

Beglaubigte Abschrift

10 S 122/23
11 C 264/22
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen

Vert.:	Frist not.	KP/ KA	Mat.:
RA	EINGEGANGEN		Kammi- nar.
SB	16. NOV. 2023		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdB			Stel- lungn.

Beschluss

In dem Rechtsstreit

i.a. gegen . a.

werden die Parteien darauf hingewiesen, dass die Kammer nach Beratung beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das am 17.05.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop – Az. 11 C 264/22 – durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Beabsichtigt ist weiter eine Wertfestsetzung für das Berufungsverfahren auf 5.000,00 EUR.

Die Parteien erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme, die Beklagten ggf. auch zur Rücknahme der Berufung innerhalb von zwei Wochen.

Gründe

I.

Die klagenden Vermieter haben nach Kündigung des Wohnraummietverhältnisses nach einem Konflikt bei einem Aufeinandertreffen am 15.11.2022 die geräumte Herausgabe der Wohnung sowie des Schuppens im Anbau von den beklagten Mietern und deren dort lebender volljähriger Tochter verlangt und weiter von beklagten Mietern die geräumte Herausgabe des Carports sowie den fachgerechten

Verschluss des Wanddurchbruchs zum Schuppen. Dem liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Parteien sind mietvertraglich über die im Erdgeschoss des Hauses ! Bottrop, gelegene Wohnung miteinander verbunden. Der Mietvertrag wurde von den Beklagten zu 1) und 2) mit der Rechtsvorgängerin der Kläger im Jahre 2009 geschlossen. Die Kläger sind im Wege der Rechtsnachfolge zum 01.01.2022 in den Mietvertrag eingetreten. Bei der Beklagten zu 3) handelt es sich um die mittlerweile volljährige Tochter der Beklagten zu 1) und 2), die ebenfalls in der streitgegenständlichen Wohnung wohnt.

Die Beklagten sind ferner in Besitz eines Stellplatzes im hinteren Bereich des Grundstücks, auf dem sie ein Carport errichteten. Außerdem nutzen die Beklagten einen an das Hinterhaus angrenzenden Schuppen zu Wohnzwecken, zu dem sie einen Wanddurchbruch vornahmen.

Mit Schreiben vom 18.11.2022 erklärten die Kläger die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Die Kündigungserklärung wurde den Beklagten am 23.11.2022 zugestellt.

Gestützt ist die Kündigung auf einen Vorfall vom 15.11.2022. An dem Tag waren für die Kläger Handwerker vor Ort, um Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Hierfür wurde der gemeinschaftliche Wasserhahn an der Außenwand genutzt, um Baustoffe anzurühren. Damit war die Beklagte zu 1) nicht einverstanden, so dass es zu einem Disput mit der Klägerin zu 1) kam. Die Einzelheiten dieser Auseinandersetzung sind zwischen den Parteien streitig gewesen.

Mit Schriftsatz vom 20.12.2022 haben die Kläger erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt und diese auf eine Sachbeschädigung hinsichtlich des Wanddurchbruchs und die Herstellung eines baurechtswidrigen Zustands gestützt.

Die Kläger haben behauptet, dass die Beklagte zu 1) die Klägerin zu 1) lautstark auf Türkisch beschimpft habe, u. a. als „Schlampe“ und „Nutte“. Nachdem die Klägerin zu 1) entgegnet habe, dass ihr dies peinlich sei, insbesondere wenn Besuch oder Handwerker vor Ort seien, habe die Beklagte zu 1) geäußert, dass sie jedes Mal, wenn die Klägerin Besuch erhalte, lautstark aus dem Fenster schreien werde. Ferner habe sie gesagt: „Du kannst deine Fotze auf der Straße verkaufen, das was du suchst habe ich nicht“. Außerdem habe die Beklagte zu 1) gesagt, dass die Kläger mit dem Haus nicht glücklich werden, wobei sie mit den Fingern Handzeichen gemacht habe, als wolle sie etwas anzünden und anschließend aufsteigenden Rauch

gestikuliert habe. Schließlich sei die Situation eskaliert, als die Beklagte zu 1) mit erhobener Hand bedrohlich in Richtung der Klägerin zu 1) gestikuliert habe und zweimal „ich bringe dich um“ gesagt habe.

Die Kläger behaupten ferner, dass Stellplatz/Carport und Schuppen nicht an die Beklagten vermietet seien. Diese würden hierfür auch keine Miete zahlen. Die Nutzung des Schuppens zu Wohnzwecken sei darüber hinaus illegal, da eine Baugenehmigung hierfür nicht vorliege.

Die Kläger haben erstinstanzlich beantragt,

1. die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Wohnung in der i. im Erdgeschoss, bestehend aus dreieinhalb Räumen, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Diele, einem WC, einem Kellerraum, ein Toilettenbecken mit Sitz und Deckel sowie zwei Haustürschlüsseln in geräumten Zustand an sie herauszugeben;
2. die Beklagten zu verurteilen, den von ihnen genutzten Schuppen im Anbau des Hauses in Bottrop in geräumtem Zustand herauszugeben;
3. die Beklagten zu 1) und 2) zu verurteilen, den Wanddurchbruch zum Schuppen fachgerecht zu verschließen;
4. die Beklagten zu 1) und 2) zu verurteilen, den von ihnen innegehaltenen Stellplatz nebst Carport an die Kläger herauszugeben;
5. die Beklagten zu 1) und 2) zu verurteilen, die Kläger über einen Betrag in Höhe von 446,49 EUR gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Die Beklagten haben erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten haben die Ansicht vertreten, dass die Klage gegen die Beklagte zu 3) bereits deshalb abzuweisen sei, da diese – unstreitig – nicht Mietvertragspartei sei. Die Kündigung haben sie für unwirksam gehalten. Sie haben bestritten, dass es am 15.11.2022 zu Beschimpfungen und Bedrohungen seitens der Beklagten zu 1) gegenüber der Klägerin gekommen sei.

Die Beklagten haben behauptet, dass ihnen der Stellplatz und der Schuppen zu Beginn des Mietverhältnisses übergeben worden und somit Bestandteil des Mietvertrags geworden seien. Der Mietvertrag gebe insofern nicht sämtliche Absprachen wieder. Im Jahr 2010 hätten sie noch mit Absprache der

Voreigentümerin den ursprünglichen Carport abgerissen und durch einen neuen ersetzt. Dass der Schuppen mitvermietet sei, ergebe sich – so meinen die Beklagten – bereits daraus, dass hier ein altes Zechenhaus vermietet worden sei, wozu immer auch ein Schuppen gehöre.

