

Richter Martin Fritz, Lörrach*

„Eine Eigenbedarfskündigung mit Folgen“

THEMATIK	Klage auf zukünftige Leistung, Hilfsfeststellungsklage, Wohnungsmietrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Grüneberg, BGB; Thomas/Putzo, ZPO; Habersack, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Aktenauszug:

RA Müller

An das AG Emmendingen

13.1.2024

* Der Verfasser ist Richter im Bezirk des OLG Karlsruhe.

In dem Rechtsstreit

Peter Kramer, Neue Straße 2, 79276 Reute

– Kläger –

Prozessbevollmächtigter: RA Müller

gegen

Manuel Werner, Alte Straße 14, 79539 Lörrach

– Beklagter –

erhebe ich in Vertretung des Klägers

Klage

und werde in der mündlichen Verhandlung beantragen:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 7.100 EUR nebst Zinsen iHv 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
2.
 - a) Der Beklagte wird verurteilt, am 5.2.2024 und anschließend an jedem dritten Werktag eines Monats 200 EUR an den Kläger zu zahlen.

Hilfswise wird beantragt, falls 2 a) unzulässig oder unbegründet sein sollte:

- b) Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger den in Zukunft entstehenden Schaden wegen der ungerechtfertigten Eigenbedarfskündigung des Hauses Kaiserstuhlstr. 4, 79312 Emmendingen vom 30.6.2022 zu ersetzen.

I.

Die Parteien waren verbunden durch einen Mietvertrag über ein Haus (Kaiserstuhlstr. 4, 79312 Emmendingen) vom 22.10.2009, bei dem der Kläger die Mietpartei und der Beklagte der Vermieter war. Das Mietverhältnis begann am 1.12.2009. Der Kläger nutzte eine Wohnung des Hauses für sich selbst. Das Haus enthält zwei weitere Wohnungen, welche der Kläger untervermietete. Die eine Wohnung wurde für 300 EUR pro Monat (Wohnung Schilling), die andere Wohnung für 400 EUR pro Monat (Wohnung Locher) untervermietet.

Mit Schreiben vom 30.6.2022 erklärte der Beklagte dem Kläger die ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs zum 31.12.2022 (Anlage K1). Der Eigenbedarf wurde damit begründet, dass das Haus alters- und behindertengerecht umgebaut werden soll. Anschließend soll das Haus durch den Beklagten und seine Ehefrau bewohnt werden, weil dieses sich in der Nähe zur Uniklinik Freiburg befindet. Dort würden in Zukunft viele Termine anstehen. Außerdem hätten der Beklagte und seine Ehefrau dort Verwandte.

Die Gründe für den Eigenbedarf werden vorsorglich bestritten.

Außerdem hat der Beklagte ein vergleichbares Haus in der Schwarzwaldstr. 7 in Emmendingen. Der Beklagte hätte seinen Eigenbedarf in diesem Haus umsetzen können.

Der Kläger zog zum 31.3.2023 aus. Er fand ein Haus in Reute, welches allerdings 20 m² weniger Fläche hat, und der monatliche Mietzins ist 200 EUR höher. Die Häuser sind aus dem gleichen Baujahr. Es hat nicht drei abgetrennte Wohnungen, aber der Keller kann als eigenständige Wohnung verwendet werden, was vom Umfang her den zwei untervermieteten Wohnungen im Haus Kaiserstuhlstr. 4 entspricht. Dies ergibt sich aus dem Grundriss des Hauses, welcher als Anlage K2 ersichtlich ist. Die Lage ist fast identisch, da auch Reute ein Vorort von Freiburg ist.

Für den Umzug sind folgende Kosten entstanden:

- Kosten für die Wohnungssuche (Zeit und Material) 300 EUR
- Anschaffung von Kartons 100 EUR
- Autofahrten 100 EUR

Außerdem halfen dem Kläger drei Freunde beim Umzug. Der Kläger und die Helfer waren über eine Woche verteilt jeweils 20 Stunden mit dem Umzug beschäftigt. Pro Stunde und Person werden 20 EUR geltend gemacht, somit $20 \times 4 \times 20 \text{ EUR} = 1.600 \text{ EUR}$.

Nach dem Umzug stellte sich heraus, dass die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben war. Der Kläger beabsichtigte weder das Haus umgehend umzubauen noch dort selbst einzuziehen. Der Kläger konnte über die Nachbarn in Erfahrung bringen, dass dort keine Umbaumaßnahmen stattfanden und der Kläger mit seiner Ehefrau sehr selten dort sind. So wurden sie lediglich ab und zu im Garten gesehen. Die Mülltonnen werden aber nie zur Müllabfuhr rausgestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Beklagte mit seiner Ehefrau dort nicht eingezogen ist.

Beweis: Herr und Frau Braun, Kaiserstuhlstraße 6, 79312 Emmendingen

II.

Wegen der ungerechtfertigten Eigenbedarfskündigung schuldet der Beklagte dem Kläger Schadensersatz. Die Schadenshöhe umfasst die oben genannten Aufwendungen für den Umzug iHv 2.100 EUR.

