

Titel:

Wohnraummiete

Schlagwort:

Wohnraummiete

Fundstellen:

ZMR 2023, 481

LSK 2022, 49840

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.912,56 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin verlangt die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung nach vorangegangener Kündigung, die sich auf den Eigenbedarf für einen Mitgesellschafter der Klägerin stützt.

2

Die Klägerin, bestehend aus den Gesellschaftern ... und ..., ist Eigentümerin der streitgegenständlichen 75,26 qm großen Wohnung in der ... in München, bestehend aus 4 Zimmern, einer Küche, einem Bad und einen Balkon, welche die Klägerin von ihrer Rechtsvorgängerin, der ... mit Auflassung vom 13.12.2013 und Eintrag in das Grundbuch am 07.12.2015 erwarb, deren Rechtsvorgänger wiederum ... war. Im notariellen Kaufvertrag vom 13.12.2013 wurde zeitgleich der formelle Gründungsakt der Klägerin vorgenommen, wobei bestimmt wurde, dass Herr ... einen Anteil von 51 %, ... einen Anteil von 43 % und Herr S... einen Anteil von 6 % an der GbR hat und der Kaufpreis der Wohnung mit 130.000,00 € angegeben ist. Zwischen Herrn J... und dem Rechtsvorgänger der Beklagten zu 1-3 wurde am 1.11.1978 ein Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung geschlossen (Anlage B9). Derzeit leisten die Beklagten monatliche Mietzahlungen in Höhe von 159,38 €. Die streitgegenständliche Wohnung ist seit 1978 und renoviert.

3

Gemäß Nachtragsvereinbarung vom 01.11.2018 zum Gesellschaftsvertrag der GbR (Anlage K2) vereinbarten die Gesellschafter der Klägerin, dass der Gesellschafter ... von seinen 51 %, 18 % an den Gesellschafter ... überträgt und der Gesellschafter ... von seinen 43 %, 25 %, wobei jeweils ein Entgelt festgesetzt wird, welches dem Gericht nicht bekannt ist, da der Vertrag an diesen Stellen in der dem Gericht vorgelegten Version klägerseits geschwärzt wurde. Das Entgelt ist gem. Ziffer 3 dieser Vereinbarung nach „Freiwerden der Wohnung“ fällig. Nach Übertragung der Gesesellschaftsanteile soll gem. Ziffer 5 der Vereinbarung der Gesellschafter ... mit 33 %, der Gesellschafter ... mit 18 % und der Gesellschafter ... mit 49 % beteiligt. Gemäß Ziffer 6 bedürfen Änderungen dieser Vereinbarung der Schriftform.

4

Mit Schreiben vom 28.11.2018 (Anlage K1) kündigte die Klägerin den Beklagten zu 1-3 das streitgegenständliche Mietverhältnis zum 31.07.2019 – hilfsweise zum nächstmöglichen Datum – und berief sich hierbei auf Eigenbedarf ihres Gesellschafters Herrn ...v. Mit Schriftsatz vom 02.02.2021 kündigte der Klägersvertreter namens und im Auftrag der Klägerin den Beklagten zu 1-3 unter Einhaltung der gesetzlichen

Kündigungsfrist von 9 Monaten erneut das streitgegenständliche Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs des Mitgesellschafters ... zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

5

Mit Urteil vom 22.03.2018 wies das Amtsgericht München unter dem Aktenzeichen 472 C 19308/17 eine Klage der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung ab. Auch die damalige Klage wurde auf eine Eigenbedarfskündigung für den Mitgesellschafter B. gestützt. Das Amtsgericht stützte seine klageabweisende Entscheidung im Wesentlichen darauf, dass wirtschaftliche Alleineigentümer der Wohnung alleine die Gesellschafter ... und ... seien und der damals klägerseits vorgetragene Miteigentumsanteil von 6 % oder 7.800 € des Mitgesellschafters ... für die relevante Eigenbedarfskündigung so zu beurteilen sei, das ein sonst nicht bestehende Kündigungsgrund rechtlich konstruiert worden sei, was nach Auffassung des Amtsgerichts München gegen § 242 BGB verstoße. Das Gericht vertat die Auffassung, dass es sich bei dem Minderheitsgesellschafter B. um einen Strohmann handle, der zur Geltendmachung eines bei den wirtschaftlichen Eigentümern unstreitig nicht vorhandenen persönlichen Eigenbedarfs vorgeschoben werde, um einen Eigenbedarf geltend zu machen. Herr ... sowie seine Ehefrau, die Zeugin ... haben damals wie heute unstreitig die streitgegenständliche Wohnung zu keinem Zeitpunkt gesehen, obwohl im Jahr 2013 als auch im Jahr 2016 eine Wohnungsbesichtigung stattfand.

