



Pressemitteilung 40 / 25.05.2018

Kündigung trotz Parkausweis

Der an den Erhalt der Wohnung geknüpfte Besitz eines Parkausweises im Innenstadtbereich gibt selbst Münchner Mietern noch keinen Modernisierungskündigungsschutz

Das Amtsgericht München gab am 12.01.2018 der Klage einer modernisierungswilligen Münchner Hauseigentümerin gegen ihre verheirateten Mieter auf Räumung und Herausgabe ihrer Wohnung statt.

Der Ehemann hatte seit 1983 ein Zimmer des Anfang der sechziger Jahre in der Münchner Maxvorstadt als Studentenwohnheim errichteten Hauses zuletzt für pauschal monatlich 152,88 € gemietet. Seine Ehefrau war ab ihrer Rückkehr in ihre südosteuropäische Heimat 2015 dort noch gemeldet. Das Haus war Mitte 2015 von der Beklagten erworben worden.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis Ende 2016 ordentlich zum 30.09.2017 und begründete die Kündigung damit, dass sie das Anwesen kernsanieren möchte, wobei das fragliche Zimmer mit einem dem angrenzenden Zimmer zusammengelegt werden solle.

Die Zimmer verfügen weder über sanitäre Einrichtungen noch über Kochmöglichkeiten. Sammeltoiletten ohne Waschbecken befinden sich auf jeder Etage. Küchen oder sonstige Kochmöglichkeiten für die Bewohner der Einzelzimmer sind im Gebäude nicht vorhanden. Sammelduschen befinden sich im Keller. Warmwasserleitungen in den Etagen gibt es nicht. Der Einbau von Bad samt WC und Küche in die Einzelzimmer ist nicht möglich. Die aktuellen Nebenkosten betragen derzeit ca. 7,75 € pro qm Mietfläche.

Die Klägerin plant, das zuvor genannte Anwesen vollständig zu entkernen und mit neuen Grundrissen grundlegend zu sanieren. Danach werden die Nebenkosten ca. 2,00 - 2,50 € pro qm betragen. Die Klägerin geht dann von monatlichen Mieteinnahmen für die Wohnungen von durchschnittlich 18,00 € pro qm Mietfläche aus.

Der Beklagte, der aufgrund einer Hüft-OP auf ein Auto angewiesen ist, ist der Ansicht, dass er auf das streitgegenständliche Zimmer angewiesen sei, da er dort einen Parkausweis für sein Auto habe und auch das Auto auf diese Adresse angemeldet sei.

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

Dienstgebäude Haltestelle
Pacellistr. 5 
80333 München Karlsplatz (Stachus)

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

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Die zuständige Richterin gab der Klage statt.

„Die Kündigung ist formell wirksam (...). Die Klägerin hat den Umfang der Sanierungsmaßnahmen hinreichend genau beschrieben und die Folgen des Umbaus (...) konkret angegeben. (...) Angaben zur Angemessenheit der Sanierung sowie zum Nachteil sind ebenfalls enthalten und im Übrigen legt der Zustand des Gebäudes, der Zimmer ohne Bad/WC und Küchenzeile sowie Sammelduschen im Untergeschoss aufweist, eine Modernisierung und Sanierung nahe. (...)

Die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung - also die Absicht zur anderweitigen Verwertung, die Angemessenheit der Verwertung, die Hinderung der Verwertung sowie der erhebliche Nachteil für den Vermieter - liegen vor. (...)

Für die Ernsthaftigkeit der Planung spricht u.a. der weit fortgeschrittene Stand der Planungen sowie die Tatsache, dass es bereits eine Bauvoranfrage gab und dass eine Baugenehmigung für die geplanten Maßnahmen in Aussicht gestellt wurde. (...)

Seit dem Jahr 1961 sind sowohl die Ansprüche in Punkto Hygiene als auch in Punkto Selbstversorgung gestiegen, so dass Bad und Küche auch in Studentenwohnungen durchaus zum Standard und zu allgemein üblichen Wohnverhältnissen gehören.

Es widerspricht im Übrigen dem heutigen Hygieneanspruch, sich mit einer Vielzahl von Personen ein WC zu teilen, auf dem keine Möglichkeit besteht, sich die Hände zu waschen.(...)

Es ist offensichtlich, dass der derzeitige nicht mehr zeitgemäße Zuschnitt des Anwesens sowie der allgemeine Zustand desselben und die hohen Nebenkosten einer auch nur ansatzweisen rentablen Vermietung entgegenstehen.(...)

Der Einwand des Beklagten, er sei auf die Wohnung wegen seines dort in der Nähe liegenden Parkausweises angewiesen, stellt (...) keinen Härtegrund (...) dar, denn ein Parkausweis könnte bei Umzug auch für eine andere Wohnung beantragt werden, (...)

Urteil des Amtsgerichts München vom 12.01.2018

Aktenzeichen 433 C 20391/17

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung der Beklagten seit 12.04.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst