

I.

8 C 183/23



Vert.:	Frist not.		KP/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kenn- heit.
SB	11. APR. 2024			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Ste- lungn.

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau B
2. des Herrn A

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:
Herr Rechtsanwalt Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Frau A

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 04.03.2024
durch die Richterin Schotte

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit bezüglich des Klageantrages in der Hauptsache erledigt ist.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um einen Herausgabe- und Räumungsanspruch.

Die Kläger sind Mieter der von der Beklagten vermieteten Wohnung im 1. OG links der Jc in 46238 Bottrop.

Die Beklagte ist im Wege der Erbrechtsnachfolge des verstorbenen Herrn L seit dem 14.12.2022 Eigentümerin der Wohnung.

Am 21.02.2023 wurde der Beklagten das Testament eröffnet.

Zwischen den Klägern und dem verstorbenen Eigentümer war seit dem 17.06.2021 ein selbständiges Beweisverfahren anhängig, dessen Gegenstand die Fenster in der streitgegenständlichen Wohnung waren. Das Verfahren ist mit Beschluss vom 23.03.2023 aufgrund des Todes des Vaters der Klägerin ruhend gestellt worden.

Bis einschließlich April 2023 zahlten die Kläger ihre monatliche Miete weiterhin auf das bisher bekannte Vermieterkonto.

Sodann hinterlegten die Kläger die Mieten für die Monate Mai bis Juli unter Verzicht auf die Rücknahme beim Amtsgericht Bottrop und teilten dies der Beklagten mit Schriftsatz vom 05.05.2023 mit.

Mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom **26.05.2023** an den Prozessbevollmächtigten der Kläger eröffnete die Beklagte den Klägern das

Testament, was sie als Alleinerbin ausweist und übersandte den Eröffnungsbeschluss und eine Personalausweiskopie. Zudem teilte sie den Klägern mit, dass ein Erbschein nicht beantragt werde, da die Eigentümerstellung durch Eigentumsumschreibung bereits durch das eröffnete Testament nachgewiesen worden sei. Zudem teilte sie mit, dass die Eigentumsumschreibung beantragt werde und die Miete sowohl für den Monat Mai, als auch für die Zukunft ab Juni 2023 weiterhin auf das altbekannte Vermieterkonto zu zahlen sei, weil die Beklagte hierauf Zugriff habe.

Die Kläger verlangten mit Schreiben vom 30.05.2023 weiterhin von der Beklagten die Vorlage des Erbscheins und verweigerten die Zahlung auf das bisherige Konto. Am 30.06.2023 erfolgte die Eigentumseintragung, die mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 09.07.2023 an die die Kläger weitergeleitet wurde.

Wegen der zwischenzeitlich rückständigen Mieten Mai bis Juli 2023 erklärte Haus und Grund für die Beklagten die Kündigung am 17.08.2023. Die Kläger widersprachen der Kündigung mit dem Hinweis, dass die Erbfolge noch nicht feststehe.

Unter dem 18.07.2023 gaben die Kläger vorsorglich die Freigabe der beim Amtsgericht hinterlegten Mieten bis einschließlich Juli 2023. Ab August 2023 entrichteten die Kläger die Mieten direkt an die Beklagte.

Die Kläger erklärten die hilfsweise Aufrechnung mit den noch zu bestimmenden Mietminderungen.

Die Kläger behaupten, das Testament sei der Beklagten bereits spätestens zum 04.03.2023 bekannt gegeben worden.

In den Wochen nach Ruhendstellung des selbständigen Beweisverfahrens sei keine Anzeige der neuen Vermieterstellung der Beklagte gegenüber den Klägern erfolgt. Die Kläger behaupten, die Beklagte habe ihre Erbenstellung zwei Monate lang nicht offengelegt. Auf Seiten der Kläger hätten berechnete Zweifel bestanden, ob der oder

die möglichen Erben auch die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis über das bisher angegebene Vermieterkonto besitzen.

Die Kläger haben ursprünglich beantragt,

festzustellen, dass das Mietverhältnis der Parteien in der Jc , 3 in 46238 Bottrop, 1. OG links, nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 17.08.2023 beendet wurde, sondern über den 17.08.2023 fortbesteht.

Diesen Antrag haben die Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 04.03.2024 einseitig für erledigt erklärt, nachdem die Beklagte die Widerklage erhoben hat.

Die Kläger beantragen nunmehr,

festzustellen, dass der Rechtsstreit bezüglich des Klageantrags in der Hauptsache erledigt ist.