Hinzu kommt, dass der Kläger nun eine höhere Miete von 200 EUR monatlich für ein vergleichbares Mietobjekt zahlen muss. Diese Differenz fällt seit dem April 2023 an. Bis zur Klageeinreichung im Januar 2024 sind das seither 10 Monate, mithin 2.000 EUR.

Wegen der Eigenbedarfskündigung konnte der Kläger die Wohnungen im alten Haus nicht mehr untervermieten. Diese Wohnungen waren befristet vermietet worden, und die Mietverhältnisse wurden einvernehmlich jeweils zum Ende März 2023 aufgelöst. Der Mietvertrag für die Wohnung Schilling wäre noch weitere 6 Monate gelaufen. Dafür wird ein entgangener Gewinn für 6 Monatsmieten ($6 \times 300 \text{ EUR} = 1.800 \text{ EUR}$) geltend gemacht. Der Mietvertrag für die Wohnung Locher wäre noch weitere 3 Monate gelaufen. Dafür wird ein entgangener Gewinn für 3 Monatsmieten ($3 \times 400 \text{ EUR} = 1.200 \text{ EUR}$) geltend gemacht.

Da auch in Zukunft ein weiterer Schaden droht, weil der Kläger auch weiterhin eine höhere Miete iHv 200 EUR zahlen muss, wird der Antrag auf zukünftige Zahlung dieses noch entstehenden Schadens gestellt. Da sich der Beklagte bisher weigert zu zahlen, ist zu befürchten, dass er auch in Zukunft nicht zahlen wird. Lediglich hilfsweise wird der Feststellungsantrag gestellt, dass der Beklagte auch für die in Zukunft entstehenden Schäden einzustehen hat, falls der Antrag auf künftige Zahlung unzulässig oder unbegründet sein sollte.

RA Müller

Der Rechtsstreit wird beim Amtsgericht Emmendingen unter dem Aktenzeichen 3 C 50/24 geführt. Die zuständige RiAG Fischer bestimmt mit Verfügung vom 13.1.2024 Termin zur Güteverhandlung und frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 10.3.2024, 9:00 Uhr. Zudem setzt sie dem Beklagten eine Frist zur Klageerwiderung binnen vier Wochen ab Zustellung der Klageschrift. Beiden Parteien wird die Ladung am 17.1.2024 zugestellt, dem Beklagten zusammen mit der Klageschrift.

RA Meier

An das AG Emmendingen

12.2.2024

In der Rechtssache Kramer ./.. Werner (3 C 50/24)

Klageerwiderung

Es wird beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Eigenbedarf für das streitgegenständliche Haus bestand. Der Kläger und seine Ehefrau nutzen das Haus tatsächlich für ihre Verwandtschafts- und Arztbesuche im Raum Freiburg. Das Haus ist seit dem 1.7.2023 als Zweitwohnsitz gemeldet. In der Zeit nach dem März 2023

wurde das Haus jeden Monat mehrere Tage bis zu einer Woche verwendet. Die Aufstellung in Anlage B1 zeigt die Nutzung. Die Anlagen B2–B6 zeigen Atteste der Uniklinik Freiburg.

Von den Umbaumaßnahmen nahm der Beklagte zunächst Abstand. Die Kosten dafür waren höher als erwartet.

Das Haus in der Schwarzwaldstr. 7 wurde dem Kläger nicht angeboten, weil dieses befristet vermietet war. Die Frist endete zum 31.6.2023 und damit später als die Kündigungsfrist gegenüber dem Kläger. Es war zunächst geplant das Haus Schwarzwaldstr. 7 zu nutzen, weshalb es nur befristet vermietet wurde. Der Eigenbedarf ist dann aber früher angefallen.

Damit besteht ein Anspruch auf Schadensersatz schon dem Grunde nach nicht. Hilfsweise wird zur Schadenshöhe vorgetragen. Es wird bestritten, dass das neu angemietete Haus dem streitgegenständlichen Haus entspricht. Die Kosten für die Wohnungssuche sind unsubstanziert vorgetragen. Geltend gemacht werden kann lediglich ein tatsächlich entstandener Schaden. Die Umzugshilfe von Freunden, an die gar kein Geld geflossen ist, ist kein Schaden des Klägers. Durch die entgangene weitere Untervermietung ist dem Kläger kein Schaden entstanden, weil er zeitgleich selbst keinen Mietzins für das streitgegenständliche Haus zahlen musste. Der Kläger gibt selbst an, dass der Keller des neuen Hauses untervermietet werden kann. Wegen der allgemein gestiegenen Mietpreise kann der Kläger selbst einen höheren Mietzins verlangen. Dies dürfte seinen erlittenen Schaden entsprechend mindern.

