

17 C 286/99  
Verkündet am: 16.12.1999

Kunz, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle



## AMTSGERICHT BAD SEGEBERG

### URTEIL

#### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigt: Rechtsanwalt

gegen

1.

2.

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigt: zu 1., 2.) Rechtsanwalt Gerhard Neumann  
Markt 9, 23812 Wahlstedt

hat das Amtsgericht Bad Segeberg  
auf die mündliche Verhandlung vom 19.11.1999  
durch Richter Budzyn  
für **R e c h t** erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 6.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Tatbestand :

Der Kläger verlangt von den Beklagten Räumung wegen Eigenbedarfs.

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 21.12.1996 mieteten die Beklagten die Räume im Obergeschoß und im Untergeschoß links des Hauses . Vermieterin war die damalige Eigentümerin des Grundstücks, Frau . Der Kläger erwarb das Grundstück von Frau und wurde am 1999 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. In dem Haus befinden sich 3 Wohnungen, und zwar die von den Beklagten gemieteten Wohnungen im Obergeschoß und im Untergeschoß links sowie eine anderweitig vermietete Wohnung im Untergeschoß rechts. Die Beklagten nutzen die Wohnung im Untergeschoß links als Büroräume; die Räume sind an die Firma vermietet, deren Geschäftsführer und Gesellschafter der Beklagte zu 2) ist. Zwischen den Parteien ist streitig, ob Frau den Beklagten, wie sie behaupten, eine Erlaubnis zur Nutzung der Untergeschoßwohnung als Geschäftsraum erteilt hatte.

Mit Anwaltsschreiben vom 2.6.1999 erklärte der Kläger den Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.8.1999 wegen Eigenbedarfs. Wegen der vom Kläger geltend gemachten Gründe wird auf das Kündigungsschreiben verwiesen. Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger erklärt, daß er lediglich die Obergeschoßwohnung benötige, jedoch das Mietverhältnis insgesamt habe kündigen müssen, da eine Teilkündigung auf Grund des Umstands, daß es sich um ein einheitliches Mietverhältnis gehandelt habe, nicht möglich gewesen sei. Die Beklagten widersprachen der Kündigung mit Anwaltsschreiben vom 17.6.1999.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, die Wohnung in der Straße bestehend aus dem kompletten Obergeschoß des Hauses , den Räumlichkeiten im Untergeschoß links sowie den auf dem Grundstück gelegenen 2 Garagen und einem Nebenraum, zu räumen und an ihn herauszugeben.

Die Beklagten beantragen

die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen und auf die Sitzungsprotokolle vom 11.11.1999 und vom 19.11.1999 verwiesen. Das Gericht hat die von den Parteien bewohnten Wohnungen in Augenschein genommen. Wegen der Ergebnisse der Ortsbesichtigungen wird auf das Protokoll vom 19.11.1999 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagten keine Ansprüche auf Räumung des Mietobjekts aus § 556 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis ist durch die Kündigung vom 2.6.1999 nicht beendet worden. Die Kündigung war gemäß § 134 BGB in Verbindung mit § 564 b Abs. 1 BGB nichtig, weil dem Kläger kein Recht zur Eigenbedarfskündigung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB zustand. Nach § 564 b Absatz 2 Nr. 2 BGB hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er „die Räume“ als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Aus dem Wortlaut der genannten Vorschrift ergibt sich, daß der Vermieter nur dann wegen Eigenbedarfs kündigen kann, wenn er das gesamte Mie-

jekt als Wohnung benötigt; hat der Vermieter hingegen lediglich Bedarf an einem Teil der Räume, so kann das Mietverhältnis nicht wegen Vorliegens der Voraussetzungen des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB gekündigt werden (OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 3.3.1997, WM 1997, 202, 203). Letzteres ist hier der Fall. Nach seinem Vorbringen benötigt der Kläger nämlich lediglich die Räume im Obergeschoß als Wohnung für sich und seine Lebensgefährtin, nicht jedoch das gesamte Mietobjekt, das aus den Wohnungen im Obergeschoß und im Untergeschoß links besteht, die durch § 1 des Mietvertrags sowie durch die Vereinbarung eines nicht nach den einzelnen Wohnungen aufgeschlüsselten Mietzinses in § 3 des Mietvertrags zu einer einheitlichen Mietsache zusammengefaßt worden sind. Der Kläger war deshalb nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs berechtigt.

Der Umstand, daß die Beklagten die Wohnung im Untergeschoß nicht als Wohnraum nutzen, vermag eine andere Beurteilung nicht zu rechtfertigen. Zum einen ändert die gewerbliche Nutzung der Untergeschoßwohnung nichts daran, daß beide Wohnungen im Mietvertrag zu einer einheitlichen Mietsache zusammengefaßt worden sind. Hinzu kommt, daß die Beklagten und Frau in § 24 Nr. 2 des Mietvertrags vereinbart hatten, daß für eine Kündigung durch den Vermieter die Voraussetzungen des § 564 b BGB zu beachten sein sollten; dadurch haben die Vertragsparteien hinsichtlich sämtlicher Mieträume, also auch hinsichtlich der Untergeschoßwohnung, geregelt, daß eine Kündigung nur nach Maßgabe der an sich nur für Wohnraum geltenden Vorschrift des § 564 b BGB zulässig sein sollte. Zudem waren die Beklagten nach ihrem Vortrag zwar zur Untervermietung der Untergeschoßwohnung an die befugt, nicht jedoch verpflichtet, so daß sie jederzeit dazu berechtigt gewesen wären, auch die Untergeschoßwohnung als Wohnraum zu nutzen. Nach alledem vermag die Nutzung der Untergeschoßwohnung als Geschäftsraum nichts daran zu ändern, daß der Kläger nur im Falle eines Eigenbedarfs an sämtlichen Mieträumen zur Kündigung berechtigt gewesen wäre.

Das Gericht verkennt nicht, daß die Versagung des Kündigungsrechts in Fällen wie dem vorliegenden praktisch zu einem dauerhaften Ausschluß jeder Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter führt. Dies gilt insbesondere angesichts des Umstands, daß auch eine auf die Obergeschoßwohnung beschränkte Teilkündigung unzulässig sein dürfte, was mangels einer entsprechenden Erklärung des Klägers hier nicht abschließend entschieden werden muß. Dieses Ergebnis hat der Vermieter in derartigen Fällen jedoch hinzunehmen, da er es bei der Vermietung seiner Räume in der Hand hat, sich durch Abschluß getrennter Mietverträge über die einzelnen Wohnungen die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung offenzuhalten. Hat sich der Vermieter für ein einheitliches Mietverhältnis entschieden, so muß er sich an den daraus ergebenden Rechtsfolgen festhalten lassen. Dies gilt auch für den Kläger als Rechtsnachfolger der früheren Vermieterin, die den Mietvertrag abgeschlossen hat. Aus dem Rechtsgedanken des § 571 BGB ergibt sich, daß die Rechtsstellung des Mieters durch einen Vermieterwechsel auf Grund Eigentumsübergangs nicht verschlechtert werden darf (vgl. zum Vorstehenden auch LG Mannheim, WM 1997, 104, 105). Schließlich verletzt die Beschränkung der Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung auf Fälle, in denen der Vermieter das gesamte Mietobjekt benötigt, den Vermieter nicht in seinem Eigentumsgrundrecht aus Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (vgl. Bundesverfassungsgericht NJW 1994, 308, 309). Das Bundesverfassungsgericht hat in diesem Zusammenhang ausgeführt: „Zwar begibt sich der Vermieter mit der Vermietung nicht endgültig der Befugnis, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen. Er hat es im Rahmen seiner Privatautonomie aber auch in der Hand, sich den späteren Zugriff auf sein Eigentum über die gesetzlichen Kündigungsvorschriften hinaus zu erschweren. Vor den Folgen solcher selbst verantworteter wirtschaftlicher Entscheidungen schützt ihn die Eigentumsverbürgung nicht. Bietet sich das Mietobjekt für eine Aufteilung in mehrere Wohnungen an, so läßt sich das regelmäßig schon bei der Vermietung übersehen. Vermietet der Eigentümer das Objekt gleichwohl einheitlich, kann er daran festgehalten werden“. Dem schließt sich das Gericht an.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

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

