



Pressemitteilung 50 / 28.06 2019

## Rollifahrer darf bleiben

### Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt im Streitfall den Nachweis von hinreichend konkretem Überlassungs- und Nutzungswillen voraus

Das Amtsgericht München wies am 06.12.2018 die Klage gegen den rollstuhlpflichtigen Mieter auf Räumung der von ihm noch vom Voreigentümer 1998 angemieteten Zwei-Zimmer-Wohnung in München-Obergiesing und Herausgabe an den auf Eigenbedarf klagenden nunmehrigen Vermieter ab.

Der Beklagte ist gehunfähig und hat die Wohnung behindertengerecht umgebaut.

Der als Kfz-Sachverständiger tätige Vermieter, der neben der selbst bewohnten noch über eine weitere an eine Familie vermietete Wohnung verfügt, hat in zweiter Ehe ein gemeinsames Kind. Beide Eheleute haben weiter je eine Tochter aus vorangegangener Beziehung. Auf Eigenbedarf seiner Tochter, die zunächst ein Auswärtsstudium beginne und auf den seiner Stieftochter, die ebenso übergangsweise im Ausland studiere gestützt kündigte er sechs Monate nach dem Erwerb der Wohnung dem Beklagten schriftlich am 04.04.2017 zum 31.12.2017. Während des gerichtlichen Verfahrens erklärte der Kläger, dass nur noch seine Stieftochter einziehen solle, da seine Tochter dauerhaft auswärts studieren wolle. Die Stieftochter solle das gemeinsame Kind bei den Schularbeiten unterstützen, habe sich noch nicht zur Fortsetzung des Studiums in Deutschland angemeldet, da ihre Studienfächer zulassungsfrei seien und man auch erst die Wohnungsfrage klären wolle. Die behindertengerechte Ausstattung der Wohnung sei mobil, und könne jederzeit ohne großen Aufwand in eine andere Wohnung eingebaut werden. Die Wohnung liege in einem obersten Stockwerk, der Beklagte müsse im Falle einer Nichtbenutzbarkeit des Liftes von der Feuerwehr heruntergetragen werden.

Der Beklagte bestreitet, dass die streitgegenständliche Wohnung für den Eigenbedarf der Töchter genutzt werden soll. Der Kläger habe noch andere Wohnungen, insofern stehe den Töchtern ein anderer Wohnraum zur Verfügung. Im Kündigungsschreiben seien nur Pläne für die Zukunft geschildert worden. Der Beklagte ist der Ansicht, dass Härtegründe vorliegen, weil er schwerbehindert sei und die Wohnung auf seine Bedürfnisse angepasst und umge-

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](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)

baut wurde. Zudem sei es derzeit nicht möglich sei, eine adäquate Ersatzwohnung zu finden, da der Markt in München völlig überhitzt sei. Er habe ein soziales Umfeld in der unmittelbaren Nachbarschaft welches im Notfall eine ganztägige Betreuung durch Nachbarn ermöglichen würde.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab dem Beklagten Recht.

„Das Gericht konnte vorliegend - auch nach Durchführung der Beweisaufnahme - nicht davon überzeugt werden, dass zum Zeitpunkt der Kündigung am 04.04.2017 der erforderliche konkrete Nutzungswille der Töchter des Klägers vorlag. Im Gegenteil das Gericht ist davon überzeugt, dass zum Zeitpunkt der Kündigung vom 04.04.2017 die erforderliche konkrete Verwendungsabsicht gerade nicht vorlag. (...) Bereits die Angaben in den Kündigungsgründen erfolgten widersprüchlich zum Sachvortrag im Rahmen der Parteianhörung des Klägers oder der Zeugenvernehmung. (...) Nach Angabe des Klägers wurde die Wohnung zum Zeitpunkt des Ankaufs konkret dafür gekauft, damit (*seine*) Tochter (...) in München bleiben und studieren konnte. Dies wurde auch von der Zeugin (*Ehefrau des Klägers*) so bestätigt. In den Kündigungsgründen (...) wird jedoch ausgeführt, dass die Wohnung für beide Töchter gekauft worden sei und beide Töchter einziehen sollen. (...) Die Tatsache, dass der Kläger auch im Rahmen der Parteianhörung ausschließlich davon sprach, dass es sein Wille und der seiner jetzigen Frau sei, dass die Töchter in die streitgegenständliche Wohnung einziehen sollen und dabei die Pläne der Töchter gänzlich unerwähnt ließ, verstärkte den Eindruck, des Vorliegens einer Vorratskündigung. Auch dass (...) wenige Tage vor der Beweisaufnahme dem Gericht dann kurzfristig mitgeteilt wurde, dass sich die Eigenbedarfspläne verändert hätten, weil die gemeinsame Nutzung der Wohnung durch die Stieftöchter deren Beziehung wohl doch nicht verbessern würde, bestätigen die Zweifel des Gerichts. (...) Es ist für das Gericht nicht nachvollziehbar, dass obwohl der Ausspruch der Kündigung bereits im Jahr 2017 erfolgte und die Tochter doch nach der streitgegenständlichen Kündigung bereits zum 01.01.2018 in die streitgegenständliche Wohnung einziehen sollte, die Klagepartei bisher weder ausreichend geklärt hatte, ob die jetzt in Frage kommende (*Stief-*)Tochter (...) ihr Studium hier tatsächlich fortsetzen kann noch dass in diesem Zeitraum eine Vormerkung oder Anmeldung erfolgte.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 06.12.2018

Aktenzeichen 422 C 14015/18

Das Urteil ist nach Berufungsrücknahme nun rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst