

Amtsgericht Pankow/Weißensee

Az.:



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

1)

- Beklagter -

2)

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Oswald**, Scharnweberstraße 4, 12587 Berlin,

hat das Amtsgericht Pankow/Weißensee durch den Richter am Amtsgericht auf-
grund der mündlichen Verhandlung vom 05.12.2018 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des urteilsbeitreibbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

Der Beklagte zu 1. ist Sohn des Klägers und mietete mit Vertrag vom 2.5.2005 die dort näher bezeichnete Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss des Anwesens

Berlin. Die Wohnung wird zwischenzeitlich auch von der Lebensgefährtin des Beklagten zu 1., der Beklagten zu 2. und deren Zwillingen genutzt. Das Wohnhaus steht im Eigentum der Mutter des Beklagten zu 1., Frau _____ und verfügt über 2 weitere, im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss gelegene Wohnungen. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung nutzt der Kläger. Die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung hatte der Kläger zunächst namens _____ und in Vollmacht der Grundstückseigentümerin an Frau _____ vermietet. Die Mutter des Beklagten zu 1. erwirkte gegen _____ zur Geschäftsnummer _____ einen auf Eigenbedarf gestützten Räumungstitel um auch diese Wohnung dem Beklagten zu 1. zur Verfügung zu stellen. In einem ebenfalls vor dem hiesigen Gericht geführten Verfahren zur Geschäftsnummer _____ hat der Kläger- gestützt sowohl auf seine Vermieterstellung als auch auf ein zu seinen Gunsten grundbuchlich eingetragenes Wohnungsrecht- auf Herausgabe der auch hier streitgegenständlichen Dachgeschosswohnung wegen Eigenbedarfs für sich und seine Lebensgefährtin, Frau _____ geklagt. Grundlagen der Eintragung des Wohnungsrechtes in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist die im dortigen Verfahren als Anlage K5 eingereichte notarielle Urkunde, durch welche die Eigentümerin dem Kläger unter IV. das Recht einräumte, die im Erdgeschoss und im Dachgeschoss belegenen Wohnungen-jeweils nur eine Wohnung je Etage- unter Ausschluss des Eigentümers zu Wohnzwecken zu nutzen. Diese Klage wurde abgewiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf das dortige Urteil vom 16.8.2017 Bezug genommen. Ein weiteres gerichtliches Verfahren zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Kläger, welches erstinstanzlich durch das in Ablichtung als Anlage kann 7 eingereichte Urteil des Landgerichts Berlin vom 18.1.2018 zur Geschäftsnummer _____ eingereicht wurde und auf das wegen der Einzelheiten der dort streitgegenständlichen Punkte Bezug genommen wird, ist derzeit in der Berufungsinstanz vor dem Kammergericht anhängig. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis über die Dachgeschosswohnung mit dem als Anlage-K4 eingereichten Schreiben vom 7.8.2018 wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung desselben fristlos, hilfsweise fristgemäß .

Der Kläger behauptet unter Bezugnahme auf das von ihm als Anlage-K2 eingereichte Gedächtnisprotokoll, dass die Beklagten ihn und seine Lebensgefährtin vor dem Hintergrund der Auseinandersetzungen zwischen dem Kläger und der Mutter des Beklagten zu 1. um das Eigentum an

der Immobilie seit einigen Monaten regelmäßig beschimpften. Am 30.7.2018 habe der Beklagte zu 1. den Kläger schließlich nicht nur unflätig beleidigt sondern ihm auch mit einem direkten körperlichen Angriff gedroht. Infolge wirksamer Kündigung seien die Beklagten daher zur Herausgabe der im Klageantrag bezeichneten Wohnung verpflichtet.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss des Wohnhauses Berlin gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, einem Bad/WC, einer Küche und einem Flur/Diele in geräumten Zustand an den Kläger herauszugeben, hilfsweise zum 31.5.2019.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten vertreten die Auffassung, aufgrund der vorliegenden Besonderheiten sei die Kündigung bereits mangels einer zuvor erfolgten Abmahnung unwirksam.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den vorgetragenen Inhalt der von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst der hierzu eingereichten Anlagen.

