

Titel:

Kündigung wegen Eigenbedarfs in Zeiten der Corona-Pandemie

Normenketten:

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2

ZPO § 721

Leitsätze:

1. Die Ausgangsbeschränkung während der Corona Pandemie war kein Grund, eine Wohnungssuche nicht aufzunehmen, denn dringend nötige Ausgänge waren nicht verboten, zumal eine Suche auch per Telefon und Internet möglich ist. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Sind unzureichende Bemühungen um eine Ersatzwohnung entfaltet worden, kommt die Gewährung einer Räumungsfrist nicht in Betracht. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigenbedarf, Kündigung, Räumungsfrist, Corona-Pandemie, Wohnungssuche

Rechtsmittelinstanz:

LG München II, Beschluss vom 29.09.2020 – 12 T 3267/20

Fundstelle:

BeckRS 2020, 36427

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, das im Anwesen ... im Dachgeschoss gelegene Zimmer nebst Bad zu räumen und an die Kläger herauszugeben.
2. Der Antrag des Beklagten auf Gewährung einer Räumungsfrist wird zurückgewiesen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf 6.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger nehmen den Beklagten wegen Eigenbedarfs auf Räumung des an ihn vermieteten Zimmers der Kläger in Anspruch.

2

Die Parteien schlossen am 08.04.2015 über ein möbliertes Zimmer einen Mietvertrag, welches im Dachgeschoss des den Klägern gehörenden Anwesens in ..., liegt. Der Mietvertrag umfasst auch eine Einbauküche und ein Bad, die Kaltmiete beträgt 500,00 Euro und die monatliche Bruttomiete zuzüglich pauschaler Nebenkosten 650,00 Euro.

3

Mit Kündigungsschreiben vom 14.10.2019 haben die Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.01.2020 gekündigt. Sie schilderten dabei, dass die Schwester beziehungsweise Schwägerin der Kläger nach dem plötzlichen Tod ihres Lebensgefährten wieder in ihren Heimatort zurückkehren und in das Zimmer einziehen werde und bei der Betreuung der Zwillinge der Kläger für diese unersetzlich ist, insbesondere mit Beginn der Grundschulzeit im Jahr 2020.

4

Der Beklagte hat mit anwaltlichem Schreiben vom 15.01.2020 Widerspruch gegen diese Eigenbedarfskündigung erhoben und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangt.

Das Vorliegen einer Härte für den Beklagten wurde damit begründet, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden könne. Die Einlegung des Widerspruchs zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses war aus Sicht des Beklagten nicht möglich, weil die klägerische Kündigung keinen Hinweis hierauf enthielt.

5

In der klägerischen Kündigung haben diese bereits der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruchserhebung widersprochen.

6

Die Kläger sind der Auffassung, dass der Bezug durch die Schwester/Schwägerin der Kläger zum einen erforderlich ist, um sie in ihrer psychisch belasteten Situation zu unterstützen und die Rückkehr in den Heimatort zu ermöglichen. Zum anderen benötigen die Kläger ihre Schwester/Schwägerin für die Betreuung der eigenen Kinder. Einen Härtegrund auf Seiten des Beklagten sehen die Kläger nicht, weil er sich nicht ausreichend um Ersatzwohnraum bemüht hat.

7

Die Kläger beantragen daher:

I. Der Beklagte wird verurteilt, das im Anwesen ... im Dachgeschoss gelegene Zimmer nebst Bad zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

II. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

8

Der Beklagte beantragt:

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klagepartei trägt die Kosten des Rechtsstreits.

9

Hilfsweise beantragt der Beklagte außerdem eine Räumungsfrist von drei Monaten zu gewähren, welche die Kläger nicht für veranlasst erachten.

10

Der Beklagtenvertreter gab an, dass „wohl letztlich die Gründe für die Wirksamkeit an der Eigenbedarfskündigung überwiegen“ würden, was ausdrücklich nicht als ein Unstreitigstellen aufgefasst werden soll. Vielmehr trägt die Beklagtenseite vor, die Schwester/Schwägerin der Kläger habe möglicherweise sogar Nachteile, wenn sie von ihrem jetzigen Wohnort in das vom Beklagten angemietete Zimmer umziehen würde. Dem haben die Kläger widersprochen und auf die Notwendigkeit der Kindesbetreuung hingewiesen.

11

Auch im Zusammenhang mit der beantragten Räumungsfrist beruft sich der Beklagte zudem auf die Ausgangsbeschränkungen seit März 2020 im Rahmen der Corona-Krise, die es aus seiner Sicht ebenfalls unmöglich macht, Ersatzwohnraum zu finden. Dem widersprechen die Kläger mit der Begründung, der Beklagte hätte schon vor Ausbruch der Krise eine anderweitige Wohnung suchen müssen und die von ihm getätigten (unstreitigen) acht Meldungen auf Zeitungsinserate im Zeitraum Ende Oktober 2019 bis April 2020 seien vollkommen unzureichend. Soweit der Beklagte im Verlauf des Rechtsstreits ärztliche Atteste einreichte, würde auch dies eine Wohnungssuche nicht unmöglich machen.

12

Die Parteien haben sich mit schriftlicher Entscheidung einverstanden erklärt. Auf die gewechselten Schriftsätze und den Akteninhalt wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die Klage ist zulässig und begründet.

