

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 573 BGB; Art. 14 GG

- 1. Zum Schutz des Mieters darf und muss bei einer Eigenbedarfskündigung der Erlangungswunsch überprüft werden auf seine Ernsthaftigkeit und darauf, ob er missbräuchlich geltend gemacht wird oder der Nutzungswunsch durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden kann.**
- 2. Sind die urspr. Angaben des Vermieters zur eigenen Wohnsituation falsch; hat er die derzeit bewohnte Wohnung nicht gemietet, sondern ist deren Eigentümer und hat im Rahmen der Vernehmung sich gezeigt, dass der Vermieter nicht nur Eigentümer von zwei Wohnungen in Berlin ist, sondern sogar von drei Wohnungen, so beruht sein Sachvortrag zumindest auf Nachlässigkeit, die den Regeln des Zivilprozesses widerspricht.**
- 3. Wenn in den Kündigungsschreiben falsch angegeben wurde, der Vermieter sei nicht Eigentümer von anderen freien, freiwerdenden oder gekündigten Wohnungen, so rechtfertigt dies Zweifel an der ernsthaften Umzugsabsicht des Vermieters.**

LG Berlin, Urteil vom 15.02.2022, Az.: 65 S 232/16

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 18. April 2016 - 11 C 324/15 - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage werden die Kläger verurteilt, an den Beklagten zu 1) 41,92 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 5. Februar 2016 zu zahlen. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz haben die Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil mit nachfolgenden Ergänzungen Bezug genommen:

Die von der Klägerin derzeit bewohnte Wohnung in der (...) besteht aus 2 Zimmern, sie ist nicht gemietet; sie steht ebenso wie eine Wohnung in der (...) Straße (Größe: 90 - 95 m²) und die hier gegenständliche Wohnung im Eigentum der Kläger. Die Klägerin zu 1) hat ihren Wohnsitz in (...) Berlin, (...) Straße (...) am 25. Mai 2016 beim Bezirksamt angemeldet, als Einzugsdatum den 15. April 2016 angegeben.

Das Amtsgericht hat die Beklagten zur Räumung der von ihnen inne gehaltenen Wohnung verurteilt und die Entscheidung auf die Aussagen der Kläger im Rahmen ihrer persönlichen Anhörung gestützt. Eine Beweisaufnahme durch Vernehmung der benannten Zeuginnen hielt das Amtsgericht für entbehrlich; es sei schon aufgrund der Aussagen der Kläger vom Eigennutzungswunsch überzeugt.

Die Beklagten haben gegen das ihnen am 21. April 2016 zugestellte Urteil am 19. Mai 2016 Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung innerhalb der verlängerten Frist am 12. Juli 2016 begründet.

Sie beanstanden unter anderem, dass das Amtsgericht keine Beweise erhoben, zudem keine Nachweise zur aktuellen Wohnsituation der Klägerin zu 1) verlangt habe und den von Beklagtenseite vorgebrachten Einwänden nicht nachgegangen sei.

Die Beklagten beantragen,
das angefochtene Urteil des Amtsgerichts teilweise abzuändern und
1. die Klage abzuweisen,
hilfsweise,
gerichtlich zu bestimmen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen ist,
hilfsweise,
dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortzusetzen ist;
2. die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Beklagten zu 1) weitere 492,54 € vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 1. August 2015 zu zahlen.

Die Kläger beantragen,
die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen die angefochtene Entscheidung unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag, soweit sie nicht im Verlaufe des Berufungsverfahrens dessen Unrichtigkeit eingeräumt haben.

Die Kammer hat gemäß Beschluss vom 2. November 2016 Beweis durch Vernehmung der Zeuginnen (...) und (...). Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 11. Januar 2017 Bezug genommen (Bl. II/75ff. der Akten).

II.

1. Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist teilweise begründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

a) Die Kläger haben gegen den Beklagten zu 1) keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von diesem und der Beklagten zu 2) bewohnten Wohnung im Hause (...) Straße (...) in (...) Berlin aus § 546 Abs. 1 BGB. Die von den Klägern mit Schreiben vom 25. März 2015 (Bl. I/55ff.) und 27. Mai 2015 (Bl. I/14ff. d. A.) ausgesprochenen Kündigungen haben das zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1) bestehende Mietverhältnis nicht nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB beendet.

aa) Die Kündigung vom 27. Mai 2015 ist entgegen der Auffassung des Beklagten zwar nicht bereits nach 174 BGB unwirksam. Der Kündigung waren von den Klägern unterschriebene Vollmachten beigelegt. Sie wiesen im Kopf die Rechtsanwälte der Sozietät namentlich aus.

bb) Die Kammer ist jedoch nicht mit dem nach § 286 ZPO erforderlichen Grad der Gewissheit davon überzeugt, dass der Kläger seinen Lebensmittelpunkt in Köln aufgeben will, die Kläger die von den Beklagten inne gehaltene Wohnung gemeinsam nutzen wollen und deshalb die Kündigung(en) des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB ausgesprochen haben.

Gemäß § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter einer Wohnung kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB insbesondere dann vor, wenn er die Wohnung für sich benötigt.

Bei dem Kriterium des „Benötigens“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt es sich um einen objektiv nachprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff, der voraussetzt, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat, die Wohnung selbst zu nutzen. Der Wunsch und der Wille allein, die Wohnung für sich oder andere berechnigte Personen zu nutzen, reicht nicht aus; hinzutreten muss unter anderem ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht und ein nicht übermäßiger Bedarf (st. Rspr., vgl. BVerfG, Kammerbeschluss v. 19.07.1993 - 1 BvR 501/93 Rn. 13, m.w.N., zit. nach juris; BGH, Rechtsentscheid in Mietsachen v. 20.01.1988 - VIII ARZ 4/87 Rn. 17ff., m.w.N.; Urt. v. 05.10.2005 - VIII ZR 127/05, WuM 2005, 779, juris Rn. 5). Die Darlegungs- und Beweislast liegt insoweit beim Vermieter (vgl. BGH, Urt. v. 23.09.2015 - VIII ZR 2015, NJW 2015, 3368, juris).

Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG schützt den Vermieter in seiner Freiheit, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Die Gerichte haben den Eigennutzungswunsch des Eigentümers grundsätzlich zu respektieren, insbesondere nicht das Recht, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen. Das Eigentum in seinem durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand gekennzeichneten rechtlichen Gehalt gibt dem Eigentümer nicht nur das Recht, diesen zu veräußern oder aus seiner Vermietung Erträge zu erzielen, sondern auch - und insbesondere - die Freiheit, ihn selbst zu nutzen und sein Leben nach eigenen, selbstverantwortlich entwickelten Vorstellungen zu gestalten (vgl. BVerfG NJW 1994, 309, m.w.N.; BGH, Urt. v. 04.03.2015 - VIII ZR 166/14, in WuM 2015, 304, juris Rn. 14, m.w.N.; BeckOK MietR/Siegmund, 4. Ed., BGB § 573 Rn. 31, beck-online; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., BGB § 573 Rn. 42).

Zum Schutz des Mieters überprüft werden darf und muss der Erlangungswunsch aber auf seine Ernsthaftigkeit und darauf, ob er missbräuchlich geltend gemacht wird oder der Nutzungswunsch durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden kann (BVerfG, NJW-RR 1991, 74; BeckRS 1993, 08397; NJW 1994, 309; NZM 1999, 659; BGH, Urt. v. 04.03.2015, a.a.O., juris Rn. 15). Das Bundesverfassungsgericht erkennt das Besitzrecht des Mieters wegen der Bedeutung der Wohnung als Mittelpunkt (auch) seiner privaten Existenz „zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur

Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit“ als Eigentum iSd Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG an (BVerfG NJW 1993, 2035 m.w.N.). Wenngleich aus der Einbeziehung des Besitzrechts des Mieters in den Eigentumsschutz des Art. 14 GG im Konflikt der beiden verfassungsrechtlich geschützten Eigentumspositionen kein genereller Vorrang des Bestandsinteresses des Mieters folgt, so hat er hat aber einen Anspruch auf sorgfältige Überprüfung des Erlangungswunsches des Vermieters durch die Fachgerichte, insbesondere darauf, ob der Erlangungswunsch des Vermieters von ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen wird; seinen hiergegen erhobenen Einwänden ist in einer Weise nachzugehen, die der Bedeutung seines Bestandsinteresses entspricht. Da sich der Eigennutzungswunsch auf innere Tatsachen bezieht, etwaige Nutzungsabsichten von Personen aus dem privilegierten Personenkreis sich der Kenntnis des Mieters entziehen, kann er sich selbst dann auf ein einfaches Bestreiten beschränken, § 138 Abs. 4 ZPO, wenn sein Bestreiten auf Vermutungen beruht; das Gericht muss den vom Mieter vorgetragene Gesichtspunkte bzw. Zweifel nachgehen. Eine Ausnahme gilt nach § 138 ZPO nur, wenn die Vermutung aufs Geratewohl, d. h. „ins Blaue hinein“ abgegeben worden ist (BVerfG NJW 1990, 3259; NJW-RR 1995, 392; BGH, Urt. v. 04.03.2015, a.a.O., Rn. 15; BeckOK MietR/Siegmund, 6. Ed., Stand 15.11.2016, BGB § 573 Rn. 34, beck-online).

