

Landgericht München I

Az.: 14 S 16975/08

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verkündet am 12.01.2011

412 C 15882/08 AG München

... erlässt das Landgericht München I - 14. Zivilkammer - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Schuldes, den Richter am Landgericht Niederfahrendorf und die Richterin am Landgericht Dr. Orel aufgrund des Sachstands vom 17.12.2010 folgendes Endurteil:

I.

Auf die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 21.08.2008 (Gz.: 412 C 15882/08) wird das Urteil aufgehoben.

II.

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, die im 2. OG rechts des Anwesens M., gelegene Wohnung Nr. 7, bestehend aus 4,5 Zimmern, Wohnküche, Bad, WC, 2 Kammern, 2 Fluren, Loggia und Balkon sowie das Kellerabteil Nr. 7 zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

III.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz.

IV.

Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens samtverbindlich.

V.

Der Beklagten zu 1) wird eine Frist zur Räumung bis zum 31.12.2011 gewährt.

VI.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

VII.

Die Revision wird zugelassen.

VIII.

Der Streitwert für das Verfahren erster Instanz und für das Berufungsverfahren wird auf € 19.030,80 festgesetzt.

Gründe

I.

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gemäß § 540 I Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen. Zusammenfassend und ergänzend ist Folgendes anzufügen:

Die Parteien streiten um Räumung und Herausgabe einer Wohnung nach einer ordentlichen Kündigung der Klägerin vom 26.04.2006 wegen Eigenbedarfs für ihre Gesellschafter ... und sowie deren Sohn ...

Die Klage war mit Endurteil des Amtsgerichts München vom 21.08.2008 wegen nicht ausreichend dargelegter Aktivlegitimation der Klägerin, insbesondere des Sachverhalts zum jeweiligen Übergang der Vermieterstellung gem. § 566 BGB, abgewiesen worden. Die Berufung der Klägerin wendet sich gegen die Klageabweisung.

Im Berufungsverfahren ergänzte die Klägerin ihren Sachvortrag zu ihrem Eintritt in die Vermieterstellung. Folgender diesbezüglicher Sachverhalt ist zwischen den Parteien unstreitig:

Die Beklagte zu 1) und ihr verstorbener Ehemann ..., der ursprüngliche Beklagte zu 2), mieteten die streitgegenständliche Wohnung am 28.04.1981 von den damaligen Eigentümern an. Hierbei handelte ... als Bevollmächtigter der damaligen Eigentümer, der Erbengemeinschaft nach ..., bestehend aus ... In der Folge wurden innerhalb der Erbengemeinschaft bzw. der „Eigentümerfamilie“ Miteigentumsanteile an dem Grundstück übertragen. Im Jahr 2000 waren ... Bruchteilseigentümer des Anwesens. Mit notariellem Kaufvertrag vom 30.05.2000 erwarb eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Anwesen. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde am 08.09.2000 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. In der Folge traten in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts weitere Gesellschafter ein. Am 19.12.2001 wurde diese Gesellschaft bürgerlichen Rechts als „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ benannt. Die Gesellschafter der Klägerin traten durch Anteilsübernahmevertrag im August 2004 in die „Eigentümergemeinschaft ...“ ein. Sie wurden am 15.12.2004 als weitere Gesamthandseigentümer im Grundbuch eingetragen. Die „Eigentümergemeinschaft ...“ wurde gemäß Auseinandersetzung- und Teilungsvertrag vom 21.10.2005 auseinandergesetzt, wobei der Klägerin die streitgegenständliche Wohnung zugewiesen wurde, und das Anwesen ... nach § 3 WEG geteilt. Dabei wurden der Klägerin und anderen Gesellschaftern der „Eigentümergemeinschaft ...“ am 10.04.2006 im Grundbuch Miteigentumsanteile an dem Anwesen ... zugewiesen und die Klägerin als Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung in das Grundbuch eingetragen.

Zwischen den Parteien ist weiter folgender Sachverhalt, den die Klägerin im Berufungsverfahren vorgetragen hat, unstreitig: Die Beklagten bezahlten die Miete für die streitgegenständliche Wohnung seit Juni 2006 auf ein ihnen von der Klägerin mitgeteiltes Konto. Die Beklagten wandten sich nach dem 01.01.2007 zur Beseitigung von Mängeln im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Wohnung (z. B. Verstopfung des Ablaufs der Küchenspüle, Klopferäusche an der Heizung) an die für die Klägerin tätige Hausverwaltung. Die Mängel sind in der Folge behoben worden. Die Beklagten haben seit 2007 die von der klägerischen Hausverwaltung erstellten Heizkostenabrechnungen beglichen bzw. sich von dieser ein Guthaben auszahlen lassen. Die Beklagten stimmten einer von der Klägerin mit Schreiben vom 24.09.2007 erbetenen Mieterhöhung mit Schreiben vom 30.11.2007 zu. Die „Eigentümergemeinschaft ...“ hat seit Juni 2006

Mietzinszahlungen der Beklagten nicht angemahnt, auch hat sie andere Zahlungen oder Willenserklärungen von den Beklagten nicht gefordert.

Der ursprüngliche Beklagte zu 2), ..., ist während des Berufungsverfahrens verstorben. Er wurde von der Beklagten zu 1), ... beerbt.

Die Klägerin beantragte im Berufungsverfahren die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und die Verurteilung der Beklagten zu 1) zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung. Eine Verurteilung des Beklagten zu 2) verfolgte die Klägerin wegen dessen Versterbens während des Berufungsverfahrens nicht mehr. Stattdessen beantragte sie hinsichtlich des Beklagten zu 2) eine Rubrumsberichtigung dahingehend, dass diesbezüglich nunmehr die Beklagte zu 1), ... des Beklagten zu 2) beklagt sind.

