- Beglaubigte Abschrift -

Amtsgericht Frankfurt am Main
Aktenzeichen: 33 C 2574/16 (50)

Verkündet lt. Protokoll am:
08.11.2017

[redacted] JFAe
Urkundsbeamtin-/beamter der Geschäftsstelle

EINGEGANGEN
10. Nov. 2017
Kanzlei RA Lost

Im Namen des Volkes
Urteil

In dem Rechtsstreit

[redacted]

Kläger

Prozessbevollmächtigter: [redacted]

Geschäftszeichen: [redacted]

gegen

1. [redacted] Frankfurt am Main

2. [redacted] Frankfurt am Main

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Alexander Lost, Bornheimer Landwehr 22, 60385 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen: 2145/13

hat das Amtsgericht Frankfurt am Main durch die Richterin [redacted] aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25.08.2017 **für Recht erkannt:**

Das Versäumnisurteil vom 17.2.2017 wird aufrechterhalten.

Der Kläger hat die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung 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 jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten über einen Räumungs- und Herausgabeanspruch des Klägers nach Kündigung.

Die Beklagten mieteten die streitgegenständliche Wohnung mit schriftlichen Mietvertrag vom 5.10.1999 von dem ehemaligen Eigentümer ab dem 1.9.1999 (Anlage K1, Bl. 8 ff. d. A.). Mit Teilungserklärung vom 20.10.2003 (Anlage B1, Bl. 40 ff.) wurde die Liegenschaft, in der sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Eintragung der Teilungserklärung ins Grundbuch erfolgte am 10.3.2004. Nach der Umwandlung wurde das Wohnungseigentum an der streitgegenständlichen Wohnung mit notariellem Kaufvertrag vom 23.10.2008 an den Kläger als Ersterwerber veräußert.

Mit Schreiben vom 29.7.2015 (Anlage K2, Bl. 17 d. A.) erklärte der Kläger gegenüber den Beklagten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Kündigung erfolgte zum nächstmöglichen Termin. Mit Schreiben vom 8.2.2017 (Anlage K4, Bl. 65 ff. d. A.) kündigte der Kläger das Mietverhältnis erneut. Diesmal im Wege einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a, b BGB.

Mit Klageschrift vom 19.8.2016, eingegangen bei Gericht am 5.9.2016, reichte der Kläger eine Räumungsklage bei Gericht an, die am 8.10.2016 rechtshängig wurde. Den in der Klageschrift geltend gemachten Räumungs- und Herausgabeanspruch stütze der Kläger zunächst auf die ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs vom 29.7.2015. Mit Schriftsatz vom 13.2.2017 hat der Kläger seinen Räumungs- und Herausgabeanspruch zudem mit der fristlosen Kündigung vom 8.2.2017 wegen Zahlungsverzugs begründet. Die Beklagten haben in der mündlichen Verhandlung vom 17.2.2017 erklärt, dass sie der Klageänderung widersprechen (Protokoll der mündlichen Verhandlung, Bl. 74a f.).

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Geltendmachung der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Klageerhebung neben der ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs eine Klagehäufung darstellt. Sollte diese als Klageänderung behandelt werden, sei sie sachdienlich, da die Zulassung der Klageänderung einem anderenfalls zu erwartenden, weiteren Rechtsstreit vorbeugen würde.

Das Gericht hat mit Versäumnisurteil vom 17.2.2017 die Klage abgewiesen. Das Versäumnisurteil wurde dem Klägervertreter am 13.3.2017 zugestellt. Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 16.3.2017, eingegangen bei Gericht am selben Tag, Einspruch eingelegt.