Nach diesen Maßstäben beanstanden die Beklagten zu Recht, dass das Amtsgericht ihren konkreten Einwänden nicht hinreichend nachgegangen ist und sich darauf beschränkt hat, die Kläger selbst gemäß § 141 ZPO anzuhören, nicht aber die von den Klägern benannten Zeuginnen zu vernehmen bzw. die Kläger als Partei gemäß § 448 ZPO. Der Beklagte hatte den von den Klägern geltend gemachten Eigennutzungswunsch erheblich - keinesfalls „ins Blaue hinein“ - bestritten und auf Widersprüche bzw. Unzulänglichkeiten des Vortrags hingewiesen, damit konkrete Anhaltspunkte vorgetragen, die erhebliche Zweifel an der Richtigkeit des klägerischen Vortrags begründen. Diesen war nachzugehen.

Nachdem dies sowie die Vernehmung der Zeuginnen in zweiter Instanz nachgeholt wurde, haben sich weitere Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches ergeben, die im Ergebnis dazu führen, dass die Kammer nicht davon überzeugt ist, § 286 ZPO, dass der Ausspruch der Kündigung(en) von dem ernsthaften und bestimmt verfolgten Wunsch getragen war, die von den Beklagten bewohnte Wohnung selbst nutzen zu wollen.

Nach § 286 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhaltes der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten ist. Nach § 286 ZPO hat der Richter ohne Bindung an die Beweisregeln und nur seinem Gewissen unterworfen die Entscheidung zu treffen, ob er an sich mögliche Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann. Das Gesetz setzt keine von allen Zweifeln freie Überzeugung voraus. Das Gericht darf keine unerfüllbaren Beweisanforderungen stellen und keine unumstößliche Gewissheit bei der Prüfung verlangen, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist. Vielmehr darf und muss sich der Richter in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (vgl. BGH, Urt. v. 14.01.1993 - IX ZR 238/91, juris Rn. 16; Urt. v. 06.05.2015 VIII ZR 161/14, in WuM 2015, 412, juris Rn. 11).

Dieses Maß der Gewissheit vermochte die Kammer nicht zu gewinnen.

In den Kündigungen vom 25. März und 27. Mai 2015 sowie der Klageschrift gaben die Kläger (unter anderem) an, dass sie nach Beendigung ihres Aufenthaltes in Brasilien zunächst planmäßig nach Köln zurückgekehrt seien, die Klägerin sich dann entschlossen habe, ihren Lebensmittelpunkt nach Berlin zu verlegen. Die Tochter der

Kläger habe bereits des häufigeren geäußert, dass sie die Unterstützung der Eltern bei ihrem Sprung in die Selbständigkeit gebrauchen könne. Um in der Nähe ihrer Tochter zu sein, sei die Klägerin nach Berlin gezogen. Der Kläger pendele zwischen Berlin und Köln. Beide hätten sich entschlossen, dass dies kein dauerhafter Zustand sein solle; der Kläger habe sich dem Wunsch der Klägerin gefügt, dass der gemeinsame Lebensmittelpunkt fortan in Berlin sein solle.

Während die Kläger sich in den Kündigungen auf die Angabe beschränkten, dass die Klägerin derzeit in Berlin eine 1-Zimmer-Wohnung bewohne, konkretisierten sie in der Klageschrift, dass die Klägerin (aus den geschilderten Motiven) in Berlin eine Wohnung gemietet habe (Bl. I/3 d. A.). In den Kündigungsschreiben gaben sie weiter an, nicht Eigentümer von anderen freien, frei werdenden oder gekündigten Wohnungen zu sein. Sie verwiesen weiter darauf, dass der Aufzug im Hause der von den Beklagten inne gehaltenen Wohnung für die Klägerin vorteilhaft sei, weil sie unter schwerem Rheuma und Bluthochdruck leide.