6

Die Voreigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung wurde aufgrund Auflassung vom 13.02.1980 in das Grundbuch als Eigentümerin der streitgegenständliche Wohnung, sowie des gesamten Blocks ... eingetragen und wandelte mit Ausnahme der streitgegenständlichen Wohnung die übrigen 10 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen um. In der Vergangenheit sind sowohl vor dem Amtsgericht München (u.a. unter dem Aktenzeichen 215 C 4523/90) als auch vor dem Landgericht München (u.a. unter dem AZ 14 Als 11 437/90) Prozesse von der Rechtsvorgängerin der Klägerin, unter anderem wegen Eigenbedarf, Mietzahlungsverzug und Mietzinserhöhung gegen die Beklagten geführt worden und zu Gunsten der Beklagten entschieden worden.

7

Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor, das streitgegenständliche Mietverhältnis sei aufgrund der Eigenbedarfskündigung vom 28.11.2018 beendet worden. Herr B. sei Mitgesellschafter der ... Straße GbR. Er wolle die streitgegenständliche Wohnung selbst und dauerhaft mit seiner Familie bewohnen, denn sie biete die Möglichkeit, dass jedes seiner drei Kinder ein eigenes Zimmer bewohnen und neben dem Elternschlafzimmer noch ein Wohnzimmer für die Familie zur Verfügung stehe. Nach einer psychiatrischen Untersuchung der Tochter des Herrn ... sei der Familie dringend empfohlen worden, dass für die Tochter ein eigenes Zimmer bereitgestellt werde, welche mit dem geltend gemachten Eigenbedarf realisiert werden könne.

8

Der Mitgesellschafter ... habe in Erfüllung des Nachtrags zum Gesellschaftervertrag vom 01.11.2018 durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 60.000 € am 22.12.2020 an die beiden Mitgesellschafter ...d und ... weitere Gesellschaftsanteile der klägerischen GbR erworben, sodass er nunmehr 49 % der Anteile halte. Die Zulässigkeit eine Eigenbedarfskündigung für einen Mitgesellschafter einer GbR sei im Übrigen nicht davon abhängig, welchen quotalen Anteil dieser Mitgesellschafter an der Gesellschaft habe.

9

Die Beklagten zu 4 und 5 seien aufgrund ihrer Stellung als Mitbesitzer der streitgegenständlichen Wohnung zur Räumung verpflichtet gemäß § 546 Abs. 2 BGB, weshalb sie mit zu verklagen gewesen seien.

10

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten werden gesamtverbindlich verurteilt, die von ihnen innegehaltene Wohnung in der ..., bestehend aus 4 Zimmern, einer Küche, ein Bad/WC sowie einen Balkon zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

11

Die Beklagten beantragen,

kostenpflichtige Klageabweisung.

12

Sie tragen im Wesentlichen vor, die Wohnung werde durch alle Beklagten genutzt.

13

Bei der Klägerin handle es sich um eine S. GbR, die ausschließlich dazu gegründet worden sei, dem wirtschaftlichen Eigentümer Herrn ... über die Hereinnahme eines allenfalls zukünftigen Mieters, H... als Scheinmitgesellschafter einen Kündigungsgrund zu konstruieren. Die streitgegenständliche Eigenbedarfskündigung sei ein sittenwidriges Konstrukt und damit unwirksam. Solange die streitgegenständliche Wohnung wie bisher für einen monatlichen Mietzins von 159,38 € vermietet sei und allein das anteilige auf die Eigentümer entfallende Hausgeld monatlich etwa 250 € betrage, sei die Wohnung auf dem freien Markt nicht zu verkaufen. Daher sei der ehemaligen Eigentümerin und dem Gesellschafter der Klägerin, Herrn ... welche eine langjährige Freundschaft pflegten, die Idee eines (Fake-) Verkaufs samt Gründung der Fake Gesellschaft der Klägerin geboren. Wirtschaftliche Alleineigentümer der GbR sei Herr E. von dem Herr B. wirtschaftlich voll abhängig sei. Herr ... habe keinerlei Einfluss auf die Gesellschaft, er sei reiner Strohhalm und an dem Betrieb der GbR in keiner Weise beteiligt. Ein Indiz für das kollusive Spiel der Klägerin und ihrer Rechtsvorgängerin sei auch die Tatsache, dass den Beklagten als Mietern der Verkauf der Wohnung erst am 24.05.2016 mitgeteilt worden sei, obgleich die Auflassung bereits am 13.12.2013 erfolgt sei. Die Miete sei damit 3 Jahre lang an die Alteigentümer bezahlt worden. Der Mietzins werde zudem auf das Konto des Herrn ... und nicht auf ein Konto der GbR gezahlt.

14

Überdies habe Herr B. die streitgegenständliche Wohnung zu keinem Zeitpunkt gesehen und keine Ahnung von ihrem Zustand und Zuschnitt noch von der Bausubstanz. Es liege keine ernsthafte Nutzungswille bei ihm vor. Er habe sich auch nie um die Wohnung gekümmert und im Vorverfahren sei klägerseits zugestanden worden, dass er finanziell nicht in der Lage sei die absehbaren Kosten der Wohnung zu tragen, geschweige denn sie zu erwerben.

15

Allein die nachträgliche Verschiebung von Gesellschaftsanteilen lasse die Bewertung, dass die Gründung der M. Straße GbR bereits zu einem sittenwidrigen Zweck erfolgt sei und die Kündigung auf Eigenbedarf daher rechtsmissbräuchlich sei, nicht entfallen. Vor allem aber, sei der vorliegende Sachverhalt identisch mit dem Sachverhalt des Vorverfahrens vor dem Amtsgericht München bzw. vor dem Landgericht München aus den Jahren 2017 und 2018. Die einzig scheinbare Abweichung sei, dass laut „Vereinbarung als Nachtrag zum Gesellschaftsvertrag“ vom 01.11.2018 die Gesellschaftsanteile des angeblichen Mitgesellschafter ... erhöht worden sei. Tatsächlich habe sich jedoch überhaupt nichts verändert. Es habe keine werthaltige materielle Veränderung seines Gesellschaftersanteils gegeben. Seit dem Zeitpunkt des Ankaufs der Wohnung, dem letzten Prozess und dem heutigen Zeitpunkt hätten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Herrn B. in keiner Weise geändert, sodass ihm der Ankauf der Wohnung in Anteilen oder gar vollständig möglich sei. Einzig auf dem Papier sei sein Gesellschaftsanteil erhöht worden. Das Papier sei nichts wert, es könne jederzeit geändert oder einfach weggeworfen werden. Materiell sei Herr B... nach wie vor ein Strohhalm und allenfalls wirtschaftlicher Mieter, er habe nie als Vermieter gehandelt oder sei als solcher nach außen aufgetreten. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setze aber voraus, dass er formell und materiell Vermieter sei.

16

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestandes gemäß § 313 Abs. 2 ZPO auf das schriftliche Parteivorbringen und die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 20.10.2020, 5.8.2021, und 10.3.2022 Bezug genommen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeugin M. B. im Termin zur mündlichen Verhandlung am 10.03.2022

Entscheidungsgründe

17

Die zulässige Klage ist unbegründet, weshalb sie abzuweisen war.

A. Zulässigkeit

18

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit einem Mietverhältnis über eine in München gelegene Wohnung entspringt, §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG.

B. Begründetheit

19

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gem. § 546 Abs. 1, Abs. 2, 985 BGB, weil das zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1)-3) bestehende Mietverhältnis durch die klägerseits ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung nicht beendet wurde und die Beklagten zu 1-3 daher weiterhin aufgrund des streitgegenständlichen Mietvertrages ein Recht zum Besitz an der streitgegenständlichen Wohnung haben. Die Beklagten zu 4 und 5, die beide wiederholt angaben die Wohnung zu nutzen haben folglich ein abgeleitetes Recht zum Besitz aus § 986 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.

20

I. Zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1-3 besteht ein wirksamer Mietvertrag vom 01.11.1978, in welchen die Klägerin gemäß § 566 BGB mit wirksamer Eintragung ins Grundbuch am 7.12.2015 eingetreten ist.

21

II. Das Mietverhältnis wurde weder durch die am 28.11.2018 (Anlage K1) erklärte Kündigung noch die schriftsätzlich erklärte Kündigung vom 2.2.2021 beendet, da es die Klägerin nicht geschafft hat, das Gericht von dem Vorliegen eines Kündigungsgrundes zu überzeugen.