Seitens der Beklagtenpartei wurde die Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Berufungsgericht hat Beweis erhoben durch die uneidliche Einvernahme der Zeugen ... Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird insbesondere Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen.

II.

Die Berufung ist zulässig. Soweit diesbezüglich seitens der Beklagtenpartei eingewandt wurde, dass der Berufungsbegründungsschriftsatz der Klägerin nicht als unterschrieben gelte, weil er lediglich mit einer nicht als Namenszug identifizierbaren gebogenen Linie „unterzeichnet“ worden sei, steht dies der Zulässigkeit der Berufung nicht entgegen.

Diese genannte Art der Unterzeichnung steht einem wirksamen Berufungsbegründungsschriftsatz nicht entgegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Lesbarkeit der Unterschrift nicht erforderlich. Bei Anlegung eines großzügigen Maßstabs ist lediglich ein die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnender Schriftzug mit individuellem Charakter, der sich als Wiedergabe des Namens darstellt und die Absicht der vollen Unterschriftsleistung erkennen lässt, selbst wenn er nur flüchtig niedergelegt und von einem starken Abschleifungsprozess gekennzeichnet ist, nötig (BGH NJW 2005, 3775).

Vorliegend ist seitens Rechtsanwältin ... sicherlich flüchtig unterzeichnet worden und ist ihre Unterschrift von einem starken Abschleifungsprozess gekennzeichnet. Dass es sich aber dabei um

ihre Unterschrift handelt, wird nicht zuletzt durch die dem Schriftzug beigegebene maschinengeschriebene Namenswiedergabe von ihr deutlich. Das Erfordernis der eigenhändigen anwaltlichen Unterschrift ist mithin gegeben.

### III.

Die zulässige Berufung ist begründet, weil die Klage zulässig und begründet war.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 1) gem. § 546 I BGB einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung. Gleichfalls hätte gegen den ursprünglichen Beklagten zu 2) ... ein solcher Anspruch bestanden, wenn dieser nicht während des Berufungsverfahrens verstorben wäre. Insoweit gelten die nachfolgenden Ausführungen sinngemäß auch hinsichtlich des ursprünglichen Beklagten zu 2); jedoch ist dies lediglich noch für die Kostentragungspflicht von Bedeutung (siehe hierzu unten V.). Es konnte das Mietverhältnis betreffend die streitgegenständliche Wohnung mit dem ursprünglichen Beklagten zu 2), ..., auch nicht auf andere (ggfs. in der Wohnung lebende) Personen (z. B. ...) übergehen, weil das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Versterbens des ursprünglichen Beklagten zu 2) bereits beendet war und ein Übergang schon deshalb nicht möglich war.

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist durch die wirksame Kündigung der Klägerin vom 26.04.2006 wegen Eigenbedarfs für ihre Gesellschafter und deren Sohn beendet worden.

1. Die Klägerin ist seit 10.04.2006 Vermieterin der streitgegenständlichen Wohnung und konnte insoweit am 26.04.2006 auch wirksam eine Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

a) Tatsachen zu einem von § 566 I BGB unabhängigen Übergang der Vermieterstellung auf die Klägerin im Wege einer (konkludenten) Vertragsübernahme wurden von der Klägerin in erster Instanz nicht vorgetragen. Soweit hierzu in der Berufungsinstanz nunmehr Sachvortrag der Klagepartei erfolgte, war dieser deshalb zu berücksichtigen, weil die diesbezüglich vorgetragenen Tatsachen zwischen den Parteien unstreitig sind. Die Beklagtenpartei hat den diesbezüglichen Vortrag nicht bestritten, so dass er gem. § 138 III ZPO als zugestanden gilt. Der Vortrag der Klägerin ist nicht gem. § 531 II ZPO ausgeschlossen, weil § 531 II ZPO nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für unstreitigen Sachverhalt keine Anwendung findet (siehe hierzu BGH NJW 2008, 3434 ff.).

Vor dem Hintergrund der Mietzahlungen der Beklagten auf das von der Klägerin angegebene Konto, von Mängelbeseitigungsbegehren der Beklagten gegenüber der klägerischen Hausverwaltung und

der Zustimmung der Beklagten zu einer klägerischen Mieterhöhung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Vertragsübernahme unabhängig von einem Übergang der Vermieterstellung auf die Klägerin gem. § 566 I BGB naheliegend. Die Vertragsübernahme ist ein dreiseitiges Rechtsgeschäft zwischen dem Mieter, dem ursprünglichen Vermieter und dem übernehmenden Vermieter. Die Auswechselung eines Vertragspartners kann sowohl im Wege eines dreiseitigen Vertrages zwischen der ausscheidenden, der übernehmenden und der verbleibenden Partei vereinbart werden als auch durch Vereinbarung zwischen zwei Beteiligten, wenn der Dritte zustimmt (siehe hierzu insbesondere BGH NZM 2010, 471 f.). Durch die oben genannten Handlungen der Beklagten wird ihrerseits von einer konkludenten Vertragsübernahme auszugehen sein. Auch wird seitens der „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“, sofern auf diese abzustellen ist, eine Zustimmung anzunehmen sein, da sie unstreitig ausstehende Mietzahlungen zu keinem Zeitpunkt reklamiert und auch ansonsten keine Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen die Beklagten geltend gemacht hat. Jedoch betreffen die von der Klägerin geschilderten der Vertragsübernahme zugrunde liegenden Tatsachen frühestens Umstände ab Juni 2006, so dass eine Vertragsübernahme auch erst ab diesem Zeitpunkt in Betracht kommt. Vorliegend müsste die Klägerin, um wirksam kündigen zu können, jedoch bereits zum Kündigungszeitpunkt am 26.04.2006 Vermieterin der streitgegenständlichen Wohnung gewesen sein. Da eine Vertragsübernahme grundsätzlich nur ex nunc wirkt, ist die Klägerin durch eine solche Vertragsübernahme nach Juni 2006 jedenfalls am 26.04.2006 nicht schon Vermieterin gewesen. Aufgrund einer Vertragsübernahme war die Klägerin daher am 26.04.2006 nicht kündigungsberechtigt.