Die Beklagte beantragt widerklagend,

die Klage abzuweisen und

die Kläger zu verurteilen, die Wohnung im 1. OG links des Hauses Jc , 46238 Bottrop bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele Bad mit Toilette nebst Keller- und Abstellraum sowie einem Stellplatz zu räumen und an die Beklagte herauszugeben,

hilfsweise die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung zum 31.05.2023.

Die Kläger beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet, die Widerklage ist zulässig, aber unbegründet.

In Bezug auf den ursprünglichen Klageantrag liegt in der einseitigen Erledigungserklärung eine nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Klageänderung.

I.

Die Klage ist zulässig.

Die Erledigungserklärung der Kläger stellt eine zulässige Prozesshandlung nach § 78 ZPO dar und beinhaltet eine nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Klageänderung.

Das erforderliche Feststellungsinteresse für die Erledigung des Rechtsstreits folgt aus § 256 ZPO aus der beabsichtigten Kostenabwehr.

II.

Die Klage ist auch begründet.

Die ursprüngliche Klage war zudem zulässig und begründet.

1.

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 17.08.2023 beendet worden.

Ein Kündigungsgrund, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, lag nicht vor.

Aufgrund der unstreitigen Hinterlegung der vollständigen Mieten für die Monate Mai bis Juli 2023 bestand gerade kein Mietrückstand.

Die Hinterlegung der Mieten erfolgte ordnungsgemäß nach § 372 BGB. Insbesondere lag in der Unwissenheit der Kläger über ihren Gläubiger, den Vermieter, ein Hinterlegungsgrund vor.

Nach § 372 BGB kann der Schuldner Geld, Wertpapiere und sonstige Urkunden sowie Kostbarkeiten bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle für den Gläubiger hinterlegen, wenn der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund oder infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann.

Die Kläger befanden sich über die Person des Gläubiger, ihres Vermieters, in Unwissenheit. Diese Unwissenheit kann darauf beruhen, dass niemand als Rechtsnachfolger auftritt, etwa wenn die Erben des verstorbenen Gläubigers unbekannt sind (MüKoBGB/Fetzer, 9. Aufl. 2022, BGB § 372 Rn. 10).

Dabei müssen nach einer mit verkehrsüblicher Sorgfalt vorzunehmenden Prüfung im Zeitpunkt der Hinterlegung begründete, objektiv verständliche Zweifel über die Person des Gläubigers vorliegen, deren Behebung auf eigene Gefahr dem Schuldner nach verständigem Ermessen nicht zugemutet werden kann.

An dieser Unwissenheit über die Person des Gläubiger vermochte auch die Offenlegung des Testaments der Beklagten gegenüber den Klägern nichts zu ändern. Allein die Vorlage eines Testamentes kann für den Schuldner nicht jegliche Zweifel hinsichtlich einer solchen Ungewissheit ausräumen. Allein die Vorlage eines Erbscheins wäre dazu geeignet gewesen. Ein solcher wurde jedoch den Klägern zum Zeitpunkt der Hinterlegung der Mieten Mai bis Juli 2023 nicht vorgelegt.

Sofern eine Hinterlegung zugunsten der unbekanntenen Erben eines Vermieters erfolgt ist, kann der Nachweis der Empfangsberechtigung an der Hinterlegungsmasse nur durch Vorlage eines Erbscheins erfolgen (NJW-RR 2008, 1540, beck-online).

Dem Erbschein liegt durch die §§ 2366, 2367 ein öffentlicher Glaube bei, sodass auch eine Hinterlegungsstelle diesem Glauben schenken und infolgedessen die Auskehr eines hinterlegten Betrages bewirken kann.

Allein die Tatsache, dass die Kläger weiterhin mit schuldbefreiender Wirkung auf das bekannte Vermieterkonto hätten zahlen können, begründet auch keinen Wegfall des Hinterlegungsgrundes nach § 372 BGB, da die Hinterlegung in eines solchen Fall gerade ein Erfüllungssurrogat darstellt.

Andere Kündigungsgründe liegen ebenso nicht vor.

2.

Die Erhebung der Widerklage gerichtet auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung stellt auch ein den Rechtsstreit bezüglich der ursprünglichen Klageforderung erledigendes Ereignis dar (Anders/Gehle/Gehle, 82. Aufl. 2024, ZPO § 91a Rn. 46).

III.

Die Widerklage ist zulässig, aber unbegründet.

Ein Kündigungsgrund lag nicht vor. Auf die Ausführungen zu Ziff. II. 1. wird Bezug genommen.

IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1 Satz 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,

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 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 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.

Schotte