



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 19.03.2019

Zbocna, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**



Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau
- 2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:
Rechtsanwälte |

gegen

- 1. Frau '
- 2. Herrn

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

hat die 12. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 26.02.2019
durch den Richter am Amtsgericht Menze

für Recht erkannt:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kosten des Rechtsstreites tragen die Kläger als Gesamtschuldner.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern als Gesamtschuldnern wird nachgelassen, die Vollstreckung durch

die Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten als Gesamtschuldner vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Erledigung eines Rechtsstreites, mit dem die Kläger beehrten, dass die Beklagten die von ihnen innegehaltene Wohnung an die Kläger herauszugeben haben.

Die Kläger sind Eigentümer des Einfamilienhauses Mit Mietvertrag vom 01.04.2014 vermieteten sie das vorgenannte Einfamilienhaus an die Beklagten für EUR 700,00 brutto monatlich. Wegen des weiteren Inhaltes des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages wird verwiesen auf denselben, überreicht als Anlage zur Klageschrift (Bl. 8–11d.A.).

Mit Schreiben vom 06.09.2018 erklärten die Kläger gegenüber den Beklagten die fristlose, hilfsweise fristgerechte, Kündigung des vorgenannten Mietverhältnisses.

Die Kläger begründeten die Kündigung des Mietverhältnisses unter anderem damit, dass für die Monate Januar 2017 bis Juni 2018 und aus einer Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 erwachsende Rückstände erst am 19.06.2018 durch die Beklagten gegenüber den Klägern restlos ausgeglichen worden sind. Über die vorgenannten Beträge führten die Parteien einen weiteren Rechtsstreit, der erste durch Urteil des Amtsgerichtes Bottrop 25.05.2018, Az. 12 C 60/18, entschieden und mit dem die vorgenannten Zahlungsansprüche der Kläger bestätigt wurde.

Die Kläger begründeten die Kündigung des Mietverhältnisses weiterhin damit, dass – da es in dem von dem Beklagten angemieteten Wohnhaus zu Problemen mit der Trinkwasserversorgung gekommen war – die Beklagten anlässlich eines Termines vom 11.04.2018, bei dem Mitarbeiter des Gesundheitsamtes der Stadt Bottrop das von dem Beklagten bewohnte Wohnhaus aufsuchten, einem Vertreter der Kläger den Zutritt zu ihrem Wohnhaus verweigerten, wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob das Erscheinen des Vertreters der Kläger den Beklagten zuvor angekündigt worden war.

Überdies begründeten die Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses damit, dass die Beklagten, welche mit dem oben genannten Urteil des Amtsgerichtes Bottrop verurteilt worden waren, die von ihnen innegehaltene Garage auf dem oben

genannten Grundstück an die Kläger herauszugeben, die fragliche Garage erst am 15.08.2018 an die Kläger herausgaben. Das Amtsgericht Bottrop hatte zuvor im Zuge des oben genannten Urteiles festgestellt, dass die fragliche Garage nicht zum Gegenstand des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages geworden war, sondern die Parteien diesbezüglich ein gesondertes, unentgeltliches Leiheverhältnis begründet hatten.

Zuletzt begründeten die Kläger die Kündigung des Mietverhältnis damit, dass die Kläger bei Herausgabe der Garage durch die Beklagten feststellten, dass die Beklagten auf dem Grundstück Fahrzeug abgestellt und einem Zaun errichtet hatten, der die Kläger daran hinderte, mit von ihnen genutzten, landwirtschaftlichen Fahrzeugen, das fragliche Grundstück zu befahren. Der nachfolgenden Aufforderung der Kläger zur Beseitigung vom 18.08.2018 unter Fristsetzung zum 23.08.2018 kamen die Beklagten am 02.09.2018 nach.

Wegen des weiteren Inhaltes des Kündigungsschreibens vom 06.09.2018 wird verwiesen auf dasselbe, überreicht als Anlage zur Klageschrift (Bl. 12– 16 d.A.).

Die Kläger haben zunächst beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Einfamilienhaus mit Nebenräumen (Wohngebäude nebst angrenzenden Anbauten) auf dem Grundstück , zu räumen und an die Kläger bis zum 28.09.2018 herauszugeben. Die Beklagten haben am 29.11.2018 den Klägern die Schlüssel für das streitgegenständliche Einfamilienhaus zurückgegeben, woraufhin die Kläger den Rechtsstreit mit Schriftsatz vom 20.12.2018, eingegangen bei Gericht am gleichen Tag, für erledigt erklärt haben. Die Beklagten haben der Erledigungserklärung daraufhin widersprochen.