b) Die Klägerin ist jedoch gem. § 566 I BGB bereits am 10.04.2006 in die Vermieterstellung eingetreten und war insofern am 26.04.2006 auch kündigungsberechtigt.

aa) Zwar ist der Sachverhalt zur Veräußerungskette im Sinne des § 566 I BGB (§ 571 BGB a. F.) seitens der darlegungs- und beweisbelasteten Klägerin erst in der Berufungsinstanz in ausreichender Form vorgetragen worden. Jedoch konnte der diesbezügliche Vortrag der Klägerin auch in zweiter Instanz noch berücksichtigungsfähig erfolgen. Zwar wies die Beklagtenpartei im Schriftsatz vom 17.07.2008, Seite 1 und 2, darauf hin, dass schlüssiger/substantieller Vortrag zur Aktivlegitimation der Klägerin nicht erfolgt sei und aus dem Umstand, dass die Klagepartei als Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung in das Grundbuch eingetragen wurde, nicht automatisch folge, dass diese auch als Vermieterin in das Mietverhältnis eingetreten sei. Auch wies das Amtsgericht die Klagepartei mit Schreiben vom 14.08.2008 ausdrücklich darauf hin, dass der Sachvortrag der Klägerin zur Aktivlegitimation noch nicht ausreichend sei. Darzustellen sei, zwischen welchen Personen wann welche Veräußerungsgeschäfte geschlossen worden seien. Ausgehend von den ursprünglichen Vermieterin sei die gesamte Veräußerungskette sowohl in schuldrechtlicher als aus auch in dinglicher Hinsicht darzustellen. In der Folge führte die Klagepartei mit Schriftsatz vom 19.08.2008 aus, weshalb es ihrer Rechtsansicht nach nicht erforderlich sei, die einzelnen Veräußerungsgeschäfte nachzuweisen. Insbesondere fände § 566 BGB nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch dann Anwendung, wenn das Eigentum nicht aufgrund eines Veräußerungsgeschäftes, sondern kraft Gesetzes übergegangen sei. Ein weiterer Hinweis des Amtsgerichts an die Klagepartei erfolgte in diesem Zusammenhang soweit ersichtlich nicht mehr. Ein solcher weiterer Hinweis wäre vorliegend jedoch ausnahmsweise erforderlich gewesen. Das Amtsgericht hätte die Klagepartei darauf

hinweisen müssen, dass es für die Frage der Anwendbarkeit des § 566 I BGB über die Rechtsansicht der Klagepartei hinausgehend, aus seiner Sicht gerade auch relevant ist, dass jeweils Identität von Eigentümer und Vermieter gegeben ist und dass das Erfordernis dieser Identität nur bei Darlegung einer lückenlosen Veräußerungskette überprüft werden könne.

Darüber hinaus ist der vollständige Sachverhalt zur Veräußerungskette aber auch deshalb zu berücksichtigen, weil er zwischen den Parteien unstreitig ist und § 531 II ZPO insoweit keine Anwendung findet (siehe hierzu entsprechend bereits oben III. 1. a).

bb) Aus dem unbestrittenen Vortrag der Klägerin zur Veräußerungskette, den vor ihr vorgelegten Grundbuchauszügen sowie dem vorgelegten Auszug aus dem notariellen Auseinandersetzung- und Teilungsvertrag der „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ vom 21.10.2005 ergibt sich, dass die jeweiligen Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung jeweils auch Eigentümer dieser waren. Eine lückenlose Veräußerungskette im Sinne des § 566 I BGB (§ 571 BGB a. F.) von den ursprünglichen Vermietern bis zur Klägerin ist dargelegt.

Die Beklagte zu 1) und ihr verstorbener Ehemann ..., der ursprüngliche Beklagte zu 2), mieteten die streitgegenständliche Wohnung am 28.04.1981 von den damaligen Eigentümern an. Hierbei handelte ... als Bevollmächtigter der damaligen Eigentümer, der Erbengemeinschaft nach ..., bestehend aus ... Letzteres hat die Beweisaufnahme der Kammer ergeben. Der Zeuge ... schilderte hierbei nachvollziehbar und überzeugend, dass er am 22.07.1978 von den o. g. Erben bzw. deren damaligen gesetzlichem Vertreter gebeten worden wäre, die Verwaltung des Grundstücks zu übernehmen, insbesondere habe dies auch den Abschluss der Mietverträge beinhaltet. Diese Tatsache ist beklagtenseits auch unstreitig gestellt worden.

In der Folge sind innerhalb der Erbengemeinschaft bzw. der „Eigentümerfamilie“ Miteigentumsanteile an dem Grundstück übertragen worden. Insbesondere stellen die Übertragungen von Miteigentumsanteilen innerhalb der „Eigentümerfamilie“ auch Veräußerungen im Sinne von § 571 BGB a. F. dar. Im Jahr 2000 waren ... Bruchteilseigentümer und mithin auch Vermieter des Anwesens, insbesondere auch Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung. Von diesen erwarb eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit notariellem Kaufvertrag vom 30.05.2000 das Anwesen. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde am 08.09.2000 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Hierdurch ist diese Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem späteren Namen „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ am 08.09.2000 gem. § 571 BGB a. F. in die Vermieterstellung eingetreten. Soweit in die „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ im weiteren Verlauf weitere Gesellschafter, u. a. auch die Gesellschafter der Klägerin eingetreten sind (Anteilsübernahmevertrag vom August 2004, Eintragung als weitere Gesamthandseigentümer im Grundbuch am 15.12.2004), ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts jeweils Eigentümerin geblieben. Auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bei Veränderungen im Gesellschafterbestand jeweils in ihrer neuen Zusammensetzung und dies auch unabhängig von einer Eintragung der weiteren Gesellschafter im Grundbuch in die Vermieterstellung

eintritt (siehe hierzu BGH NJW 1998, 1220 f.), kommt es vorliegend nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Außen-GbR letztlich nicht mehr an (siehe hierzu auch Streyl in: Schmidt-Futterer, 10. Auflage 2011, § 566 Rn. 33), hätte aber auch keinen Einfluss auf die Vermieterstellung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Im Zuge der Auseinandersetzung der Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ...“ und der Teilung des Anwesens gem. § 3 WEG ist die Vermieterstellung infolge der Veräußerung der streitgegenständlichen Wohnung an einen Dritten von der damaligen Vermieterin „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ dann am 10.04.2006 gem. § 566 I BGB analog auf die Klägerin übergegangen: Zunächst sind die Auseinandersetzung der Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ in Gestalt der Zuweisung von Miteigentumsteilen und die Teilung des Anwesens nach § 3 WEG, obwohl sie faktisch letztlich gleichzeitig erfolgt sind, grundsätzlich als zwei unterschiedlich Vorgänge zu sehen. Dies weil die Auseinandersetzung der Gesellschaft in Gestalt der Zuweisung von Miteigentumsanteilen der Teilung des Anwesens nach § 3 WEG zwingend eine juristische Sekunde vorausgehen musste, denn eine Teilung gem. § 3 WEG ist nur bei bestehendem Miteigentum möglich. Dennoch ist richtigerweise im Ergebnis eine einheitliche Betrachtung der Auseinandersetzung der Gesellschaft und der Teilung des Anwesens anzustellen und in der Folge ein Übergang der Vermieterstellung gem. § 566 I BGB analog auf die Klägerin zu bejahen.

aaa) Bei getrennter Betrachtung der beiden Vorgänge sind durch die Auseinandersetzung der Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ andere Personen u. a. auch die Klägerin Mitvermieterin der streitgegenständlichen Wohnung geworden. Im Rahmen der Auseinandersetzung wurden verschiedenen Personen (natürliche Personen und wiederum neue Gesellschaften bürgerlichen Rechts) Miteigentumsanteile an dem Anwesen ... in unterschiedlicher Höhe zugewiesen. Neben anderen wurde auch die Klägerin Miteigentümerin des gesamten Anwesens. Hierin ist grundsätzlich eine Veräußerung im Sinne des § 566 I BGB zu sehen, mit der Folge dass neue Vermieter sämtliche ursprüngliche Miteigentümer geworden wären.

Die Annahme einer Veräußerung wird allerdings nicht auf einen Erst-Recht-Schluss hinsichtlich der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1998 gestützt werden können. Zwar wurde damals entschieden, dass sogar die Übertragung von Geschäftsanteilen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine Veräußerung im Sinne von § 566 I BGB (§ 571 BGB a. F.) darstellt, obwohl die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigentümerin in ihrer neuen Zusammensetzung wird (siehe hierzu BGH NJW 1998, 1220 f.). Folglich wäre erst Recht eine Veräußerung anzunehmen, wenn sich sogar der Rechtsträger dergestalt ändert, dass Eigentümerin nicht länger die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist, sondern die ursprünglichen Gesellschafter Miteigentümer werden. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könnte jedoch möglicherweise im Hinblick auf die zwischenzeitlich anerkannte Rechtsfähigkeit der Außen-GbR nicht mehr übertragbar sein (siehe hierzu auch Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 566 BGB Rn. 33).

Weiter hat der Bundesgerichtshof kürzlich zwar zu § 577 a BGB entschieden, dass es an einer Veräußerung in Gestalt eines tatsächlichen Wechsels in der Person des Wohnungseigentümers fehle, wenn die Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft diese in der Weise auseinandersetzen, dass das Eigentum der BGB-Gesellschaft unter den Gesellschaftern aufgeteilt wird (BGH NJW 2009, 2738 f.). Der Veräußerungsbegriff des § 577 a BGB ist jedoch mit dem des § 566 I BGB nicht identisch, so dass die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zu § 577 a BGB nicht ohne Weiteres auf § 566 I BGB übertragen werden kann. § 566 I BGB dient anders als § 577 a BGB in erster Linie dem Schutz des Mieters gegen seine vorzeitige „Austreibung“ infolge einer Veräußerung der vermieteten Wohnung (zum Schutzzweck des § 566 BGB siehe Emmerich in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2006, § 566 Rn. 3 m. w. N.). In diesem Sinne muss auch der Veräußerungsbegriff des § 566 I BGB ausgelegt werden. Es dient vorliegend dem Schutz des Mieters, wenn die neuen Miteigentümer durch einen Mietvertrag mit dem Mieter verbunden sind, insbesondere erhält der Mieter auf diese Weise gegenüber den neuen Miteigentümern in Gestalt des Mietvertrages ein Recht zum Besitz. Vorliegend ist daher bei der vorliegenden Auseinandersetzung der „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ von einer Veräußerung an einen Dritten im Sinne des § 566 I BGB auszugehen. Auch ist eine Veräußerung im Sinne von § 566 I BGB anzunehmen, weil die Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ und die neuen Miteigentümer gerade nicht identisch sind, Zuordnungsobjekt war zunächst die „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ und sind nun die verschiedenen Miteigentümer. Auf den Umstand, dass die neuen Miteigentümer Gesellschafter der „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ waren, kann es für den Veräußerungsbegriff im Sinne des § 566 I BGB (anders als bei § 577 a I BGB) aus den oben genannten Gründen nicht ankommen. Mithin ist hinsichtlich der Auseinandersetzung der Gesellschaft eine Veräußerung im Sinne von § 566 I BGB zu bejahen.