22

1. Das Gericht stützt seine Entscheidung im Wesentlich darauf, dass es erhebliche Zweifel daran hat, dass die klägerische GbR zu einem anderen Zweck gegründet wurde, als vorsätzlich einen Kündigungsgrund für das streitgegenständliche Mietverhältnis zu kreieren, den es ansonsten nicht gegeben hätte, über die es sich bei seiner Überzeugungsfindung nicht hinwegsetzen konnte.

23

Wie bereits das Amtsgericht München in dem Verfahren 472 C 19308/17 ausgeführt hat, ist ein solches Vorgehen als Umgehungsgeschäft nach § 242 BGB treuwidrig und macht folgerichtig die streitgegenständlichen Eigenbedarfskündigungen unwirksam.

24

2. Auf die nachträgliche Verschiebung von Anteilen der klägerischen GbR zwischen den einzelnen Gesellschaftern, kam es für die Beurteilung der gerichtlichen Entscheidung nicht an, da die Verteilung der Gesellschaftsanteile zwischen den einzelnen Gesellschaftern nichts an den bestehenden Zweifeln des Gerichts zu ändern vermag, die der Annahme der Wirksamkeit der Kündigungen entgegensteht.

25

Nichts destotrotz hat das Gericht auch an der tatsächlichen nachträglichen Verschiebung der Gesellschaftsanteil erhebliche Zweifel, die zum einen bereits daher rühren, dass die Klägerin bis zuletzt, trotz des Bestreitens der beklagten Partei nicht hinreichend dargelegt und bewiesen hat, dass an den Gesellschafter... tatsächlich wie zuletzt in der mündlichen Verhandlung vom 10.3.2022 vorgetragen wurde, Gesellschaftsanteile in Höhe von 49 % übertragen wurden. Der im Verhandlungstermin vom 10.03.2022 vorgelegte Überweisungsträger der Raiffeisenbank vom 22.12.2020 (Anlage zu Protokoll) beweist insoweit jedenfalls keine Zahlungsbestätigung des Gesellschafters..., mithin keinen Ausgleich der vereinbarten Zahlung für die Übertragung der Gesellschaftsanteil. Es handelt sich hierbei lediglich um einen Zahlungsauftrag an die Bank, keinen Beleg, der einen tatsächlichen Zahlungsfluss oder Zahlungseingang bestätigt. Ein Überweisungsträger beweist lediglich, dass eine Überweisung im Namen des Auftraggebers in Auftrag gegeben wurde, nicht dass diese auch erfolgt ist.

26

Zudem wurde von der Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung am 10.3.2022 vorgetragen, der Gesellschafter ... habe vom Gesellschafter ... 43 % seiner zusätzlichen Anteile übernommen. Dies steht aber nicht im Einklang mit dem als Anlage K2 vorgelegten Nachtrag zum Gesellschaftervertrag, wonach der

Gesellschafter ... von dem Gesellschafter ... gem. Ziffer 2.2 25 % der Gesellschaftsanteile erwerben sollte und dessen Änderung nach Ziffer 6 der Schriftform bedurft hätten.

27

Überdies erachtet das Gericht es als unglaublich, dass der Gesellschafter B. am 22.12.2020 und damit 2 Monate nach der klägerischen Einlassung im hiesigen Verfahren im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 20.10.2020 zur Finanzierung der Aufstockung seiner Gesellschaftsanteile darauf angewiesen zu sein, die Miete für seine Wohnung zu sparen, 60.000 € an die beiden Mitgesellschafter der klägerischen GbR zahlen kann.

28

3. Wie bereits einleitend ausgeführt kommt es aus Sicht des Gerichts aber nicht streitentscheiden darauf an, ob die Gesellschaftsanteile des klägerischen Gesellschafters B. nachträglich erhöht worden sind oder nicht, obgleich den Beklagten folglich insoweit zuzustimmen ist, dass sich bei der Außerachtlassung des Gesichtspunktes der nachträglichen Verschiebung der Gesellschaftsanteile zwischen den Gesellschaftern, der vorliegende Sachverhalt nicht wirklich verändert hat zu dem Sachverhalt, über den das Amtsgericht München bereits im Jahr 2018 unter dem Aktenzeichen 472 C 19308/17 mit Urteil vom 22.3.2018 entschieden hat (Anlage B8).

29

Nach Auffassung des Gerichts ist die GbR der Klägerin ausschließlich zu dem Zweck begründet worden, mit dem Eigenbedarf des Gesellschafters ...v einen Kündigungsgrund für das streitgegenständliche Mietverhältnis zu erschaffen, den es andernfalls nicht gibt. Das Gericht ist der Auffassung, dass bereits die Gründung der GbR und zwar ganz unabhängig davon, wie die Gesellschaftsanteile zwischen den einzelnen Mitgesellschaftern verteilt sind, zu einem sittenwidrigen Zweck erfolgte.

30

a. Gemäß § 286 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen – hier durchgeführten – Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder nicht für wahr zu erachten sei. Unter Beachtung der Denk- und Naturgesetze, Erfahrungssätze und der gesetzlichen Beweisregeln hat der Richter im Verlauf des Rechtsstreits gewonnene Erkenntnisse nach seiner individuellen Einschätzung zu bewerten. Dabei darf er zum Beispiel einer Partei mehr Glauben schenken als einem beeideten Zeugen oder trotz mehrerer bestätigender Zeugenaussagen das Gegenteil einer Beweisbehauptung als bewiesen ansehen. Der Richter muss nach der Wahrheit streben, darf sie aber nicht zu der Voraussetzung seiner Entscheidung machen. Deshalb muss er sich mit einer persönlichen Gewissheit begnügen, die den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (vgl. BGH Urt. v. 17.02.1970 – BGH Aktenzeichen III ZR 139/67, in NJW 1970, NJW Jahr 1970 Seite 946 ff.; Urt. v. 28.01.2003 – BGH Aktenzeichen VI ZR 139/02 Urt. v. 03.06.2008 – BGH Aktenzeichen VI ZR 235/07 jew. Zit. nach juris).

31

b. Nach diesen Maßstäben hat das erkennende Gericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme, namentlich der uneidlichen Vernehmung der Zeugin ..., der Ehefrau des klägerischen Gesellschafters ... im Termin zur mündlichen Verhandlung am 10.03.2022 zwar keinen Zweifel daran, dass die Familie ... grundsätzlich Wohnbedarf an der streitgegenständlichen Wohnung hat, nicht zuletzt aufgrund der Situation im Hinblick auf den gesundheitlichen Zustand der Tochter.

32

Überdies hat das Gericht auch keine Zweifel daran, dass die übrigen Gesellschafter, namentlich Herr E... und Herr S... tatsächlich die Absicht hegen die streitgegenständliche Wohnung jedenfalls für einen gewissen Zeitraum der Familie ... zu Wohnzwecken zu überlassen, dies ändert jedoch nichts daran, dass das Gericht erhebliche Zweifel daran hat, dass die klägerische GbR nicht ausschließlich zu dem Zweck gegründet wurde, einen ansonsten nicht bestehenden Kündigungsgrund für das streitgegenständliche Mietverhältnis zu konstruieren. Über diese Zweifel vermag das Gericht sich in seiner Entscheidung nicht hinwegzusetzen.

33

So waren die Angaben der Zeugin B... in ihrer uneidlichen Vernehmung solange schlüssig und glaubhaft, solange sie sich auf die Absicht in die streitgegenständliche Wohnung zu ziehen bezogen, sowie auf ihr Wissen über den Zustand der Wohnung, ihren Zuschnitt und ihren Wohnbedarf an der Wohnung. Sobald die Zeugin jedoch auf die klägerische GbR angesprochen wurde konnte das Gericht sich keine Überzeugung davon bilden, dass die Zeugin auch nur im Ansatz über das rechtliche Konstrukt der GbR Bescheid weiß. Die Zeugin, an deren Deutschkenntnissen das Gericht keine Zweifel hegt, konnte die Fragen des Gerichts problemlos erfassen und beantworten. Sobald sie allerdings auf die klägerische GbR angesprochen wurde, wurden ihre Angaben unschlüssig und unglaubhaft.

