

I.

8 C 284/23



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt~~,
~~Essener Straße 89, 46236 Bottrop~~,

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann~~
~~Essener Straße 89, 46236 Bottrop~~
~~Frank Dohrmann~~

gegen

Herrn ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt~~,
~~Essener Straße 89, 46236 Bottrop~~,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 09.01.2025
durch den Richter Cramer

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird festgestellt, dass das streitgegenständliche Mietverhältnis über die Wohnung im Erdgeschoss links im Hause J... in Bottrop nicht durch die Kündigungen vom 09.06.2023, 03.11.2023, 21.12.2023, 22.12.2023 oder 12.06.2024 beendet worden ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der Säumnis des Beklagten im schriftlichen Vorverfahren; diese trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Für den Beklagten nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Beklagte mietete die links im Erdgeschoss des Haupthauses in der J... in Bottrop gelegene Wohnung von dem Kläger an.

Die vereinbarte monatliche Miete beträgt 1.200,00 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 400,00 €, mithin 1.600,00 €. Ausweislich des Mietvertrages beträgt die Wohnfläche 168 m². Die Wohnfläche beträgt tatsächlich 120 m².

Während der Mietzeit kam es zu Wasserschäden, wobei die Einzelheiten zwischen den Parteien streitig sind.

In den Zeiträumen September 2022 bis Februar 2023 sowie Mai 2023 bis Juni 2024 erfolgten keine Mietzahlungen durch den Beklagten.

Mit Schreiben vom 09.06.2023 (Bl. 6 d.A.) kündigte die Hausverwaltung des Klägers das Mietverhältnis außerordentlich fristlos, hilfsweise fristgerecht zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Zur Begründung führt sie aus, dass ein Mietrückstand in Höhe von 4.125,00 € bestanden habe.

Am 15.06.2023 erließ die der Oberbürgermeister der Stadt Bottrop – Bauaufsichtsamt - eine Nutzungsuntersagungsverfügung für das Wohnhaus. Die Nutzungsuntersagung wurde während des Verfahrens aufgehoben.

Am 03.11.2023 (Bl. 10 d.A.) kündigte die Hausverwaltung des Klägers das Mietverhältnis wegen der Nutzungsuntersagung und der notwendigen Sanierungsarbeiten erneut.

Mit Schreiben vom 21.12.2023 und in der Klageschrift vom 22.12.2023 (Bl. 2 d.A.) sowie mit Schreiben vom 12.06.2024 (Bl. 94 d.A.) erklärte der Prozessbevollmächtigte dem Beklagten erneut die fristlose, hilfsweise die fristgemäße Kündigung jeweils wegen Zahlungsrückständen.

Der Kläger behauptet, der Wasserschaden aus dem Jahr 2022 sei am 11.01.2023 beseitigt worden. Danach sei die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand gewesen. Ein Wasserschaden vom 18.05.2023 sei unverzüglich beseitigt worden.

Mit Versäumnisurteil vom 12.03.2024 (Bl. 31 d.A.) ist der Beklagte antragsgemäß zur Räumung verurteilt worden. Das Versäumnisurteil ist dem Kläger am 21.03.2024 und dem Beklagten am 23.03.2024 zugestellt worden. Am 28.03.2024 (Bl. 38 d.A.) hat der Beklagte Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 12.03.2024 eingelegt.

Mit Versäumnisurteil vom 01.08.2024 (Bl. 123 d.A.) ist die Klage antragsgemäß abgewiesen worden. Das Versäumnisurteil ist dem Kläger am 07.08.2024 und dem Beklagten am 08.08.2024 zugestellt worden. Der Kläger hat gegen das Versäumnisurteil vom 01.08.2024 mit Schriftsatz vom 07.08.2024 (Bl. 132 d.A.) Einspruch eingelegt.

Der Kläger hat ursprünglich beantragt, den Beklagten zur Räumung der streitgegenständlichen Wohnung zu verurteilen. Nachdem er während des Rechtsstreits aus dem Versäumnisurteil vom 12.03.2024 die Zwangsvollstreckung betrieben hat, hat er den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Der Beklagte hat der Erledigungserklärung widersprochen.

