

# Amtsgericht München

Az.: 433 C 20391/17



IM NAMEN DES VOLKES

-

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

1) [REDACTED]  
- Beklagter -

2) [REDACTED]  
- Beklagte -

wegen Räumung

-

erlässt das Amtsgericht München durch die Richterin am Amtsgericht [REDACTED] aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19.12.2017 folgendes

## Endurteil

-

1. Die Beklagten werden verurteilt, das sich im [REDACTED] OG des Anwesens [REDACTED], [REDACTED] gelegene Zimmer Nr. [REDACTED] zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

-

## Beschluss

-

Der Streitwert wird auf 1.834,56 € festgesetzt.

## Tatbestand

Der Beklagte zu 1) mietete von dem ursprünglichen Eigentümer [REDACTED] im Jahr 1983 das Zimmer Nr. [REDACTED] im [REDACTED] OG des Anwesens [REDACTED] in [REDACTED].

Die Klägerin erwarb im Jahr 2015 das komplette Anwesen in der [REDACTED] in [REDACTED] und wurde am 17.08.2015 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Mietzins für das o.g. Zimmer beträgt derzeit pauschal monatlich 152,88 Euro.

Die Beklagte zu 2) ist die Ehefrau des Beklagten zu 1) und ist melderechtlich in der [REDACTED] in [REDACTED] erfasst. Ihr Name ist am Briefkasten vermerkt. Es ist unstreitig, dass die Beklagte zu 2) jedenfalls bis 2015 auch in der streitgegenständlichen Wohnung lebte.

In einem vorhergegangenen Räumungsverfahren gegen beide Beklagte mit dem Az. [REDACTED] [REDACTED] war unstreitig, dass die Beklagte zu 2) das streitgegenständliche Zimmer bewohnte.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit dem Beklagten zu 1) mit Schreiben vom 20.12.2016 (Anlage K 3) ordentlich zum 30.09.2017 und begründete die Kündigung damit, dass sie das Anwesen kernsanieren möchte, wobei das Zimmer Nr. [REDACTED] mit einem dem angrenzenden Zimmer zusammengelegt werden solle, der Fortbestand des Mietverhältnisses eine angemessene wirtschaftliche Verwertung vereitere und ihr dadurch erhebliche Nachteile entstehen würden. In der Kündigung wurde auf die Möglichkeit des Widerspruchs nach § 574 BGB hingewiesen.

Wegen des konkreten Inhalts und Wortlauts der Kündigungserklärung wird auf Anlage K 3 Bezug genommen.

Das Anwesen wurde 1961 als Studentenwohnheim erbaut und wurde als solches betrieben.

Derzeit kann das Anwesen aus Gründen der Sanierungsbedürftigkeit nicht mehr als Studentenwohnheim betrieben werden.

Das Gebäude beinhaltet neben einem Gewerbebereich im EG und UG in den Stockwerken 1-6 eine 2-Zimmer-Wohnung sowie 50 Einzelzimmer, wobei die Einzelzimmer eine Größe von ca. 9,91 - 10,41 qm aufweisen und weder über sanitäre Einrichtungen, noch über Kochmöglichkeiten verfügen. Sammeltoiletten ohne Waschbecken befinden sich auf jeder Etage. Küchen oder sonstige Kochmöglichkeiten für die Bewohner der Einzelzimmer sind im Gebäude nicht vorhanden. Sammelduschen befinden sich im Keller, der ausschließlich über einen Personenaufzug zu erreichen ist.

Warmwasserleitungen in den Etagen 1 - 6 gibt es nicht. Die HLS- und Elektroleitungen im Gebäude entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Der Einbau von Bad samt WC und Küche in die Einzelzimmer ist nicht möglich. Auch das marode Leitungssystem ist für einen solchen Umbau nicht vorgesehen.

Der Mietertrag des Anwesens liegt ab 01.01.2018 bei monatlich 3.451,88 Euro aufgrund der Tatsache, dass die meisten der im Objekt bestehenden Mietverhältnisse spätestens zum 31.12.2017 enden.

Die aktuellen Nebenkosten betragen derzeit ca. 7,75 Euro pro qm Mietfläche; das Anwesen weist derzeit 675,20 qm Mietfläche auf.

