

10 S 6/00
17 C 286/99 Amtsgericht Bad
Segeberg



Stempel Stempel	Stempel Stempel	Stempel Stempel	Stempel Stempel
EINGEGANGEN		- 3. Aug. 2000	
Gerhard Neumann Rechtsanwalt und Notar		[Signature]	

Vorkündet am:
27. Juli 2000

Schuldt
Justizangestellte
als Urkundsbeamt
der Geschäftsstelle

LANDGERICHT KIEL

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

Prozessbevollmächtigter :

Rechtsanwalt und Notar

- Kläger und Berufungskläger -

gegen

1. Frau

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

2. Herr

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter zu 1 -
2 :

Rechtsanwalt und Notar Neumann,
Markt 9, 23812 Wahlstedt

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Kiel
auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juli 2000
durch den Präsidenten des Landgerichts Dr. Bonde,
die Richterin am Landgericht Weiser
und die Richterin am Landgericht Dr. Leischner-Rickerts

für R e c h t erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts
Bad Segeberg vom 16. Dezember 1999 wird auf seine Kos-
ten zurückgewiesen.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO abgesehen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Berufung ist zulässig, aber nicht begründet.

Das Amtsgericht hat die Klage zu Recht und mit zutreffender Begründung abgewiesen. Die
Kammer schließt sich den Ausführungen des Amtsgerichts ausdrücklich an.

Die dagegen vorgebrachten Angriffe sind nach Auffassung der Kammer nicht geeignet, der
Berufung zum Erfolg zu verhelfen.

Die Eigenbedarfskündigung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt ein auf das gesamte Miet-
objekt bezogenes Nutzungsinteresse voraus. Das Gesetz eröffnet außer der Teilkündigung
von Nebenräumen und Grundstücksteilen nach § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB keine Möglichkeit,
nur einen Teilbedarf an einer Wohnung geltend zu machen (Staudinger/Sonnenschein,
§ 564 b Rdnr. 77). Wie das Amtsgericht bereits zutreffend dargelegt hat, verstößt die darin
liegende Beschränkung einer Eigenbedarfskündigung nicht gegen Artikel 14 Abs. 1 S. 1 GG
(vgl. BVerfG NJW 94, 308, 309). Hat der Vermieter nur Bedarf an einem Teil des vermieteten

Objekts, so ist grundsätzlich eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen. Das gilt auch, wenn das Mietobjekt aus 2 getrennten Wohneinheiten besteht.

Der Auffassung der Berufung, die Voraussetzungen für eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigung gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB brauchte nur für die als Wohnung genutzte Obergeschosswohnung vorzuliegen, auf die gewerblich genutzte Untergeschosswohnung sei diese Vorschrift nicht anwendbar, vermag die Kammer nicht zu folgen. Die Kündigung des Mietverhältnisses kann nicht aufgespalten werden in einen die obere Wohnung betreffenden Teil und einen die Untergeschosswohnung, die gewerblich genutzt wird, betreffenden Teil.

Die Beklagten haben mit der Rechtsvorgängerin des Klägers einen einheitlichen Mietvertrag über das aus 2 Wohnungen bestehende Mietobjekt geschlossen. Es sind nicht etwa 2 Verträge unabsichtlich und zufällig in einem Formular zusammengefasst.

Dafür spricht die Gestaltung des Mietvertrages in § 1, wonach nicht 2 Wohnungen vermietet wurden, sondern der Mietgegenstand als einheitliches Mietobjekt bezeichnet ist, bestehend aus dem kompletten Obergeschoss und dem linken Untergeschoss, 2 Garagen, 1 Nebenraum sowie der kompletten Gartenanlage. Auch die Vereinbarung einer nicht aufgeschlüsselten Netto-Kalt-Miete von 2.500,00 DM deutet auf ein einheitliches Mietverhältnis für beide Wohneinheiten hin. Schließlich ist auch das Interesse der Parteien an einem einheitlichen Vertragsschluss dadurch deutlich geworden, dass die Rechtsvorgängerin des Klägers auf ausdrücklichen Wunsch der Beklagten einen Durchbruch von dem unteren Flur in den Keller und den Einbau einer Stahltür vornehmen ließ. Dies geschah ausschließlich deshalb, um eine Verbindung innerhalb des Hauses zwischen den beiden Wohneinheiten zu schaffen. Auch hierdurch wird das von der Rechtsvorgängerin des Klägers akzeptierte Interesse der Beklagten an einem einheitlichen Mietvertrag deutlich.

