

Amtsgericht Mitte

Az.: 17 C 5154/19



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Rainer Erlinger, Kastanienallee 83, 10435 Berlin

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Seldeneck und Partner**, Bleibtreustraße 33, 10707 Berlin, Gz.: 1854/19 P17 JG

gegen

Ulrike Jerrent, Steinstraße 19, 10119 Berlin

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Markus Gehrke**, Clayallee 305, 14169 Berlin

hat das Amtsgericht Mitte durch den Richter am Amtsgericht Leimkühler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 05.08.2020 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 € abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 11/10 des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Räumung der von dieser angemieteten Wohnung wegen Eigenbedarfs.

Die Beklagte ist aufgrund eines Mietvertrages vom 19. August 1999 Mieterin einer Wohnung im Hause Steinstraße 19, 2. Obergeschoss links, in Berlin-Mitte. Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt 375,82 €. Das Gebäude verfügt über vier abgeschlossene Wohnungen, die von der Beklagten bewohnte Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 65,36 m². In Anlage 2 zum Mietvertrag wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung mit öffentlichen Mitteln saniert wurde und bis zum Ablauf des Bindungszeitraums – 20 Jahre nach mangelfreier Schlussabnahme – eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen ist. Wegen der weiteren Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die eingereichte Kopie Blatt 10 - 21 der Akten Bezug genommen.

Der Kläger hat das Gebäude erworben und ist in das bestehende Mietverhältnis eingetreten.

Bereits mit Schreiben vom 1. Juni 2017 hat der Kläger gegenüber der Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs erklärt. Nachdem die Beklagte die Wohnung nicht geräumt hatte und der Kläger ihr gegenüber eine Räumungsklage erhoben hatte wurde diese mit Urteil des Amtsgerichts Mitte vom 7. Juni 2019 zur Geschäftsnummer 16 C 12/19 abgewiesen, da die Kündigung wegen des vereinbarten Kündigungsausschlusses in der Anlage 2 zum Mietvertrag unwirksam gewesen sei.

Auch gegenüber den anderen Mietern hatte der Kläger die Kündigung wegen Eigenbedarfs erklärt und gegen zwei der Mieter Räumungsklage erhoben. Im Rahmen gerichtlicher Vergleiche hat er sich mit diesen auf eine Räumung und Herausgabe der Wohnungen geeinigt. Die Beklagte ist die letzte verbliebene Mieterin in dem Haus.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2019 erklärte der Kläger gegenüber der Beklagten erneut die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. In dem Kündigungsschreiben führt er aus, dass er das gesamte Haus selbst allein bewohnen möchte. Er beabsichtige, in Abänderung der ursprünglichen räumlichen Planungen im dritten Obergeschoss des Hauses eine Dachterrasse zu errich-

ten, im vorderen Bereich eine große offene Küche sowie ein Esszimmer. Im hinteren Bereich des dritten Obergeschosses werde er nach den momentanen Planungen eine Bibliothek einrichten. In der von der Beklagten bewohnten Wohnung plane er im vorderen Bereich ein großzügiges Wohnzimmer ohne Veränderung der vorhandenen Raumordnung. Im hinteren Bereich solle später ein Büro bzw. Schreibzimmer eingerichtet werden. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen wolle er das große Wohnzimmer in der Wohnung der Beklagten einrichten, eine entsprechende Baugenehmigung und auch denkmalschutzrechtliche Genehmigung lägen vor. Derzeit wohne er in einer 140 m² großen 4-Zimmer-Wohnung zur Miete. Sein Wohnbedarf ginge jedoch darüber hinaus, diese Fläche entspreche nicht mehr seinen mittlerweile gewachsenen Ansprüchen an das Wohnen. Als freier Autor und Kolumnist benötige er auch eine geeignete und entsprechend großzügig dimensionierte Bibliothek. Er verfüge über eine beachtliche Anzahl an Büchern, die in den Regalen seiner jetzigen Wohnung keinen Platz mehr hätten. Auch Platz für neue Regale stehe nicht mehr zur Verfügung. Ein Speisezimmer fehle in der jetzigen Wohnung. Aufgrund des besonderen Nutzungskonzepts und Nutzungswunsches in Bezug auf die gesamte Immobilie komme eine andere Aufteilung, welche eine Kündigung der Wohnung der Beklagten vermeidbar machen würde, nicht in Betracht.

