

6a S 28/07 LG Frankfurt (O)
(Geschäftsnummer)
24 C 261/06 AG Strausberg



verkündet am 23.12.2008 Mertke,

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamt(e) der Geschäftsstelle

Landgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. Herrn ____

2. Frau _____

- Berufungskläger und Kläger -

- Prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt Günther Meisen, Nevermann - Platz 2 - 4 ,
22765 Hamburg -

g e g e n

1. Herrn _____

2. Frau _____

- Berufungsbeklagte und Beklagte -

- Prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345
Eggersdorf -

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) durch den Präsidenten des Landgerichts Ehlert, die Richterin am Landgericht Kyrieleis und die Richterin am Amtsgericht Cramer auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 2008

für Recht erkannt:

I.

Die Berufung der Kläger gegen das am 8. Februar 2007 verkündete Urteil des Amtsgerichts Strausberg - 24 C 261/06 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

II.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

III.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird festgesetzt auf 2.049,60 EURO.

IV.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

(abgekürzt gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO)

Die Kläger nehmen die Beklagten nach erfolgter ordentlicher Kündigungserklärung vom 22. Juni 2005 auf Herausgabe und Räumung des mit einem Einfamilienhaus bebauten, bestehend aus zwei Räumen, einer Küche, einem Bad, einer Toilette, Grundstücks, gelegen in der ____ und eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Strausberg von ____ Blatt ____ in Anspruch.

Die Kläger, beide nunmehr im Alter von 73 Jahren bzw. 67 Jahren, hatten dieses Grundstück von der Mutter der Klägerin durch notariell beurkundeten Schenkungsvertrag vom 26.03.1992 zu Eigentum übertragen erhalten. Den Beklagten war an diesem Grundstück ein im Grundbuch eingetragenes gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 20 Abs. 1 Vermögensgesetz eingeräumt worden. Sie, die Beklagten, die ihrerseits nunmehr 68 Jahre bzw. 64 Jahre alt sind, bewohnen seit ca. 39 bzw. 43 Jahren die Mietwohnung im Haus. Die Mietwohnung haben sie seit dem 24.11.1986 aufgrund eines Wohnraummietvertrages mit der Gebäudewirtschaft Strausberg angemietet. Ende der 70er Jahre hatten sie mit Zustimmung der Gebäudewirtschaft sog. Anbauten zur Unterbringung eines Badezimmers und einer Garage errichtet.

Die Kläger sind seit 1993 bemüht, das ererbte Grundstück zu veräußern. Zu diesem Zweck hatten sie den Beklagten auch Geldbeträge angeboten, wenn sie die Mietwohnung vorzeitig räumen würden, da sich der Verkauf des Grundstücks nebst Wohnhaus aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses als schwierig erwies. Die erste Kündigungserklärung der Kläger vom 11. April 2004 zum 31. Mai 2005, die sie auf den Kündigungsgrund der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks infolge des bestehenden Mietverhältnisses stützten, war im gerichtlichen Verfahren Amtsgericht Strausberg - 24 C 34/05 - = Landgericht Frankfurt (O) - 6a S 218/05 - erfolglos geblieben. Mit Urteil vom 31. Januar 2006 war ihre Berufung gegen das ihre Räumungsklage abweisende Urteil des Amtsgerichts Strausberg nach mündlicher Verhandlung am 20. Dezember 2005 zurückgewiesen worden. Bereits mit anwaltlichem Schreiben vom 22. Juni 2005 haben sie das Mietverhältnis mit den Beklagten erneut zum 31. März 2006 gekündigt. In der Begründung ihrer Kündigungserklärung haben sie ausgeführt, dass sie das von den Beklagten bewohnte Einfamilienhaus nebst Grundstück verkaufen müssten, um aus dem Verkaufspreis dringend notwendige Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang von 80.000 €

an ihrem in _____ gelegenen Wohnhaus finanzieren zu können. Das mit einem Einfamilienhaus bebaute und 1.925 m² große Grundstück sei infolge des bestehenden Wohnraummietvertrages mit den Beklagten praktisch unverkäuflich. Die Bemühungen des von ihnen eingeschalteten Maklerbüros _____ sowie weiterer Maklerbüros, das Grundstück für 95.000 € auf dem Markt zum Verkauf anzubieten, seien erfolglos geblieben. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt des Kündigungsschreibens vom 22. Juni 2005 (Bl. 11 ff. GA) Bezug genommen.

