

8 C 131/13

Ausfertigung



Verkündet am 27.03.2014

Schiel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Christine Böttcher, Böttcherstr. 21, 45280 Bottrop,~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Frank Dohrmann,
Wolfsgraben 15, 45280 Bottrop,~~

gegen

1. Herrn ~~Hans-Jürgen Kormann, Böttcherstr. 21, 45280 Bottrop,~~
2. Frau ~~Christine Böttcher, Böttcherstr. 21, 45280 Bottrop,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Böttcherstr. 21,
45280 Bottrop.~~

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 06.03.2014
durch den Direktor des Amtsgerichts Lütgebaucks
am 27.03.2014 für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten gegen eine Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, es sei denn, dass die Beklagten vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Tatbestand:

Mit der Klageschrift vom 17.6.2013 erhob die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) Räumungsklage, die dem Beklagten am 21.6.2013 zugestellt worden ist. Mit Schriftsatz vom 8.7.2013 wurde die Klage auf die Beklagte zu 2) erweitert.

Die Klägerin hatte dem Beklagten zu 1) am 21.3.2013 fristlos wegen Mietrückstände i.H.v. 528,00 EUR gekündigt. Auf das Schreiben, Bl. 6 ff, wird Bezug genommen. In den Mietrückständen sind unter anderem für den Zeitraum Oktober 2012 bis zum Januar 2013 erhöhte Vorauszahlungen auf Betriebskosten von monatlich 83 EUR, insgesamt 332 EUR, und für die Monate Februar, März 2013 erhöhte Vorauszahlungen i.H.v. monatlich 93 EUR, insgesamt 186 EUR, enthalten.

Die Beklagten zahlten am 16.4.2013 180 EUR.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 198 EUR, zusätzlich an Vorauszahlungen für die Nebenkosten 210 EUR.

Zwischen den Parteien waren in der Vergangenheit beim Amtsgericht Bottrop mehrere Rechtsstreitigkeiten anhängig. Zuletzt hat die Klägerin mit Klageschrift vom 11.7.2012 Klage auf Zahlung von offen stehenden Mieten, Betriebskostenabrechnungen und Betriebskostenvorauszahlungen erhoben. (Aktenzeichen: 8C 362 / 12). Die Klage wurde mehrmals erweitert. Die Einwendungen des Beklagten zu 1) waren, dass die Betriebskostenabrechnungen nicht nachvollziehbar und mangelhaft seien. Ferner wurde eine Mietminderung wegen eines Wasserschadens geltend gemacht. Schließlich sei das damalige Mieterhöhungsverlangen der Klägerin unberechtigt.

Zum Mieterhöhungsverlangen wies die Klägerin darauf hin, dass zumindest eine Zahlung des erhöhten Mietzinses ohne Vorbehalt vom Beklagten geleistet worden sei. Der Beklagte legte mehrere Überweisungsbelege vor, in denen er lediglich unter Vorbehalt geleistet hat. Am 24.1.2013 wurde vor Gericht ausführlich die Sach- und Rechtslage erörtert. Vergleichsverhandlungen scheiterten. Für den Stichtag des 5.2.2013 bezifferte die Klägerin den Gesamtrückstand für den geltend gemachten Klagebetrag auf 1173,71 EUR. Am 13.3.2013 teilte der Beklagte mit, dass er durch Leistungen des Sozialamtes der Stadt Bottrop 1500 EUR geleistet habe und erklärte, dass er noch die weiteren offen stehenden Beträge bei Vorliegen einer Abschlussrechnung überweisen werde. (Bl. 73 Akte 8C 362 / 12).

Daraufhin erklärte die Klägerin die Hauptsache für erledigt, der Beklagte widersprach nicht, so dass über die Kosten mit Beschluss vom 22.3.2013 entschieden

werden konnte. Dem Beklagten wurden die Kosten des Verfahrens auferlegt. Der Streitwert wurde auf 1499,71 EUR festgesetzt.

Die oben genannte Zahlung von 1500 EUR hat die Klägerin im vorliegenden Verfahren berücksichtigt.

Die Klägerin hat nach Klagezustellung das Hausgrundstück, indem die Beklagten zur Miete wohnen, weiterveräußert. Die Erwerber haben schriftlich der Klägerin die Ermächtigung erteilt, das Verfahren fortzuführen.

Schließlich macht die Klägerin mit dem vorliegenden Verfahren die ihr vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten geltend.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Wohnung im Hause ~~Bottrop 210 823~~ Bottrop, gelegen im Erdgeschoss links, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad sowie einem zur Wohnung gehörenden Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben und

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 332 EUR nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 8.3.2013 sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 332,18 EUR nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass er nach Beendigung des Verfahrens AG Bottrop Az. 8C 362 / 12 insgesamt 1500 EUR, weitere 180 EUR und weitere, vor dem 22.4.2013 1197,71 EUR durch Leistungen des Sozialamtes der Stadt Bottrop gezahlt habe. Der Letztere Betrag sei von der Klägerin nicht berücksichtigt worden.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass ein Zahlungsrückstand zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bestanden.