RA Meier

Anlage K1

Nutzungszeitraum	Grund
13.5.2023	Krankenhausaufenthalt (Anlage B2)
25.6.2023	Krankenhausaufenthalt (Anlage B3)
5.8.2023–10.8.2023	Einrichtungsarbeiten
1.9.2023	Krankenhausaufenthalt (Anlage B4)
7.9.2023–10.9.2023	Einrichtungsarbeiten und Besuch Verwandtschaft
15.10.2023–19.10.2023	Krankenhausaufenthalt (Anlage B5)
7.12.2023–10.12.2023	Termin Architekt für geplante Sanierung
20.1.2024–24.1.2024	Krankenhausaufenthalt (Anlage B6)

RA Müller

An das AG Emmendingen

5.3.2024

In der Rechtssache Kramer ./ Werner (3 C 50/24)

wird folgend repliziert:

Bereits aus dem Vortrag des Beklagten ergibt sich, dass kein Eigenbedarf bestand. Der Umbau unterblieb, und bereits aus der Aufstellung ergibt sich, dass das Haus nicht als neuer (Zweit-)Wohnsitz genutzt wird. Die vereinzelt Besuche wurden nur für kleine Instandhaltungsarbeiten genutzt.

Hinsichtlich des Schadens für die Wohnungssuche wird ergänzend vorgetragen, dass der Kläger 10 Stunden beschäftigt war, bis er ein neues Mietobjekt finden konnte. Pro Stunde werden 20 EUR geltend gemacht (200 EUR). Weiter gab der Kläger zwei Inserate zu je 50 EUR auf.

Hinsichtlich der unterbliebenen Untervermietung ist der Schaden entstanden, weil der Kläger auch in seinem neuen Haus Wohnraum untervermieten will. Er konnte aber wegen des Umzugs keine Untermieter direkt zum April 2023 finden, weil der Keller zunächst renoviert werden musste. Ein Mieter wird darin ab dem 1.5.2024 einziehen für 750 EUR monatlich,

was tatsächlich für höhere Mieteinnahmen iHv 50 EUR sorgen wird. Dies liegt aber in der Zukunft und betrifft nicht diese Streitsache.

Soweit die Freunde des Klägers unentgeltlich ausgeholfen haben, hat der Beklagte zumindest ein geräumtes Haus erhalten, obwohl er darauf keinen Anspruch hatte. Zumindest dieser Umstand muss gegenüber dem Kläger ausgeglichen werden.

RA Müller

Protokoll
in der Sache Kramer ./ Werner (3 C 50/24)
Sitzungsbeginn: 9:00 Uhr

10.3.2024

Erschienen bei Aufruf der Sache:
RA Müller
RA Meier

Die Vorsitzende weist in den Sach- und Streitstand ein. Es wird begonnen mit der Güteverhandlung.

Die Güteverhandlung ist gescheitert.

Der Klagevertreter stellt die Anträge aus dem Schriftsatz vom 13.1.2024.

Der Klagevertreter erklärt: Ich erweitere die Klage um den Differenzschaden wegen der neuen erhöhten Miete für die Monate Februar und März 2024. Es wird deshalb folgender zusätzlicher Antrag gestellt:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 400 EUR nebst Zinsen iHv 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Außerdem wird wegen Zeitablaufs der Klageantrag Nr. 2a) umgestellt, sodass Zahlung ab dem 3.4.2024 und die Folgemonate verlangt wird.

Der Beklagtenvertreter stellt Antrag auf Klageabweisung.

Mit den Parteien wird die Sach- und Rechtslage erörtert.

Beschlossen und verkündet:

1. Die mündliche Verhandlung ist geschlossen.
2. Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf den 17.3.2024, 12 Uhr. Zu diesem Termin muss niemand erscheinen.

Sitzungsende: 9:30 Uhr

Fischer
Richterin am Amtsgericht

Bearbeitungsvermerk:

1. Schreiben Sie die Entscheidung, die am 17.3.2024 verkündet werden soll. Falls ein Urteil verkündet wird, sind das Rubrum, der Tatbestand, die Kostenentscheidung, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Rechtsbehelfsbelehrung erlassen.
2. Soweit durch den Sachverhalt aufgeworfene Fragen in der zu entwerfenden Entscheidung nicht angesprochen werden, sind diese in einem Gutachten zu bearbeiten.
3. Das streitgegenständliche Haus befindet sich im Bezirk des Amtsgerichts Emmendingen und Landgerichts Freiburg. Der Beklagte hat seinen Wohnsitz im Bezirk des Amtsgerichts Lörrach und Landgerichts Freiburg.
4. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage K1 eine formgerechte mit Gründen versehene Kündigungserklärung enthält.

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARIAT KLAUSUR ZIVILRECHT · „EINE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG MIT FOLGEN“

5. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage K2 die Angaben des Klägers bestätigt.
6. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen B2 bis B6 mit den Angaben in B1 übereinstimmen.
7. Es ist davon auszugehen, dass das Gericht alle erforderlichen Hinweise erteilt hat und die Formalien (Zustellungen, Vollmachten, Unterschriften, Beglaubigungen, Hinweise, Belehrungen etc.) eingehalten sind, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.
8. Die Daten auf den Schriftsätzen stimmen mit den Eingangsdaten bei Gericht überein.