Die Kläger haben behauptet, dass das Grundstück mit dem bestehenden Mietvertrag praktisch unverkäuflich sei, wie die erfolglosen Bemühungen der von ihnen eingeschalteten Maklerbüros _____ aus _____, des Zeugen _____ im Jahr 2004 und des Zeugen _____ von der Firma _____-Hausbau ergeben hätten. Kein Interessent sei bereit gewesen, das Grundstück nebst Haus mit bestehendem Mietvertrag zu erwerben. In der Zeit vom 25. Februar 2006 bis 18. Juni 2006 seien namentlich erwähnte Interessenten bzw. Makler am Erwerb deshalb nicht interessiert gewesen, weil das Grundstück vermietet sei (Bl. 4, 5 GA). Sie hätten - unstreitig - auf dem Grundstück auch durch ein Verkaufsschild auf den Verkauf des Grundstücks hingewiesen und dabei auch den Verkauf einer Teilfläche angeboten, ohne auf Interessenten zu stoßen. Den Verkaufspreis hätten sie für das gesamte Grundstück mit 95.000 €, für den hinteren Teil mit 30.000 € und einmal durch die Zeugin _____ mit 70.000 € benannt. Es habe sich gezeigt, dass das Grundstück infolge des Mietverhältnisses unverkäuflich sei. Zum Zeitpunkt der Schenkung 1994/1995 habe der Bodenrichtwert für das Grundstück bei 160 DM/m² gelegen, so dass er bei einer Grundstücksgröße von 1.925 m² bei 308.000 DM betragen habe. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werde das Grundstück für 95.000 € angeboten. Aus Anlass der und im Zusammenhang mit der Schenkung des Grundstücks hätten sie an Notarkosten und Anliegerbeiträgen ca. 30.000 DM aufwenden müssen. Aus den monatlichen Mieteinnahmen von 178 € seien die laufenden Kosten des Grundstücks nicht zu tragen. Angesichts der notwendigen Reparatur ihres in _____ gelegenen Wohnhauses und des erforderlichen Kostenaufwands seien sie auf den Verkauf des Grundstücks in _____ angewiesen, da sie aufgrund ihrer Pensions- und Renteneinkünfte keine finanzierbaren Mittel von Kreditinstituten erhalten würden.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, das von ihnen bewohnte Mietobjekt _____, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einer Toilette sowie das mit dem Mietobjekt verbundene und teilweise genutzte Hausgrundstück, eingetragen im Grundbuch von _____ unter Blatt _____ zum 31. März 2007 geräumt an sie herauszugeben.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben der Kündigung in ihrem anwaltlichen Schreiben vom 12. Januar 2005 widersprochen, in dem sie unter anderem angesichts ihres Alters, ihrer Verweildauer auf dem Grundstück und ihrer zu DDR-Zeiten vorgenommenen Investitionen soziale Gesichtspunkte zum Verbleib auf dem Grundstück vorbrachten. Sie haben die Auffassung vertreten, dass die Kündigung der Kläger mangels Angabe einer wirtschaftlichen Vergleichsberechnung im Kündigungsschreiben unwirksam sei. Darüber hinaus

liege aus Rechtsgründen der von den Klägern in Anspruch genommene Kündigungsgrund der mangelnden wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks bereits deshalb nicht vor, weil die Kläger das Grundstück durch Schenkung zu einem Aufwand von 0 EURO erworben hätten und folglich jeglicher erzielter Kaufpreis ein Gewinn darstelle.