Die Klägerin plant, das zuvor genannte Anwesen vollständig zu entkernen und mit neuen Grundrissen grundlegend zu sanieren. Geplant ist die Entstehung von 17 Apartments in einer Größe von ca. 21- 23 qm sowie 7 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 20-34 qm, wobei sämtliche Wohnungen mit Badezimmer sowie einer Küchenzeile/Kochnische ausgestattet werden sollen und sämtliche Ver- und Entsorgungssysteme vollständig erneuert werden. In jeder Etage soll ein Aufenthaltsraum mit einer Größe von ca. 9 qm errichtet werden.

Die Mietflächen vom UG bis zum 6. OG des Gebäudes sollen durch den Umbau von 675,20 qm auf 865,39 qm erweitert werden. Nach der Sanierung werden die Nebenkosten ca. 2,00 – 2,50 Euro pro qm betragen.

Das Zimmer des Beklagten soll mit dem Nachbarzimmer Nr. ■ verbunden und zu einem Apartment mit Bad und Küche mit anschließender Größe von ca. 22 qm umgebaut werden.

Nach der Sanierung geht die Klägerin von monatlichen Mieteinnahmen für die Wohnungen von durchschnittlich 18,00 Euro pro qm und für die Gewerbeflächen von durchschnittlich 30 Euro pro qm im EG und 15,00 Euro pro qm im UG aus.

Eine am 01.12.2016 eingereichte Bauvoranfrage der Klägerin wurde positiv verbeschieden und aufgrund der aktuellen Planungen wurde der Klägerin auch eine positive Verbescheidung des Bauantrages in Aussicht gestellt.

Der Klägerin entstanden für den Erwerb des Anwesens Anschaffungskosten in Höhe von ca. 3 Mio. Euro, wobei hier eine Verzinsung mit mindestens 3,1 % pro Jahr hinzukommt.

Die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verursachen Kosten in Höhe von ca. 1,45 Mio. Euro, die über ein Bankdarlehen mit einer Verzinsung von nicht mehr als 2,00 % pro Jahr finanziert werden sollen.

Der Beklagte zu 1) erklärte sich nur entweder gegen Zahlung einer Abfindung oder bei Hilfe der Klägerin bei der Suche nach einem neuen Zimmer zur Räumung bereit.

Der Beklagte zu 1) gab an, die Beklagte zu 2) zu vertreten und legte die Kopie einer Vollmacht der Beklagten zu 2) vom 03.06.2016 vor, für deren Wortlaut auf Blatt 15 d.A. Bezug genommen wird.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte zu 2) bewohne ebenfalls das zuvor genannte Zimmer.

Die Klägerin beantragt,



a) Die Kündigung ist formell wirksam gem. § 573 III BGB, denn die Klägerin hat die Gründe der Verwertungskündigung ausreichend angegeben. Die Klägerin hat den Umfang der Sanierungsmaßnahmen hinreichend genau beschrieben und die Folgen des Umbaus für das Zimmer des Beklagten zu 1), das mit dem benachbarten Zimmer zusammengelegt werden soll, konkret angegeben. Grundsätzlich gilt, dass das Schreiben Angaben zur Angemessenheit und zum Nachteil enthalten muss, wobei vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnungen entbehrlich sind, wenn der derzeitige Zustand des Gebäudes und der Wohnungen eine Modernisierung/Sanierung nahelegt (vgl. Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 5. Auflage 2017, § 573 Rn. 220). Angaben zur Angemessenheit der Sanierung sowie zum Nachteil sind ebenfalls enthalten und im Übrigen legt der Zustand des Gebäudes, der Zimmer ohne Bad/WC und Küchenzeile sowie Sammelduschen im Untergeschoss aufweist, eine Modernisierung und Sanierung nahe.

b)

Die Kündigung ist auch materiell wirksam.

Die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung – also die Absicht zur anderweitigen Verwertung, die Angemessenheit der Verwertung, die Hinderung der Verwertung sowie der erhebliche Nachteil für den Vermieter liegen vor.

Die Klägerin hat die ernsthafte Absicht, das Anwesen in der [REDACTED] in [REDACTED] umzubauen und eine Kernsanierung durchzuführen.