Bei einer getrennten Betrachtung der Auseinandersetzung der ursprünglichen Gesellschaft und der Teilung des Anwesens bereitet jedoch die anschließende Teilung des Anwesens Schwierigkeiten im Sinne von § 566 I BGB. Es ist fraglich, ob die Teilung des Anwesens gem. § 3 WEG eine Veräußerung an einen Dritten im Sinne von § 566 I BGB darstellt. Wäre dies zu verneinen, würde die Vermieterstellung bei den Miteigentümern verbleiben und gerade nicht ausschließlich auf die Klägerin übergehen, mithin könnte diese beispielsweise nicht alleine kündigen.

Gegen die Anwendung des § 566 I BGB bei einer Teilung nach § 3 WEG spricht der Wortlaut des § 566 I BGB, weil die Klägerin als Erwerberin gerade nicht Dritte ist. Sie ist nämlich bereits infolge der Auseinandersetzung „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ Miteigentümerin u. a. auch der streitgegenständlichen Wohnung geworden.

Im Schrifttum wird die Anwendung des § 566 I BGB verneint, wenn die Miteigentümer eines Grundstücks, die zugleich Vermieter sind, das Grundstück in Wohnungseigentum aufteilen und dieses anschließend je einem der früheren Miteigentümer übertragen, weil es sich hierbei nicht um eine Veräußerung an einen Dritten handele (siehe hierzu Häublein in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage 2008, § 566 Rn. 22; Emmerich in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2006, § 566 Rn. 22; Emmerich in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 9. Auflage 2007, § 566 Rn. 14; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Auflage 2008, § 566 Rn. 30; Gather in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007, § 566

Rn. 34; nunmehr den Eintritt in die Vermieterstellung bejahend Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 566 BGB Rn. 84, 77). Hierbei bezieht sich das Schrifttum auf eine Entscheidung des 8. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 06.07.1994 (BGHZ 126, 357-368). In dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof jedoch, soweit ersichtlich, die Frage der (entsprechenden) Anwendbarkeit des § 566 BGB (bzw. des § 571 BGB a. F.) bei einer Teilung nach § 3 WEG letztlich offen gelassen. Zwar geht der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung davon aus, dass im Falle des § 3 WEG eine Rechtsänderung auf der Vermieterseite eintrete. Dies geschehe aber nicht durch Eintritt des Sondereigentümers in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis über die betreffende Wohnung, sondern in der Weise, dass er als alleiniger Vermieter übrig bleibe. Deshalb komme hier allenfalls eine entsprechende Anwendung des § 571 BGB a. F. in Betracht. Ob § 571 BGB a. F. jede Änderung in der Rechtszuständigkeit, mithin auch den vorliegenden Sachverhalt erfasse, begegne Bedenken, weil die Bestimmung bezwecke, die Rechtsstellung des Mieters durch eine Veräußerung weder zu verschlechtern, noch zu verbessern. Dies bedürfe indessen keiner Vertiefung. Denn jedenfalls komme auch eine entsprechende Anwendung des § 571 BGB a. F. nicht in Betracht, wenn schon - wie im damals entschiedenen Fall - zu einer entsprechenden Anwendung des § 564 b II Nr. 2 Satz 2 BGB a. F. wegen dessen Schutzfunktion keine Veranlassung bestehe. Denn § 564 b II Nr. 2 Satz 2 BGB a. F. sehe für einen bestimmten Sonderfall einen zusätzlichen, über § 571 BGB a. F. hinausgehenden Mieterschutz vor. Mithin hat sich der Bundesgerichtshof nach hiesigem Verständnis zur (analogen) Anwendbarkeit des § 566 I BGB (§ 571 BGB a. F.) im Falle des § 3 WEG letztlich nicht abschließend geäußert und kann hierfür nicht auf die im Schrifttum zitierte Entscheidung Bezug genommen werden (ähnlich von Proff, Kein Vermieterwechsel bei Aufteilung vermieteter Immobilien in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 3 WEG, ZNotP 2009, 347).

Dennoch spricht der Sinn und Zweck des § 566 I BGB vorliegend tatsächlich nicht unbedingt für eine Anwendung des § 566 I BGB im Falle des § 3 WEG. § 566 BGB bzw. dessen Vorgängervorschrift hat sich historisch als Mietschutzworschrift entwickelt, um dem Wohnraummieter seinen Wohnraum zu erhalten (Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 566 BGB Rn. 7 m. w. N.). Ohne § 566 BGB wäre der neue Eigentümer dem Mieter nicht zur Gebrauchsüberlassung verpflichtet, der neue Eigentümer könnte vom Mieter vielmehr Herausgabe der vermieteten Räume verlangen (Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 566 BGB Rn. 4). § 566 BGB verwirklicht mithin für den Mieter Bestandsschutz, indem er den neuen Eigentümer in den Vertrag eintreten lässt. Den neuen Eigentümer treffen grundsätzlich dieselben Rechte und Pflichten wie den ursprünglichen Vermieter (Verbot der Schlechterstellung) (Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 566 BGB Rn. 8).

Vorliegend erfordert der Schutz des Mieters vor Herausgabeansprüchen eine Überleitung des Mietverhältnisses nicht, weil die Klägerin als Erwerberin als Mitvermieterin bereits an die Regelungen des Mietvertrages gebunden ist. Zwar würde der Mieter bei einer Überleitung der Vermieterstellung nur auf die Klägerin insoweit besser gestellt als beispielsweise nicht mehr sämtliche Miteigentümer Eigenbedarf geltend machen könnten, sondern nur noch die beiden Gesellschafter der Klägerin. Umgekehrt standen der früheren Vermieterin (ggfs. den Miteigentümern als neue Vermieter) jedoch zahlreiche und nicht nur eine potentielle Wohnung hinsichtlich etwaigen Eigenbedarfs zur Verfügung. Mithin würde der Mieter durch eine Überleitung der Vermieterstellung auf die Klägerin insoweit

grundsätzlich wohl weder besser noch schlechter gestellt. Jedoch würde der Mieter durch eine Überleitung der Vermieterstellung nur auf die Klägerin vorliegend schlechter gestellt, als er die übrigen Miteigentümer als Schuldner verlieren würde (§§ 427, 421 BGB). Dies entspricht jedoch nicht dem Schutzzweck der Vorschrift (siehe teilweise hierzu auch Häublein in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage 2008, § 566 Rn. 22).

Verneint man aus den oben genannten Gründen also sowohl die unmittelbare als auch die entsprechende Anwendung des § 566 I BGB, wäre die Klägerin im Zusammenhang mit der Teilung nach § 3 WEG nicht Vermieterin geworden.

bbb) Vorliegend gestaltet sich die Konstellation aber gerade nicht so, dass Miteigentümer bereits vorhanden sind, die sodann eine Teilung nach § 3 WEG vornehmen. Im hiesigen Fall fallen Auseinandersetzung der Gesellschaft und Teilung des Anwesens gerade zusammen. Bereits dies macht richtigerweise eine abweichende (einheitliche) Beurteilung erforderlich, nach der eine Veräußerung im Sinne von § 566 I BGB der Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ an die Klägerin anzunehmen ist.

Mit dem OLG Celle und seiner vom Bundesgerichtshof ohne Ausführungen zu der vorliegenden Problematik, im Ergebnis aber bestätigten Entscheidung, ist davon auszugehen, dass § 571 I BGB a. F. und mithin § 566 I BGB anwendbar ist, wenn bei einer Veräußerung eines Hausgrundstücks an mehrere Erwerber zeitgleich für einzelne Erwerber die Begründung von Teileigentum an den vermieteten Räumen vorgenommen wird (siehe hierzu OLG Celle vom 24.06.1998, NZM 2000, 863-866; BGH vom 22.03.2000, XII ZR 215/98). Zwar erschließt sich der Kammer die Argumentation des OLG Celle nicht, wenn es darauf abstellt, dass sich eine Abspaltung des zeitgleich erfolgten Veräußerungsvorgangs von der Begründung des Sondereigentums mit dem Sinn und Zweck des § 566 I BGB (§ 571 I BGB a. F.) nicht vereinbaren ließe, weil diese Regelung verhindern wolle, dass ein Mieter, der von dem oder den Eigentümern gemietet hat, ohne sein Zutun plötzlich weiteren Eigentümern gegenüberstehe, welche nicht durch einen Mietvertrag an ihn gebunden seien, genau dieses Ergebnis aber nach Ansicht des OLG Celle erreicht würde, wenn der Veräußerungsvorgang von der Begründung des Sondereigentums getrennt würde. Wie oben dargelegt wären Vermieter bei getrennter Betrachtung nach Ansicht der Kammer sämtliche Miteigentümer. Mithin würde sich der Mieter umgekehrt Vermietern gegenüber sehen, die nicht (mehr) Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung sind.

Eine abgeschichtete Beurteilung der Auseinandersetzung der ursprünglichen Gesellschaft und der Teilung des Anwesens würde aber letztlich zu einer unnatürlichen und gerade nicht gewollten Aufspaltung eines einheitlichen Vorgangs führen. Auch ergibt sich aus dem von der Klägerin vorgelegten einheitlichen Auseinandersetzungs- und Teilungsvertrag, dass die sonstigen Miteigentümer gerade keine Rechte und Pflichten im Hinblick auf die streitgegenständliche Wohnung erhalten sollten, sondern insoweit ausschließlich die Klägerin berechtigt und verpflichtet werden sollte. Dies folgt aus Abschnitt I.2 des Vertrages vom 21.10.2005, wenn der der Klägerin zugewiesene

Miteigentumsanteil der Wohnfläche der streitgegenständlichen Wohnung entspricht, die streitgegenständliche Wohnung der Klägerin bereits im Rahmen der Auseinandersetzung zugeschrieben und ausgeführt wird, dass die Aufteilung der Miteigentumsanteile (nur) zum Zwecke der vorzunehmenden Bildung von Wohnungs- und Teileigentum erfolgt. Hieraus wird deutlich, dass tatsächlich keine Miteigentumsverhältnisse begründet werden sollten, sondern dies nur ein notwendiges, eine juristische Sekunde dauerndes Durchgangsstadium war, um die Teilung des Anwesens gem. § 3 WEG vollziehen zu können. Mithin ist gerade nicht darauf abzustellen, dass die Gemeinschaft der Miteigentümer für eine juristische Sekunde das Eigentum an dem streitbefangenen Objekt erworben hat, bevor das Sondereigentum der Klägerin begründet wurde, sondern ist die Auseinandersetzung und Teilung einheitlich zu betrachten.

Nach Ansicht der Kammer ist einheitlich darauf abzustellen, dass ein Wechsel der Rechtsträgerschaft dergestalt stattgefunden hat, dass das Eigentum der streitgegenständlichen Wohnung von der „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ auf die Klägerin übergegangen ist. Hierin ist auch eine Veräußerung im Sinne von § 566 I BGB analog zu sehen, weil die Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ und die Klägerin gerade nicht identisch sind. Auf den Umstand, dass die Gesellschafter der Klägerin Mitglieder der Gesellschaft „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ waren kommt es für den Veräußerungsbegriff im Sinne des § 566 I BGB (anders als bei § 577 a I BGB) nicht an (siehe hierzu bereits oben).