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass der Kündigungsgrund der Verwertungskündigung nicht ausreichend dargelegt worden sei. Dem Sachvortrag der Kläger könne nicht entnommen werden, dass durch den Verkauf des Hauses im vermieteten Zustand erhebliche Nachteile eintreten würden. Hier sei zu berücksichtigen, dass die Kläger das Grundstück im Wege der Schenkung im vermieteten Zustand erworben hätten, so dass der Bezugspunkt für eine Vergleichsrechnung nicht der absolute Vorteil sei, der den Klägern bei Veräußerung des Grundstücks in unvermieteten Zustand entstehen würde, sondern der Bezugspunkt sei ihre Vermögenslage im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs. Bei einem unentgeltlichen Erwerb wie hier sei es die Folge einer Schenkung, dass der Verkehrswert im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbs anzusetzen sei. Die Kläger hätten es aber bereits versäumt mitzuteilen, welchen Verkehrswert das Grundstück im vermieteten Zustand im Zeitpunkt der Schenkung gehabt habe. Weiterhin sei von ihnen nicht dargelegt worden, welchen Kaufpreis die Kaufinteressenten bereit gewesen seien, für das vermietete Grundstück zu zahlen. Ob sie das Grundstück zu einem Preis angeboten haben, der dem Wert im vermieteten Zustand entspricht, hätten die Kläger ebenfalls nicht mitgeteilt. Ob dies der von ihnen angebotene Kaufpreis von 90.000 € bzw. 70.000 € sei, könne nicht festgestellt werden. Eine Zeugeneinvernahme der Zeugen ____ und ____ zur Unverkäuflichkeit des Grundstücks scheide aus, da es sich hierbei um einen Ausforschungsbeweis handeln würde.

Mit der form- und fristgerecht eingelegten Berufung verfolgen die Kläger ihr ursprüngliches Klageziel weiter. Sie rügen, dass das erstinstanzliche Gericht in Verkennung der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie das materielle Recht fehlerhaft angewandt habe. Das Amtsgericht habe nicht zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück, wie die Bemühungen der Kläger ergeben hätten, aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses unverkäuflich sei. Hierüber hätte das Amtsgericht Beweis erheben müssen. Weiterhin habe das Gericht nicht von der Unentgeltlichkeit im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks ausgehen dürfen, da die Kläger immerhin 30.000 DM an Straßenanliegergebühren nach Erwerb des Grundstücks hätten zahlen müssen. Sie haben die erfolglosen Verkaufsbemühungen für den Zeitraum 2005 bis 2006 durch Benennung von Zeugen unter Beweis gestellt und behauptet, dass der Bodenrichtwert des unvermieteten Grundstücks nach Auskunft des Gutachterausschusses mit 160 DM/m² im Jahr 1992 und 65 €/m² im Jahr 2006 betragen habe. Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des am 8. Februar 2007 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Strausberg die Beklagten zu verurteilen, das von ihnen bewohnte Mietobjekt _____, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einer Toilette sowie das mit dem Mietobjekt verbundene und teilweise genutzte Hausgrundstück, eingetragen im Grundbuch von _____ f unter Blatt ____ zum 31. März 2007 geräumt an sie herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil mit vertiefenden Ausführungen ihres erstinstanzlichen Vorbringens und weisen darauf hin, dass die jetzigen Beweisanträge verspätet seien. Darüber hinaus bezweifeln sie, dass die klagende Ehefrau wirksam das Eigentum an dem Grundstück erworben habe. Es können nämlich nicht festgestellt werden, dass ein wirksamer Schenkungsvertrag zwischen der Voreigentümerin und der klagenden Ehefrau geschlossen worden sei, da letztere Leistungen an die Voreigentümerin erbracht habe. Darüber hinaus sehen sie die - teils einmaligen Verkaufsbemühungen - der im Auftrag der Kläger tätigen Makler als nicht ausreichend an; im Übrigen bestreiten sie die Verkaufsbemühungen und behaupten nunmehr, dass der Umzug für sie eine sozialstaatswidrige Härte darstellen würde, da die beklagte Ehefrau an einer ____krankheit leide.

Die Kammer hat den Klägern mit Beschluss vom 26. Juni 2007 Hinweise zu ihren Behauptungen bezüglich ihrer Verkaufsbemühungen im Jahr 2005 und der Folgezeit erteilt und mit Beweisbeschluss vom 4. März 2008 Beweis erhoben über die Behauptungen der Kläger,

(1) die nach Ausspruch und Zugang ihres Kündigungsschreibens an die Beklagten im Jahr 2005 fortgeführten Versuche der von ihnen beauftragten Makler hätten ergeben, dass angesichts des bestehenden Wohnraummietverhältnisses kein Interessent bereit gewesen sei, das Grundstück ganz oder teilweise zu erwerben, durch Vernehmung der Zeugen ____, ____, ____ und ____ sowie

(2) dass das in ihrem Eigentum stehende, mit einem Einfamilienhaus bebaute und in der ____straße 4 in _____ gelegene, im Grundbuch des Amtsgericht Strausberg von _____ unter Grundbuchblatt _____ eingetragene Grundstück allein aufgrund des bestehenden Wohnraummietverhältnisses mit den Beklagten - den Eheleuten _____ - unverkäuflich sei und dies, obwohl der von ihnen vorgegebene Verkaufspreis mit 90.000 € bis 95.000 € unterhalb des Verkehrswertes des Grundstücks liege, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird

Bezug genommen auf die Sitzungsniederschriften vom 20. Mai 2008 (Bl. 220 - 229 GA), vom 22. Juli 2007 (Bl. 244 - 248 GA) und vom 25. November 2008 (Bl. 326 - 329 GA) sowie auf den Inhalt des schriftlichen Sachverständigengutachtens des Diplom-Ingenieurs ____ vom 20. September 2008 (Bl. 258 ff. GA).

Entscheidungsgründe

i.

Das Rechtsmittel der Berufung der Kläger ist das statthafte Rechtsmittel gegen das Endurteil des Amtsgerichts (§ 511 ZPO). Es ist zulässig, da es innerhalb der gesetzlichen Notfrist von einem Monat ab Zustellung bei dem Landgericht formgerecht eingegangen und binnen eines weiteren Monats formgerecht begründet worden ist; die Beschwer übersteigt die Berufungssumme von 600 Euro (§§ 511 Abs. 2 Nr. 1, 517, 520 Abs. 2 ZPO).

ii.

In der Sache ist das Rechtsmittel der Kläger jedoch nicht begründet.

Den Klägern steht kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes gemäß § 546 Abs. 1 BGB zu. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien, in das die Kläger gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes mit Eintragung in das Grundbuch als Eigentümer im Jahre 1992 eingetreten sind, ist nämlich

nicht durch ihre von ihrem Anwalt formulierte Kündigung vom 22. Juni 2005 beendet worden, da ihnen ein ordentlicher Kündigungsgrunds nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht zusteht.

1.

Der Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung der Kläger steht allerdings entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten nicht das gesetzliche Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB entgegen. Nach dieser Bestimmung sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Diesen Anforderungen genügt das Kündigungsschreiben der Kläger vom 22. Juni 2005.

Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll zwar durch das in § 573 Abs. 2 Abs. 3 BGB niedergelegte Erfordernis erreicht werden, dass das Kündigungsschreiben die Gründe aufführt, die ein berechtigtes Interesse ausfüllen. Der Mieter soll so zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erhalten und in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Der Vermieter seinerseits soll sich über die Rechtslage und die Aussichten der Kündigung klar werden. Für die Frage, welchen Grad von Ausführlichkeit die Kündigungsgründe haben müssen, gibt das Bayrische Oberste Landesgericht in seinem Rechtsentscheid vom 14. Juli 1981 (BayObLG WuM 1981, 200) wichtige Anhaltspunkte. Danach ist es ausreichend, wenn in der Begründung die den Kündigungstatbestand ausfüllenden Kerntatsachen niedergelegt werden. Kerntatsachen sind die die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale ausfüllenden Tatsachen. Dies hat das Bundesverfassungsgericht für den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs anerkannt (vgl. BVerfG NJW 1992, 1979; WuM 2000, 232). Hinzukommt, dass bei der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB die Tatbestandsvoraussetzungen komplex sind und es dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Kündigungserklärung mit umfangreichen Zahlen- und Rechenwerken zu versehen. Es ist deshalb gerechtfertigt, die Anforderungen an die Begründung der Verwertungskündigung geringer anzusetzen als bei einer Kündigung aufgrund eines Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB (vgl. MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl. § 573 Rn. 101; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraummietrecht, 10. Aufl. § 573 Rn. 227; Bub/Treier/Grapentin, Handbuch der Wohn- und Geschäftsraummieta, 3. Aufl. IV Rn. 93). Bei einer Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB muss der Vermieter zur Begründung nicht anhand einer prüffähigen Rechnungslegung seine Kalkulation offen legen (Staudinger/Rolfs, BGB (2006) § 573 Rn. 203; MünchKommBGB/Häublein a.a.O.; unzutreffend deshalb LG Göttingen WuM 1984, 133; Stemel Mietrecht IV Rn. 103). Vom Vermieter ist in der Kündigungserklärung allein nur zu fordern, dass er die Art der geplanten Verwertung angibt und darlegt, inwiefern das bestehende Mietverhältnis diese Verwertung konkret behindert. Auch müssen die den erheblichen Nachteil begründenden Tatsachen ersichtlich sein. Erfolgreiche bisherige Verkaufsbemühungen und deren Umfang muss der Vermieter nicht zwingend angeben (BVerfG NJW 1998, 2662; MünchKommBGB/Häublein a.a.O.; a. A. Bamberger-Roth/Hannapel, BGB, 2. Aufl. § 573 Rn. 130 m.w.N.), wenn er sich auf die Unverkäuflichkeit des Mietobjekts beruft.

Bezogen auf den vorliegenden Fall heißt dies: Angesichts der Vielschichtigkeit und Kompliziertheit der in § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB normierten Tatbestandsmerkmale, kann vom Vermieter nicht erwartet werden, dass in der Kündigungserklärung die Kündigungsvoraussetzungen umfassend dargelegt werden. Es ist sachgerecht, wenn an das Kündigungsschreiben geringere Anforderungen gestellt werden (vgl. Bub-Treier/Grapentin,

HdB. der Wohn- und Geschäftsraum miete, 3. Aufl. Rn. IV 93; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. (2008) § 573 Rn. 185). Das ist auch aus verfassungsrechtlichen Gründen geboten, weil dem Vermieter der Zugang zur gerichtlichen Sachprüfung ohne allzu große Schwierigkeiten eröffnet sein muss (BVerfG NJW 1992, 2411; WuM 2000, 232). Nicht ausreichend ist es allerdings, wenn sich die Kündigungsgründe in Rechtsbehauptungen oder in der Wiedergabe des Gesetzestextes erschöpfen. Begründet der Vermieter - wie hier die Kläger - die Kündigung damit, dass das bestehende Mietverhältnis ein Hindernis für den Verkauf des Grundstücks sei, so ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben seine Verkaufsbemühungen und deren Erfolglosigkeit darlegt (BVerfG NJW 1998, 2662 = NZM 1998, 619; Staudinger/Rolfs, BGB, 2006, § 573 Rn. 204; a. A. die ältere Instanzenrechtsprechung LG Duisburg WuM 1991, 497; LG Stuttgart WuM 1994, 686). Nur für den Fall, dass das Grundstück nicht unverkäuflich, sondern wegen des vermieteten Zustandes nur zu einem geringeren Kaufpreis veräußerbar ist, wird vom Vermieter eine Vergleichsberechnung verlangt werden müssen, und zwar über den Preis in vermietetem und unvermietetem Zustand, damit beurteilt werden kann, ob der Vermieter bei einem Verkauf erhebliche Nachteile erleiden oder ob der Verkauf sogar wirtschaftlich sinnlos sein würde (BVerfG NJW 1992, 2411; LG Berlin NJW-RR 1997, 10). Will der Vermieter das Objekt in unvermietetem Zustand veräußern, so hat er zur Begründung der Kündigung lediglich mitzuteilen, (1) dass er diese Absicht hat (anderweitige Verwertung), (2) dass ein Verkauf in vermietetem Zustand unmöglich oder nur mit Verlusten möglich ist (Erforderlichkeit der Kündigung), (3) aus welchen Gründen der Verkauf erfolgt (Angemessenheit der Verwertung) und (4) welche konkreten Nachteile beim Unterlassen des Verkaufs oder beim Verkauf im vermieteten Zustand eintreten werden (Nachteil).