Die von den Parteien in Bezug genommene Akte des hiesigen Gerichts zur Geschäftsnummer war beigezogen und Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet, da der Kläger keinen Herausgabeanspruch an sich selbst geltend machen kann. Das Gericht hat bereits in dem vorangegangenen Verfahren im Hinblick

auf das dort vom Kläger in Anspruch genommene Wohnrecht in dem Urteil vom 16.8.2017 hierzu folgendes ausgeführt:

„Soweit er (der Kläger) sich hierzu insbesondere auf das grundbuchlich eingetragene Wohnrecht beruft, existiert ein solches an der Dachgeschosswohnung nicht. Ausweislich der Bewilligungsurkunde ist jeweils nur eine Wohnung in Dach-oder Erdgeschoss von dem Wohnungsrecht betroffen. Die betreffende Bewilligungsklausel unter V. notariellen Urkunde vom 21. September 2008-Anlage K5-kann sich aus 3 Gründen nur auf eine Wohnung beziehen. Zum einen existieren nach dem Parteivortrag keine weiteren Wohnungen in Erd-oder Dachgeschoss. Darüber hinaus enthält die Bewilligungsbestimmung aber auch den Zusatz, dass das Wohnrecht erlischt, wenn der Beklagte gleich aus welchem Grunde-den Mittelpunkt seines Lebensverhältnisses nicht nur vorübergehend nicht mehr in der Wohnung hat. Dies kann sich nur auf eine gewählte Wohnung beziehen ansonsten hätte es heißen müssen: „... In den Wohnungen...“. Schließlich kann Gegenstand eines nach § 1093 BGB begründeten dinglichen Wohnrechtes lediglich das Wohnen an sich sein, nicht aber die wirtschaftliche Nutzung, etwa infolge der Vermietung. Der Kläger bewohnt aber bereits eine Wohnung im Erdgeschoss und nach den entscheidenden Verhältnissen zum Zeitpunkt der Bewilligung des Wohnrechtes bedurfte er offensichtlich der Dachgeschosswohnung nicht. Dies bedeutet, dass der Kläger sich neben dem (unstreitigen) dinglichen Wohnrecht betreffend die Wohnung im Erdgeschoss sich nicht noch auf ein ihm eingeräumtes weiteres Wohnrecht auch an der Dachgeschosswohnung berufen kann. Mithin kann er auch nicht die Herausgabe an sich zur eigenen Nutzung verlangen. Herauszugeben wäre die Wohnung allenfalls an die Eigentümerin.“

An dieser rechtlichen Beurteilung hält das Gericht fest. Sie wird auch nicht durch die Ausführungen des Klägers in seinem nachgelassenen Schriftsatz vom 17.12.2018 entkräftet. Insbesondere kommt ein vertraglicher Rückgabeanspruch nach § 546 BGB jedenfalls bei der hier vorliegenden Fallkonstellation nicht in Betracht. Herausgabe könnte der Kläger allenfalls mangels bestehendem Wohnrecht an die Eigentümerin des Hauses und Mutter des Beklagten zu 1. verlangen, was er aber - aus nachvollziehbaren Gründen - gerade nicht tut. Wenn man zugunsten des Klägers unterstellt, dass die fristlose Kündigung wirksam ist, dann könnten Eigentümer (Mutter des Beklagten zu 1. aus § 985 BGB) und Vermieter (Kläger aus § 546 BGB) die Herausgabe bzw. Rückgabe vom Mieter jeweils an sich selbst fordern. Verlangen allerdings bei Verschiedenheit von Eigentümer und Vermieter beide gleichzeitig die Herausgabe bzw. Rückgabe von Mieter jeweils an sich selbst bzw. könnten sie das tun, so geht der dingliche Anspruch des Eigentümers vor, da eine

solche Konstellation voraussetzt, dass der Vermieter dem Eigentümer gegenüber nicht mehr zum Besitz berechtigt ist (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht 13. Aufl. § 546 Rn. 12). Gerade dies ist aber der Fall. Es bedarf wohl nicht allzu viel Fantasie anzunehmen, dass die Eigentümerin des Grundstückes und Mutter des Beklagten zu 1., welche noch in einem vorangegangenen Rechtsstreit einen Räumungstitel gegen die Lebensgefährtin des Klägers erstritten hat, um dem Beklagten zu 1. und seiner Familie zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen mit einer Rückgabe der Wohnräume in der Dachgeschosswohnung nach beendetem Mietverhältnis an den Kläger nicht einverstanden wäre.

Schließlich vermag das Gericht auch aus den Ausführungen des Landgerichts in dem vom Kläger eingereichten Urteil vom 18.1. 2018 nichts zu entnehmen, was zwangsläufig zu einer anderen Beurteilung führen müsste. Hierzu nur so viel: das Landgericht meint, dass das Wohnrecht nicht deshalb erloschen sei, weil der Kläger die Dachgeschosswohnung nicht selbst bewohnt, das hier zur Entscheidung berufene Gericht vermag sich dieser Auffassung aus den oben angegebenen Gründen eben nicht anzuschließen.

Aus den vorgenannten Gründen kann auch dahinstehen, ob dem Kläger Kündigungsgründe zur Seite standen und ob die Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt hat.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 16.01.2019

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle