

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 249, 280, 573 BGB; § 935 ZPO

Der Schadensersatzanspruch des Wohnungsmieters wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung ist nach der Räumung auf Naturalrestitution und daher auf erneute Überlassung der Wohnung gerichtet und kann mit einstweiliger Verfügung auf ein Verbot, die Wohnung Dritten zu überlassen oder die Wohnung zu veräußern, vorläufig gesichert werden, solange eine Vermietung an einen Dritten nicht bereits erfolgt ist.

LG Hamburg, Urteil vom 07.06.2007, Az.: 307 S 34/07

Tenor:

1. Auf die Berufung des Verfügungsklägers wird unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 22. Februar 2007, Az.: 910 C 28/07, den Verfügungsbeklagten im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt, ihre Eigentumswohnung, belegen in Hamburg-W, W Hamburg, 1. Obergeschoss, mit einer Größe von ca. 200 qm, zu vermieten und/oder sie Dritten zur Nutzung zu überlassen und/oder die Wohnung zu verkaufen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Gründe:

I.

Hinsichtlich des Sachverhalts wird vollen Umfanges auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (§ 540 I 1 Nr. 1 ZPO).

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist wie aus dem Tenor ersichtlich begründet.

1. Das vom Verfügungskläger begehrte Verbot, die streitgegenständliche Eigentumswohnung an Dritte zu vermieten oder zu verkaufen, steht ihm unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung zu. Nach der Rechtsprechung (vgl. nur BGH NZM 2005, 580)

steht dem Mieter gem. § 280 BGB dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch zu, wenn der Vermieter die Wohnung wegen eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfes kündigt. An einem berechtigten Interesse des Vermieters gem. § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB fehlt es, wenn die im Kündigungsschreiben geltend gemachten Gründe nicht zutreffen, weil der Vermieter bereits zum Zeitpunkt des Ausspruches der Kündigung nicht ernsthaft beabsichtigte, die Wohnung selbst zu nutzen (vgl. BGH aaO). So liegt es hier. Zwar ist der entsprechende Vortrag des Verfügungsklägers von den Verfügungsbeklagten bestritten worden. Insoweit sind die Verfügungsbeklagten allerdings ihrer sekundären Darlegungslast nicht ausreichend nachgekommen.

Zwar hat derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm für sich Rechte herleitet, entsprechend den allgemeinen Regeln der Verteilung der Darlegungs- und Beweislast die tatbestandlichen Voraussetzungen der Normen darzulegen und zu beweisen (vgl. BGHZ 113, 222, 224 f.). Dies gilt insbesondere auch für den Mieter, der Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfes für sich geltend macht (BGH NZM 2005, 580). Demzufolge trifft hier zunächst den Verfügungskläger die Darlegungslast der objektiven Pflichtverletzung durch die Verfügungsbeklagten, mithin die auf fehlenden Eigenbedarf gestützte Kündigung. Indes darf sich der Vermieter zur Vermeidung prozessualer Nachteile nicht lediglich darauf beschränken, die Behauptung des Mieters, der Vermieter habe im Zeitpunkt der Kündigung die Nutzung der Wohnung nicht ernsthaft beabsichtigt, schlicht zu bestreiten. Ihn trifft vielmehr die sog. sekundäre Darlegungslast, wonach von ihm insbesondere das substantiierte Bestreiten einer negativen Tatsache unter Darlegung der für das Positivum sprechenden Tatsachen und Umstände verlangt werden (BGH NZM 2005, 580 mwN).

In Anwendung dieser Grundsätze hat der Verfügungskläger zunächst in ausreichender Weise Indizien dargelegt, die gegen das Vorhandensein des Eigenbedarfes zum Zeitpunkt der Kündigung sprechen. Denn er hat vorgetragen und glaubhaft gemacht, dass es vor Ausspruch der Kündigung, nämlich bereits im Herbst 2004, ein Angebot des Verfügungsbeklagten zu 1) an ihn gegeben hat, die Wohnung zu kaufen. Über den Preis – der Verfügungskläger war bereits Euro 450.000 zu zahlen – habe man sich indes nicht einigen können, da hierdurch die auf der Wohnung lastenden Verbindlichkeiten nicht hätten abgelöst werden können. In der Folgezeit sei der Verfügungsbeklagte zu 1) an den Verfügungskläger mit dem Wunsch herangetreten, dieser möge eine höhere Miete zahlen. Auch hierüber habe man keine Einigung erzielt. Der Verfügungsbeklagte zu 1) habe dem Verfügungskläger zudem erklärt, dass die Verfügungsbeklagte zu 2) Eigenbedarf geltend machen werde, falls es zu keiner Einigung käme. Die Kündigung wegen Eigenbedarfes sei dann 2 - 3 Monate später ausgesprochen worden.