Der Kläger beantragt nunmehr,

> das Versäumnisurteil vom 17.2.2017 aufzuheben und die Beklagten zu verurteilen, die Wohnung Linnéstraße 5, 60385 Frankfurt am Main, Erdgeschoss links, bestehend aus frei Zimmern, Küche, Flur, Bad und Kellerraum, zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagten beantragt nunmehr,

> das Versäumnisurteil vom 17.2.2017 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die am 29.7.2015 ausgesprochene Kündigung wegen Eigenbedarfs unwirksam ist, da sie innerhalb der 10jährigen Sperrfrist nach § 577 a Abs. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Hessischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (KündBGebV HE) ausgesprochen wurde. Zudem vertreten sie die Auffassung, dass in dem Schriftsatz des Klägers vom 13.2.2017 eine Klageänderung zu sehen sei. Insoweit fehle es an der Sachdienlichkeit, da mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ein neuer Prozessstoff in den Prozess eingeführt werde.

Entscheidungsgründe

Das Versäumnisurteil vom 17.2.2017 ist aufrechtzuerhalten. Der form- und fristgerecht eingelegte Einspruch des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg.

Da die Klageänderung des Klägers unzulässig ist, war nur noch über die Eigenbedarfskündigung zu entscheiden.

Eine Klageänderung gemäß § 263 ZPO liegt vor, wenn anstelle des rechtshängigen Anspruchs oder neben ihm ein anderer Anspruch geltend gemacht wird. Bei der Einführung einer neuen Kündigung in einen Gerichtsprozess handelt es sich um eine ebensolche Klageänderung (OLG Zweibrücken, Rechtsentscheid vom 17.2.1981, Az. 3 W 191/80). Selbst, wenn man wie der Kläger von einer Klagehäufung spricht, ist hierin eine Klageänderung zu sehen. Der Kläger hat mit der Kündigung vom 8.2.2017 einen weiteren Streitgegenstand, nämlich ein Räumungsbegehren, dass auf diese neue Kündigung gestützt wird, in den Prozess eingeführt, so dass die auf diese Weise herbeigeführte nachträgliche Klagehäufung (§ 260 ZPO) prozessual wie eine Klageänderung im Sinne des § 263 ZPO mit den dafür geltenden Regeln zu behandeln ist (BGH, Beschluss vom 27.10.2015, Az. VIII ZR 288/14). Die Wirksamkeit der neuen Kündigung kann vorliegend daher nur überprüft werden, wenn die Beklagten in die Klageänderung einwilligen oder das Gericht sie für sachdienlich erachtet.

In der mündlichen Verhandlung vom 17.2.2017 haben die Beklagten der Klageänderung widersprochen, so dass die Zulässigkeit von der Frage der Sachdienlichkeit der Klageänderung abhängt. Die Klageänderung ist als nicht sachdienlich zurückzuweisen. Die Beurteilung der Sachdienlichkeit verlangt eine Berücksichtigung, Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Interessen. Maßgebend ist grundsätzlich der Gedanke der Prozesswirtschaftlichkeit, bei dem es vor allem darauf ankommt, ob die Zulassung der Klageänderung den sachlichen Streit zwischen den Parteien endgültig erledigt und einen neuen Prozess vermeidet (MüKo, ZPO, 5. Auflage 106, § 263 Rdn. 32). Zu verneinen ist die Sachdienlichkeit allerdings dann, wenn ein völlig neuer Prozessstoff in den Rechtsstreit eingeführt werden soll, bei dessen Beurteilung das Ergebnis der bisherigen Prozessführung nicht verwertet werden kann (BGH, Urteil vom 27.1.2012, Az. V ZR 92/11; BGH, Urteil vom 27.9.2006, Az. VIII ZR 19/04). In einem solchen Fall tritt der für die Beurteilung der Sachdienlichkeit maßgebende Gesichtspunkt der Prozesswirtschaftlichkeit ausnahmsweise hinter der Interesse der beklagten Partei zurück, sich nicht auf einen neuen Anspruch einlassen zu müssen (OLG Nürnberg, Urteil vom 6.12.1989, Az. 9 U 2685/89).