Für die entsprechende Anwendbarkeit des § 566 I BGB spricht weiter auch, dass das Bestandsinteresse des Mieters nicht verabsolutiert werden darf. Das Bestandsinteresse erfordert es nicht, den Mieter vor jeglicher Änderung bzw. vor jeglichem Nachteil, den der Wechsel seines Vertragspartners mit sich bringt, zu bewahren, insbesondere soll kein absoluter Vertragsinhaltsschutz gewährt werden. Vielmehr sind auch die Eigentumsinteressen der alten und neuen Vermieter/Eigentümer zu berücksichtigen. Das Verbot der Schlechterstellung des Mieters nach einem Eigentümerwechsel ist nämlich nur Folge der rechtstechnischen Umsetzung des Bestandsschutzzieles, es ist nicht eigentlicher Zweck der Vorschrift. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Mietvertrag vorliegend nicht unnötig kompliziert gestaltet wird (siehe allgemein hierzu auch Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 566 BGB Rn. 8 m. w. N.).

Es ist daher für die hiesige Konstellation eine Erweiterung des Veräußerungsbegriffs des § 566 I BGB geboten, um seinem Zweck gerecht zu werden. Es ist von einer planwidrigen Gesetzeslücke auszugehen, die durch eine entsprechende Anwendung des § 566 I BGB auszufüllen ist.

2. Die Eigenbedarfskündigung der Klägerin vom 26.04.2006 hat das Mietverhältnis wirksam beendet (§§ 573 II Nr. 2, 573 I 1 BGB).

Nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofs kann insbesondere auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs für ihre Gesellschafter kündigen (BGH NJW 2007, 2845). Dies kann sie auch dann, wenn die Gesellschaft durch Veräußerung gem. § 566 I BGB in den Mietvertrag eingetreten ist, weil § 566 BGB den Mieter nicht davor schützt, dass eine Personenmehrheit als Erwerberin in den Mietvertrag eintritt, unabhängig davon, ob es sich um eine Eigentümergemeinschaft, eine Erbengemeinschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt (BGH NJW 2009, 2738 f.).

Der geltend gemachte Eigenbedarf der Klägerin hält der gerichtlichen Vernünftigkeits-, Nachvollziehbarkeits- und Plausibilitätskontrolle stand.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt insbesondere voraus, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen (Nutzungs-/Überlassungswille) und wenn diese Absicht auf vernünftigen Erwägungen beruht (Nutzungs-/Überlassungsinteresse; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 10. Auflage 2011, § 573 Rn. 42). Beweispflichtig ist der kündigende Vermieter.

Vorliegend möchte die Klägerin die streitgegenständliche Wohnung für ihre Gesellschafter und deren Sohn nutzen. Die Kammer konnte sich im Rahmen der durchgeföhrten Beweisaufnahme davon überzeugen, dass Nutzungs-/Überlassungswille und Nutzungs-/Überlassungsinteresse der Klägerin bzw. der Eigenbedarfspersonen vorliegen.

Der Zeuge ... hat im Rahmen der Beweisaufnahme durch die Kammer unabhängig von seinen privaten und beruflichen Kontakten zu den Gesellschaftern der Klägerin glaubhaft angegeben, dass die Gesellschafter der Klägerin zum Zeitpunkt der Kündigung am 26.04.2006 gemeinsam mit ihrem Sohn ... eine Wohnung im 1. Obergeschoß des Anwesens ... bewohnten. Die Wohnung habe etwa eine Größe von 120 qm gehabt. Es habe sich darin ein großes Wohnzimmer, ein kleines Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer, ein Bad, eine offene Küche zum Wohnzimmer hin und ein Durchgang zum Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer befunden, ... sei damals etwa 15 oder 16 Jahre alt gewesen und habe ein Gymnasium in M. besucht. Die Gesellschafter der Klägerin hätten ... im Zusammenhang mit seinen Schulbesuchen zur S-Bahn-Haltestelle E. oder N. gefahren. Auch habe die Ehefrau des Zeugen ... gelegentlich von der S-Bahn abgeholt, wenn die Gesellschafter der Klägerin verhindert gewesen seien. Als die Familie ... nicht in die von ihr gekaufte Wohnung in M. habe einziehen können, sei sie etwa im Jahr 2007/2008 nach M. in die ... gezogen.

Der Zeuge ... hat im Rahmen seiner Vernehmung vor der Kammer glaubhaft geschildert, dass die damals von seinen Eltern und ihm bewohnte Wohnung in ... über ein Wohnzimmer, ein Zimmer für

ihn und ein Schlafzimmer für seine Eltern verfügt habe. Er habe seinerzeit das W.-Gymnasium am S.-Platz in M. besucht. Für den Schulbesuch habe er etwa um 5.45 Uhr aufstehen müssen. Er sei mit dem Bus zur S-Bahn-Haltestelle nach E. und von dort bis der S-Bahn Linie 1 zur Station F. gefahren, wo er dann in die U-Bahn Linie 2 umgestiegen und bis S.-Platz gefahren sei. Beim Nachhauseweg von der Schule habe er wegen der schlechten Busverbindung zwischen der S-Bahn-Haltestelle und F. letztlich immer mit dem Auto abgeholt werden müssen. Seine Eltern und er seien etwa vor zwei Jahren in eine größere Wohnung in die J.-Str. nach M. gezogen. Dort hätten seine Eltern zusätzlich neben den Zimmern, die sie auch in der Wohnung in F. hatten, jeweils ein eigenes Arbeitszimmer. Nachdem seine Eltern und er etwa vor zwei Jahren in die größere Wohnung nach M. in die J.-Str. umgezogen seien, sei er mit der Straßenbahn Linie 12 in die Schule gefahren. Sein Vater arbeite in F., seine Mutter in P.

