AG Dillingen, Endurteil v. 18.08.2021 – 2 C 82/21

Titel:

Eigenbedarf bei Ausweitung der Geschäftstätigkeit

Normenkette:

BGB § 573

Leitsatz:

Eigenbedarf besteht, wenn ein Familienunternehmen die Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den Mieträumen beabsichtigt. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Eigenbedarf, Geschäftstätigkeit

Rechtsmittelinstanzen:

LG Augsburg vom 07.12.2021 – 45 S 3566/21

BGH, Beschluss vom 25.10.2022 – VIII ZR 5/22

BGH, Beschluss vom 06.12.2022 – VIII ZR 5/22

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, das Haus Kolpingring 4 in 86637 Wertingen (Flur-Nr. 456/20) samt Garage, Freisitz und Garten zu räumen und samt aller Schlüssel an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 8.400,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin verlangt die Räumung eines seit 01.07.2012 an die Beklagte vermieteten Objektes.

2
Zwischen den Parteien besteht seit 01.07.2012 ein Mietverhältnis über das Haus mit Garage, Freisitz und Garten im



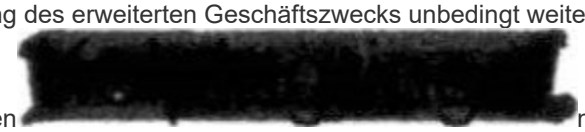
3
Mit anwaltlichem Schreiben vom 16.08.2017 wurde das Mietverhältnis gegenüber der Beklagten zum 28.02.2018 gekündigt. Ein Auszug der Beklagten erfolgte nicht. Mit Urteil des Amtsgerichts Dillingen a. d. Donau vom 02.10.2019 im Verfahren 2 C 17/19 wurde der Räumungsklage stattgegeben. Die Beklagte hat dagegen Berufung eingelegt, worüber noch nicht entschieden ist.

4
Mit anwaltlichem Schreiben vom 11.05.2020 kündigte die Klägerin erneut zum 30.11.2020. Dieser Kündigung wurde mit anwaltlichem Schreiben vom 29.09.2020 widersprochen und ein Auszug zum 30.11.2020 erfolgte nicht.

5
Es liegt vor ein Registergerichtseintrag vom 13.10.2017 (Anlage K 7; Bl. 18 d.A.).

6

Es liegt vor ein Bescheid des Landratsamts Dillingen vom 14.11.2018 über die genehmigte Nutzungsänderung von reiner Wohnnutzung auf teilweise Büro und Aktenlager (Anlage K 8; Bl. 19/20 d.A.).

7
Die Klägerin trägt vor, dass zur Verwirklichung des erweiterten Geschäftszwecks unbedingt weitere Büroräume erforderlich seien, die im Anwesen  nach einem Umbau verwirklicht werden sollten.

8
Die Klägerin beantragt,

wie entschieden.

9
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Die Beklagte meint, dass die Klage unzulässig sei, da der gleiche Lebenssachverhalt vor dem Landgericht anhängig wäre.

11
Der Eigenbedarf werde auch bestritten und die Klägerin als GmbH könne keine Kündigung wegen Eigenbedarfs aussprechen.

12
Für die Beklagte liege auch eine schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigung vor und sie könne nicht einfach vor die Tür gesetzt werden. Für die Klägerin bestehe auch keine existentielle Gefährdung, so dass von der Beklagten nicht die Räumung verlangt werden könne. Es sei auch zwischen den Parteien eine Mindestmietzeit von 10 Jahren mündlich vereinbart worden. Die Kündigung stelle für die unter schweren Depressionen leidende Beklagte eine unzumutbare Härte dar.

13
Dies auch deshalb, weil kein angemessener Ersatzwohnraum vorhanden sei.

14
Bezüglich des weiteren Sachvortrags beider Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen sowie auf die beigezogene Akte 2 C 17/19.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist auch begründet.

16
Die Beweisaufnahme hat wie bereits vorangehend die Beweisaufnahme im Verfahren 2 C 17/19 ergeben, dass kein vorgeschobener Eigenbedarf besteht, sondern das Familienunternehmen der Klägerin tatsächlich eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den Mieträumen der Beklagten vor hat. Die Einvernahme der glaubwürdigen Zeugen hat die derzeit beengten Verhältnisse plastisch dargestellt. Die starke Eigentümerposition der Klägerin gibt ihr das Recht auf Durchsetzung der Räumung.

17
Wie bereits im Verfahren 2 C 17/19 festgestellt, hatten die Parteien keine Mindestvertragslaufzeit von 10 Jahren vereinbart; eine solche wäre auch mit Sicherheit in den Mietvertrag aufgenommen worden.

18
Die Beklagte behauptet demgegenüber pauschal ohne jegliches Beweisangebot, dass für sie die Räumung eine unzumutbare Härte darstellen würde. Die angebliche Krankheit der Beklagten ist nicht einmal durch ein Attest glaubhaft gemacht; ebenso wenig die Behauptung, dass sie keinen Wohnraum finden würde, obwohl

bereits seit 2017 um die Räumung gestritten wird. Die Beklagte hat hier nicht ansatzweise glaubhaft gemacht, dass sie jemals nach Ersatzwohnraum gesucht hat.

19
Eine Unzulässigkeit der Klage ist natürlich nicht gegeben, da die streitgegenständliche Kündigung vom 1 1.05.2020 gerade nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens wurde.

20
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus S. 91 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus S. 708 Nr.7 ZPO.