Die am 8.2.2017 ausgesprochene Kündigung wird auf einen völlig anderen Kündigungsgrund gestützt, als die Kündigung vom 29.7.2015. Der geänderten Klage würde damit (zusätzlich) ein anderer Streitstoff zugrunde liegen, als der bisherigen Klage. Der mit der Klageschrift vom 19.8.2015 geltend gemachte Räumungsanspruch wurde auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gestützt, die der nachträglichen Klageänderung zu Grunde liegende Kündigung auf Zahlungsverzug. Bei der Kündigung vom 29.7.2015 müsste der Frage nachgegangen werden, ob tatsächlich ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung der Mietverhältnisses aufgrund Eigenbedarfs besteht, § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB. Bei der Kündigung vom 8.2.2017 hingegen müsste geprüft werden, ob der Beklagte sich mit der Mietzinszahlung in einer eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB rechtfertigenden Höhe in Verzug befunden hat. Das führt dazu, dass der Vortrag der Parteien zu der Kündigung wegen Eigenbedarfs in keiner Weise bei der Verhandlung und Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung wegen Zahlungsverzugs verwertet werden kann. Beide Kündigungen haben keinerlei Bezug zueinander. Es handelt sich um grundverschiedene Sachverhalte, die nach völlig unterschiedlichen Kriterien zu beurteilen sind.

Die ursprüngliche Klage ist zulässige, aber unbegründet. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Räumung aus §§ 546 Abs. 1, 985 BGB. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde nicht durch die Kündigung vom 29.7.2015 beendet.

Die Kündigung aufgrund Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB war unwirksam, da sie vor Ablauf der 10jährigen Sperrfrist des § 577 a Abs. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 KündBGebV HE ausgesprochen wurde (BGH, Urteil vom 9.7.2003, Az. VIII ZR

26/03; AG Frankfurt am Main, Urteil vom 2.10.2013, Az. 33 C 2203/13 (51)). In Hessen hat die Landesregierung von der Möglichkeit des § 577 a Abs. 2 Satz 2 BGB Gebrauch gemacht, durch Rechtsverordnung für Gebiete mit unzureichender Wohnraumversorgung eine Kündigungssperre bis zu 10 Jahren anzuordnen. Gemäß § 1 Abs. 2 KündBGebV HE beträgt die Sperrfrist für die Stadt Frankfurt am Main für Fälle, bei denen das Wohnungseigentum nach Vermietung und Überlassung des Wohnraums an den Mieter begründet und das Wohnungseigentum vor dem 31.12.2009 veräußert wurde, 10 Jahre.

Das Mietverhältnis besteht seit dem 1.9.1999. Das Wohnungseigentum wurde durch Teilungserklärung vom 20.10.2003 begründet, eine Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch erfolgte am 10.3.2004 Die Veräußerung des Wohnungseigentums an den Kläger als Ersterwerber nach der Umwandlung erfolgte unstreitig durch notariellen Kaufvertrag vom 23.10.2008. Da als Zeitpunkt der Veräußerung das Datum der Protokollierung des Kaufvertrags gilt, ist die streitgegenständliche Wohnung vor dem 31.12.2009 an den Kläger veräußert worden, so dass ein Fall des § 1 Abs. 2 KündBGebV HE vorliegt.

Die 10-Jahresfrist beginnt mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (Schmidt-Futterer/Blank § 577 a BGB Rdn. 15). Da der notarielle Kaufvertrag auf den 23.10.2008 datiert, geht das Gericht von einer Eintragung nach diesem Zeitpunkt aus. Eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist demnach frühestens 10 Jahre nach Eintragung des Erwerbs im Grundbuch, also frühestens nach dem 23.10.2018 möglich.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 7, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 6.380,88 EUR festgesetzt, § 41 Abs. 2 ZPO. Der Berechnung wurde eine Kaltmiete von 531,74 EUR zugrunde gelegt, da dieser Betrag dem Klägerinteresse entspricht.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main.
Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Die Streitwertfestsetzung kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird. Sie ist einzulegen bei dem Amtsgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt.
Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.
Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zu diesem Beschluss zugelassen hat.
Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

[redacted]
Richterin

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 08.11.2017

[redacted], Justizfachangestellte
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts