

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 13.06.2018)

Eigenbedarfskündigung: Wohnungsnot in Berlin!

Benötigt der Enkelsohn der Vermieterin deren Eigentumswohnung für bevorstehende Prüfungen und ist dieser stark mit der Stadt verwurzelt, in der sich die Immobile befindet, genügt dies, um wirksam Eigenbedarf begründen zu können.

AG Charlottenburg, Urteil vom 09.04.2018 - 237 C 321/17

BGB §§ 546, 812, 574

Problem/Sachverhalt

Die Vermieterin verlangt vom beklagten Mieter nach Ausspruch einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs die Herausgabe ihrer Eigentumswohnung. Konkret stützt sie ihren Eigenbedarfswunsch darauf, dass ihr Enkelsohn wegen des bevorstehenden juristischen Staatsexamens und dem darauffolgenden juristischen Vorbereitungsdienst eine ruhige Umgebung zur Prüfungsvorbereitung benötigt, die in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten gewährleistet werden kann. Ein Umzug des Enkelsohns in eine andere Stadt kommt wegen dessen starker räumlicher Verwurzelung mit Berlin nicht in Betracht. Der Mieter beruft sich auf sein hohes Alter und seinen Gesundheitszustand. Zudem sei der Wohnungsmarkt in Berlin stark angespannt.

Entscheidung

Die Räumungsklage hat Erfolg! Das Gericht sieht es nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme als erwiesen an, dass die Vermieterin die streitgegenständliche Immobile zu eigenen Zwecken benötigt, um den **Wohnbedarf ihres Enkelsohns zu befriedigen**. Nach überzeugender Auffassung des Amtsgericht ist ein Umzug für den Mieter **nicht wegen seines Alters und seines Gesundheitszustands unzumutbar**, weil der Mieter im Prozess einen **Auszug aus eigenem Antrieb in Aussicht stellte** für den Fall, dass die Vermieterin einen Abstandsbetrag leistet sowie die anfallenden Umzugskosten übernimmt. Eine Bemühung, angemessenen Ersatzraum seit Zugang der Kündigung des Mietverhältnisses, insbesondere im näheren Umkreis der streitgegenständlichen Immobile zu finden, konnte das Amtsgericht mangels konkreten Vortrags ebenso wenig erkennen.

Praxishinweis

Es genügt nicht, sich bei Ausübung des Widerspruchsrechts des § 574 BGB auf den angespannten Wohnungsmarkt zu berufen, ohne die aussichtslose Wohnungssuche beispielsweise anhand von Suchaufträge bei einschlägigen Immobilienportalen oder mittels aussichtsloser Bemühungen eines Immobilienmaklers darlegen zu können. Unterbreitet der Mieter ein Vergleichsangebot gegenüber dem Vermieter mit dem Inhalt, bei Abgeltung eines Abstandsbetrages sowie der Zahlung der voraussichtlichen Umzugskosten dem Räumungsverlangen nachzukommen, greifen möglicherweise ein schlechter Gesundheitszustand sowie das fortgeschrittene Alter als Härtegrund nicht mehr durch.

RA Svenja Riedling, Heidelberg