Mit der seit dem 14. Januar 2020 rechtshängigen Klage verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Er trägt vor, die Umsetzung seines Willensentschlusses zu einer seiner Lebensplanung entsprechenden Nutzung seines Eigentums sei nur in der Weise möglich, dass auch die Beklagte die von ihr bewohnte Wohnung herausgebe. Es handele sich um einen angemessenen Wohnbedarf, der nicht in anderer Weise gedeckt werden könne. Er habe sich bewusst zum Kauf des Hauses entschieden, um dieses allein bewohnen zu können. Er möchte so den Wunsch nach Wohnen als Teil seiner Lebensplanung erfüllen. Dazu gehöre auch, dass er seinen Gästen, die gelegentlich über Nacht blieben, eine angenehme Übernachtungsmöglichkeit bieten wolle. Auch die Bereitschaft der Beklagten, in die Wohnung im ersten Obergeschoss umzuziehen, würde die Umsetzung seiner Planung vereiteln. Insbesondere müsste er das Treppenhaus mit der Beklagten teilen und auch für Fremde offen lassen. Zudem plane er im ersten Obergeschoss im vorderen Bereich die Einrichtung eines Schlafzimmers mit einem begehbaren Kleiderschrank, im Erdgeschoss die Einrichtung eines Gästezimmers mit Bad und Teeküche, einem Fitnessraum mit Laufbahn und Fahrrad, eventuell eine kleine Sauna. Ein echtes Gästezimmer mit Doppelbett, Gästebad, Ablagemöglichkeiten für Gepäck und Aufenthaltsmöglichkeit sei nur im Erdgeschoss möglich. Derzeit könne er bei Anwesenheit von Gästen sein Home-Office nicht nutzen. Er wolle häufiger seine 84-jährige Mutter als Gast aufnehmen, was nur in einem getrennten Gästebereich

möglich sei. Bei einem Verbleib der Beklagten in dem Hause würde es immer zu Begegnungen im Treppenhaus kommen, er könne sich nicht frei in seinem Haus bewegen.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die von ihr genutzte Wohnung im Gebäude Steinstraße 19, Vorderhaus, 2. OG links in 10119 Berlin, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad und Diele mit einer Wohnfläche von ca. 65,36 m² sowie einem Keller-raum mit der Aufschrift „Jerrent“ mit Ablauf des 31. März 2020 geräumt an ihn herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, dem Kläger stehe aufgrund der drei bereits zurückerlangten Wohnungen sowie der Räumlichkeiten im Souterrain und im Dachboden eine Fläche von etwa 250 - 260 m² zur Verfügung, mit ihrer Wohnung würde sich die Wohnfläche auf deutlich über 300 m² erhöhen. In-soweit handele es sich für eine Einzelperson um einen weit überhöhten Wohnbedarf. Es sei auch unverständlich, weshalb der Dachboden bei der Planung unberücksichtigt bleibe. Eine andere Aufteilung und Planung der Raumnutzung sei durchaus möglich. Zudem sei es ihr derzeit nicht möglich, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden. Ferner sei die Kündigung schon deshalb unwirksam, da die vereinbarte Schonfrist zum Zeitpunkt der Erklärung noch nicht abgelaufen gewesen sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Tatbestandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Herausgabe der von dieser angemieteten Wohnung nicht gemäß § 546 BGB zu.

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist durch die Kündigungserklärung des Klägers vom 2. Juli 2019 nicht beendet worden. Zwar geht das Gericht davon aus, dass die Kündigung wegen des Ablaufes der Ausschlussfrist gemäß Anlage 2 zum Mietvertrag zulässig ist. In soweit nimmt das Gericht Bezug auf die Entscheidung des Amtsgerichts Mitte in dem Urteil vom 7. Juni 2019 zur Geschäftsnummer 16 C 12/19, wonach es zwar auf den Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung ankommt, die „Schlussabnahme“ im Sinne der Anlage 2 zum Mietvertrag jedoch zwar nicht vor dem 31. März 1998, wohl aber spätestens zum 08. Juni 1998 durch die Bekanntgabe des Bezirksamts, auf die Schlussabnahme zu verzichten, erfolgt ist. Ab dem 09. Juni 2018 war somit die Erklärung der Kündigung wegen Eigenbedarfs möglich.