Die Beklagten haben weiter die Ansicht vertreten, dass die Forderungen der Kläger rechtsmissbräuchlich seien. Zum einen hätten sie selbst kein eigenes Nutzungsinteresse an Schuppen und Carport. Zum anderen hätten sie die Räumlichkeiten vor dem Kauf eingehend besichtigt. Der Zustand und die Nutzung seien also bekannt gewesen. Bis zum Vorfall am 15.11.2022 sei dies auch nie thematisiert worden.

Das Amtsgericht hat in dem Termin zur mündlichen Verhandlung am 27.04.2023 (Protokoll Bl. 70-72 erstinstanzl. Akte) Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der Videoaufzeichnungen "IMG 3262" und "MFNQ 2224" (Datenträger Bl. 57 erstinstanzl. Akte) von dem Vorfall vom 15.11.2022.

In dem mit der Berufung angefochtenen Urteil (Bl. 74-79 d. A.), auf das die Kammer wegen der Einzelheiten, insbesondere wegen der tatsächlichen Feststellungen Bezug nimmt, hat es die Beklagten im Wesentlichen antragsgemäß verurteilt. Abgewiesen hat es die Klage wegen der durch die Kläger zur Erstattung verlangten vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren.

Die Verurteilung der Beklagten hat das Amtsgericht wie folgt begründet:

Der Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der gemieteten Wohnung ergebe sich aus § 546 Abs. 1 BGB. Der Mietvertrag über die Wohnung sei durch die Kündigung vom 18.11.2022 wirksam beendet worden. Gemäß § 543 Abs. 1 BGB könne das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liege danach vor, 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 nicht zugemutet werden könne. Ein solcher wichtiger Grund liege hier vor.

Die Beklagte habe die Klägerin beleidigt, u.a. als „Drecksstück“, und bedroht („sonst bringe ich dich um“, „das Haus wirst du sowieso irgendwann verlieren“). Dies stehe für das Gericht fest, nachdem die von den Klägern eingereichten Videos auszugsweise in Augenschein genommen worden seien. Zwar hätten die Beklagten der Anfertigung der Videos nicht zugestimmt. Die Aufnahme sei jedoch zum einen

nicht heimlich erfolgt. Vielmehr sei in den Videos zu sehen, dass diese aus dem Innenhof heraus aufgenommen und das Fenster, in dem die Beklagte zu 1) gestanden habe, nahezu frontal gefilmt worden sei. Zum anderen führe die Unzulässigkeit bzw. Rechtswidrigkeit einer Beweiserhebung nicht ohne Weiteres zu einem Beweisverwertungsverbot. Die ZPO kenne selbst für rechtswidrig erlangte Informationen oder Beweismittel kein – ausdrückliches – prozessuales Verwendungs- oder Verwertungsverbot. Ob ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Beweisgegners durch die Verwertung von Beweismitteln gerechtfertigt sei, richte sich nach dem Ergebnis der Abwägung zwischen dem gegen die Verwertung streitenden allgemeinen Persönlichkeitsrecht, hier in seiner Ausprägung als Recht auf informationelle Selbstbestimmung, auf der einen und den für die Verwertung sprechenden rechtlich geschützten Interessen auf der anderen Seite (BVerfGE 106, 28, 49). Das Grundgesetz – insbesondere das u. a. in Art. 20 Abs. 3 GG verankerte Rechtsstaatsprinzip – messe dem Erfordernis einer wirksamen Rechtspflege eine besondere Bedeutung bei. Im Zivilprozess, in dem über Recht und Rechtspositionen der Parteien innerhalb eines privatrechtlichen Rechtsverhältnisses gestritten werde, seien die Aufrechterhaltung einer funktionstüchtigen Rechtspflege und das Streben nach einer materiell richtigen Entscheidung wichtige Belange des Gemeinwohls. Um die Wahrheit zu ermitteln, seien die Gerichte deshalb grundsätzlich gehalten, von den Parteien angebotene Beweismittel zu berücksichtigen, wenn und soweit eine Tatsachenbehauptung erheblich und beweisbedürftig ist. Dies gebieten auch der in § 286 ZPO niedergelegte Grundsatz der freien Beweiswürdigung sowie das grundrechtsähnliche Recht auf rechtliches Gehör gemäß Art. 103 Abs. 1 GG (vgl. BVerfGE 106, 28, 49). Aus ihnen folge die grundsätzliche Verpflichtung der Gerichte, den von den Parteien vorgetragenen Sachverhalt und die von ihnen angebotenen Beweise zu berücksichtigen.

Allein das allgemeine Interesse an einer funktionstüchtigen Rechtspflege und das Interesse, sich ein Beweismittel für zivilrechtliche Ansprüche zu sichern, reichten jedoch nicht, um im Rahmen der Abwägung von einem höheren Gewicht ausgehen zu können, als es dem Recht am gesprochenen Wort zukomme. Vielmehr müssten weitere Aspekte hinzutreten, die ergäben, dass das Interesse an der Beweiserhebung trotz der Persönlichkeitsbeeinträchtigung schutzbedürftig ist (vgl. BGH, Ur. v. 15.05.2018 – VI ZR 233/17).

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs halte das Gericht die Verwertung der Videoaufnahmen für zulässig, da das Interesse der Kläger an der Beweiserhebung die Persönlichkeitsverletzung der Beklagten überwiege. Gegen die Verwertung der

