



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 15.01.2015

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Art.:	Frist ret.	197 10A	ANL:
RA	EINGEGANGEN		Recht nan.
SB	21. JAN. 2015		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zu- lung
StA 171			Stah- lungen

1. der Frau ~~Christine Dohrmann, geb. [unreadable], wohnhaft in [unreadable], 46236 Bottrop,~~
2. des Herrn ~~Frank Dohrmann, geb. [unreadable], wohnhaft in [unreadable], 46236 Bottrop,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, geb. [unreadable], wohnhaft in [unreadable], 46236 Bottrop,~~

gegen

Frau ~~Christine Dohrmann, geb. [unreadable], wohnhaft in [unreadable], 46236 Bottrop,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, geb. [unreadable], wohnhaft in [unreadable], 46236 Bottrop,~~

hat die 12. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 08.01.2015
durch die Richterin am Amtsgericht Mogk

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage hin werden die Kläger und Widerbeklagten verurteilt, die
Beklagten und Widerkläger in Höhe eines Betrages von 297,62 EUR an
außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren gegenüber Rechtsanwalt
Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern und Widerbeklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten und Widerkläger gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Beklagten und Widerkläger Sicherheit in selber Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 5252,40 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind verbunden durch Mietvertrag vom 28.04.2013 über die Wohnung ~~Wohnung 29~~ 29, 46236 Bottrop. In dem Gebäude befinden sich zwei Wohnungen, die Beklagte und Widerklägerin bewohnt die Wohnung auf dem ~~Wohnung 29~~ 29. Die Kläger und Widerbeklagten bewohnen die Wohnung auf dem ~~Wohnung 29 a~~ 29 a, sie sind die Vermieter der Beklagten und Widerklägerin. In dem Formularmietvertrag ist unter § 4 folgendes vereinbart:

Das Mietverhältnis beginnt am 1.6.2013 und läuft auf bestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Unter der Zeile „auf bestimmte Zeit“ (wobei hier die Silbe „un“ gestrichen worden ist, so dass es bestimmte und nicht unbestimmte Zeit heißt) wurde handschriftlich in Klammern vermerkt: *(5 Jahre ab Mietbeginn)*.

Unter § 11 heißt es unter 1.:

Auf die Kündigung des Mietvertrages finden die Vorschriften der §§ 573 ff. BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Direkt neben der Zeile § 11 Kündigung oberhalb der Ziffer 1. ist handschriftlich vermerkt: *s. Befristung § 4.*

Im Übrigen wird auf den Mietvertrag vom 28.4.2013 (Bl. 4 ff. dGA) Bezug genommen.

Die Kläger und Widerbeklagten kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 2.6.2014 gemäß § 573 Abs. 1 BGB. Die Beklagte und Widerklägerin wurde aufgefordert, die Wohnung bis spätestens zum 30.11.2014 vollständig geräumt an die Kläger und Widerbeklagten herauszugeben. Eine Herausgabe erfolgte bisher nicht.

Die Kläger und Widerbeklagten vertretene Auffassung, dass es sich bei dem Mietverhältnis nicht um ein befristetes Mietverhältnis nach § 575 Abs. 1 BGB handele. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür seien nicht gegeben. Eine Auslegung des Parteiwillens ergebe zudem nach Auffassung der Kläger und Widerbeklagten, dass die Mietvertragsparteien die gesetzlichen Vorschriften zur Kündigung gerade nicht ausschließen wollten. Dies ergebe sich daraus, dass die Ziffer 1. unter § 11 des Mietvertrages gerade nicht durchgestrichen worden sei.

Die Kläger und Widerbeklagten beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung, W~~W 29,46236~~ 29,46236 Bottrop, 1. Stock, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Spitzboden, Kellerraum, bis zum 30.11.2014 geräumt an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagte und Widerklägerin beantragt,

die Klage abzuweisen.

Im Rahmen der Widerklage beantragt die Beklagte und Widerklägerin,

die Kläger zu verurteilen, die Beklagte i.H.v. 297,62 EUR an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren gegenüber Rechtsanwalt ~~W 29,46236~~ aus Bottrop freizustellen.

Die Kläger und Widerbeklagten beantragen,

Die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagte und Widerklägerin vertritt die Auffassung, dass ein Recht zur Kündigung unter keinem Gesichtspunkt bestehe. Auf die Mietvertrag der eindeutig hervor, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf des 1.6.2018 nicht möglich sein solle.

Wegen des übrigen Parteivorbringens wird auf die zu Gerichtsakte gelangten Schriftsätze sowie Urkunden Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet, die Widerklage ist begründet.