34

Die Zeugin sprach stets von der „Wohnung“ die sie „gekauft hätten“ und von „49 % der Wohnung“, die sie gekauft hätten. Zunächst gab sie auch an, die Wohnung sei persönlich von ihrem Mann gekauft worden und auch auf ausdrückliche Nachfrage des Gerichts gab sie an, dass ihr Mann kein Gesellschafter einer GbR sei, sondern den Anteil der Wohnung von Herrn ... gekauft habe. Zwar änderte sie nach dem Eingreifen des Klägersvertreters sodann ihre Angaben, dahingehend, dass ihr Mann Teil dieser GbR sei. Sprach aber auch im weiteren Verlauf der Vernehmung ausschließlich von der Wohnung die sie gekauft hätten und zu keinem Zeitpunkt von Gesellschaftsanteilen, die sie erworben hätten. Auch wusste sie nicht, ob ihr Mann an Gesellschafterversammlungen teilgenommen hat.

35

c. Auch die informatorische Anhörung des klägerischen Gesellschafters B. ließ bei dem Gericht erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob dieser auch nur ansatzweise in die Gesellschaftsstruktur der Klägerin involviert ist oder gar Kenntnisse von den gesellschaftlichen Strukturen hat. Die Frage zu welchem Zweck die Gesellschaft überhaupt gegründet wurde, konnte von keinem der Gesellschafter aus Sicht des Gerichts klar und schlüssig beantwortete werden.

36

Das Gericht hat durch die informatorische Anhörung des Gesellschafters B. den Eindruck gewonnen, dass der Gesellschafter ... gar keinen Einfluss auf die klägerische Gesellschaft hat, dass er an den wie auch immer ausgestaltetem gesellschaftlichen Strukturen in keiner Weise teilnimmt, geschweige denn, dass solche überhaupt bestehen würden. Zudem hat die informatorische Anhörung des Gesellschafters und die Zeugenvernehmung auch ergeben, dass zwischen den Gesellschaftern der klägerischen GbR gar keine Regelungen gesellschaftsrechtlicher Art getroffen wurden, wie im Falle eines Einzugs der Familie ... in die streitgegenständliche Wohnung in Hinblick auf die noch dem bei dem Gesellschafter ... verbleibenden 51 % der Gesellschaftsanteile umgegangen werden soll. Auf die Frage des Gerichts, ob geplant sei diesbezüglich dem Mitgesellschafter eine Art Miete zu zahlen schienen sich sowohl Herr ..., als auch die Zeugin ..., gar keine Gedanken gemacht zu haben und gaben beide an, hierüber keine Regelungen getroffen zu haben. Herr ... war zudem dann der Meinung, wenn er in etwas investiert habe, hierfür nichts mehr zahlen zu müssen, zudem sein Plan für die Zukunft ohnehin sei, die gesamte Wohnung zukaufen. Durch diese Angaben wurde jedenfalls deutlich, dass die Gesellschafter gerade keine gesellschaftsrechtlichen Regeln getroffen haben, wie nun gesellschaftsrechtlich intern damit umzugehen sein wird, dass die klägerische GbR eine im Eigentum der GBR stehende Wohnung an einen Gesellschafter überlässt.

37

Die Zweifel des Gerichts daran, dass die klägerische Gesellschaft zu einem anderen Zweck, als dem Konstruieren eines Kündigungsgrundes durch das Schaffen einer Eigenbedarfsperson, für die Wohnbedarf an der streitgegenständlichen Wohnung tatsächlich vorliegt, gegründet wurde, werden durch die klägerseits nicht bestrittene Tatsache, dass die Miete für die streitgegenständliche Wohnung 3 Jahre lang an die Rechtsvorgängerin der Klägerin weiter bezahlt wurde verstärkt, ebenso wie dem Umstand, dass der Mietzins auf das Konto des Gesellschafters ... und nicht auf ein Konto der GbR gezahlt wird.

38

d. Unabhängig von der Entscheidung des BGH vom 14.12.2016 ist die Gründung einer Gesellschaft, einzig zu dem Zweck so einen Kündigungsgrund für ein Mietverhältnis zu erschaffen, wie es vorliegend zur Überzeugung des Gerichts der Fall ist, mit dem Gebot von Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, weshalb die Kündigung gegen § 242 BGB verstößt und ist unwirksam ist- und dies unabhängig davon wie die konkrete Aufteilung der Gesellschaftsanteile ist.

C. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit und Streitwert

Der Streitwert der Räumungsklage war auf das Zwölfwache der Monatsnettomiete (12 * 159,38 €) festzusetzen, § 41 Abs. 1, Abs. 2 GKG. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1, S. 2 und 709 S. 2 ZPO. § 708 Nr. 7 ZPO gilt auch für klageabweisende Urteile (Zöller/Herget, 32. Auflage 2018, § 708 Rn. 9).