Videoaufnahmen spreche zwar zunächst, dass für die Kläger keine Beweisnot bestehe, da sie für den Vorfall auch Zeugen benannt hätten und die Videoaufnahmen nicht das einzige Beweismittel seien. Ferner spreche gegen die Verwertung, dass die Videoaufnahmen nicht im öffentlichen Bereich, sondern auf dem Privatgrundstück der Parteien angefertigt worden seien. Für die Verwertung der Videoaufnahmen spreche neben dem Beweisinteresse (das Ermitteln der materiellen Wahrheit) jedoch der Umstand, dass hier kein privates Gespräch, das beispielsweise in den eigenen vier Wänden unter vier Augen geführt worden sei, heimlich aufgenommen worden sei. Vielmehr habe die Beklagte zu 1) am geöffneten Fenster gestanden und lautstark aus dem Fenster gerufen. Das Gesagte sei somit nicht nur für einen kleinen Kreis an Zuhörern bestimmt gewesen. Vielmehr habe die Beklagte zu 1) bereits aufgrund der Lautstärke damit rechnen müssen, dass auch andere Personen ihre Äußerungen hörten, z.B. Nachbarn oder Passanten, die an dem Grundstück vorbeigingen. Ferner müsse das besondere Verhältnis der Parteien berücksichtigt werden. Die Parteien seien Nachbarn und die Kläger machten nicht „nur“ eine Geldforderung geltend, für die die Videoaufnahme als Beweismittel dienen sollte, sondern es ginge vielmehr um Beleidigungen und Bedrohungen im häuslichen Umfeld der Kläger, was nach Auffassung des Gerichts einen deutlich höheren Stellenwert habe als das Persönlichkeitsrecht der Beklagten. Hinzu komme, dass auch die Klägerin auf dem Video zu sehen bzw. zu hören sei und das Video somit auch der Entlastung der Beklagten hätte dienen könnte, falls etwaige Provokationen der Klägerin stattgefunden hätten. Die in den Videos zu hörende Drohung sei ernst zu nehmen und könne nach Auffassung des Gerichts nicht damit abgetan werden, dass das so nicht gemeint gewesen sei, wie die Beklagte zu 3) in der mündlichen Verhandlung erklärt habe. Auch wenn es sich scheinbar um eine türkische Redewendung handele, die im Streit gesagt werde – zumindest habe dies der Dolmetscher so stehen lassen – so hätten die Kläger, die ebenfalls türkisch sprächen und denen die entsprechende Redewendung demnach ebenfalls geläufig sein dürfte, die Aussage als Drohung aufgefasst. Hinzu komme, dass die Beklagte zu 1) bei den Äußerungen sehr laut gesprochen – fast geschrien – und wild gestikuliert habe. Ein ähnliches Temperament hätten die Beklagten auch in der mündlichen Verhandlung gezeigt. In Zusammenhang mit den Äußerungen sei das Verhalten der Beklagten zu 1) daher als Drohung zu werten. Dass die Kläger die Äußerungen ebenfalls als Drohung aufgefasst hätten, habe sich ferner in der mündlichen Verhandlung gezeigt, als die Klägerin zu 1) gebeten habe, den Gerichtssaal verlassen zu dürfen, als die Videoaufnahmen in Augenschein genommen worden seien, da sie die Aufnahmen

ihrer eigenen Aussage nach zu sehr belasten würden. Auf das Gericht habe die Klägerin zu 1) dabei auch einen glaubwürdigen Eindruck gemacht. Aus dem Video sei auch ersichtlich, dass von der Klägerin keinerlei Provokationen ausgegangen seien, was die Äußerungen der Beklagten zu 1) rechtfertigen könnten. Die Klägerin zu 1) habe in sehr ruhigem Tonfall gesprochen. Ihr Verhalten habe keine Provokationen gezeigt. Auch die vom Dolmetscher übersetzten Aussagen der Klägerin zu 1) hätten keine Provokationen erkennen lassen. Dass es offenbar eine Meinungsverschiedenheit hinsichtlich der Verwendung des Wassers gegeben habe, rechtfertige die Äußerungen der Beklagten zu 1) in keinem Fall.

Unter diesen Umständen könne es den Klägern nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist fortzuführen. Die Parteien seien nicht nur über das Mietverhältnis miteinander verbunden, sondern darüber hinaus auch Nachbarn. Zwar wohnten sie nicht wortwörtlich „Tür an Tür“. Jedoch befinde sich – wie man in dem Video erkennen kann – die Eingangstür der Kläger direkt neben dem Küchenfenster der Beklagten, so dass sich die Parteien zwangsläufig begegneten.

Der Anspruch richte sich auch gegen die Beklagte zu 3). Diese sei zwar nicht Vertragspartei des Mietvertrags. Der Räumungsanspruch sei jedoch gegen sämtliche Bewohner der Mietwohnung zu richten, die Besitz an der Wohnung haben. Da die Beklagte zu 3) mittlerweile volljährig sei, habe sie auch Mitbesitz an der Wohnung, so dass der Räumungsanspruch ebenfalls gegen sie zu richten sei.

Die Kläger hätten gegen die Beklagten ferner einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Schuppens und des Stellplatzes nebst Carport aus § 985 BGB. Die Kläger seien Eigentümer von Schuppen und Stellplatz, die Beklagten Besitzer. Die insofern beweisbelasteten Beklagten hätten nicht nachgewiesen, dass sie ein Besitzrecht hinsichtlich Schuppen und Stellplatz haben, § 986 BGB. Aus dem Mietvertrag gehe nicht hervor, dass Schuppen und Stellplatz mitvermietet worden seien. Dort werde hinsichtlich der Beschreibung und Ausstattung der Wohnung auf die Anlage „Wohnungsbeschreibung/Übergabeprotokoll“ verwiesen. Auch in dieser Anlage seien weder Schuppen noch Stellplatz erwähnt. Auch wenn das vorgedruckte Dokument diese Objekte nicht vorsehe, hätte dies die Parteien nicht gehindert, Schuppen und Stellplatz handschriftlich zu ergänzen. Andere Dinge seien nämlich ebenfalls handschriftlich ergänzt worden. Das Gericht lasse nicht außer Acht, dass der Mietvertrag offensichtlich nicht ganz richtig sei. So heiße es in diesem beispielsweise, dass die Wohnung im Erdgeschoss vermietet werde, wohingegen die

Beklagten wohl auch im 1. Obergeschoss wohnten. Dies spiegele sich auch in der Modernisierungsgenehmigung der Voreigentümerin vom 17.08.2009 wieder, in dem als Lage der Wohnung „Einfamilienhaus“ angegeben sei. Jedoch ergebe sich auch aus den beiden überreichten Modernisierungsvereinbarungen vom 17.08.2009 und vom 03.09.2010 nicht, dass Schuppen und Stellplatz zum Mietobjekt gehörten. Die Beklagten hätten den Wanddurchbruch zum Schuppen selbst erstellt und behaupteten, den Carport auf dem Stellplatz mit Einverständnis der Voreigentümerin erneuert zu haben. Keine der Modernisierungsgenehmigungen verhalte sich jedoch über diese Arbeiten. Aus diesen könne daher nicht abgeleitet werden, dass Schuppen und Stellplatz überhaupt Bestandteile des Mietvertrags seien. Sonstige Beweismittel hätten die Beklagten nicht benannt, so dass sie hinsichtlich ihres vermeintlichen Besitzrechtes beweisfällig geblieben seien.