Das Kündigungsschreiben der Kläger vom 22. Juni 2005 wird diesen Anforderungen gerecht. Sie haben nämlich zur Begründung ihrer Kündigung nicht nur ihre Absicht zur Verwertung des Grundstücks mitgeteilt, sondern auch ausgeführt, dass ein Verkauf in vermietetem Zustand unmöglich ist. Weiterhin haben sie ausgeführt, aus welchen Gründen der Verkauf erfolgt und welche konkreten Nachteile für sie beim Unterlassen des Verkaufs oder beim Verkauf im vermieteten Zustand eintreten werden. Weitere Gründe waren nicht mitzuteilen. Insbesondere konnte von den Klägern nicht verlangt werden, ihre Verkaufsbemühungen und deren Erfolglosigkeit im Detail mitzuteilen. Dies ist nämlich eine Frage der Begründetheit der Kündigung.

Dem Begehren der Kläger muss aber letztlich der Erfolg versagt bleiben, da nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung der Kammer feststeht, dass die Kläger durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert sind. Ein Verwertungshindernis wäre nur dann gegeben, wenn die Verwertung des Mietobjekts wegen des bestehenden Mietverhältnisses wirtschaftlich nicht oder nur zu unzumutbaren Bedingungen möglich wäre (vgl. BVerfGE 79, 283, 290f; BVerfG WuM 1992, 46, 47; BGH, Urteil vom 16.01.2008, VIII ZR 254/06, Rz. 22 zitiert nach juris; Schmidt-Futterer/Blank a.a.O. § 573 Rn. 163).

Für eine wirksame Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist es stets Voraussetzung, dass die Durchführung der Verwertung von der Beendigung des Mietverhältnisses abhängt. Eine bloße Erschwerung der Verwertung genügt nicht (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., 1999). Bei einem geplanten Wohnungsverkauf liegt dieses Tatbestandsmerkmal nur vor, wenn der Vermieter das Haus oder die Wohnung in vermietetem Zustand entweder überhaupt nicht oder nur wirtschaftlich unangemessen zu einem niedrigeren als dem angestrebten Kaufpreis verwerten könnte, so dass ein Verkauf als wirtschaftlich sinnlos erscheint und der Kündigungsschutz des Mietverhältnisses damit zum faktischen Verkaufshindernis wird (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. 2008, § 573 Rn. 121, Rolfs in Staudinger, Kommentar zum BGB, Buch II, Neubearbeitung 2006, § 573 Rn. 112; Hannapel in: Bamberger/Roth, Kommentar zum BGB, Januar 2005, § 573 Rn. 95). Welcher Preisabschlag als wesentlich bezeichnet werden kann, ist eine Frage der weiteren gesetzlichen Voraussetzung eines „erheblichen Nachteils“

Für die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „erheblich“ hat das Bundesverfassungsgericht (vgl. NJW 1992, 361 ; WuM 1992, 46; WuM 1989, 118) die Privatnützigkeit und Verfügungsbefugnis als Kern des Eigentumsrechts im Sinne des Art. 14 hervorgehoben, wozu auch die Freiheit gehört, das Eigentum zu veräußern. Dies ist indessen nicht im Sinne eines umfassenden Rechts eines Eigentümers zu verstehen, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren und aus ihm den höchstmöglichen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ermächtigt den Gesetzgeber, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen; je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug steht, desto weiter geht diese Bestimmungsbefugnis des Gesetzgebers. Bleiben Nutzung und Verfügung nicht lediglich innerhalb der Sphäre des Eigentümers, sondern berühren sie Belange anderer Rechtsgenossen, die auf die Nutzung des