Der Beklagte beantragt widerklagend,

festzustellen, dass das streitgegenständliche Mietverhältnis über die Wohnung im Erdgeschoss links im Hause J. in Bottrop nicht durch die streitgegenständliche Kündigung vom 09.06.2023, 03.11.2023, 21.12.2023 oder 12.06.2024 oder etwaige weitere Kündigung beendet ist.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, die Miete sei aufgrund von Wasserschäden gemindert gewesen. Hierzu trägt er vor, dass es seit April 2022 zu Rohbrüchen und Überschwemmungen im Keller gekommen sei. Hierbei sei zum einen Abwasser aus

der Kanalisation in den Keller gelaufen. Zum anderen sei Wasser aus der Wohnung oberhalb der streitgegenständlichen Wohnung durch die Decke in die Wohnung des Beklagten eingedrungen. Durch das Abwasser sei ein starker Fäkalgeruch entstanden, wodurch die streitgegenständliche Wohnung von April 2022 bis Februar 2023 unbenutzbar gewesen sei. Im April 2023 sei der Souterrainbereich der Wohnung einen halben Meter voll mit Abwasser gelaufen. Der hierdurch entstandene Fäkalgeruch habe über Wochen angehalten.

Der Beklagte erklärt die Aufrechnung mit einer Gegenforderung wegen überzahlter Miete in Höhe von 3.465,00 €. Diese stützt der Beklagte auf die geringere Wohnfläche, wodurch die Miete um 30 % gemindert gewesen sei.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Nachdem der Kläger den Rechtsstreit (einseitig) in der Hauptsache für erledigt erklärt hat, begehrt er nunmehr im Wege der Klageänderung die Feststellung, dass die ursprüngliche Klage zulässig und begründet und durch ein erledigendes Ereignis nach Rechtshängigkeit unzulässig oder unbegründet geworden ist.

Es kann an dieser Stelle dahinstehen, ob die zulässige Klage ursprünglich begründet gewesen ist. Denn die Vollstreckung des Versäumnisurteils vom 12.03.2024 in Form der Zwangsräumung stellt kein erledigendes Ereignis dar. Wird der Herausgabeanspruch des Vermieters im Wege der Zwangsräumung durchgesetzt, bedeutet dies keine Erfüllung des Räumungsschuldners im Sinne von § 362 BGB (LG München I, Urteil vom 10.10.2012 – 14 S 9204/12). Der Kläger hat den ursprünglichen Klageantrag auch nicht hilfsweise aufrechterhalten, so dass über die Begründetheit der Räumungsklage nicht zu entscheiden ist. Insoweit ist das Gericht gemäß § 308 Abs. 1 ZPO an die Anträge des anwaltlich vertretenen Klägers gebunden.

II.

Die Widerklage ist zulässig und begründet.

1.

Es besteht insbesondere das nach § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass der Kläger – auch nach der erfolgten Erledigungserklärung – sich eines Anspruchs auf Räumung berührt. Zum anderen begehrt der Kläger die Feststellung, dass die Klage ursprünglich begründet gewesen

ist, d.h. die Kündigungen wirksam waren, so dass es sich bei der Widerklage um eine Zwischenfeststellungswiderklage iSd. § 256 Abs. 2 ZPO handelt.

2.

Das Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung ist nicht durch die Kündigungen beendet worden.

a.

Die Kündigung vom 03.11.2023 ist unwirksam. Die vorübergehende Nutzungsuntersagung stellt keinen Kündigungsgrund dar. Durch die Nutzungsuntersagung war die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vorübergehend ausgeschlossen (s.u.). Dies berechtigt den Kläger als Vermieter nicht zur Kündigung. Vielmehr wäre es möglich gewesen, den Beklagten – was auch geschehen ist – zwischenzeitlich in einer anderweitigen Wohnung unterzubringen, um die Sanierungsarbeiten durchzuführen. Den Kläger als Vermieter trifft die Pflicht aus § 535 Abs. 1 BGB, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.

b.

Die auf den Zahlungsrückstand gestützten Kündigungen sind unwirksam. Es bestand kein kündigungsrelevanter Mietrückstand iSd. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB.

