



Pressemitteilung 9 / 01.02.2019

## Wunschpendler

### **Eigenbedarf kann eine Kündigung auch gegenüber sozial schlecht gestellter Mieterin rechtfertigen**

Das Amtsgericht München verurteilte am 20.07.2018 die Beklagte, die von ihr gemietete Zwei-Zimmer-Wohnung, 1. OG mit Aufzug, München-Neuhausen zu räumen und an den auf Eigenbedarf klagenden Vermieter unter Gewährung einer Frist bis 31.1.2019 herauszugeben.

Der 36 jährige Kläger ist Vermieter, die 78 Jahre alte gehbehinderte Beklagte bewohnte erst als Mitbewohnerin, dann aufgrund Mietvertrages von 1990 mit einem Voreigentümer insgesamt fast 30 Jahre die Wohnung, die 2005 an die Eltern des Klägers veräußert und von diesen 2011 an den Kläger übertragen wurde.

Die Eltern des Klägers bestätigten in ihrer gerichtlichen Zeugenaussage Anfang Mai 2018, die Wohnung von Anfang an zur Eigennutzung durch den Sohn erworben zu haben, der damals in München studierte. Nach zwei ersten Eigenbedarfskündigungen in den Jahren 2013 und 2014, die man aber nicht gerichtlich weiterverfolgt habe, sei im Haus eine identisch geschnittene Wohnung im 3. OG freigeworden, die man der Beklagten vermitteln habe wollen. Man habe der Beklagten auch die Zahlung der Kautions angeboten. Diese habe auf das Angebot aber nicht reagiert. Der Sohn habe 2016 ein Zweitstudium in Aa. beendet und eine Stelle in Augsburg gefunden, wo er sich in der Ausbildung zum Facharzt befinde und nun gezwungenermaßen in einer Zwei-Zimmer-Mietwohnung in Kliniknähe wohne. Er wolle im September 2018 auf eine Stelle in München wechseln, wo er auch Geschwister, Freunde und Freundin habe.

Der Kläger bekräftigte, angesichts der sozialen Vorteile einer in München gelegenen Wohnung bis zum erhofften Stellenwechsel von München nach Augsburg pendeln zu wollen.

Die Beklagte trägt vor, schwerbehindert zu sein und unter anderem an Gleichgewichtsstörungen und psychischen Beeinträchtigungen zu leiden. Angemessener bezahlbarer Ersatzwohnraum sei angesichts ihrer beengten finanziellen Verhältnisse nicht zu finden.

**Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab dennoch dem Kläger Recht.

„Das Gericht ist nach der Vernehmung der Zeugen (...) davon überzeugt ist, dass der Nutzungswille und das Nutzungsinteresse des Klägers vorliegen: (...) Der Nutzungswille setzt voraus, dass der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen (...). Beide Zeugen haben übereinstimmend ausgesagt, dass der Kläger bereits seit seinem Erststudium in München und auch noch nach seinem Zweitstudium in Aa... das Ziel verfolgte, in München seinen Lebensmittelpunkt zu begründen und zwar in privater und langfristig auch in beruflicher Hinsicht und dazu auch ein Pendeln zwischen München und Augsburg in Kauf nehmen würde. Die Zeugen haben bestätigt, dass der Kläger in München Verwandte und Freunde hat und dass der Einzug in die Wohnung in Augsburg lediglich eine Interimslösung darstellte, nachdem die Wohnung in München noch nicht frei war, als der Kläger die Arbeitsstelle in Augsburg antrat. Es ist für das Gericht nachvollziehbar und vernünftig, dass der Kläger aufgrund seiner Verbindung zur Stadt München (...) seinen Lebensmittelpunkt nach München verlagern möchte. (...) Im übrigen ist die Entscheidung des Klägers über seine weitere Lebensplanung, also z.B. auch die Entscheidung, ob er zukünftig zur Arbeit pendelt oder nicht, im Hinblick auf die grundgesetzliche Gewährleistung des Eigentums gem. Art. 14 GG zu respektieren und nicht durch fremde Vorstellungen zu ersetzen. (...) Auch nach dem Urteil des BGH vom 10.05.2017 (BGH- VIII ZR 292/15) folgt nach Auffassung des Gerichts, dass ein ernsthafter Nutzungsentschluss, der auf nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen beruht - wie hier- für ein vorrangiges Erlangungsinteresse des Vermieters ausreicht (...) und eine Abwägung mit den generellen Bestandsinteressen des Mieters in diesem Fall nicht erfolgen muss.“

Das Gericht sah aber angesichts der Einschränkungen und Belastungen der Beklagten einerseits und des Münchner Mietmarktes andererseits die Einräumung einer Räumungsfrist von sechs Monaten als geboten. Dem Kläger, der dem Pendeln an sich nach eigenen Angaben aufgeschlossen gegenüberstehe, sei auch nach Antritt der Münchner Stelle in dieser Frist ein Pendeln von Augsburg nach München zumutbar.

Urteil des Amtsgerichts München vom 26.07.2018

Aktenzeichen 433 C 19586/17

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit 13.12.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst