entsprechend der durch den Zeugen I. beabsichtigten Nutzung derzeit nicht nutzen dürfte. Denn in der durch den Zeugen I. geschilderten, überwiegend gewerblichen Nutzung liegt eine Zweckentfremdung des von Wohnraum entgegen der Wohnraumschutzsatzung der Stadt J. i.V.m. § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW), die gemäß letztgenannter Vorschrift verboten ist. Danach ist eine Zweckentfremdung anzunehmen, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke (§ 12 Abs. 2 WohnStG NRW), was hier aufgrund der durch den Zeugen I. beabsichtigten, überwiegend für seine künstlerische Tätigkeit bestimmte Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung anzunehmen ist.

27 II. Ein wegen des Untermietverhältnisses mit dem Beklagten zu 1) alleinig in Betracht kommender Herausgabeanspruch der Klägerin gegen die Beklagten zu 2), u 3) und zu 4) aus § 985 BGB scheitert an der unter A. I. genannten Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung gegenüber dem Beklagten zu 1) und dem daraus abgeleiteten Recht zum Besitz.

B.

28 Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 S. 1, 709 S. 2 ZPO.

29 Der Streitwert wird auf 21.600,00 EUR festgesetzt.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de