Eigentumsobjekts angewiesen sind, wie es hier für vermieteten Wohnraum zutrifft, umfasst das grundgesetzliche Gebot einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung das Gebot der Rücksichtnahme auf den Nichteigentümer, der seinerseits der Nutzung des Eigentumsobjekts zu seiner Freiheitssicherung und verantwortlichen Lebensgestaltung bedarf. Auch die durch den Mietvertrag erworbene Rechtsposition des Mieters ist durch Art. 14 GG geschützt. Jedoch reichen dem Vermieter nicht die der Verwertung des Grundstücks entgegenstehenden Nachteile zum Vorteil, die aus seinem Risikobereich stammen. Hierzu zählen insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung am Immobilienmarkt in der Region sowie überzogene Preisvorstellungen des Vermieters oder seine fehlende Bereitschaft, die für eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks erforderlichen Vorarbeiten vorzunehmen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme kann nicht festgestellt werden, dass das klägerische Grundstück infolge des bestehenden Mietverhältnisses mit den Beklagten unverkäuflich ist. Die

Bekundung der Zeugin ____ hierzu ist wenig ergiebig gewesen. Sie hat zwar über ihre langjährigen - letztlich erfolglosen - Vermarktungsbemühungen bezüglich des Grundstücks berichtet, konnte sich aber nur vage an zwei Kaufinteressenten erinnern, ohne deren Motive näher angeben zu können, warum sie vom Kauf des Grundstücks Abstand genommen haben. Allerdings hat die Zeugin bekundet, dass das Grundstück für Bauträger generell von wenig Interesse war. Mit seiner Grundstücksfläche von 1.925 m² war es nämlich für Bauträger zu klein, um hierauf eine ausreichende Anzahl von Wohngebäuden errichten zu können, so dass sich eine derartige Investition nicht rechnete. Die Bekundung des Zeugen _____ war im Gegensatz zu den Angaben der Zeugen ____ inhaltlich ergiebiger, somit er seine - allerdings nach Ablauf der Kündigungsfrist - unternommenen Makleraktivitäten genauer beschreiben konnte und in diesem Zusammenhang von ihm auch die mögliche Teilung des Grundstücks zu einem erweiterten Angebot erwähnt wurde. Der Zeuge konnte allerdings keine Angaben dazu machen, warum die Interessenten letztlich am käuflichen Erwerb des gesamten oder einer Teilfläche des Grundstücks nicht interessiert waren. Soweit er von der Interessentin Winkler berichtet und die möglichen Gründe vom Abstandnehmen vom Erwerb des Hintergrundstücks dem Verhalten der Beklagten zugeordnet hat, spricht diese Vermutung des Zeugen nicht für die Unverkäuflichkeit des Grundstücks aufgrund des bestehenden Wohnraummietverhältnisses. Das von den Beklagten zu verantwortende Verhalten ist allein im mietrechtlichen Verhältnis der Parteien zu klären und kann Schadensersatzansprüche auslösen. Der Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB wird damit aber nicht belegt. Auch der Zeuge _____, der sich kurzfristig um die Vermarktung des Grundstücks bemüht hat, konnte nur von einem Interessenten berichten, dessen Motive, warum sich der Interessent nicht mehr meldete, ihm aber nicht bekannt waren. Der Zeuge _____, der für sich und seine Familie ein Wohnhaus suchte, hat von dem Ankauf Abstand genommen, da das Objekt von seinen Vorstellungen zur Eigennutzung nicht in Betracht kam. Gegen die Annahme der Unverkäuflichkeit des Grundstücks aufgrund des bestehenden Wohnraummietverhältnisses mit den Beklagten spricht aber zur Überzeugung der Kammer, dass der Wohnungsmarkt in der Region _____ infolge der Ausweisung von Baugebieten zum Zwecke der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern in den Jahren 2005 und 2006 ein Überangebot ausgewiesen hat, mit der Folge, dass sich Interessenten Grundstücke nach ihrer Wahl und nach ihren Vorstellungen aussuchen konnten. Dies hat der Sachverständige ____ sowohl in seinem schriftlichen Gutachten vom 22. September 2008 als auch anlässlich seiner mündlichen Anhörung am 25. November 2008 unter Hinweis auf die schriftlichen Darstellungen des Gutachterausschusses _____ überzeugend ausgeführt. Mit seiner Einschätzung befindet er sich auch in Übereinstimmung mit den Bekundungen der Zeugen _____ und _____, die als Makler in der Region tätig waren bzw. sind. Auch sie haben berichtet, dass in der Region ein Überangebot an Grundstücksangeboten bestand, so dass sich Interessenten am Markt das Grundstück aussuchen konnten, das ihren Vorstellungen am ehesten entsprach. Denn, wie dies der Sachverständige in seinem Gutachten und ergänzend in seiner mündlichen Anhörung bestätigt hat, hat sich der regionale Markt seit 1995 stetig zu einem reinen Käufermarkt entwickelt. Schließlich darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Kaufpreisvorstellung der Kläger, die für das Grundstück insgesamt 95.000 € als Kaufpreis benannten, nicht dem Verkehrswert entsprach. Dieser betrug nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen ____ lediglich maximal 79.000 €. Grund hierfür war ein seit Jahren in der Region für Grundstücke feststellbarer Preisverfall, der im Zeitraum 1995 bis 2006 ca. 25 Prozentpunkte betrug. Hinzukommt, dass das Grundstück mit seiner Größe von 1.925 m² für den Privatkäufer wenig attraktiv ist und dieser allenfalls Grundstücksgrößen bis zu 500 m² bevorzugt. Die Kläger haben hierauf zwar reagiert, in dem sie den Erwerb von Teilgrundstücken angeboten haben. Allerdings ist nicht erkennbar, dass sie jemals bereit gewesen sind, die für die