Die Durchsetzung des Herausgabeanspruchs sei auch nicht rechtsmissbräuchlich. Ob die Kläger ein eigenes Nutzungsinteresse an Schuppen und Stellplatz hätten, sei für den Anspruch irrelevant. Entscheidend sei allein, dass die Beklagten diese Räumlichkeiten in Besitz hätten, ohne hierfür ein Besitzrecht zu haben. Auch aus dem Umstand, dass die Kläger Schuppen und Stellplatz bis Mitte November noch nicht herausverlangt hätten, könnten die Beklagten kein rechtsmissbräuchliches Verhalten herleiten. Es sei nach Auffassung des Gerichts völlig normal, dass sich die Kläger, die das Objekt erst zum 01.01.2022 übernommen hätten, in dem Objekt zunächst selbst eingerichtet hätten und es einige Zeit dauern könne, bis deutlich werde, dass bzw. wie man Schuppen und Stellplatz nutzen könne bzw. auf die Nutzung angewiesen sei.

Die Kläger hätten gegen die Beklagten zu 1) und 2) darüber hinaus einen Anspruch auf Beseitigung des Wanddurchbruchs zum Schuppen aus § 280 Abs. 1 BGB. Die Beklagten hätten keine Genehmigung zur Erstellung des Wanddurchbruchs. Eine derartige Maßnahme gehe auch aus den überreichten Modernisierungsgenehmigungen der Voreigentümerin nicht hervor. Hierdurch sei das Eigentum der Kläger beschädigt worden. Zudem seien damit Räumlichkeiten miteinander verbunden worden, die verschiedenen Wohneinheiten zuzuordnen seien. Die Beklagten seien daher dafür verantwortlich, diesen Wanddurchbruch wieder fachmännisch zu verschließen.

Gegen die Verurteilung richtet sich die Berufung der beklagten Mieter und deren Tochter, mit der sie vollumfängliche Abweisung der Klage weiterverfolgen.

Zu Unrecht habe das Amtsgericht die Beklagten zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Die in der Verhandlung auszugsweise in Augenschein genommenen Videos seien bereits nicht verwertbar. Darüber hinaus hätten, wenn schon, dann sämtliche Videos in Augenschein genommen müssen und die beklagtenseitig benannten Zeugen gehört werden müssen. Dies sei veranlasst gewesen, um dem Vorbringen der Beklagten zu wiederholten Provokationen seitens der Kläger gegenüber der Beklagten zu 2) nachzugehen. Mit Blick auf die Dauer des Mietverhältnisses und beklagtenseitig vorgetragene Provokationen hätte das Amtsgericht bei der Beurteilung der Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung eine viel umfassendere Würdigung vornehmen müssen. Im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens sei vorgetragen worden, dass dem Rechtsstreit wiederholte Provokationen der Kläger zugrunde liegen würden, die seitens des Amtsgerichts nicht berücksichtigt worden seien. Vielmehr sei der diesbezügliche Vortrag der Beklagten seitens des Gerichts nicht gewürdigt worden, insbesondere seien die diesbezüglich geladenen Zeugen nicht gehört worden, was unter anderem einen Verstoß gegen das Recht auf rechtliches Gehör gem. Art. 103 Abs. 1 GG, Art. 6 Abs. 1 EMRK darstelle. Provokationen seien nicht bloß unmittelbar vor der Auseinandersetzung am 15.11.2022 erfolgt, sondern wiederholt permanent bereits langer Zeit zuvor. Es erkläre sich insoweit von selbst, dass sich die Kläger im Rahmen der von ihnen erstellten Videoaufnahmen selbst zurückgehalten hätte. Den Klägern gehe es einzig darum, das lebenslange Wohnrecht der Kläger zu umgehen.

Im Rahmen der materiellen Prozessleitung des Gerichts hätte es dem Amtsgericht obliegen, die Beklagten gemäß § 139 ZPO bezüglich weiteren Vortrages hinsichtlich der umfangreichen Provokationen der Kläger hinzuweisen. Zu Unrecht habe das Gericht seine Entscheidung lediglich auf die auf den Videos zu ersehende Situation am 15.11.2022 gestützt.

Sofern die Kläger hinsichtlich der vermeintlichen Drohung der Beklagten zu 1) auf die getätigten Äußerungen abstellten, sei klarzustellen, dass seitens des Dolmetschers im Rahmen der mündlichen Verhandlung bestätigt worden sei, dass es sich hierbei um eine türkische Redewendung handle, die im Streit geäußert werde, ohne diese offenkundig ernsthaft zu beabsichtigen.

Die ohne Kenntnis der Beklagten erfolgten Videoaufnahmen seien nicht verwertbar, die Abwägung gehe hier, entgegen der amtsgerichtlichen Sicht, zu Lasten der Verwertung aus. Aus Sicht der Beklagten habe es so gewirkt, als sei das aufzeichnende Mobilfunkgerät lediglich in der Hand gehalten worden, ohne dass

Aufnahmen getätigt worden seien. Unrichtig sei die Auffassung des Amtsgerichts, dass es sich nicht um ein privates Gespräch gehandelt habe, da es – wie das Amtsgericht selbst gesehen habe – in dem von der öffentlichen Straße abgewandten Bereich stattgefunden habe und von Passanten wie Nachbarn nicht habe wahrgenommen werden können. Das amtsgerichtlich angeführte Argument, die Videoaufzeichnung könne auch zur Entlastung der Beklagten dienen, laufe leer, weil Provokationen vor Aufzeichnungsbeginn erfolgt seien. Wie amtsgerichtlich zutreffend gesehen, habe auf Seiten der Kläger keine Beweisnot bestanden.

In dem nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs erfolgten Mieterhöhungsverlangen aus Januar 2023 auf eine „neue Gesamtmiete“ i. H. v. 452,41 EUR (Anlage B 1, Bl. 43-45 e. A.) liege aus objektiver Empfängersicht ein Angebot auf Fortsetzung bzw. Neubegründung eines Mietverhältnisses, das die Beklagten durch den fortgesetzten Mietgebrauch auch angenommen hätten. Ein Festhalten an der Kündigung verstoße jedenfalls gegen Treu und Glauben. Nicht nachvollzogen werden könne der Vortrag der Kläger, eine Kopie der Mieterhöhung sei den Beklagten einfach so zugegangen bzw. zu den Beklagten gelangt. Selbstverständlich sei das Erhöhungsbegehren seitens der Kläger wissentlich und willentlich an die Beklagten zugestellt worden. Andernfalls hätten die Beklagten hiervon keine Kenntnis erlangen können.