Dem Kläger steht jedoch ein Kündigungsgrund gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht zu. Zwar geht das Gericht davon aus, dass der Kläger entsprechend seiner Planung das gesamte Gebäude für sich zu Wohnzwecken nutzen will. Zudem ist dem Gericht bewusst, dass der Wille des Vermieters zur Nutzung und seine Ansicht zur Angemessenheit des Wohnbedarfes grundsätzlich zu respektieren ist. Die alleinige Nutzung des über vier abgeschlossene Wohnungen verfügenden Gebäudes stellt nach Ansicht des Gerichts jedoch einen derart überholten Wohnbedarf dar, dass unter Abwägung der beiderseitigen Interessen und unter Berücksichtigung der Sozialbindung des Eigentums eine Beendigung des Mietverhältnisses nicht gerechtfertigt ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Gebäude in einem Gebiet mit einer unzureichenden Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (vgl. KappungsgrenzenVO Berlin zu § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB v. 10.04.2018, GVBl. 370) befindet und bisher vier Mietparteien eine Wohnmöglichkeit geboten hat. Schon deshalb erscheint es unter Berücksichtigung der Sozialbindung aus Art. 14 GG nicht gerechtfertigt, einen noch angemessenen Wohnbedarf bei der Nutzung des gesamten Gebäudes durch eine Person anzunehmen. Zudem erscheint es auch bereits fraglich, ob die im Rahmen der Planung des Klägers vorgesehene Nutzung des Erdge-

schosses als nahezu abgeschlossener Gästebereich überhaupt eine Eigennutzung darstellt. Insofern würde eine vollständige Wohneinheit dem Wohnungsmarkt entzogen werden, um lediglich eine gelegentliche Nutzung von Gästen des Klägers zu ermöglichen, die grundsätzlich nicht zu dem privilegierten Personenkreis im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gehören.

Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass angesichts der derzeitigen und bereits zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung bestehenden Pandemielage sowie aufgrund des generell angespannten Wohnungsmarktes in Berlin es für die Beklagte kaum möglich sein dürfte, angemessenen Wohnraum zu finden. Angesichts der langen Mietdauer von über 20 Jahren ist zudem zu vermuten, dass eine gewisse Verwurzelung der Beklagten in ihrem Kiez besteht, was bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen zu berücksichtigen ist.

Ferner erscheint es nicht ausgeschlossen, dass eine angemessene Wohnnutzung des Gebäudes auch bei Fortbestand des streitgegenständlichen Mietverhältnisses durch den Kläger möglich ist. Dass der Kläger sich in diesem Fall gegebenenfalls bei dem Durchschreiten des Treppenhauses vollständig bekleiden und die jeweiligen Wohnungstüren schließen müsste, ist im Verhältnis zu dem der Beklagten anderenfalls drohenden Verlust der Wohnung und damit ihres Lebensmittelpunktes von untergeordnetem Gewicht. Dass insoweit gegebenenfalls eine Umplanung des Gebäudeumbaus erfolgen müsste und eventuell nicht die gesamte großzügige Planung des Klägers umgesetzt werden könnte, tritt ebenfalls hinter die Schwere des Umstandes des Wohnungsverlustes für die Beklagten zurück. Immerhin würden dem Kläger drei abgeschlossene Wohnungen zur Umsetzung seiner Lebensplanung zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände und unter intensiver Abwägung der beiderseitigen Interessen kommt das Gericht letztlich zu dem Ergebnis, dass der von dem Kläger geltend gemachte Eigenbedarf über einen angemessenen Wohnbedarf in derartig gravierender Weise hinausgeht, dass er die Beendigung des zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnisses nicht rechtfertigen kann.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO; die der Vollstreckbarkeit auf dem § 708 Nr. 7, 111 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

inzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Leimkühler
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 05.08.2020

Selle, JOSEkr
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle