

Amtsgericht Hamburg St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546, 563, 564 BGB

- 1. Ein gemeinsamer Haushalt im Sinne des § 563 BGB liegt daher nur vor, wenn der Wohnraum nach dem Willen des Mieters Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Zusammenwohnenden in rein tatsächlicher Hinsicht ist.**
- 2. Daran fehlt es, wenn die Eheleute in der Wohnung keinen gemeinsamen Lebensmittelpunkt (mehr) haben, sondern seit über 30 Jahren in Mexiko leben und die Wohnung in Deutschland nur wenige Wochen im Jahr nutzen.**

AG Hamburg St. Georg, Urteil vom 31.03.2015; Az.: 922 C 245/13

Tenor:

Die Beklagten zu 1.) und 2.) werden verurteilt, die Wohnung bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum und Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Gerichtskosten den außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die klagende Partei 1/3 und die Beklagten zu 1.) und 2.) als Gesamtschuldner 2/3. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1.) und 2.) tragen diese selbst. Über die außergerichtlichen Kosten der durch Klagerücknahme ausgeschiedenen ehemaligen Beklagten zu 1.) ist bereits entschieden.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten zu 1.) und 2.) können die Vollstreckung der Räumung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € und hinsichtlich der Kosten in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung hinsichtlich der Räumung Sicherheit in gleicher Höhe und hinsichtlich der Kosten in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten zu 1.) und 2.) Räumung von Wohnraum.

Die Klägerin ist Eigentümer der im Tenor genannten Wohnung. Diese Wohnung - eine Genossenschaftswohnung - war ursprünglich (ab 1987) an Gerd G. vermietet, der an 29.05.2013 in Mexiko verstarb. Wegen der Einzelheiten des Nutzungsvertrages wird auf Anlagen B 3 und B 4 (Blatt 78 ff. der Akte) Bezug genommen. Witwe und Erbin des verstorbenen Mieters ist seine Ehefrau, die Beklagte zu 2.). Der Beklagte zu 1.) ist ein Neffe Beklagten zu 2.) und wohnt aufgrund eines - genehmigten - Untermietvertrages in der Wohnung.

3

Nach dem Ableben ihres Ehemannes teilte die Beklagte zu 2.) der Klägerin mit Schreiben vom 12.06.2013 mit, dass sie beabsichtige, in den Nutzungsvertrag einzutreten und die Genossenschaftsanteile zu übernehmen (Anlage K 1, Blatt 6 der Akte). Mit Schreiben vom 11.07.2013 widersprach der Klägerin dem Eintritt der Beklagten zu 2.) in das Dauernutzungsverhältnis und kündigte das Mietverhältnis zum 31.10.2013. Wegen der Einzelheiten wird auf Anlage K 2 (Blatt 7 der Akte) Bezug genommen.

Die Parteien streiten im Wesentlichen um die Frage, ob die Beklagte zu 2.) eintrittsberechtigt ist. Die Wohnung am war nämlich jedenfalls nicht der einzige Wohnsitz. Die Beklagte zu 2.) und ihr verstorbener Ehemann hielten sich in den letzten 30 Jahren überwiegend in Mexiko auf, wo der Verstorbene u.a. ein Logistikunternehmen aufbaute. Außer einem Eigenheim in Mexiko verfügt die Beklagte zu 2.) noch über eine Eigentumswohnung in der Hafencity, in der sie im Jahr 2012 mit ihrem zu diesem Zeitpunkt bereits erkrankten Ehemann lebte. Die Beklagte zu 2.) ist nicht in Deutschland gemeldet.

Die Klägerin behauptet, die Wohnung sei dem Beklagten zu 1.) vollständig überlassen worden, was nicht der erteilten Erlaubnis zur Untervermietung entsprach. Sie ist der Meinung, dass die Beklagte zu 2.) nicht eintrittsberechtigt sei. Sie bestreitet, dass die Beklagte zu 2.) mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt in der streitgegenständlichen Wohnung geführt haben.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu 1.) und 2.) zu verurteilen, die Wohnung bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum und Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben,

die Beklagten zu 1.) und 2.) als Gesamtschuldner zu verurteilen, 729,23 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit als Nebenforderung für die außergerichtlichen Kosten der Geschäftsgebühr nach § 13 RVG, VV Nr. 2300, zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Beklagte zu 2.) sei in den Nutzungsvertrag gemäß § 563 Abs. 1 BGB eingetreten. Der Beklagte zu 1.) sei aufgrund eines Untermietvertrages zum Besitz berechtigt.

Die Beklagte zu 2.) behauptet, die habe mit ihrem verstorbenen Ehemann seit ihrer Hochzeit vor fast 50 Jahren ununterbrochen eine Lebens- und Haushaltsgemeinschaft geführt. Ihr Lebensinhalt und die Firma des Ehemannes sei in den letzten 30 Jahren zwar in Mexiko gewesen. Die Wohnung sei aber als Unterkunft für private und geschäftliche Termine weiterhin mehrmals im Jahr über längere Zeiträume genutzt worden. Insgesamt sei die Wohnung von den Eheleuten oder einem ihrer Kinder zirka vier bis fünf Monate im Jahr bewohnt worden. Wegen der Einzelheiten der Anwesenheitszeiten in Hamburg wird auf den Sachvortrag im Schriftsatz vom 16.06.2014 nebst Anlagen (Blatt 150 ff. der Akte) verwiesen.

Der Beklagte zu 1.) nutze die Wohnung gelegentlich. Sein Hauptwohnsitz befinde sich bei seiner Familie in Mexiko. Aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit nutze er die Wohnung in Hamburg als Übernachtungsgelegenheit.