1. die Kläger und Widerbeklagten haben keinen Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB, denn das Mietverhältnis ist nicht beendet. Die Kläger und Widerbeklagten haben das Mietverhältnis nicht wirksam nach § 573 a Abs. 1 BGB gekündigt, denn nach Auslegung des geschlossenen Mietvertrages sollte das Mietverhältnis nicht vor Ablauf von fünf Jahren beendet werden können.

a) Die im Mietvertrag vorgenommene Befristung ist unwirksam. Die Befristung eines Mietvertrages über Wohnraum ist gemäß § 575 Abs. 1 S. 1 BGB nur zulässig, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnraum für sich oder seine Familien- oder Hausangehörigen nutzen will oder die Absicht hat, die Räume zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instandzusetzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert

würden. Die Voraussetzungen liegen hier nicht vor, so dass der Vertrag nach § 570 Abs. 1 S. 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

b) Infolge der Unwirksamkeit der vereinbarten Befristung ist eine planwidrige Vertragslücke entstanden, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung zu schließen ist. Eine planwidrige Regelungslücke ist unter Berücksichtigung dessen zu schließen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der vereinbarten Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre

Hier ist die Lücke dahingehend zu schließen, dass an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht in der Weise vereinbart worden wäre, dass eine Kündigung frühestens zum Ablauf von fünf Jahren möglich ist. Denn die Parteien wollten nach ihrem eindeutigen Willen eine mittelfristige Bindung aneinander erreichen. Dies ergibt sich aus den §§ 4 und 11 des genannten Mietvertrages und insbesondere aus den dort vorgenommenen handschriftlichen Ergänzungen. Grundsätzlich haben die Parteien in § 4 des Mietvertrages vereinbart, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit geschlossen werden soll. Hierbei haben die Parteien handschriftlich das Mietvertragsformular ergänzt und die Silbe „un“ durchgestrichen, so dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit geschlossen werden sollte. Insofern ist der Wortlaut eindeutig. Diese bestimmte Zeit haben die Parteien eindeutig mit fünf Jahren bestimmt. Dies ergibt sich aus der handschriftlichen Ergänzung (*5 Jahre ab Mietbeginn*). Dadurch wird zunächst einmal der Wille beider Parteien deutlich, dass sie eine mittelfristige Bindung aneinander gewollt haben. Die Kläger und Widerbeklagten wollten die Wohnräume nach Ablauf der Befristung gegebenenfalls für sich nutzen, sich dies jedenfalls vorbehalten. Dies ergibt sich auch aus der im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 13.11.2014 überreichten E-Mail der Kläger und Widerbeklagten an die Beklagte und Widerklägerin. Dort wird eindeutig mitgeteilt, dass die Absicht sei, die Wohnung befristet zu vermieten, weil irgendwann, insofern steht in Klammern ein Zeitraum von 4-5 Jahren die Wohnung selbst genutzt werden sollte. Vertraglich wurden dann eben fünf Jahre vereinbart. Es entspricht auch dem Willen beider Parteien, eine solch mittelfristige Bindung aneinander zu erreichen. Die Kläger und Widerbeklagten wollten eine mittelfristige Planung mit den monatlich eingehenden Mietzinszahlungen erreichen. Die Beklagte und Widerklägerin wollte als alleinstehende und allein erziehende Person jedenfalls für den Zeitraum von fünf Jahren eine sichere Wohnungssituation erzielen. Dies stellt auch für die Beklagte und Widerklägerin nicht zuletzt eine finanzielle Planbarkeit der nächsten fünf Jahre dar, denn die Investitionen die sie für die Wohnung vornimmt, sind so vorgenommen worden, dass für die nächsten fünf Jahre eine gesicherte Wohnsituation besteht. Es entspricht also dem beiderseitigen Willen, dass für fünf Jahre keine Kündigung des Mietverhältnisses möglich sein soll. Der Verweis auf die gesetzlichen Vorschriften zu Kündigung in § 4 des genannten Mietvertrages steht dem in dieser Allgemeinheit nicht entgegen, jedenfalls soweit die ordentliche Kündigung betroffen ist. Auch aus § 11 des genannten Mietvertrages, hier Ziffer 1., ergibt sich kein anderer Parteiwille. Die Kläger und Widerbeklagten vertreten zwar die Auffassung, dass die gesetzlichen Vorschriften zur ordentlichen Kündigung gerade Anwendung finden sollten, da die genannten Zeilen nicht handschriftlich gestrichen worden seien. Dieser Auffassung kann aber nicht gefolgt werden, denn es ergibt sich gerade aus der handschriftlichen Vermerk in der Zeile des § 11, damit

also oberhalb der Ziffer 1., dass die individuellen Vereinbarungen zur Befristung unter § 4 gelten sollten. Es ist unschädlich, dass die Ziffer nicht zusätzlich handschriftlich gestrichen worden ist. Denn gerade aus dem handschriftlichen Vermerk über der Ziffer 1 ergibt sich, dass die Besonderheiten unter § 4, also die mittelfristige Bindung für fünf Jahre der Vereinbarung unter Ziffer 1. vorgehen sollte.

2. Die Widerklage ist begründet. Die Beklagte und Widerklägerin hat einen Anspruch auf Freistellung hinsichtlich der außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren. Wie oben dargelegt ist die Kündigung unwirksam, durch die unwirksame Kündigung ist der Beklagten ein Schaden entstanden, denn sie hat sich in die Beratung von Herrn Rechtsanwalt Frank Dohrmann begeben und dieser ist außergerichtlich tätig geworden. Diesen Schaden haben die Kläger und Widerbeklagten durch ihre unwirksame Kündigung verursacht, so dass sie dafür Ersatz zu leisten haben. Die entstandene Rechtsanwaltsgebühr, so dass insofern Freistellung zu erfolgen hat.

3. Die Kostenentscheidung sowie der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 91 Abs. 1, 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.

AMT

Mogk

Beglaubigt

Kamps

Justizbeschäftigte

