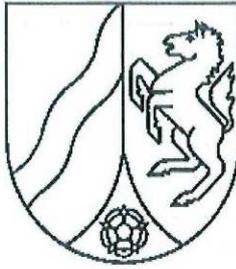


16 S 40/05  
8 C 412/04  
AG Bottrop



Verkündet am 23.06.2005

Kienle, Just.Ang.  
als Urkundsbeamter der Ge-  
schäftsstelle

LANDGERICHT ESSEN  
IM NAMEN DES VOLKES

|               |                                |  |          |                 |
|---------------|--------------------------------|--|----------|-----------------|
| Vert.         | Fried.<br>no.                  |  | RV<br>KA | Mdt.:           |
| RA            | <b>EINGEGANGEN</b>             |  |          | Verant-<br>w.:  |
| SB            | <b>26. JUNI 2005</b>           |  |          | Rück-<br>spr.   |
| Rück-<br>spr. | FRANK DOHRMANN<br>RECHTSANWALT |  |          | Zah-<br>lung    |
| zdA           |                                |  |          | Stel-<br>lungn. |

URTEIL

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Steffen Durselen, Hünfeldstr. 69, 46236 Bottrop,~~

Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89,  
46236 Bottrop ~~46236~~

g e g e n

die Frau ~~Ulrike Schramm, Nordring 169, 46236 Bottrop,~~

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Hans-Reinhard Buß, Dr. Kötter Buß,  
46236 Bottrop, Hauptstr. 169, 46236 Wesmar  
46236~~

hat die 16. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 23.06.2005  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr Kirsten,  
die Richterin am Landgericht Dr. Rabe und  
die Richterin am Landgericht Hopmann

für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 23.02.2005 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop - 8 C 412/04 - abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin. £

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

#### I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig ist. Das Gericht lässt eine Revision nicht zu, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen, und der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer übersteigt nicht einen Betrag von 20.000,00 €, § 26 Nr. 8 EGZPO.

#### II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere übersteigen die Kosten der ersten Instanz, die der Beklagte nach dem erstinstanzlichen Urteil zu tragen hat, den nach § 511 Abs. 1 Nr. 1 ZPO erforderlichen Beschwerdewert.

Die Berufung ist begründet, weil das Amtsgericht der Feststellungsklage zu Unrecht stattgegeben hat. Die Klage auf Räumung der Wohnung von diversen Gegenständen in der Form des Schriftsatzes vom 01.10.2004 war nämlich vor dem erledigenden Ereignis am 12. 11. 2004 zwar zulässig aber unbegründet.

Die Klägerin hatte nämlich zu keinem Zeitpunkt einen fälligen Anspruch gegen den Beklagten auf Räumung der Mietwohnung aus § 546 BGB.

Unstreitig bestand ursprünglich ein Mietvertrag zwischen der Klägerin einerseits und ihrer eigenen Tochter und dem Beklagten andererseits, aus welchem der Beklagte sein Besitzrecht an der Wohnung wirksam herleitet. Dieses Mietverhältnis ist zu keinem Zeitpunkt wirksam beendet worden.

Nur durch den Auszug des Beklagten, der ja zudem noch Sachen in der Wohnung hinterließ, ist das Mietverhältnis nicht beendet worden. Denn es ist nicht erkennbar, dass die Klägerin an dem Mietvertrag, der ja auch mit ihrer Tochter besteht, nicht mehr festhalten wollte. Zudem hätte eine Kündigung schriftlich erfolgen müssen, § 568 BGB.

Auch durch das Schreiben der Klägerin vom 14.07.2004 ist das Mietverhältnis nicht wirksam beendet worden. Eine Kündigung bei einer Mehrheit von Mietern muss nämlich stets gegenüber allen Mietern erfolgen (Schmidt/Futterer/Blank, 8. Aufl. § 542 BGB Rn. 24ff; LG Mannheim WuM 1994, 539; LG Köln, WuM 1990, 297f). Die Klägerin hatte aber ihr Schreiben nur an den Beklagten gerichtet, nicht an ihre eigene Tochter. Die Kündigung war daher unabhängig von der Frage der Einhaltung etwaiger Kündigungsfristen schon aus diesem Grunde unwirksam.

Auch konnten die Parteien dieses Rechtsstreits den Mietvertrag nicht einvernehmlich aufheben. Zwar hat sich der Beklagte, zumindest im Laufe des Gerichtsverfahrens gegen die Räumung seiner Gegenstände nicht gewehrt und damit möglicherweise kundgetan, dass er die Wohnung nicht mehr in Besitz nehmen will. Allerdings scheitert eine einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages an dem nicht vorgetragenen Einverständnis der zweiten Mieterin. Diese würde aber durch die Aufhebung des Mietverhältnisses insoweit belastet, als sie nunmehr alleine für die Pflichten aus dem Mietverhältnis eintreten müsste (vgl. auch LG Mannheim a.a.O.; LG Köln, a.a.O.). Ein derartiger Mietaufhebungsvertrag zu Lasten der Tochter der Klägerin hätte daher der Zustimmung der Tochter bedurft.

Einen Anspruch nach § 1004 BGB hatte die Klägerin vor Erledigung des Rechtsstreits ebenfalls nicht, weil keine Störung des Eigentums vorlag. Sie war und ist nämlich aufgrund des weiterhin bestehenden Mietverhältnisses zur Duldung verpflichtet, § 1004 II BGB.

Auch Ansprüche der Klägerin aus den §§ 862, 858 BGB waren und sind nicht gegeben. Diese Ansprüche stünden nämlich allenfalls der unmittelbaren Besitzerin der Wohnung zu, mithin der Tochter der Klägerin. Zudem scheiterten derartige Ansprüche ebenfalls an dem Besitzrecht des Beklagten aufgrund des weiterhin bestehenden Mietvertrages.

Die Klage war auch nicht, wie es das Amtsgericht in seinem Urteil annimmt, aufgrund des Anerkenntnisses im Schriftsatz vom 27.09.2004 begründet. Denn Schuldversprechen und Schuldanerkennnis im Sinne der §§ 780, 781 BGB setzen stets eine Einigung zwischen den Vertragspartnern voraus, die bloß einseitige Erklärung des Beklagten stellt keine solche Einigung dar (BGH, NJW 1999, 574).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 711 Satz 1, § 713 ZPO.

i.V. gez. Dr. Rabe

gez. Dr. Rabe

gez. Hopmann

Dr. Kirsten ist urlaubsbedingt

an der Unterschriftsleistung gehindert

**Ausgefertigt**  
(Schewe)  
Justizangestellte  
Justizangestellte  
als Urkundsbereiter des Geschäftsstelle  
des Landgerichts