Für diesen einheitlichen Mietvertrag über die beiden Wohnungen sind insgesamt nur die Bestimmungen des Wohnraummietrechts anwendbar. Es kann dabei dahinstehen, ob hier überhaupt ein sogenanntes Mischmietverhältnis vorliegt. Dagegen spricht, dass nicht eine Wohnung und ein Gewerberaum vermietet wurde, sondern das gesamte Objekt zur Benutzung als Wohnung. Die damalige Vermieterin hat dann gemäß § 29 des Vertrages lediglich der Untervermietung der unteren Wohnung zugestimmt. Damit verlor die Wohnung aber nicht ihren Wohnraumcharakter.

Selbst wenn aber ein Mischmietverhältnis vorliegen würde, überwiegt der Wohnraumanteil derart, dass insgesamt die Bestimmungen über Wohnraummiete anwendbar sind (vgl. OLG Schleswig, NJW 83, 49). Die Fläche der Obergeschosswohnung stellt mit 160 qm mehr als 3 x soviel wie die Fläche der Untergeschosswohnung dar, die lediglich ca. 50 qm groß ist. Dem Vertrag ist kein Anhaltspunkt zu entnehmen, dass der Parteiwille von diesen objektiven Größenverhältnissen abwich. Vereinbarter Vertragszweck war vielmehr die Nutzung als Wohnung. Der Nutzung der kleineren Untergeschosswohnung als Büro steht die der Obergeschosswohnung als Lebensmittelpunkt gegenüber.

Die nur wirtschaftliche Trennbarkeit des Mietobjektes in Gewerberaum und Wohnraum erlaubt es nicht, die Teile rechtlich getrennt zu behandeln. Beruht die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses wie hier auf der von den Parteien gewollten Zusammenfassung in einem Vertrag, dann würde dieser im Vertrag zum Ausdruck gekommene Parteiwille bei einer getrennten rechtlichen Behandlung gerade unberücksichtigt bleiben.

Auch nach der mit der Berufung zitierten Ansicht von Putzo (Palandt, Einführung vor § 535 Rdnr. 72) scheidet im vorliegenden Fall eine Aufspaltung des anzuwendenden Rechts hinsichtlich Gewerbe- und Wohnraum aus. Voraussetzung dafür wäre nämlich, dass die Auslegung des Vertrages eine Teilkündigung zulässt. Dies ist hier aber nicht der Fall. Der Vertrag enthält dafür keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil sprechen, wie bereits dargelegt, alle Umstände, insbesondere auch der erkennbar hervorgetretene Parteiwille für einen einheitlichen Vertrag mit einer einheitlichen Kündigungsregelung.

Der Hilfsantrag auf Räumung und Herausgabe nur der Obergeschosswohnung nebst Nebengelassen ist ebenfalls nicht begründet.

Eine Kündigung nur der Obergeschosswohnung ist nicht erfolgt. Ob die erfolgte Kündigung des gesamten Mietverhältnisses in eine Teilkündigung umgedeutet werden kann, kann dahinstehen, denn eine Teilkündigung nur der Obergeschosswohnung ist unzulässig.

Nach ganz herrschender Meinung kann die Kündigung nicht auf einen Teil der durch einen einheitlichen Mietvertrag vermieteten Sache beschränkt werden, selbst wenn diese Teile der Mietsache objektiv trennbar sind (Staudinger/Sonnenschein, § 564 Rdnr. 80). Ein einheitlicher Vertrag kann nicht gegen den Willen einer Partei zum Teil beendet werden. Das liefe auf eine einseitige Vertragsänderung zum Nachteil einer Partei hinaus. Eine Teilkündigung ist deshalb auch bei Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ausgeschlossen

(Staudinger/Sonnenschein, § 564 Rdnr. 81). Getrennte Mietverhältnisse liegen hier, wie oben dargestellt, nicht vor.

Eine Teilkündigung ist auch hier nicht ausnahmsweise deshalb zulässig, weil sie einerseits den Belangen des Kündigenden entspricht und andererseits hierdurch die Interessen des Mieters nicht oder jedenfalls nicht unzumutbar beeinträchtigt (OLG Karlsruhe, ZMR 97, 284, 285). Eine solche Teilkündigung würde erheblich in die Lebensgestaltung der Beklagten eingreifen. Es ist nicht ersichtlich, dass sich an dem Wohnraumbedarf der Beklagten etwas geändert hätte. Die Beklagten würden bei einer Teilkündigung die von ihnen als Familienwohnung genutzte Obergeschosswohnung verlieren. Sie können ihren Wohnbedarf auch nicht mit der Untergeschosswohnung decken. Sie könnten nicht mehr Wohnung und Büroräume verbinden, was in Anbetracht der Kinder, die von der mitarbeitenden Mutter beaufsichtigt werden, von Bedeutung ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Bonde

Weiser

Dr. Leischner-Rickerts



Ausgefertigt:

[Handwritten signature]

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Landgerichts