

Abschrift

11 C 294/19



Verkündet am 09.12.2021

Brinkmann, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

	Frist tot.	KF/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kenn- niss.
SB	04. JAN. 2022		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1.

Klägerin,

2.

Drittwiderbeklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Rechtsanwalt

gegen

Herrn Björr

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 09.12.2021
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Es wird festgestellt, dass der Drittwiderbeklagte keine
Schadensersatzansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis

, 1. Obergeschoss, aufgrund der beklagenseits ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung hat.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten als Gesamtschuldner auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten wird gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über die Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses

Mieter waren die Klägerin, der Drittwiderbeklagte und Vermieter war der Beklagte.

Mit Schreiben vom 20.05.2018 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs.

Der Eigenbedarf wurde damit begründet, dass der Beklagte die Wohnung für seinen damals -jährigen Vater benötigte. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 9 und 10 der Akte Bezug genommen.

Nachdem die Klägerin gegen die Kündigung Widerspruch eingelegt hatte, erhob der Beklagte Räumungsklage beim Amtsgericht Bottrop, die unter dem Aktenzeichen 10 C 142/18 anhängig war.

Da die Klägerin und der Drittwiderbeklagte eine Übergangswohnung fanden, entschieden sie sich, die Wohnung zu räumen. Die Räumungsklage wurde übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Kosten des Rechtsstreits wurden der Klägerin auferlegt.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin Schadensersatzansprüche geltend.

Dazu trägt sie vor, letztlich sei nicht der Vater des Beklagten in die frühere Wohnung der Klägerin gezogen, sondern die ehemalige Nachbarin

Durch die Räumung der Wohnung seien der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten Schäden entstanden, da sie zum einen diverse Möbel nicht hätten mitnehmen können und zum anderen Umzugskosten und Renovierungskosten gehabt hätten.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Seiten 3-8 der Klageschrift (Bl. 3-8 der Akte) Bezug genommen.

Die Klägerin trägt schließlich vor, der Drittwiderbeklagte habe seine Schadenersatzansprüche an sie abgetreten.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin Schadensersatz i.H.v. 11.741,26 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, sein Vater habe tatsächlich ursprünglich beabsichtigt, in die frühere Wohnung der Klägerin zu ziehen. Im weiteren Verlauf des Sommers 2018 habe er dem Kläger allerdings mitgeteilt, dass er zu einer langjährigen Bekannten, die ebenfalls alleinstehend war, den Kontakt intensiviert habe und nun doch beabsichtige, das Haus in zu behalten.

Mittlerweile ist der Vater der Beklagten mit dieser Bekannten verheiratet und beide wohnen in

Der Beklagte ist der Auffassung, diese Entwicklung sei zum Zeitpunkt der Kündigung und auch nicht bei Beendigung des Mietverhältnisses für den Beklagten absehbar gewesen.

Im Übrigen bestreitet der Beklagte, dass der Klägerin der behauptete Schaden entstanden ist. Wegen der Einzelheiten seines Vorbringens wird auf die Klageerwiderung vom 23.07.2019 (Bl. 36-41 der Akte) Bezug genommen.

Schließlich behauptet der Beklagte, er habe der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten auch fristlos wegen Zahlungsverzuges gekündigt, sodass es nicht darauf ankomme, ob die Eigenbedarfskündigung wirksam gewesen sei.

Widerklagend beantragt der Beklagte,

festzustellen, dass der Drittwiderbeklagte keine Schadensersatzansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis
des ersten Obergeschosses aufgrund der beklagtenseits ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung besitzt.

Der Beklagte ist der Auffassung, die Drittwiderklage gegen den Ehemann der Klägerin sei zulässig, da dieser ebenfalls Mieter des Objekts gewesen sei und im Sommer 2018 mehrfach bei dem Prozessbevollmächtigten des Beklagten angerufen und mit Schadenersatzansprüchen gedroht habe.

Der ursprünglich gestellte Feststellungsantrag, dass die Klägerin keinen Anspruch auf Zahlung von 11.741,26 € besitzt, haben beide Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 28.05.2020 (Bl. 116 der Akte) übereinstimmend für erledigt erklärt.

Der Drittwiderbeklagte beantragt,

die Dritt-Widerklage abzuweisen.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Anhörung des Drittwiderbeklagten, durch Vernehmung des Zeugen Frank Dohrmann sowie durch Vernehmung der Zeugen
..... und

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift der Sitzungsprotokolle vom 04.03.2021 (Bl. 178-179 der Akte) und vom 09.12.2021 (Bl. 230-231 der Akte) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet, während die Drittwiderklage begründet ist.

I.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Schadensersatz, da das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch wirksame Kündigung durch den Beklagten beendet worden ist.

Die vom Beklagten (auch) ausgesprochene fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist allerdings nachträglich unwirksam geworden, da der Beklagte durch eine Verrechnung mit dem Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückstände befriedigt worden ist.

Dies ergibt sich aus der Aussage des Zeugen Dohrmann in Verbindung mit den Angaben des Drittwiderbeklagten im Termin vom 04.03.2021.

Jedoch war die vom Beklagten ausgesprochene Eigenbedarfskündigung wirksam, da er die Kündigung damit begründet hat, sein Vater wolle in die streitgegenständliche Wohnung ziehen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die ursprünglich von der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten bewohnte Wohnung nunmehr unstreitig nicht vom Vater des Beklagten sondern von anderen Personen bewohnt wird.

Der Beklagte hat nämlich zur Überzeugung des erkennenden Gerichts bewiesen, dass er zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung zu Recht einen Eigenbedarf für seinen Vater geltend gemacht hat, da dieser zu diesem Zeitpunkt in die streitgegenständliche Wohnung einziehen wollte.

Dies ergibt sich aus der glaubhaften Aussage des Zeugen , der bekundet hat, er habe ursprünglich aufgrund des Todes seiner Frau die Absicht gehabt, das gemeinsame Haus zu verlassen und zu seinem Sohn nach zu ziehen. Diese Absicht hat er auch nachvollziehbar dargestellt, auch wenn er wegen des Zeitablaufs seither nicht mehr alle Einzelheiten benennen konnte.

Die Entscheidung des Zeugen ist zum einen nachvollziehbar und wirkt sich zum anderen nicht zum Nachteil des Beklagten aus, da nach der Aussage des Zeugen jedenfalls zu dem Zeitpunkt, als die Klägerin und der Drittwiderbeklagte die streitgegenständlich Wohnung geräumt haben, noch nicht klar war, dass der Zeuge doch nicht in diese Wohnung einziehen wird.

Es kommt daher für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht darauf an, ob die Klägerin ihre Schadensersatzansprüche substantiiert dargelegt hat.

II.

Die Drittwiderklage ist zulässig und begründet.

Der Beklagte und Widerkläger hat ein berechtigtes Interesse auf Feststellung, dass dem Drittwiderbeklagten keine Schadensersatzansprüche zustehen, da auch der Drittwiderbeklagte Mieter der streitgegenständlichen Wohnung war.

Er hat seine Ansprüche zwar an die Klägerin dieses Verfahrens abgetreten, diese könnte jedoch die abgetretenen Ansprüche an den Drittwiderbeklagten zurückübertragen.

Die Feststellungsklage ist auch begründet, da die Klägerin keine Ansprüche gegen den Beklagten auf Schadensersatz hat, wie sich aus dem oben Gesagten ergibt.

Es war daher wiedererkannt zu entscheiden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 11.741,26 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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, Zweigerstr. 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.

Dr. Helf