Die Kläger beantragen nunmehr,

festzustellen, dass sich der Rechtsstreit erledigt habe und die Beklagten verpflichtet sein, die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Soweit das Gericht – nach der Umstellung der Klage durch die Kläger – über diese noch zu entscheiden hatte, ist diese zulässig, jedoch begründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

Das Amtsgericht Bottrop ist sowohl örtlich als auch sachlich zuständig.

Die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bottrop folgt aus § 29a ZPO, da das streitgegenständliche Wohnhaus auf dem Gebiet der Stadt Bottrop und somit im Bezirk des Amtsgerichtes Bottrop gelegen ist.

Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Bottrop folgt aus § 23 Nr. 2 lit. a) GVG, da sich das ursprüngliche Begehren der Kläger auf die Herausgabe des von den Beklagten innegehaltenen Einfamilienhauses richtete, was einer ausschließlichen Zuständigkeit des Amtsgerichtes unterfällt.

II.

Die Klage ist indes unbegründet.

Die Kläger begehren die Feststellung, dass sich der Rechtsstreit durch Herausgabe der Mietsache durch die Beklagten an die Kläger erledigt habe. Dies setzt voraus, dass die ursprüngliche Klage zulässig und begründet war und sodann durch ein erledigendes Ereignis, vorliegend die Herausgabe der Mietsache durch die Beklagten, unzulässig oder unbegründet wurde.

Denn das Gericht vermochte nicht festzustellen, dass den Klägern ein Herausgabeanspruch gegen den Beklagten gemäß § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 543 Abs. 1 BGB zugestanden hätte. Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann jede Partei das Mitfeldes aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wobei ein wichtiger Grund insbesondere dann vorliegt, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Soweit die Kläger die Kündigung darauf gestützt haben, dass die Beklagten bestehende Mietrückstände für den Zeitraum Januar 2017 bis Juni 2018 erst am 19.06.2018 an die Kläger gezahlt haben, vermag dies keinen Kündigungsgrund zu begründen. Denn zum einen haben die Beklagten die fraglichen Beträge innerhalb eines Zeitraums, der nicht einmal einen Monat, d.h. noch nicht einmal den Ablauf der Berufungsfrist umfasste, nach Erlass des Urteiles des Amtsgerichtes Bottrop über die fraglichen Zahlungsansprüche an die Kläger geleistet. Zum anderen fehlt es an dem erforderlichen Zusammenhang zwischen den diesbezüglich verspätet geleisteten Zahlungen und dem Ausspruch der Kündigung. Denn liegt zwischen der Vertragsverletzung, die die Kündigung begründen soll, und dem Ausspruch

derselben ein längerer Zeitraum, so ist die Kündigung gemäß § 314 Abs. 3 BGB ausgeschlossen (Schmidt-Futterer/Blank, 13. Aufl. 2017, § 569 BGB Rn. 30).

Auch soweit die Kläger die Kündigung darauf stützen, dass die Beklagten einem Vertreter der Kläger bei einer Besichtigung durch das Gesundheitsamt am 11.04.2018 den Zutritt zu dem von den Beklagten angemieteten Einfamilienhaus verweigerten, vermag dies eine Kündigung nicht zu begründen. Zum einen erscheint es aus Sicht des Gerichtes bereits vor dem Hintergrund des grundgesetzlich in besonderer Weise geschützten Rechtes der Beklagten auf Privatsphäre höchst zweifelhaft, ob die Kläger vorliegend überhaupt einen Anspruch darauf hatten, dass ein Vertreter von ihnen der Besichtigung durch das Gesundheitsamt beiwohnt, soweit die fraglichen Probleme mit der Trinkwasserversorgung auch durch die bloße Anwesenheit von Mitarbeitern des Gesundheitsamtes behoben werden konnte. Im Übrigen fehlt es diesbezüglich in ganz erheblichem Maße an dem erforderlichen zeitlichen Zusammenhang. Insoweit wird auf die vorstehenden gerichtlichen Ausführungen verwiesen. Denn zwischen der vermeintlichen Vertragsverletzung und dem Ausspruch der Kündigung liegt ein Zeitraum von knapp fünf Monaten.

Soweit die Kläger die Kündigung daneben darauf stützen, dass die Beklagten die Garage, zu deren Herausgabe sie durch das Urteil des Amtsgerichtes Bottrop verurteilt worden waren, erst am 15.08.2018 an die Kläger herausgaben, vermag dies ebenfalls eine Kündigung nicht zu begründen. Denn zum einen steht aufgrund des rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Bottrop fest, dass die Garage nicht Gegenstand des Mietvertrages war, diesbezügliche Streitigkeiten zwischen den Parteien somit keine Vertragsverletzungen im Rahmen des Mietvertragsverhältnisses darstellen. Zum anderen fehlt es auch diesbezüglich an dem erforderlichen zeitlichen Zusammenhang. Dabei kann dahinstehen, ob der diesbezüglich relevante Zeitablauf mit zwei Wochen zu beziffern ist. Denn Zeitpunkt des 15.08.2018 markiert allein den Zeitpunkt, zu dem das Herausgabeverlangen der Kläger erfüllt wurde. Soweit die Kläger darauf abstellen, dass dieses nicht unmittelbar durch die Beklagten erfüllt worden sei, ist ein noch erheblich größerer Zeitablauf zu berücksichtigen.

Zuletzt vermag auch das Abstellen von Fahrzeugen sowie die Errichtung eines Zaunes durch die Beklagte streitgegenständlichen Grundstück Grundstück ein Kündigungsrecht Der Kläger nicht zu begründen. Soweit die Beklagten dem geltend gemachten Beseitigungsverlangen – trotz Fristsetzung bis zum 23.08.2018 – erst am 02.09.2018 nachgekommen sind, stellt dies aus Sicht des Gerichtes keine Pflichtverletzung der Beklagten dar. Denn die von den Klägern gesetzte Frist zur Beseitigung des Zaunes ist aus Sicht des Gerichtes als zu kurz bemessen zu bewerten. Bei einem Anspruch auf Beseitigung eines Bauwerkes kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden dass derselbe innerhalb von fünf Tagen erfüllt werden kann, zumal es sich bei dem 23.08.2018 um einen Samstag handelt, sodass die den Beklagten diesbezüglich gesetzte Frist am nachfolgenden Montag auslief. Die von den Klägern somit gesetzte, zu kurz bemessene Frist, hat indes eine angemessene Frist in Gang gesetzt, die nach Auffassung des Gerichtes mit zwei

Wochen zu beziffern ist. Da es sich bei dem 01.09.2018 indes um einen Samstag handelte, lief die Frist bis zum 03.09.2018, sodass die Beseitigung des Zaunes durch die Beklagten im Rahmen der Frist erfolgte. Soweit die Kläger daneben darauf abgestellt haben, dass die Beklagten Fahrzeuge auf dem Grundstück geparkt hätten, vermag ein solcher Pflichtverstoß aus Sicht des Gerichtes bereits nicht die Kündigung eines Mietverhältnis zu begründen, zumal die Kläger selbst vorgetragen haben, dass durch die Kläger lediglich festgestellt worden sei, dass die fraglichen Fahrzeuge 24.08.2018 dort standen, mithin zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung diese nicht mehr dort befindlich waren.

Auch eine Gesamtschau der vorliegenden Umstände vermag einen Kündigungsgrund nicht zu begründen, da anderenfalls das Erfordernis eines zeitlichen Zusammenhanges zwischen dem Anlass der Kündigung und dem Ausspruch derselben, wie vorstehend ausgeführt, umgangen würde.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

IV.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO i.V.m. § 709 S. 2 ZPO.

V.

Der Streitwert wird festgesetzt auf bis zu EUR 8.400,00 bis zum 20.12.2018, § 41 Abs. 2 S. 1 GKG. ab dem 21.12.2018 wird der Streitwert des Rechtsstreites festgesetzt auf EUR 4.092,24. der Streitwert ab dem 21.12.2018 entspricht dabei den Kosten des Verfahrens auf Grundlage eines Streitwertes von EUR 8.400,00, da die Parteien nunmehr darüber streiten, wer die entsprechenden Kosten zu tragen habe. Die Kosten des Rechtsstreites von EUR 4.092,24 setzen sich zusammen aus den Gerichtskosten in Höhe von EUR 666,00 sowie den beidseitig angefallenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von jeweils EUR 1.713,12, bestehend aus einer 1,3-Gebühr, erhöht um 0,3-Gebühren, einer 1,2-Gebühr, der Auslagenpauschale sowie der hierauf anfallenden Mehrwertsteuer.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bottrop statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Menze

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