Ein Anspruch der Kläger auf Herausgabe von Schuppen und Stellplatz bestehe ebenfalls nicht. Die Überlassung von Schuppen und Stellplatz habe der gelebten Praxis zwischen den Beklagten und der Rechtsvorgängerin der Kläger entsprochen. Hinsichtlich des Schuppens sei es so gewesen, dass dieser ursprünglich als Wasserspeicher genutzt worden sei. Auf Anfrage habe damals die Rechtsvorgängerin der Kläger den Beklagten eine Nutzung des Schuppens in Aussicht gestellt, wenn die unmittelbare Nachbarin, die nunmehr zeugenschaftlich benannte Zehra Akmese zustimme, was auch passiert sei.

Auch ein Anspruch auf Beseitigung des Wanddurchbruchs zwischen Wohnung und Schuppen bestehe nicht. Selbstverständlich sei der Wanddurchbruch nicht eigenmächtig und ohne vorige Mitteilung gegenüber den vorigen Eigentümern bzw. der insoweit involvierten Nachbarmietpartei, der Zeugin Akmese, sondern in enger Rücksprache mit sowie entsprechender Zustimmung von diesen erfolgt. Die Schaffung des Wanddurchbruchs sei weder pflichtwidrig noch vorwerfbar.

Wegen der weiteren Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf das Vorbringen aus der Berufungsbegründung (Bl. 33-42 d. A.) sowie aus dem Schriftsatz vom 24.10.2023 (Bl. 84-88 d. A.).

Die Beklagten beantragen sinngemäß nunmehr,

das am 17.05.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop (Az. 11 C 264/22) abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen nunmehr,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das mit der Berufung angefochtene Urteil. Die eigene Beweiswürdigung der Beklagten könne die des Gerichts nicht ersetzen. Sofern die Berufung ausführe, dass das Amtsgericht die Kündigung darauf gestützt habe, dass die Beklagte zu 1) die Klägerin als „Dreckstück“ beleidigt und bedroht haben soll, sei diese Sachverhaltsdarstellung unvollständig und fehlerhaft. Das Amtsgericht habe in seinen Entscheidungsgründen ausdrücklich ausgeführt, dass die Drohung nicht in der Beleidigung „Dreckstück“ gesehen werde, sondern in den Drohungen „ich bringe Dich um“ und „das Haus wirst Du sowieso irgendwann verlieren“, wobei bei letzterer Äußerung die Beklagte zu 1) mit ihren Fingern ein Feuer mit aufsteigendem Rauch gestikuliert habe, wie klägerseitig vorgetragen und unter Beweis gestellt. Auf dem Video sei diese Gestik ebenfalls deutlich erkennbar. Dabei habe das Amtsgericht in seinen Urteilsgründen sogar noch versäumt, dass die Beklagte zu 1) die Klägerin als Prostituierte beschimpft habe, festgemacht an den Worten „das was Du suchst, habe ich für Dich nicht. Das kannst Du draußen finden.“ Ferner sei die Klägerin ausweislich des Sitzungsprotokolls mit „sie sei kein Mensch“, „sie sei doof“ beschimpft worden. Auf die weiteren Flüche und Verwünschungen sollten im Rahmen der Berufungserwiderung nicht weiter eingegangen werden, da die hier getätigten Äußerungen seitens der Beklagten völlig ausreichend seien, eine fristlose Kündigung zu begründen.

Eine Verpflichtung des Amtsgerichts, sich sämtliche Videos anzuschauen, habe nicht bestanden, da der Kündigungsgrund bereits aus den in Augenschein genommenen Aufnahmen ersichtlich und das Gericht nicht gehalten sei, weitere Kündigungsgründe zu erforschen. Die Unterstellung der Berufung, es seien heimlich Videos aufgezeichnet worden, treffe nicht zu, es sei eine Vielzahl von Personen zugegen gewesen.

Sofern beklagtenseitig nunmehr vorgetragen werde, die Klägerseite habe die Beklagten provoziert, so sei dies völlig neuer Sachvortrag in der zweiten Instanz. Es werde Verspätung gerügt. Provokationen seitens der Kläger habe es nicht gegeben, sähe man davon ab, dass die Kläger es gewagt hätten, den gemeinsamen Wasseranschluss im Hofbereich zu benutzen, um Wasser für die Maurerarbeiten am Gebäude bereitzustellen. Auch in der Berufungsinstanz werde nicht vorgetragen, womit die Kläger die Beklagten provoziert haben sollten.

Auch die Vorlage einer angeblichen Mieterhöhung vermöge die Entscheidung des Amtsgerichts Bottrop nicht erfolgreich anzugreifen. Zunächst einmal handele es sich auch hierbei um einen erstmaligen Vortrag, der in zweiter Instanz verspätet sei. Richtig sei, dass die Kläger eine Mieterhöhung durch eine fachkundige Person hätten vorbereiten lassen, von der sie aufgrund des Vorfalls vom 15.11.2022 dann allerdings keinen Gebrauch mehr gemacht und diese auch nicht unterschrieben hätten. Eine Kopie dieser vorbereiteten Mieterhöhung sei dann wohl zu den Beklagten gelangt, ohne dass die Kläger ihrerseits hierzu ihr Einverständnis erklärt hätten.

Die Reichweite der Gebrauchsüberlassung ergebe sich wie üblich aus dem Mietvertrag. Wegen der Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf das Vorbringen aus der Berufungserwiderung (Bl. 72-75 d. A.).

II.

Die Kammer ist einstimmig der Überzeugung, dass die gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthafte und gemäß § 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten in der Sache offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat.

Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung, §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2, 546 ZPO, noch rechtfertigen die im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen, §§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO, eine abweichende Beurteilung. Das Amtsgericht ist mit einer überzeugenden Begründung, die die Kammer sich zu Eigen macht, zu dem Ergebnis gelangt, dass die Kündigung der Kläger vom 18.11.2022 nach den Beleidigungen und Bedrohungen der Beklagten zu 1) gegenüber der Klägerin am 15.11.2022 das Mietverhältnis der Parteien beendet hat und entsprechend die Kläger Anspruch auf geräumte Herausgabe der Wohnung haben.

1.

In der Sache verspricht die Berufung keinen Erfolg, weil das Amtsgericht in Ergebnis und Begründung zutreffend erkannt hat, dass ein wichtiger Grund i. S. v. § 543 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 2, 569 Abs. 2 BGB, festgemacht an den Beleidigungen und der Bedrohung der Beklagten zu 1) gegenüber der Klägerin bei der Begegnung am 15.11.2022, vorliegt. Die fristlose Kündigung setzt voraus, dass dem Vermieter unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Vertrags nicht bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist zugemutet werden kann, was das Amtsgericht überzeugend angenommen hat.

a)

Die erheblichen verbalen Übergriffe der Beklagten zu 1) gegenüber der Klägerin hat das Amtsgericht für die Kammer bindend festgestellt. Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist die Kammer an die vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Konkreter Anhaltspunkt in diesem Sinne ist jeder objektivierbare rechtliche oder tatsächliche Einwand gegen die erstinstanzlichen Feststellungen. Bloß subjektive Zweifel, lediglich abstrakte Erwägungen oder Vermutungen der Unrichtigkeit ohne greifbare Anhaltspunkte wollte der Gesetzgeber ausschließen. Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne des § 529 Abs. 1 ZPO liegen nur dann vor, wenn aus der für die Kammer gebotenen Sicht eine gewisse – nicht notwendig überwiegende – Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Falle der erneuten Beweiserhebung die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben wird, sich also deren Unrichtigkeit herausstellt (BGH, Urt. v. 18.10.2005 – VI ZR 270/04, NJW 2006, 152 Rdnr. 9). Dies ist hier nicht der Fall. Die tatrichterliche Überzeugungsbildung ist nicht zu beanstanden.

Das Amtsgericht hat Beweis in nicht zu beanstandender Weise erhoben und überzeugend gewürdigt. Nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme der Videoaufzeichnungen in der mündlichen Verhandlung hat die Beklagte zu 1) die Klägerin beleidigt und bedroht. So hat sie insbesondere die Klägerin als „Drecksstück“ angesprochen, dazu mit „Du bist doch kein Mensch“. An Bedrohungen

hat das Amtsgericht gestützt auf die Videoaufnahme die Wendungen „sonst bringe ich Dich um“ und „das Haus wirst Du sowieso irgendwann verlieren“ seiner Entscheidung zu Grunde gelegt.

Die Verwertung der in dem Termin zur mündlichen Verhandlung in Augenschein genommenen Videoaufzeichnungen ist nicht zu beanstanden.

aa)

Die Beklagten sind bereits gem. § 295 Abs. 1 ZPO (zum Anwendungsbereich vgl. etwa *BGH*, Urt. v. 18.07.2007, Az. IV ZR 129/06, juris Rdnr. 41 f.; *Greger*, in *Zöller*, ZPO, 35. Aufl., 2024, § 286 Rdnr. 15a) an einer Rüge gehindert, die Verwertung der Videoaufnahmen sei zu Unrecht erfolgt. Wurde nämlich bei einer Beweisaufnahme ein unzulässiges Beweismittel verwendet, findet die Bestimmung des § 295 Abs. 1 ZPO grundsätzlich Anwendung. Hier haben die Prozessbevollmächtigten nach Betrachtung der Videoaufnahmen mit den eingangs gestellten Anträgen zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme verhandelt (Protokoll Seite 3, Bl. 72 erstinstanzl. Akte), eine Rüge indes ist nicht erfolgt.

bb)

Die Authentizität der im Termin zur mündlichen Verhandlung angeschauten Videoaufnahmen stellen die Beklagten auch im zweiten Rechtszug nicht in Abrede, eine Bearbeitung der Aufnahmen nehmen sie gerade nicht an (Schriftsatz vom 24.10.2023, dort Mitte Seite 4, Bl. 87 d. A.). Soweit die Beklagten sich gegen die Verwertung der Aufnahmen wenden und geltend machen, auch die weiteren Videos hätten angeschaut werden müssen, es seien weiteren Aufklärungsmaßnahmen des Gerichts betreffend vorausgegangene „Provokationen“ veranlasst, verhilft dies der Berufung nicht zum Erfolg, insbesondere auch nicht zu einem vorläufigen Erfolg i. S. e. weiteren Sachverhaltsaufklärung durch die Kammer.

cc)

Losgelöst von dem hier gegebenen Rügeverlust ist allerdings auch in der Sache die Verwertung der Videoaufnahmen nicht zu beanstanden. Ein Beweisverwertungsverbot steht der Verwendung der im Termin zur mündlichen Verhandlung in Augenschein genommenen Videoaufzeichnungen nicht entgegen.

§ 286 ZPO i. V. m. Art 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, den von den Parteien vorgetragene Sachverhalt und die von ihnen angebotenen Beweise vollständig zu berücksichtigen. Eine unzulässige Beweiserhebung führt daher nicht automatisch dazu, dass hierdurch erlangte Erkenntnisse bei der Beweiswürdigung nicht verwertet werden dürfen. Die Verwertung eines vom Gericht erhobenen Beweises hat nur zu unterbleiben, wenn dies ein Gesetz ausdrücklich anordnet (z. B. § 51 BZRG hinsichtlich getilgter oder tilgungsreifer Verurteilungen, § 7 Abs. 2 AutobahnmautG für Aufzeichnungen der Erfassungsanlagen) oder wenn die Beweiserhebung ein verfassungsrechtlich geschütztes Recht einer Partei verletzt hat, ohne dass dies zur Gewährleistung eines im Rahmen der Güterabwägung als höherwertig einzuschätzenden Interesses der anderen Partei oder eines anderen Rechtsträgers nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt erscheint. Dabei kommt der Funktionstüchtigkeit der Rechtspflege und deren Streben nach einer materiell richtigen Entscheidung als wichtigem Belang des Gemeinwohls erhebliches, aber nicht allein ausschlaggebendes Gewicht zu; im Zivilprozess kommt es vor allem auch auf die Bedeutung des Beweismittels für die Rechtsverwirklichung einer Partei an; ein (stets gegebenes) „schlichtes Beweisinteresse“ genügt nicht (vgl. *BVerfG*, v. 09.10.2002, Az. 1 BvR 1611/96, 1 BvR 805/98, NJW 2002, 3619, [3624]). Eine gegen einfaches Recht (z. B. BetrVG, DSGVO, BDSG) verstoßende Beschaffung oder Benutzung von Beweismitteln begründet dagegen nicht per se ein Verwertungsverbot (vgl. *Greger*, in *Zöller*, ZPO, 35. Aufl., 2024, § 286 Rdnr. 15a m. w. N.).

(Verdeckte u offene) Foto-, Film- oder Videoaufnahmen stellen ohne Zustimmung des Abgelichteten regelmäßig einen Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG dar und verletzen sein Recht am eigenen Bild (§ 22 KUG); dies gilt auch für Aufnahmen, die in der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen erfolgen. Diese können aber – soweit nicht der unantastbare Intimbereich betroffen ist (vgl. *OLG Düsseldorf*, Ur. v. 05.05.1997, Az. 5 U 82/96, NJW-RR 98, 241) – im Einzelfall gerechtfertigt und damit ausnahmsweise verwertbar sein, wenn das Interesse an der Verwertung der Aufnahmen das Interesse des Beweisgegners an Privatsphäre überwiegt (vgl. *EGMR*, Ur. v. 27.05.2014, Az. 10724/09, NJW 2015, 1079 [1080]; *Saenger*, in *Ders.*, ZPO, 9. Aufl., 2021, § 286 Rdnr. 27).

