

Allein die Tatsache, dass die Kläger ihren Eigenbedarf nicht gleich geltend gemacht haben, lässt eine spätere Kündigung nicht treuwidrig erscheinen. Widersprüchliches Verhalten könnte das Gericht allenfalls dann erkennen, wenn die Kläger die Wohnung selbst vermietet hätten und nunmehr kündigten; das ist aber nicht der Fall, weil sie das Eigentum erworben und sie gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind. Allein der Erwerb einer (auch bereits lange) vermieteten Wohnung nimmt dem Vermieter nicht das Recht, sein Leben unter Einsatz seines Eigentums so zu gestalten, wie er es für richtig hält.

Die Kündigung verstößt auch nicht gegen § 138 oder § 242 BGB. Es wird vertreten, dass die Fragen des überhöhten Wohnbedarfs, des widersprüchlichen Verhaltens, der unzureichenden Bedarfsvorschau oder des Herbeiführens des Eigenbedarfs nicht im Rahmen der Tatbestandsvoraussetzung „benötigen“ oder innerhalb des § 574 BGB geprüft werden, sondern am Maßstab der §§ 138, 242 BGB. Hier gelten dieselben Ausführungen wie oben.

Das Gericht will noch auf Folgendes hinweisen, ohne dass es derzeit entscheidungserheblich wäre: Auch die Kündigung wegen Zahlungsverzugs dürfte gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründet sein, weil der Beklagte seine vertraglichen Pflichten nicht nur unerheblich verletzt hat. Die Nettokaltmiete beträgt seit dem 1. Dezember 2010 576,00 Euro. Das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 22. März 2012 ist seit November 2012 rechtskräftig, weil alle ordentlichen Rechtsmittel im Sinne des § 19 Abs. 1 EGZPO ausgeschöpft sind. Die Verfassungsbeschwerde ist kein ordentliches Rechtsmittel (BVerfG, Beschluss vom 18. Januar 1996, Az.: 1 BvR 2116/94). Wenn er Beklagte trotz mehrmaliger Mahnung die Mietzinsrückstände nicht zahlt und in der Summe zwei Monatsmieten in Höhe von 1.406,00 Euro erreicht sind, dann geht das Gericht von einer erheblichen Pflichtverletzung aus. Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, der Mietpreis sei nicht eindeutig klar gewesen, weil ein Zusatzvertrag hätte abgeschlossen werden sollen. Die Kläger haben dies in Abrede gestellt und ihre Schreiben sind eindeutig. Es sollte nicht verhandelt werden; der Beklagte war lediglich uneinsichtig.

C.

Der Beklagte hat auch die Rechtsanwaltskosten der Kläger gemäß §§ 280 Abs. 2, 286 BGB zu tragen. Er war mit der Zahlung der erhöhten Miete in Verzug. Es war deshalb erforderlich und angemessen, rechtsanwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, um ihn zunächst anzumahnen und später das Mietverhältnis zu kündigen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO. Eine Anordnung gemäß § 712 Abs. 1 ZPO unterbleibt, weil der Beklagte nicht ausreichend dargelegt hat, dass ihm ein nicht zu ersetzender Nachteil entsteht, wenn das Urteil vollstreckt wird. Stellt sich in der Berufungsinstanz heraus, dass das Urteil falsch ist, sind dem Beklagten materielle Schäden gemäß § 717 ZPO zu ersetzen; ferner darf er wieder in die Wohnung einziehen. Irreversible Nachteile sind daher nicht ersichtlich.

III.

Die Festsetzung des Streitwertes folgt aus §§ 48 Abs. 1, 39, 41 Abs. 2, 43 Abs. 2 GKG, 3 ZPO. Auf den Räumungsanspruch entfallen  $12 * 576,00 \text{ €} = 6.912,00 \text{ Euro}$ , auf den Schadensersatzanspruch 193,97 Euro. Der weitergehende Schadensersatzanspruch findet wegen § 43 Abs. 1 GKG keine Berücksichtigung.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **Berufung** einlegen, wenn Sie durch die Entscheidung in Ihren Rechten beeinträchtigt sind.