Auf den weiteren Sachvortrag der Beklagten Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 27.8.2013 (Bl. 39 der Akten) teilte die Klägerin mit, dass das Jobcenter auf die Nebenkosten-Nachforderungen für das Jahr 2010 558,71 EUR zu viel gezahlt habe. Offensichtlich ist der Nachforderungsbetrag für die Nebenkostenabrechnung 2010 vom Job-Center doppelt gezahlt worden. Mit dem Schriftsatz der Klägerin wird mitgeteilt, dass nunmehr dieser zu viel gezahlte Betrag gemäß Ermächtigung des Jobcenters mit den Forderungen gegen den Beklagten verrechnet werden könne. Insoweit wird seitens der Klägerin die Aufrechnung erklärt.

Rückständige Mietzinsbeträge bestehen somit nicht mehr. Die Klägerin weist darauf hin, dass eine Aufrechnung seitens ihrer Person vorher nicht möglich gewesen sei, da das Jobcenter eine konkrete Verrechnungsbestimmung vorgenommen habe.

Es wurden die Akten 8C 257 / 11, 8C 421 / 11 und 8C 362 / 12 AG Bottrop beigezogen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat das Mietvertragsverhältnis nicht wirksam mit Schreiben vom 21.3.2013 gekündigt. Bei Würdigung der Sachlage steht der Klägerin ein Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 2 Z. 3 BGB nicht zu.

Es mag zwar bei Erklärung der fristlosen Kündigung der von der Klägerin vorgetragene Mietzinsrückstand i.H.v. 528 EUR bestanden haben. Der Verfahrensablauf hat jedoch gezeigt, dass spätestens mit der Aufrechnungserklärung der Klägerin vom 20.8.2013 keine Mietzinsrückstände mehr bestehen. Der von der Klägerin vorgetragene Rückstand hat bei der Kündigung und Klagezustellung lediglich formal bestanden. Bei genauer Abrechnung hätte die Klägerin auf die Überzahlung der Betriebskosten mit der Möglichkeit der Verrechnung mit den Mietzinsbeträgen aufmerksam werden können. Sie hätte die Beklagten bzw. das Sozialamt der Stadt Bottrop / Jobcenter auf die Überzahlung hinweisen können.

Aus der Sicht der Beklagten war die Doppelzahlung des Jobcenters kaum erkennbar. Ebenso dürfte dem Jobcenter angesichts der Vielzahl von verschiedenen Rechtsgrundlagen für die Zahlungsforderungen der Klägerin der Sachverhalt nicht überschaubar gewesen sein. Letztlich hätte allein die Klägerin die Zuvielzahlung frühzeitig erkennen können.

Bei dem vorstehenden Sachverhalt kann sich die Klägerin nicht auf den Kündigungsgrund des §§ 543 Abs. 2 Z. 3 BGB berufen. Hintergrund dieser Kündigungsmöglichkeit ist, dass dem Vermieter ein Recht zur Mietvertragsauflösung gegeben werden soll, wenn sich der Mieter - u. a. durch Nichtzahlung des Mietzinses - erheblich nicht vertragsgemäß verhält. Die Erklärung des Beklagten zu Z. 1) im Verfahren 8C 362 / 12 vom 13.3.2013 bezeugt, dass er die Erörterung im Verhandlungstermin vom 24.1.2013 beim Amtsgericht Bottrop akzeptiert und das Sozialamt entsprechend informiert hat. Direkte Folge war, dass erhebliche Zahlungen seitens des Sozialamtes geleistet worden sind und der Beklagte in Aussicht gestellt hat, weitere offen stehender Beträge nach genauer Rechnungslegung zu zahlen bzw. das Sozialamt entsprechend zu informieren. Hintergrund dieser Erklärung des Beklagten ist, dass das Sozialamt bei Übernahme von Zahlungsverpflichtungen vom Schuldner eine konkrete nachvollziehbare Abrechnung des Gläubigers verlangt.

Letztlich haben die Beklagten deutlich zu erkennen gegeben, dass sie gewillt sind, sich vertragsgemäß zu verhalten. Daher ist es der Klägerin verwehrt, sich aus formalen Gründen (fehlende Aufrechnungserklärung der Beklagten) auf den Kündigungsgrund zu berufen.

Soweit die Parteien den Klageantrag zu 2) in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, waren der Klägerin die Kosten des Verfahrensteiles aufzuerlegen. Der ursprüngliche Klageantrag war unbegründet, da die Klage abgewiesen worden ist.

Die weiteren Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 91a, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

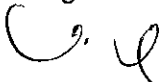
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Lütgebaucks

Ausgefertigt



Schiel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