Ein Überwiegen der Beweisführungsinteressen der Kläger hat das Amtsgericht hier zutreffend bejaht. Insbesondere hat das Amtsgericht zu Gunsten der Beklagten in die Abwägung eingestellt, dass auch Zeugen für die lautstarken Beleidigungen und Bedrohungen in Form der auf der Terrasse vorhandenen Personen vorhanden

waren. Zutreffend hat das Amtsgericht aber auch gesehen, dass es sich um Äußerungen handelt, die die Beklagte zu 1) selbst öffentlich gemacht hat, indem sie sie lautstark aus dem geöffneten Fenster gegenüber auf der Terrasse befindlichen Personenmehrzahl entäußert hat.

dd)

Weitere Sachaufklärung war erstinstanzlich nicht veranlasst und ist es auch nicht in zweiter Instanz.

(1)

Eine Veranlassung, weitere Videoaufzeichnungen anzuschauen, bestand nicht, auch das Vorbringen der Berufung erfordert sie nicht. In erster Instanz hatte die Tatrichterin, nachdem der Hauptbeweis geführt war, keine Veranlassung, noch weitergehend Videoaufnahmen zu betrachten. Auch in zweiter Instanz besteht hierzu keine Veranlassung, bereits da ein konkreter entlastender Inhalt durch die Beklagten nicht vorgetragen ist, sondern diese selbst davon ausgehen, dass wegen der situativen Aufnahme gerade keine entlastenden Umstände aufgenommen worden seien.

(2)

Die zeugenschaftliche Vernehmung der gegenbeweislich mit der Klageerwiderung angebotenen Arife Yildirim hat das Amtsgericht zu Recht unterlassen, nachdem durch die angeschauten Videoaufnahmen von den Beklagten in Abrede gestellte Drohungen und Beleidigungen bestätigt waren und hiernach die Prozessbevollmächtigten und das Gericht ausdrücklich übereinstimmten (Protokoll Bl. 72 erstinstanzl. Akte), dass es der Vernehmung der vorbereitend geladenen Zeugen nicht bedurfte, mithin die weiteren Beweisangebote zum Hergang fallengelassen wurden, § 399 ZPO.

Losgelöst davon scheiterte etwa eine Beweisaufnahme durch Vernehmung der mit Schriftsatz vom 06.02.2023 (Bl. 36 Rs d. A.) für „Der von den Klägern behauptete Vorgang hat sich so nicht zugetragen, insbesondere kam es nicht zu den geschilderten Beleidigungen.“ zeugenschaftlich benannten Arife Yildirim nunmehr auch an § 531 Abs. 2 ZPO. Neu im zweiten Rechtszug sind nämlich Angriffs- und

Verteidigungsmittel, die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung im ersten Rechtszug nicht vorgebracht worden sind; dazu gehören auch Angriffs- und Verteidigungsmittel, die die Partei im ersten Rechtszug zwar zunächst vorgebracht, dann aber fallen gelassen oder auf die sie verzichtet hat (vgl. etwa *BGH*, Urt. v. 31.05.2017, Az. VIII ZR 69/16, *NJW* 2017, 2288 [2289] Rdnr. 19; *Rimmelspacher*, in *MK-ZPO*, 6. Aufl., 2020, § 520 Rdnr. 66).

(3)

Auch wegen von den Beklagten unterstellten „Provokationen“ der Kläger waren und sind weitere Aufklärungsmaßnahmen nicht veranlasst. Zutreffend geht die Berufung davon aus, dass bei der Betrachtung der außerordentlichen fristlosen Kündigung eine umfassende Abwägung zu erfolgen hat. Allerdings sind in diese Umstände einzustellen, die vorgetragen und erforderlichenfalls nach einer Beweisaufnahme festzustellen sind. Hier fehlt es – erst- wie zweitinstanzlich – bereits an konkretem Vorbringen zu Provokationen ausgehend von den Klägern.

Soweit die Berufung eine Pflicht des Gerichts annimmt, das Amtsgericht hätte auf ungenügenden Vortrag zu etwaigen Provokationen hinweisen müssen, teilt die Kammer diesen Ansatz nicht. Letztlich kann dies indes dahinstehen, weil ein – hier nicht gegebener aber unterstellter – Verstoß gegen Prozessleitungspflichten aus § 139 ZPO der Berufung im Fall nicht zum Erfolg verhelfen würde. Damit nämlich das Rechtsmittelgericht die Kausalität einer Verletzung der Prozessleitungspflicht prüfen kann, muss in der Rechtsmittelbegründung (§ 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO) angegeben werden, was auf entsprechenden Hinweis hin vorgetragen worden wäre (vgl. *Greger*, in *Zöller*, ZPO, 35. Aufl., 2024, § 139 Rdnr. 20). Liegt der Gehörsverstoß in der Verletzung einer Hinweispflicht, muss die Rüge ausführen, wie die betreffende Partei auf einen entsprechenden Hinweis reagiert hätte, insbesondere was sie im Einzelnen vorgetragen und welche rechtlichen Ausführungen sie in diesem Fall gemacht hätte (vgl. *BGH*, Beschl. v. 24.04.2008, Az. I ZB 72/07, *juris* Rdnr. 12; *OLG München*, Beschl. v. 24.11.2021, Az. 27 U 3592/21, *juris* Rdnr. 12).

b)

Auch die rechtliche Würdigung, die Bejahung eines Kündigungsgrundes, ist zutreffend. In den festgestellten Beleidigungen und Bedrohungen liegt eine Grenzüberschreitung, die zwanglos die außerordentliche Kündigung trägt. Für eine

Mietvertragspartei kann ein Recht zur fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB bestehen, wenn infolge des Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrags wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden kann. Über die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB ist auf Grund einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden. Hierfür sind die Interessen des Kündigenden an der Vertragsbeendigung und die Interessen der anderen Vertragspartei an der Fortdauer des Mietverhältnisses zu ermitteln und zu bewerten. Diese Bewertung geht hier deutlich zu Gunsten des Beendigungsinteresses der klagenden Vermieter aus, wie das Amtsgericht in jeder Hinsicht überzeugend erkannt hat. Eine Abmahnung ist im Fall, wie das Amtsgericht ebenfalls zutreffend erkannt hat, wegen der Schwere der Verfehlung des Beklagten nicht erforderlich gewesen. Bei schweren Beleidigungen ist regelmäßig § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB gegeben. Es gilt der Grundsatz, dass durch eine schwere Beleidigung das für die Vertragserfüllung unerlässliche Vertrauen zerstört wird; in diesem Fall ist eine Abmahnung entbehrlich, weil zerstörtes Vertrauen durch eine Abmahnung nicht wiederhergestellt werden kann (vgl. *BGH*, Ur. v. 15.09.2010, Az. XII ZR 188/08, *NZM* 2010, 901 [902]; *Siegmund*, in *Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete*, 7. Aufl., 2023, § 543 Rdnr. 34). Die Beklagte zu 1) hat hier gleich mehrfach Beleidigungen und Bedrohungen gegenüber der Klägerin ausgestoßen und diese noch mit einem auf den Boden Spucken untermalt. Vor diesem Hintergrund ist auch nach Ansicht der Kammer und unter Zugrundelegung eines strengen Maßstabs eine Abmahnung entbehrlich. Nicht zu verlangen ist weiter, dass eine Umsetzung der Bedrohung, in Form einer Tötung der Klägerin, ernstlich beabsichtigt sein muss, was auch das Amtsgericht zutreffend erkannt hat, das gerade von einer bloß redewendlichen Todesdrohung ausgegangen ist.

c)

Das in zweiter Instanz angeführte Mieterhöhungsschreiben steht dem nicht entgegen. Es handelt sich bereits nicht um eine Bestätigung zu einer Fortdauer des Mietverhältnisses oder ein Angebot auf seinen Neuabschluss, noch spricht es in

Zusammenschau mit Treu und Glauben, § 242 BGB, gegen die Berechtigung der klageweise verfolgten Ansprüche. Soweit die Berufung hier auf ein Urteil des *Landgerichts Köln* (Urt. v. 14.03.2019, Az. 6 S 150/18) abhebt, verfängt dies nicht, weil die Sachverhalte deutlich voneinander verschieden sind. Während dort eine Zahlungsrückstandskündigung einer Großvermieterin zu Grunde lag, geht es hier um einen persönliche Kündigungsgrund nämlich die bindend festgestellten Beleidigungen und Bedrohungen der Beklagten zu 1) gegenüber der Klägerin. Losgelöst davon ist hier bereits nicht von einem Mieterhöhungsschreiben auszugehen. Das Schriftstück ist nämlich nicht unterschrieben, obwohl es eine Unterschrift ausdrücklich vorsieht, wie aus den eigens hierfür vorgesehenen Feldern zwanglos ersichtlich ist. Entsprechend ist auch nichts dafür ersichtlich, dass die beklagten Mieter dem Erhöhungsverlangen Bedeutung beigemessen hätten. Weder tragen sie vor, ihre Zustimmung erklärt zu haben, noch etwa eine erhöhte Miete bzw. Nutzungsentschädigung gezahlt zu haben.

2.

Zutreffend hat das Amtsgericht auch die Herausgabeansprüche betreffend Schuppen und Carport den Klägern zugesprochen. Erstreckt man – mit der Sicht der Beklagten – den Mietvertrag auch auf die genannten Nebensachen, folgt der Herausgabeanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses aus § 546 Abs. 1 BGB, sieht man – mit den Klägern – Schuppen und Carport außerhalb des Mietvertrages, folgt der Herausgabeanspruch aus §§ 985, 986 BGB.

3.

Wegen des Durchbruchs zwischen Wohnbereich und Schuppen hat das Amtsgericht in Ergebnis und Begründung zutreffend den Anspruch der Kläger auf Rückbau gegen die Beklagten zu 1) und 2) aus § 280 Abs. 1 BGB bejaht. Das Vorbringen aus der Berufung ist nicht durchgreifend. Zunächst wird eine Genehmigung zur Schaffung des Mauerdurchbruchs bereits nicht konkret vorgetragen. Aus den erstinstanzlich überreichten Genehmigungen ergibt sich die Berechtigung zur Schaffung eines Durchbruchs zwischen Wohnung und angrenzendem Schuppen nicht, wie das Amtsgericht zutreffend gesehen hat. Die Erteilung einer schriftlichen oder mündlichen Genehmigung durch die damalige Vermieterin ist weder nach Zeit noch nach handelnden Personen individualisiert vorgetragen.

Im Übrigen würde auch das Vorliegen einer Genehmigung nicht die Verpflichtung zum Rückbau hindern. Die Mietsache ist nämlich vom Mieter grundsätzlich in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Mietbeginn befunden hat, abgesehen von der Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch gem. § 538 BGB (vgl. *Lützenkirchen/Selk*, in Erman, BGB, 17. Aufl., 2023, § 546 Rdnr. 7). Der Mieter muss im Rahmen der Rückgabe, die ihn zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet, auch Umbauten und sonstige bauliche Änderungen ohne Rücksicht auf die damit verbundenen Kosten beseitigen. Die Rückbaupflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Änderungen gegeben hat; mit einer solchen Zustimmung ist nämlich auch ohne besonderen Vorbehalt grundsätzlich nicht das Einverständnis verbunden, eine Änderung auf Dauer, nämlich über das Vertragsende hinaus, hinzunehmen und sich so ggf. bei den Weitervermietungsmöglichkeiten einzuschränken (vgl. etwa *OLG Düsseldorf*, Beschl. v. 05.10.2009, Az. 24 U 17/09, BeckRS 12225; *Strey*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., 2022, § 546 Rdnr. 44). Für einen Verzicht der Vermieterseite auf den Verschluss des Mauerdurchbruchs bei Beendigung des Mietverhältnisses ist vorliegend nichts vorgebracht oder ersichtlich.

Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer abschließend Bezug auf die erschöpfenden und überzeugenden Ausführungen in dem angefochtenen Urteil, denen sich die Kammer anschließt.

III.

Da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ein Urteil des Berufungsgerichts nicht erfordern sowie eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist, beabsichtigt die Kammer eine Zurückweisung der Berufung im Beschlusswege.

IV.

Auf die mit einer Berufungsrücknahme verbundene Kostenreduktion weist die Kammer vorsorglich hin.

V.

Die Wertfestsetzung ist auf den Wertbetrag beabsichtigt, der das Interesse der Beklagten an der weiterverfolgten Klageabweisung abbildet.

Essen, 06.11.2023

10. Zivilkammer

Kretschmer
Vizepräsident des
Landgerichts

Faustmann
Richterin

Ernst
Richter am Landgericht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Essen