Das Gericht hat die Beklagten zu 1.) und 2.) persönlich gemäß § 141 ZPO angehört. Wegen des Ergebnisses wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 27.06.2014 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Klägerin hat gegen die Beklagten zu 1.) und 2.) einen Anspruch auf geräumte Herausgabe der im Tenor genannten Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB.

Die Kündigung der Klägerin vom 11.07.2013 hat das Mietverhältnis, welches nach dem Tod des Mieters mit der Beklagten zu 2.) als Erbin zunächst gemäß § 564 BGB fortgesetzt wurde, fristgerecht zum 31.10.2013 (§§ 564, Satz 2, 573 d Abs. 2 BGB) beendet.

Die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäß § 564 BGB lagen vor. Denn bei Tod des Mieters ist keine Person im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis eingetreten. Das Gericht hält an seiner Rechtsauffassung fest, dass der Beklagten zu 2.) kein Eintrittsrecht nach § 563 BGB zusteht. Mit Beendigung des Hauptmietvertrages besteht auch gegen den Beklagten zu 1.) als Untermieter ein Räumungsanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB.

Zwar steht nach dem gesamten Akteninhalt und der Anhörung der Beklagten zu 2.) für das Gericht fest, dass die Beklagte zu 2.) mit ihrem verstorbenen Ehemann ihr Leben geführt hat und nicht etwa - wie die Klägerin zu Beginn des Prozesses behauptete - von ihrem Ehemann getrennt lebte.

Die Beklagte zu 2.) kann sich aber im vorliegenden Fall nicht auf ein Eintrittsrecht gemäß § 563 Abs. 1 BGB berufen. Die hier vorliegende besondere Konstellation ist von dem Anwendungsbereich des § 563 Abs. 1 BGB nicht erfasst, weil der Schutzzweck der Norm ein anderer ist.

§ 563 BGB schützt den Lebensmittelpunkt des Ehegatten, des Lebenspartners, der Familienangehörigen und des Lebensgefährten des verstorbenen Mieters, indem sie in das Mietvertragsverhältnis eintreten können, auch wenn sie nicht Erbe geworden sind oder die Erbschaft ausgeschlagen haben (BeckOK BGB/Herrmann BGB § 563 Rn. 1). Es handelt sich um einen Fall der gesetzlichen, erbrechtsunabhängigen Sonderrechtsnachfolge für eine Wohnung, die den (schützenswerten)

Mittelpunkt der Lebensführung darstellt (Schmidt-Futterer/Streyll BGB § 563 Rn. 1-2). Ziel der gesetzlichen Regelung ist es, den privilegierten Personen die den Lebensmittelpunkt bildende Wohnung zu erhalten (MüKoBGB/Häublein BGB § 563 Rn. 1 unter Hinweis auf Vgl. BT-Drucks. 14/4553 S. 60 und BGH NZM 2007, 285, 286).

Ein gemeinsamer Haushalt im Sinne des § 563 BGB liegt daher nur vor, wenn der Wohnraum nach dem Willen des Mieters Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Zusammenwohnenden in rein tatsächlicher Hinsicht ist (BeckOK BGB/Herrmann BGB § 563 Rn. 10). Zum Teil wird sogar vertreten, dass maßgeblich sein soll, dass beide Eheleute auf die Wohnung als gemeinsamer Lebensmittelpunkt angewiesen sind; nur dies rechtfertigt es, dem Ehegatten des Mieters den Vorrang gegenüber dem Erben einzuräumen (Blank/Börstinghaus Miete/Blank BGB § 563 Rn. 6).

Vorliegend haben die Eheleute jedoch in der Wohnung keinen gemeinsamen Lebensmittelpunkt (mehr) gehabt. Ihr Lebensmittelpunkt befand sich schon zu Lebzeiten des Mieters in den letzten 30 Jahren in Mexiko. Die Beklagte zu 2.) wohnt dort den weit überwiegenden Teil des Jahres in einem eigenen Haus. Sie geht dort einer ehrenamtlichen Tätigkeit nach. Zwei ihrer 4 Kinder wohnen ebenfalls in Mexiko, die anderen beiden jedenfalls nicht in Hamburg. Die Wohnung in Hamburg steht den überwiegenden Teil des Jahres leer. **Die Verbundenheit der Beklagten zu 2.) mit ihrer Heimat Hamburg ist auch nicht an das unmittelbare Umfeld der Wohnung geknüpft. Für (auch mehrwöchige) Aufenthalte in Hamburg steht der Beklagten zu 2.) eine Eigentumswohnung in der Hafencity zur Verfügung. Sie braucht den Schutz des § 563 BGB nicht.**

II. Soweit die Klägerin Erstattung ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verlangt, ist die Klage unbegründet. Die Beklagten haben keine Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt, so dass § 280 BGB als Anspruchsgrundlage ausscheidet. Insbesondere ergeben sich aus dem gesamten Akteninhalt keine Anhaltspunkte dafür, dass dem Beklagten zu 1.) die streitgegenständliche Wohnung - entgegen der erteilten Erlaubnis - im Ganzen überlassen worden ist. Auch ein Anspruch aus Verzug besteht nicht. Bei Beauftragung der Klägervertreter (vor Abfassung des anwaltlichen Schreibens vom 26.09.2013) befanden sich die Beklagten noch nicht im Verzug mit der Räumung der Wohnung.

III. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

IV. Eine Räumungsfrist kann bei Abwägung der gegenläufigen Interessen der Parteien nicht gewährt werden. Eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO dient

dem Schutz des Mieters vor Wohnungslosigkeit. Da den Beklagten ausreichend Ersatzwohnraum zur Verfügung steht, überwiegt das Interesse der klagenden Partei an der Durchsetzung der Räumung.