In ihrer Anhörung vor dem Amtsgericht bestätigten die Kläger im Wesentlichen ihre Angaben, wobei der Kläger ausdrücklich angab: „Die andere Wohnung gehört nicht uns, wir haben nur diese eine Wohnung in Berlin.“ Die Beklagten legten in eben diesem Termin vor dem Amtsgericht eine Melderegisterauskunft vor, aus der sich ergab, dass die Klägerin in Berlin nicht gemeldet war, sondern ihren Hauptwohnsitz in Köln hatte. Vor diesem Hintergrund haben die Beklagten - folgerichtig und in zulässiger Weise - auch bestritten, dass die Klägerin überhaupt in Berlin wohne. Der Kläger (persönlich) erklärte dies damit, dass die Eheleute geplant hätten, sich umzumelden, wenn sie gemeinsam in Berlin wohnen, wobei sie davon ausgegangen seien, dass dies zeitnah geschehen werde.

Die vorstehend aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht am 11. März 2016 zitierte Angabe ist ebenso wie die auf Seite 3 der Klageschrift nachweislich - und von den Klägern in der zweiten Instanz zugestanden - falsch.

Die Klägerin hat die derzeit bewohnte Wohnung in der (...) Straße nicht gemietet, sondern die Kläger sind deren Eigentümer. Im Rahmen der (in zweiter Instanz) nachgeholten Vernehmung der Zeugin (...) zeigte sich, dass die Kläger nicht nur Eigentümer von zwei Wohnungen in Berlin sind, sondern sogar von drei Wohnungen. Noch in der Berufungserwiderung haben die Kläger angegeben, über keine Wohnung in Berlin zu verfügen, die der von den Beklagten inne gehaltenen vergleichbar wäre: auch dieser Vortrag erwies sich als falsch.

Soweit der Kläger die Widersprüche zwischen dem vorgetragenen und dem tatsächlichen Sachverhalt damit zu erklären suchte, dass sie auf Missverständnissen beruhten bzw. Unkenntnis der Bedeutung der Angaben, so lässt dies (zugunsten der Kläger unterstellt), in jedem Fall auf eine Nachlässigkeit schließen, die den Regeln des Zivilprozesses ebenso widerspricht wie der Bedeutung des Gegenstandes des Rechtsstreits nach den oben dargestellten, am Grundgesetz ausgerichteten höchstrichterlichen Maßstäben. So sind die Parteien (auch) nach den Regeln des Zivilprozesses, vgl. nur § 138 Abs. 1 ZPO, unter anderem verpflichtet, sich vollständig und der Wahrheit gemäß zu erklären. Das ist hier - wie die Kläger einräumen mussten - nicht geschehen.

Die Kläger hatten bereits aufgrund der in erster Instanz von den Beklagten mehrfach verlangten Vorlage des Mietvertrages über die Wohnung in der (...) Straße jeden Anlass, dieses (offenkundige) „Missverständnis“ bezüglich der Miete aufzuklären. Stattdessen erklärte der Kläger in seiner mündlichen Anhörung vor dem Amtsgericht ausdrücklich, dass er und die Klägerin nur die von den Beklagten inne gehaltene Wohnung in Berlin hätten. Erst nachdem die Kammer im Termin der mündlichen Verhandlung am 26. Oktober 2016 ankündigte, die Auflage zu erteilen, den Mietvertrag vorzulegen, gab der

Kläger an, dass diese Wohnung nicht gemietet sei, sondern im Eigentum der Kläger stehe.

Schon das Amtsgericht hatte Veranlassung, dem Sachverhalt nachzugehen, denn die Beklagten haben - entgegen der Auffassung der Kläger nicht „ins Blaue hinein“ - sondern im Rahmen ihrer (naturgemäß beschränkten) Möglichkeiten durch Vorlage eines Melderegisterauszuges qualifiziert bestritten, dass die Klägerin bereits in Berlin wohnt, in der Folge, dass der geltend gemachte Sachverhalt des Nachzuges des Klägers zu seiner Ehefrau nach Berlin überhaupt zutrifft. Die Kläger hatten - entgegen ihrer Auffassung - gerade keine Unterlagen vorgelegt, die ihre diesbezüglichen Behauptungen in irgendeiner Weise bestätigten. Wenn die Klägerin gegen ihre Pflichten nach dem Berliner bzw. - seit dem 1. November 2015 - Bundesmeldegesetz verstößt, erhöht das nicht etwa die Anforderungen an die Substanz des Sachvortrags der Beklagten, sondern umgekehrt.

Wird darüber (noch) hinweggesehen, so hatten die Kläger spätestens aufgrund der Erörterungen im Zusammenhang mit der überraschenden Mitteilung des Klägers selbst im Termin vor der Kammer am 26. Oktober 2016 jede Veranlassung, nunmehr auch offenzulegen, dass die Angaben des Klägers im Termin vor dem Amtsgericht weitergehend falsch waren, sie - die Kläger - nicht nur Eigentümer einer, sondern sogar von zwei weiteren Wohnungen waren, wobei die (nunmehr) dritte - erst im Rahmen der Beweisaufnahme vor der Kammer wiederum überraschend bekannt gewordene - Wohnung in vieler, insbesondere hinsichtlich der - von den Klägern als Argument im Rahmen der Kündigungen herangezogenen - Größe der hier gegenständlichen vergleichbar ist.

Nach den Erläuterungen der erkennenden Einzelrichterin im Termin vor der Kammer am 26. Oktober 2016 musste sich dem Kläger geradezu aufdrängen, dass die Offenlegung dieses Sachverhaltes für den Rechtsstreit entscheidungserheblich ist.

Sollten die Erwägungen, die der Kläger nach Beendigung der Beweisaufnahme Gelegenheit hatte darzustellen, maßgeblich gewesen sein für das Verschweigen dieser entscheidungserheblichen Tatsache, so erschließt sich nicht, warum diese nicht - unaufgefordert - offen gelegt wurden. Die Eigentümerstellung in Bezug auf Immobilien ist bei lebensnaher Betrachtung keine so unbedeutende Rechtsstellung, dass sie bei dem betreffenden Eigentümer in Vergessenheit gerät, dies erst recht dann nicht, wenn sich daraus hinsichtlich des Einkommens usw. Weiterungen ergeben. Zudem sind es gerade die Kläger, die geltend gemacht haben, über kein umfangreiches Vermögen zu verfügen. Das Eigentum an zumindest drei Wohnungen in Berlin dürfte dann durchaus ins Gewicht fallen.

Entscheidungserheblich ist diese Tatsache deshalb, weil die Wohnung - nach den Angaben der Zeugin - durchaus der hier streitgegenständlichen vergleichbar ist und zudem zumindest in Aussicht stand, dass sie frei werden wird. Die Kläger waren daher - bereits im Rahmen der Kündigung - verpflichtet darzustellen, weshalb sie dessen ungeachtet meinen, das Mietverhältnis zu dem Beklagten auf der Grundlage einer der wenigen Vorschriften des (sozialen) Mietrechts beenden zu können, das den Ausspruch einer Kündigung gegenüber dem vertragstreuen Mieter erlaubt.

Die Kammer vermag vor diesem Hintergrund bereits nicht mehr mit der nach § 286 ZPO erforderlichen Gewissheit davon auszugehen, dass sich nicht noch weitere Wohnungen in Berlin im Eigentum der Kläger befinden. Sie vermag aufgrund der weiteren Unstimmigkeiten zwischen den Angaben der Kläger und denen der Zeuginnen auch nicht mit der erforderlichen Gewissheit davon auszugehen, dass nicht andere als die in den Kündigungen dargestellten Motive sie zum Ausspruch der Kündigungen bewegt haben.

Die Zeugin (...) hat die Behauptungen zum Umfang ihrer Kenntnis von den Plänen der Kläger nicht bestätigt. Sie kannte die Klägerin nicht einmal, auch nicht die von ihr bewohnte Wohnung in der (...) Straße. Von den Plänen der Kläger hat sie erst gegen Mitte 2015 erfahren, zu einem Zeitpunkt, als die Kündigung wegen Eigenbedarfs bereits ausgesprochen war. Ob sie dem Beklagten zu 1) im Nachbarobjekt die Wohnung eines anderen Eigentümers angeboten hat, ist rechtlich nicht erheblich.