14

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien endete mit dem 31.01.2020, weil die Eigenbedarfskündigung der Kläger nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB formgerecht erfolgte und begründet ist.

15

Die Kläger haben die wesentlichen Gründe des Eigenbedarfs in dem Kündigungsschreiben hinreichend dargestellt. Es kommt nicht darauf an, wo ihre Schwester/Schwägerin herkommt und inwieweit sie beruflich tätig ist. Die Kläger haben begründet, dass ihre Schwester/Schwägerin sich um die Betreuung der beiden minderjährigen Kinder der Kläger kümmern muss. Dies ist als Eigenbedarfsgrund anzuerkennen, zumal die Kläger unstreitig berufstätig sind und die gegenwärtige Pandemie berufstätigen Eltern kleiner Kinder erhebliche Zusatzleistungen abverlangt. Die vom Beklagten angemietete Räumlichkeit wird folglich nicht nur für die Schwester/Schwägerin der Kläger im Sinne eines Eigenbedarfs benötigt, sondern es besteht Eigenbedarf für die Kläger selbst, die eine Verwandte für die Betreuung ihrer Kinder heranziehen.

16

Der vom Beklagten erklärte Widerspruch ist insoweit fristgerecht erhoben, als die Kläger im Kündigungsschreiben keinen besonderen Hinweis auf das Widerspruchsrecht erteilt haben.

17

Eine unzumutbare Härte für den Beklagten im Sinn von § 574 Abs. 1 BGB liegt jedoch nicht vor. Der Beklagte hat nur ganz wenige Versuche unternommen, um Ersatzwohnraum zu finden. Er antwortete auf Zeitungsannoncen einmal im Oktober 2019, dreimal im November 2019, einmal im Januar 2020, zweimal im Februar 2020 und einmal im April 2020. Zusätzlich hat er sich bei einer Hausverwaltung in München und beim Landratsamt Ebersberg wohnungssuchend gemeldet. Dies reicht bei weitem nicht aus. Einen Versuch, über einen Makler oder über eine Internetbörse an Wohnraum zu gelangen, hat der Beklagte nicht getätigt.

18

Auch die Ausgangsbeschränkungen sind kein Grund dafür gewesen, die Wohnungssuche nicht aufzunehmen oder wieder einzustellen oder zu reduzieren. Einerseits gilt die Ausgangsbeschränkung schon länger nicht mehr, andererseits waren dringend nötige Ausgänge nicht verboten und Telefonate oder schriftliche Kontaktaufnahmen mit Vermietern ohnehin von keiner Ausgangssperre betroffen.

19

Die vom Beklagten vorgelegten ärztlichen Atteste dokumentieren für den Zeitraum 31.03.2020 bis 06.04.2020 eine Ermüdung und einen fieberhaften Infekt sowie eine Kreislaufproblematik am 20.04.2020. Auch dies stellt keinen Härtegrund dar, der die Beschaffung von Ersatzwohnraum unmöglich machen würde.

20

Die Interessen des Vermieters als Eigentümer sind gegen die Interessen des Mieters abzuwägen. Gerichtsbekannt ist es im Landkreis Ebersberg nicht problematisch, eine kleine Wohnung oder ein Zimmer zu finden, wenn entsprechende Anstrengungen unternommen werden. Ausreichende Bemühungen können in den wenigen Telefonaten des Beklagten auf Zeitungsinserate hin nicht gesehen werden. Auch eine vorübergehende Erkrankung führt nicht zu überwiegenden Interessen des Beklagten, die die Interessen der Kläger überwiegen würden, ihr Eigentum selbst zu nutzen durch Vergabe an ihre Schwester/Schwägerin, die bei der Betreuung ihrer minderjährigen Kinder gerade in Zeiten eingeschränkter Öffnung von Betreuungseinrichtungen behilflich sein wird.

21

Dem Beklagten ist nach § 721 ZPO eine Räumungsfrist nicht zu gewähren. Die hier vorgesehene Abwägung orientiert sich im Wesentlichen bereits an der Abwägung der beiderseitigen Interessen im Rahmen des § 574 BGB. Zusätzlich ist in diesem Rahmen festzustellen, dass das Mietverhältnis bereits seit 31.01.2020 beendet ist, der Beklagte dies erkennen konnte und wohl auch erkannt hat, nachdem er in seinem Widerspruchsschreiben vom 15.01.2020 bereits selbst konzidierte, dass der geltend gemachte Eigenbedarfsgrund zutreffend sei und auch verwirklicht werde. Seit Erhalt der Kündigung, aber auch nach Erhebung des eigenen Widerspruchs hat der Beklagte keine ausreichenden Bemühungen unternommen, Ersatzwohnraum zu finden. Auch diesbezüglich gilt, dass die Wohnungssuche mit ein bis zwei Telefonaten pro Monat absolut unzureichend ist, selbst wenn für einen begrenzten Zeitraum eine fieberhafte Erkrankung vorgelegen hat. Der Beklagte hatte somit nach Beendigung des Mietverhältnisses bereits fünf Monate die

Gelegenheit, sich eine andere Wohnung zu suchen, was er aber nicht nutzte. Die Zubilligung einer Räumungsfrist kommt unter diesen Umständen nicht in Betracht.

22

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

23

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 7 ZPO.