Demgegenüber haben die Verfügungsbeklagten vorgetragen und glaubhaft gemacht, der Eigenbedarf habe sich daraus ergeben, dass die Verfügungsbeklagte zu 2) geheiratet habe und mit ihrem Ehemann zusammenziehen wolle. Die von der Verfügungsbeklagten zu 2) bewohnte Wohnung im Rondeel sei für zwei Personen, die jeweils beruflichen Tätigkeiten nachgehen und teilweise zu Hause arbeiten, nicht geeignet. Allerdings seien die Pläne, zusammenzuziehen im weiteren Verlauf wegen einer Partnerschaftskrise nicht weiter verfolgt worden, weswegen die Wohnung dann zum Verkauf angeboten sei.

Das Bestreiten des nicht vorhandenen Eigenbedarfes durch die Beklagten genügt den Anforderungen an ihre sekundäre Darlegungslast nicht. Vor dem Hintergrund der unstrittig problematischen Finanzierungssituation hinsichtlich des streitgegenständlichen Objekts und insbesondere angesichts des von den Beklagten freimütig eingeräumten "Drucks" der finanzierenden Bank ist auch unter Zugrundelegung des gesamten Vorbringens der Beklagten im Rahmen dieser ihr obliegenden sekundären Darlegungslast weder das ursprüngliche Bestehen einer ernsthaften Nutzungsabsicht der Beklagten zu 2 noch ein etwaiger Wegfall dieser Absicht nachvollziehbar und ausreichend konkretisiert dargebracht. Dies gilt insbesondere auch

für das nicht hinreichend spezifizierte Innenverhältnis zwischen den beiden Beklagten und ihre Absprachen über eine mögliche Nutzung der Wohnung durch die Beklagte zu 2). Insoweit kann lediglich davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung durch die Beklagte zu 2) als eine – von mehreren – Möglichkeiten der Verwendung der Wohnung ins Auge gefasst worden ist, ohne dass insoweit eine endgültige und abschließende Entscheidung der Beklagten und ein entsprechender erforderlicher ernsthafter – und nicht bloß möglicher – Nutzungswunsch der Beklagten zu 2) vorgelegen hat.

Hierbei berücksichtigt das Gericht zum einen den Umstand, dass die Erklärungen nach § 141 ZPO in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht nicht durch die eigentlich betroffene Verfügungsbeklagte zu 2), sondern durch den – insoweit nicht persönlich involvierten – Verfügungsbeklagten zu 1) abgegeben worden sind. Zum anderen wird insbesondere der klägerische Vortrag über die Verhandlungen über Kauf und höhere Miete nicht ausreichend entkräftet. Dieser Umstand stellt ein starkes, für den Verfügungskläger streitendes Indiz dafür dar, dass die Eigenbedarfskündigung auf anderen Gründen, als den in ihr geltend gemachten beruhte. Demgegenüber fehlt es auf Seiten der Verfügungsbeklagten an der Darlegung näherer Umstände in zeitlicher und sachlicher Hinsicht, aus welchem Grund der Eigenbedarf erst später weggefallen sein soll. Insoweit ist die eidesstattliche Erklärung der Verfügungsbeklagten zu 2) allein nicht ausreichend. Vielmehr hätte es angesichts der vom Verfügungskläger aufgezeigten Indizien einer detaillierten Schilderung in zeitlicher und sachlicher Hinsicht bedurft und zudem der Umstand erklärt werden müssen, wie die Zins- und Tilgungslast aus der Fremdfinanzierung bei einem von der Verfügungsbeklagten zu 2) zu zahlenden monatlichen Mietzins von Euro 1.500 - Euro 2.000 hätte getragen werden können.

2. Zur Sicherung (§ 935 ZPO) seines sich aus den Ausführungen unter 1. ergebenden Schadensersatzanspruches in Form der Naturalrestitution gem. § 249 BGB (Wiederbezug der Wohnung) kann der Verfügungskläger von den Verfügungsbeklagten verlangen, die Wohnung nicht an Dritte zu vermieten oder zu verkaufen. Die insoweit geäußerten Zweifel der Verfügungsbeklagten unter Bezugnahme auf ein Urteil des KG v. 25.1.2007, AZ: 8 W 7/07, erweisen sich als unbegründet. Denn der hier zu entscheidende Fall unterscheidet sich maßgeblich von dem dortigen Fall einer Doppelvermietung, in dem der erste Mieter zur Sicherung seines vertraglichen Erfüllungsanspruches Untersagung der Überlassung von Räumlichkeiten an einen zweiten Mieter begehrt, der einen identischen Erfüllungsanspruch gegen den Vermieter hat. Hier stehen jedoch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter im Raum, die vorläufig gesichert werden sollen.

3. Dass dem Verfügungskläger auch ein Verfügungsgrund zu Seite steht, bedarf keiner weiteren Vertiefung. Die Eilbedürftigkeit ergibt sich zwanglos aus dem Umstand, dass die Wohnung derzeit zum Verkauf an Dritte angeboten wird, wie der Verfügungskläger vorgetragen und unter Vorlage von Maklerangeboten auch glaubhaft gemacht hat.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.