Die Zeugin (...) hat den Hergang der Ereignisse im Zusammenhang mit der - in den Kündigungen dargestellten - Rückkehr der Kläger aus Brasilien nicht klar bestätigt, der Kläger dies nachfolgend in seiner persönlichen Anhörung eingeräumt. Die Klägerin ist nicht mit dem Kläger zunächst planmäßig nach Köln zurückgekehrt und hat sich dann dort entschlossen, ihren Lebensmittelpunkt nach Berlin zu verlegen; deshalb wurde die Wohnung schon von Brasilien aus gesucht, nicht nach der Rückkehr von Köln aus. So jedenfalls hat der Kläger es in seiner persönlichen Anhörung nach der Aussage seiner Tochter angegeben. Die Zeugin hat auch nicht bestätigt, dass die Klägerin nach Berlin gekommen sei, um ihr „bei ihrem Sprung in die Selbständigkeit“ zu helfen, sondern ging davon aus, dass die Klägerin nicht mehr in Köln leben wollen. Sie hatte allenfalls die Hoffnung, dass ihr Vater ihr dabei helfen werde, allerdings hat sie das in Aussicht genommene Gewerbe „auf Eis gelegt“. Auch das vom Kläger in seiner mündlichen Anhörung vor dem Amtsgericht dargestellte Motiv für den Nachzug nach Berlin hat die Zeugin so nicht bestätigt. Sie ging zwar davon aus, dass ihr Vater vielleicht zunächst wegen der Großeltern in Köln geblieben sei. Allerdings sei ihre Oma „dann“ ins Heim gekommen, der Opa kümmere sich um sie. Nach Änderungen der Situation befragt, gab sie an, dass es ihrem Opa vielleicht nicht mehr so gut ginge, der Vater sich deshalb mehr um ihn kümmern müsse. Das widerspricht ganz klar der von den Klägern dargestellten Motivation des Klägers, nunmehr auch seinen Lebensmittelpunkt nach Berlin zu verlegen.

dd) Die nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung mit Schriftsatz vom 17. Januar 2017 vorgelegte Kündigung ist nicht zu berücksichtigen. Ein Grund für die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nach § 156 ZPO liegt nicht vor. Unabhängig davon liegen die Voraussetzungen der §§ 533, 529 ZPO nicht vor. Bei der weiteren Kündigung handelt es sich um eine Klageerweiterung, die in der Berufungsinstanz nur unter den vorgenannten Voraussetzungen zulässig ist, ganz abgesehen davon, dass sie nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung, §§ 136 Abs. 4, 310 Abs. 1 ZPO, nicht möglich ist.

b) Da das Mietverhältnis zwischen den Klägern und dem Beklagten zu 1) nicht beendet ist, besteht auch gegen die Beklagte zu 2) kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der hier gegenständlichen Wohnung; die Voraussetzungen des § 546 Abs. 2 BGB liegen nicht vor.

c) Die weitergehende Berufung ist unbegründet. Der Beklagte zu 1) hat keinen Anspruch auf Ersatz der geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Frei von Rechtsfehlern hat das Amtsgericht einen Anspruch auf Schadenersatz verneint. Der Anspruch ergibt sich unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt, weder aus §§ 280 Abs. 1, 286 BGB i. V.m. §§ 551, 259, 260 BGB noch - wie der Beklagte geltend macht - aus (nachrangigem) Deliktsrecht. Die Kläger haben weder eine Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt noch befanden sie sich Verzug mit der Erfüllung einer etwaigen Pflicht zur Auskunft über die Anlage der Mietsicherheit entsprechend den Anforderungen des § 551 BGB. Die Kläger haben die Mietsicherheit in der gesetzlich vorgegebenen Weise angelegt und dies dem Beklagten - auf dessen an sie gerichtete Aufforderung hin - mit Schreiben vom 16. Juli 2015 auch mitgeteilt.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Zuvielforderung des Beklagten zu 1) ist verhältnismäßig geringfügig und verursacht keine höheren Kosten, da

kein Gebührensprung eintritt (Gebührenstreitwert bis 19.000 €). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des Gesetzes, seiner Materialien und höchstrichterlich bereits entwickelter Maßstäbe.