Grundstücksteilung notwendigen Vorarbeiten auf ihre Kosten vorzunehmen, um so Kaufinteressenten zu gewinnen. Diese Unklarheit geht zu ihren Lasten.

Es kann nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme aber auch nicht festgestellt werden, dass die Kläger durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Beklagten deshalb einen erheblichen Nachteil erleiden, weil sie das Grundstück nur mit einem erheblichen Preisnachlass verkaufen könnten, der faktisch zu einer Entwertung des Grundstücks führen würde. Angesehen davon, dass die Kläger hierzu keinen substantiellen Sachvortrag geliefert haben, scheidet dieser Gesichtspunkt aus, weil die Kläger einen - wie bereits ausgeführt - zu hohen Kaufpreis verlangt haben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Verkaufsbemühungen deshalb gescheitert sind. Weiterhin kann es an der Erheblichkeit der Nachteile auch deshalb fehlen, weil die Kläger das Wohngrundstück im vermieteten Zustand erworben haben, so dass dem Grundstück von Anfang an der durch die Vermietung begründete Minderwert anhaftet (vgl. BGH, Urteil vom 16.01.2008, VIII ZR 254/06; MünchKommBGB/Häublein a.a.O. § 573 Rn. 90; Staudinger/Rolfs a.a.O. § 573 Rn. 152, jeweils mit weiteren Nachweisen). Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erleiden die Kläger als Vermieter somit keine zusätzlichen, erheblichen Nachteile. Sie würden vielmehr durch die Kündigung einen wirtschaftlichen Wert realisieren, der ihnen nie zur Verfügung stand. Aber auch wenn man der Auffassung der Kläger folgen will, dass die von ihnen mit der Schenkung des Grundstücks verauslagten Kosten für Anlieger-/Straßenbaubeiträge, Notarkosten die in einer von ihnen angegebenen Höhe von 30.000 DM (ca. 15.000 €) zu berücksichtigen sind, kann nicht festgestellt werden, dass ein erzielbarer Kaufpreis von 79.000 € zu einer wirtschaftlich nicht vertretbaren Einbuße führen würde. Letztlich fehlt hierzu aber jeglicher substantieller Sachvortrag, wie dies das Amtsgericht bereits in der angefochtenen Entscheidung ausgeführt und die Kammer in ihrem Hinweisbeschluss betont hat.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO bestehen nicht; es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die nicht von grundsätzlicher Bedeutung ist.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Gebührenstreitwerts beruht auf § 41 Abs. 2 GKG; für die Räumungsklage ist der Jahresbetrag der Miete maßgebend, die vorliegend nach den Angaben der Kläger monatlich 178 € beträgt.

Ehlert

Kyrieleis

Richterin am Amtsgericht Cramer
ist urlaubsbedingt ortsabwesend und
deshalb an der Unterschriftsleistung
verhindert Ehlert