Die Miete für die streitgegenständliche Wohnung war in den Monaten Mai 2022 bis zur (vorläufigen) Behebung des Wasserschadens am 11.01.2023 und ab dem 16.05.2023 um 100 % gemindert. Es steht nach der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest, dass bis zum 11.01.2023 die Nutzbarkeit der Wohnung aufgrund des Fäkalgeruchs ausgeschlossen war. Gemäß § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten sei. Eine unumstößliche Gewissheit, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist, ist dabei nicht erforderlich. Vielmehr genügt ein für das praktische Leben brauchbarer Grad einer Gewissheit, der Zweifeln Schweigen gebietet. Entscheiden ist, ob der Richter die an sich möglichen Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann (BGH, Urteil vom 17.02.1970 - III ZR 139/67; Urteil vom 18.01.2000 - VI ZR 375/98). Dies ist vorliegend der Fall.

Die Zeugin H. hat den Vortrag des Beklagten bestätigt, dass es seit dem 30.04.2022 regelmäßig zu Rohrbrüchen und Überschwemmungen des Kellers durch Abwasser gekommen ist. Hierzu hat sie die aus der Anlage zum Protokoll des Termins vom 09.01.2025 (Bl. 169 d.A.) ersichtlichen Schadenszeitpunkte benannt. Die Aussage der Zeugin ist glaubhaft. Hierbei verkennt das Gericht nicht, dass es sich bei der Zeugin um die Ehefrau des Beklagten handelt. Einzelne von ihr angegebene Zeitpunkte decken sich auf den Tag genau mit den von der Zeugin S. angegebenen Schadenszeitpunkte. Die Zeugin S. konnte diese Zeitpunkte anhand von ihr gefertigter Lichtbilder rekonstruieren. Auch der Kläger hat vorgetragen, dass es mindestens einen Wasserschaden im Jahr 2022 gegeben habe, der am 11.01.2023 beseitigt worden sei. Auch die Zeuginnen S. und K. haben anschaulich bekundet, dass es derartige Überschwemmungen im Kellerbereich gegeben habe. Die Zeugin K. hat zudem ausgesagt, dass in der Wohnung des Beklagten Wasser aus der Decke in die Küche und aus der Wand in das Schlafzimmer gelaufen sei. Die Zeuginnen haben glaubhaft und anschaulich geschildert, dass ein penetranter Geruch nach Fäkalien bereits im Eingangsbereich wahrzunehmen gewesen sei. Vor dem Hintergrund, dass die Wohnung des Beklagten aus zwei Etagen besteht, die durch eine Treppe innerhalb der Wohnung verbunden sind, ist auch lebensnah, dass der Geruch aus dem unteren – im Keller gelegenen – Teil der Wohnung in den oberen Teil der Wohnung gezogen ist.

Für den Zeitraum ab Mai 2023 war die Nutzbarkeit der Wohnung aufgrund der behördlichen Nutzungsuntersagung ausgeschlossen.

Soweit die Kündigungen auf die rückständige Miete für die Monate Januar und Februar 2023, d.h. den Zeitpunkt nach Beseitigung der Wasserschäden gestützt werden, ist die Mietforderung durch die Aufrechnung des Beklagten in Höhe von 3.465,00 € gemäß § 389 BGB erloschen. Dass die tatsächliche Wohnfläche nicht 168 m², sondern 120 m² beträgt, ist von dem Kläger bis zuletzt nicht bestritten worden. Die Miete ist mithin um 30 % gemindert gewesen. Insoweit hat der Beklagte einen Rückzahlungsanspruch gegen den Kläger aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.

Die Kündigung aus der Klageschrift vom 22.12.2023 ist bereits wegen Formmangels unwirksam. Die Kündigung in der Klageschrift genügt wegen des sog. Medienbruchs nicht der Schriftform des § 126 BGB. Die Vorschrift des § 130e ZPO ist erst am 17.07.2024, mithin nach Klageerhebung, in Kraft getreten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 344 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 709 S. 1 u. 2, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 14.400,00 EUR festgesetzt, § 41 Abs. 2 GKG.

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 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.

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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Cramer