Die Zeugen haben das Nutzungs-/und Überlassungsinteresse bzw. den Nutzungs- und Überlassungswillen der Klägerin bzw. der Eigenbedarfspersonen hinsichtlich der streitgegenständlichen Wohnung plausibel bestätigt. Hierbei genügt der vernünftige und nachvollziehbare Wille, die begehrte Wohnung zu nutzen, für die Begründetheit einer Eigenbedarfskündigung. Selbige Entscheidung des Eigentümers haben die Gerichte grundsätzlich zu respektieren (vgl. BVerfG WuM 1989, 114). Dies gilt auch für den Wunsch der Gesellschafter der Klägerin in der streitgegenständlichen Wohnung für beide Gesellschafter ein Arbeitszimmer einzurichten. Die Nutzung eines Arbeitszimmers ist ohnehin als Wohnungsnutzung zu bewerten (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Auflage 2008, § 573 Rn. 93) und soll vorliegend nicht etwa die gesamte Wohnung mit Arbeitszimmern ausgestattet, sondern neben den Wohnräumen in der Wohnung auch Arbeitszimmer eingerichtet werden. Anhaltspunkte dafür, dass ein seitens der Klägerin überhöhter Wohnbedarf geltend gemacht würde, haben sich nicht ergeben.

Der Umstand, dass die Gesellschafter der Klägerin mit ihrem Sohn nach Ablauf der Kündigungsfrist in eine größere Wohnung nach M. gezogen sind, lässt den Eigenbedarf der Gesellschafter der Klägerin nicht entfallen. Nur wenn ein ursprünglich gegebener Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist wegfällt, kann dies der Kündigung die Grundlage entziehen (BGHZ 165, 75). Unabhängig davon, besteht der Eigenbedarf der Gesellschafter der Klägerin auch weiterhin. So ist nach der Rechtsprechung auch der Wunsch des Vermieters, wie von der Klägerin geltend gemacht, künftig in den eigenen vier Wänden und nicht länger zur Miete wohnen zu wollen, zu respektieren (BVerfG NJW 1993, 309).

Die Klägerin konnte den vor ihr geltend gemachten Eigenbedarf ausreichend nachweisen. Die Kündigung der Klägerin ist insbesondere auch vor diesem Hintergrund wirksam.

3. Die Kündigungsbeschränkung des § 577 a I, II BGB ist vorliegend nicht einschlägig.

Eine unmittelbare Anwendung des § 577 a I, II BGB scheidet aus, da nach der Begründung von Wohnungseigentum an der streitgegenständlichen Wohnung am 10.04.2006 eine Veräußerung nicht erfolgt ist.

Eine analoge Anwendung des § 577 a I, II BGB kommt im vorliegenden Fall nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht in Betracht, da eine planwidrige Gesetzeslücke nicht gegeben und die fragliche Gestaltung vom Schutzzweck des § 577 a BGB nicht erfasst ist. Insbesondere wird mit dem Übergang der Eigentümer- und Vermieterstellung von der „Eigentümergemeinschaft ... u. a.“ auf die Klägerin kein neuer bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorhandener Eigenbedarf geschaffen. Entgegen der Ansicht der Beklagtenpartei kann auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, wie vorliegend die Klägerin, die nach § 566 BGB (analog) in den Mietvertrag eingetreten ist, wegen Eigenbedarfs für ihre Gesellschafter kündigen, ohne dass hierbei auf den Gesellschafterbestand zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses abzustellen wäre (siehe zum Ganzen BGH NJW 2009, 2738 f.)

4. Das Mietverhältnis hat sich nicht nach § 545 BGB stillschweigend verlängert. Insbesondere hat die Klägerin der Verlängerung des Mietverhältnisses mit Schreiben vom 12.02.2007, den Beklagten zugegangen am 13.02.2007, widersprochen. Entgegen der Ansicht der Beklagtenpartei haben sich belastbare Anhaltspunkte für eine Verwirkung der Kündigung nicht ergeben. Ein Vertrauenstatbestand dahingehend, dass die Klägerin ihren Räumungs- und Herausgabeanspruch nicht länger geltend machen würde, wurde zu keinem Zeitpunkt geschaffen.

Hinsichtlich einer etwaigen Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 574 BGB sind ausreichende Härtegründe nicht vorgetragen. Eine soziale Verwurzelung der Beklagten zu 1) im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Wohnung steht ihrer Räumungsfähigkeit nicht entgegen.

IV.

Der Beklagten zu 1) war eine Räumungsfrist zu gewähren, welche unter Berücksichtigung aller Umstände bis 31.12.2011 angemessen erschien. Hierbei war insbesondere die Verwurzelung der Beklagten zu 1) in der streitgegenständlichen Wohnung und deren Umgebung zu berücksichtigen. Andererseits war zu beachten, dass die Kündigung bereits vom April 2006 datiert und die Kündigungsfrist schon lange Zeit abgelaufen ist. Indes haben die Gesellschafter der Klägerin zwischenzeitlich eine andere Wohnung anmieten können, welche den Raumbedürfnissen der Gesellschafter der Klägerin im Gegensatz zu der ursprünglichen Wohnung besser gerecht wird, und die in der Stadt gelegen ist.

V.

Die Kostenentscheidung für das Verfahren vor dem Amtsgericht beruht auf § 97 II ZPO. Die Klägerin hätte die vollständigen Tatsachen im Zusammenhang mit ihrer Aktivlegitimation grundsätzlich auch bereits in erster Instanz vortragen können.

Die Kostenentscheidung für das Berufungsverfahren beruht auf § 97 I ZPO. Da der von der Klägerin geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch auch gegen den ursprünglichen Beklagten zu 2), ..., bestanden hätte, wenn dieser nicht während des Berufungsverfahrens verstorben wäre, waren auch die jetzigen Beklagten zu 2) als Miterben von ... mit der Kostenfolge zu belasten. Die Einräumung einer Räumungsfrist alleine rechtfertigte keine anteilige Kostentragung der Klägerseite.

VI.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

VII.

Die Revision war nach § 543 II ZPO zuzulassen, weil die oben angeführte Problematik im Zusammenhang mit der Anwendung des § 566 BGB höchstrichterlich, soweit ersichtlich, bislang noch nicht geklärt ist, aber nach Ansicht der Kammer grundsätzliche Bedeutung hat.

VIII.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 41, 47 GKG.