Für die Ernsthaftigkeit der Planung spricht u.a. der weit fortgeschrittene Stand der Planungen sowie die Tatsache, dass es bereits eine Bauvoranfrage gab und dass eine Baugenehmigung für die geplanten Maßnahmen in Aussicht gestellt wurde. Dass noch keine Baugenehmigung vorliegt, ist für die Wirksamkeit der Kündigung unschädlich, denn die Wirksamkeit einer Verwertungskündigung hängt nicht davon ab, dass eine Baugenehmigung bereits erteilt ist (vgl. Blank/Börstinghaus, a.a.O., § 573 Rn. 149).

Die Verwertung ist auch angemessen.

Eine Verwertung ist angemessen, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird (BGH NJW 2011, 1135), was hier aufgrund des Zustands des Anwesens zu bejahen ist.

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind i.d.R. angemessen, wenn hierdurch Wohnverhältnisse geschaffen werden, wie sie allgemein üblich sind (vgl. Blank/Börstinghaus, a.a.O., § 573 Rn. 160).

Zum Zeitpunkt der Kündigung im Jahr 2016 gehörte es zu allgemein üblichen Wohnverhältnissen – auch in kleinen Wohnungen in Studentenwohnheimen – ein Bad und eine Kochmöglichkeit zur Verfügung zu haben.

Seit dem Jahr 1961 sind sowohl die Ansprüche in Punkto Hygiene, als auch in Punkto Selbstversorgung gestiegen, so dass Bad und Küche auch in Studentenwohnungen durchaus zum Standard und zu allgemein üblichen Wohnverhältnissen gehören.

Es widerspricht im Übrigen dem heutigen Hygieneanspruch, sich mit einer Vielzahl von Personen ein WC zu teilen, auf dem keine Möglichkeit besteht, sich die Hände zu waschen.

Als weitere Voraussetzung für eine wirksame Verwertungskündigung muss der Bestand des Mietverhältnisses die geplante Verwertung hindern, was vorliegend der Fall ist.

Bei einer Sanierung/Modernisierung liegt dieses Tatbestandsmerkmal vor, wenn die Mietsache bei geplanter Durchführung der Maßnahme nicht mehr in ihrer ursprünglichen Gestalt vorhanden ist, was bei Zusammenlegung mehrerer Kleinwohnungen bejaht werden muss

(vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 573 Rn. 169). Weiterhin gilt, dass wenn die Maßnahme zu einer Grundrissänderung führt, das Tatbestandsmerkmal vorliegt, wenn der Grundriss so wesentlich verändert wird, dass nicht mehr vom selben Mietobjekt gesprochen werden kann (Schmidt-Futterer, a.a.O., § 573 Rn. 169).

Das Zimmer des Beklagten soll mit dem benachbarten Zimmer zusammengelegt werden und ist anschließend mehr als doppelt so groß sowie mit Bad und Küchenzeile ausgestattet – damit ist die ursprüngliche Gestalt nicht mehr vorhanden und es kann aufgrund der Umgestaltung und Vergrößerung auch nicht mehr vom selben Mietobjekt gesprochen werden.

Ohne die Sanierung entstünde außerdem ein erheblicher Nachteil für den Vermieter.

Bei den Modernisierungsfällen ist das Tatbestandsmerkmal des erheblichen Nachteils fallbezogen auf Grund einer Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse des Eigentümers zu konkretisieren, wobei gilt, dass der Vermieter zwar keinen Anspruch auf Erzielung einer maximalen Rendite hat, aber auch nicht gehalten ist, die dem Mieter günstigste Lösung zu wählen (vgl. Schmidt-Futterer, a.a.O., § 573 Rn. 174).

Es ist offensichtlich, dass der derzeitige nicht mehr zeitgemäße Zuschnitt des Anwesens sowie der allgemeine Zustand desselben und die hohen Nebenkosten einer auch nur ansatzweisen rentablen Vermietung entgegenstehen, auch wenn der ab 01.01.2018 von der Klagepartei angegebene Mietertrag dabei aus Sicht des Gerichts nicht ausschlaggebend sein dürfte, denn entscheidend dürfte der bei Vermietung aller Zimmer im bestehenden Zustand zu erzielende Mietertrag sein, zumal eine per se bestehende Nichtvermietbarkeit nicht vorgetragen wurde.

Aber auch ohne Angabe eines potentiell beim derzeitigen Zustand des Anwesens zu erzielenden Mietertrages ist offensichtlich, dass eine rentable Vermietung des Objekts nur bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die auch zu einer Verringerung der Nebenkosten führen - wie sie vorliegend geplant sind - möglich ist.

Das Interesse der Klagepartei an einer Verwertung des Anwesens durch Modernisierung zwecks rentabler Bewirtschaftung des Anwesens, wobei die Modernisierung im Übrigen zu allgemein üblichen Wohnverhältnissen führt, überwiegt hier deutlich das Interesse des Beklagten am Erhalt seines Zimmers, auch wenn dieser seit 34 Jahren im Anwesen wohnt, zumal er einen Parkausweis auch für eine andere Wohnung beantragen könnte.

c) Die Kündigungsfrist lief gem. § 573c I BGB am 30.09.2017 ab.

d) Der Einwand des Beklagten zu 1), er sei auf die Wohnung wegen seines dort in der Nähe liegenden Parkausweises angewiesen, stellt erstens keinen Härtegrund i.S.d. § 574 I BGB dar, denn ein Parkausweis könnte bei Umzug auch für eine andere Wohnung beantragt werden und ist überdies auch nicht fristgerecht gem. § 574 b I BGB vorgebracht worden.

e) Ein Anspruch auf Abfindung bei einer Kündigung nach § 573 I, II Nr. 3 BGB ist im BGB nicht vorgesehen ebensowenig wie Hilfe bei der Ersatzwohnraumsuche durch die Klägerin.

f) Gründe für die Gewährung einer Räumungsfrist gem. § 721 ZPO sind aus Sicht des Gerichts nicht ersichtlich.

2.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte zu 2) ein Anspruch auf geräumte Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gem. § 546 II BGB zu.

Das Gericht geht davon aus, dass der Beklagte zu 1) von der Beklagten zu 2) wirksam zur Vertretung - auch für den vorliegenden Prozess - bevollmächtigt wurde durch eine umfassende Vollmacht in Bezug auf die streitgegenständliche Wohnung.

a) Das Hauptmietverhältnis ist aus den unter Punkt I 1. erläuterten Gründen wirksam beendet.

b) Der Beklagte zu 1) hat der Beklagten zu 2), seiner Ehefrau, jedenfalls vor dem Jahr 2015 den Gebrauch an dem gemieteten Zimmer überlassen und die Beklagte zu 2) lebte dort mit dem Beklagten zu 1).

Das Gericht geht davon aus, dass die Beklagte zu 2) auch weiterhin Besitz an dem Zimmer hat, selbst wenn sie derzeit (auch) in Serbien lebt:

Ein Namensschild an der Klingel soll nach allgemeiner Verkehrsauffassung für einen Mitbesitz am Objekt sprechen (vgl. Schmidt-Futterer, a.a.O., § 940 a ZPO, Rn. 22). Dasselbe muss für ein Namensschild am Briefkasten gelten, das hier auch vorliegt.

Hinzukommt, dass die Beklagte zu 2) weiterhin an der Adresse der streitgegenständlichen Wohnung gemeldet ist, was ein weiteres Indiz für den Besitz am Zimmer ist.

Das Gericht geht aufgrund dieser Indizien davon aus, dass die Beklagte ihren Besitz an der Wohnung auch durch einen Umzug nach Serbien nicht aufgegeben hat. Hierfür spricht auch, dass im vorherigen Rechtsstreit mit dem Az. [REDACTED] das Besitzrecht nicht bestritten wurde.

c) Die Beklagte zu 2) wurde jedenfalls durch Klageerhebung - erfolglos - zur Rückgabe des Zimmers aufgefordert.

II.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 7, 711 S. 1 ZPO.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 I ZPO.

Der Streitwert wurde gem. §§ 41 I, II GKG festgesetzt.

-

### 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 München I  
Prielmayerstraße 7  
80335 München

einzulegen.

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.

-

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht München  
Pacellistraße 5  
80333 München

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

-

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](http://www.justiz.de) verwiesen.



Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 12.01.2018

---

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle