

Ausfertigung

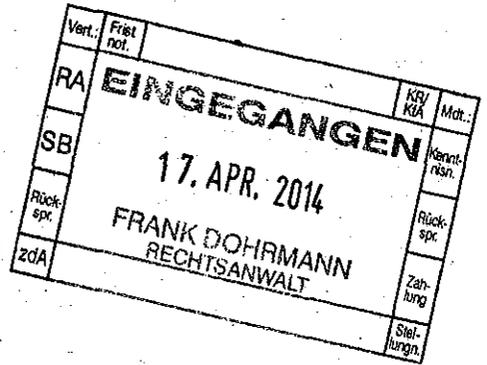


Verkündet am 03.04.2014

Schiel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil



In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

Herrn [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 03.04.2014
durch den Direktor des Amtsgerichts Lütgebaucks
für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt,

die Wohnung [REDACTED] Bottrop, im 1. Obergeschoss hinten gelegen,
bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Korridor, Bad mit einer Toilette, einem Balkon
und Keller sowie 2 Wohnungsschlüssel, 2 Haustürschlüssel, 1 Kellerschlüssel, 5
Zimmerschlüssel und 2 Briefkastenschlüssel im geräumten Zustand an die
Klägerin herauszugeben, und

an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 349,17€ nebst Zinsen in Höhe von 5
Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.05.2013 zu
zahlen.

Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist von 3 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft bewilligt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin gegen eine Sicherheitsleistung i.H.v. 2000 EUR abwenden, es sei denn, dass die Klägerin vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

Der Beklagte hat mit Mietvertrag vom 1.6.2007 von der Klägerin eine Wohnung im Haus [REDACTED] Bottrop gemietet. Er hat die Miete für Mai 2013 i.H.v. 349,17 EUR nicht gezahlt. Die Miete wurde bzw. wird direkt durch das Sozialamt der Stadt Bottrop an die Klägerin gezahlt. Dass die Miete für Mai 2013 nicht gezahlt wurde, hat den Hintergrund, dass der Beklagte der Stadt Bottrop mit Schreiben vom einen 20.3.2013, Bl. 16 der Akten, erklärt hat, dass er die Miete wegen nach seiner Ansicht bestehender Mängel mindern möchte. Der Mietzins ab Juni 2013 ist bis heute jedoch gezahlt worden.

Die Klägerin hat mit Klageerhebung das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt.

Die Klägerin behauptet, dass sich der Beklagte seit Beginn des Mietverhältnisses nicht ein einziges Mal an die im Mietvertrag, Anl. 3, Hausordnung, Bl. 12 der Akten, festgelegte Reinigungspflicht gehalten habe. Danach sei der Beklagte u. a. verpflichtet, jede zweite Woche Treppenhaus, Hausflur, Haustüranlage zu reinigen.

Weiter beruft sich die Klägerin im Rahmen der Kündigung darauf, dass der Beklagte ihr kein Recht zur Besichtigung eingeräumt habe, um die von ihm gerügten Mängel zu prüfen. Die Klägerin hat ergebnislos u. a. für den 13. 5., 14. 5., 15.5.2013 einen Besichtigungstermin angeboten. Auch in der Folgezeit ist es trotz Bemühung der Klägerin nicht zu einem Besichtigungstermin gekommen. Der Beklagte habe sogar der Klägerin gegenüber ein „Hausverbot“ ausgesprochen.

Die Klägerin ist der Rechtsansicht, dass die von dem Beklagten gerügten Mängel unsubstantiiert vorgetragen sind bzw. ihr keine Gelegenheit zur Überprüfung gegeben worden sei.

Auf den weiteren Sachvortrag der Klägerin wird Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

die Wohnung [REDACTED] Bottrop, im 1. Obergeschoss hinten gelegen, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Korridor, Bad mit einer Toilette, einem Balkon und Keller sowie 2 Wohnungsschlüssel, 2 Haustürschlüssel, 1 Kellerschlüssel, 5 Zimmerschlüssel und 2 Briefkastenschlüssel im geräumten Zustand an die Klägerin herauszugeben, und

an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 349,17€ nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.05.2013 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist schwerbehindert. Auf die auf Bl. 149 aufgeführten gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Feststellungsbescheid über den Pflegeaufwand des medizinischen Dienstes der Krankenversicherung Westfalen-Lippe, Marl wird Bezug genommen. Insbesondere ist der Beklagte gehbehindert. Seit einiger Zeit ist er zunehmend auf die Hilfe einer Pflegeperson angewiesen. Nunmehr hat der Beklagte die Pflegestufe I und die Unterstützung durch eine Pflegeperson.

Der Beklagte bestreitet, dass er der vertragsgemäßen Reinigungspflicht nicht nachgekommen sei. Da er schwerbehindert sei, habe im zunehmenden Umfang die Zeugin [REDACTED] als Hilfsperson die Durchführung der Reinigung übernommen. Den Einbehalt für den Monat Mai begründet er mit dem Vorliegen einer Reihe von Mängeln. Auf die Mängelliste vom 21.3.2013, Bl. 18-21 wird Bezug genommen.

Des Weiteren rechnet der Beklagte mit einer Gegenforderung i.H.v. 145 EUR auf. Es sei der Ventilator für die Küchenabluft defekt gewesen. Da die Klägerin diesen nicht habe reparieren lassen, habe er den Austausch des Ventilators veranlasst. Hierfür seien 145 EUR an Kostenaufwand entstanden.

Im Übrigen habe er durchaus Handwerker in die Wohnung gelassen. Bereits daraus ergebe sich, dass er den Zutritt zu seiner Wohnung nicht verweigere.

Das Gericht hatte durch Vernehmung der Zeugen H [REDACTED], Ha [REDACTED] und W [REDACTED] Beweis erhoben. Auf die protokollierten Aussagen im Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2013, Bl. 111 ff, wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist im vollen Umfang begründet.

Zwar ist das Mietverhältnis nicht durch eine mit der Klageschrift vom 20.6.2013 ausgesprochene fristlose Kündigung beendet worden. Ein wichtiger Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 BGB liegt nicht vor. § 543 Abs. 2 Z. 3 a, b BGB liegt nicht vor, da der Beklagte lediglich mit der Zahlung einer Monatsmiete für den Monat Mai 2013 in Verzug ist, ansonsten die Miete von ihm regelmäßig gezahlt worden ist.

Nach Durchführung der Beweisaufnahme steht nicht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass der Beklagte über lange Zeit seiner Reinigungspflicht für die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten nicht nachgekommen ist. Es sind auch keine Hinweise konkret an den Beklagten bzw. der Zeugin H. bekannt geworden, dass die Reinigungspflicht nicht eingehalten wird. Soweit die Zeugin H. einen Verstoß gegen die Reinigungspflicht vorträgt, hat die Zeugin das pflichtwidrige Verhalten des Beklagten bzw. der Zeugin H. nicht konkret darlegen können. Zudem liegt der Wahrnehmungszeitraum der Zeugin bereits sehr lange zurück, so dass bereits aus diesem Grunde der Verstoß gegen die Reinigungspflicht nicht Grundlage für eine fristlose Kündigung vom 20.6.2013 sein kann.

Die von der Klägerin hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Z. 1 BGB ist dagegen begründet.

Der Beklagte ist seinen Vertragspflichten gegenüber der Klägerin nicht nachgekommen, indem er die Besichtigung der Mietwohnung durch die Klägerin nach Übergabe der Mängelliste vom 21.03.2013 nicht zugelassen hat. Grundsätzlich besteht ein Besichtigungsrecht der Klägerin gemäß § 17 des Mietvertrages. Ein derartiges Besichtigungsrecht besteht aber auch gemäß § 535 BGB (Schmid-Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 11. Auflage, § 535 RdNr. 206 ff). Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse daran, den Zustand der von ihm vermieteten Wohnung zu überprüfen, insbesondere dann, wenn der Mieter der Ansicht ist, dass erhebliche Mietmängel vorliegen. Die Klägerin hat substantiiert dargelegt, dass sie dem Beklagten Termine zur Besichtigung angeboten hat. Dennoch ist ein Besichtigungstermin nicht zu Stande gekommen. Der Hinweis des Beklagten, er habe ja auch Handwerker in die Wohnung gelassen, kann den Klägervortrag nicht widerlegen. Offenbar ist der Beklagte der Ansicht, dass er der Klägerin einen Mangel anzeigt, die Klägerin sofort einen Dritten zwecks Beseitigung bestellt und der Beklagte dann diesen Dritten in die Wohnung lässt. Aus § 536 c BGB bzw. aus § 535 BGB folgt, dass der Vermieter ein Besichtigungsrecht hat, um die Mieterhinweise zu prüfen. Im vorliegenden Verfahren hat der Beklagte die Mängelliste vom 21.3.2013 vorgelegt, die eine Besichtigung der Mietwohnung durch die Klägerin umso wichtiger erscheinen lässt. Nicht alle aufgeführten Punkte sind tatsächlich Mietmängel im Sinne vom § 535 BGB. Ein Mietmangel setzt voraus, dass die Benutzung der

Mietsache erheblich beeinträchtigt wird. Dieses ist bereits bei Durchsicht der Mängelliste nicht in jedem Falle gegeben. Es ist festzustellen, dass durch die Nichtgewährung des Besichtigungsrechtes der Beklagte eine gravierende Vertragsverletzung begangen hat, die im vorliegenden Verfahren dazu geführt hat, dass Schäden bzw. Mängel nicht überprüft werden konnten.

Diese Vertragsverletzung ist ganz erheblich, weil der Beklagte die Klägerin inzwischen bereits über lange Zeit dieses Recht verweigert, andererseits selbst auf Mangelbeseitigung pocht. Hinzu kommt, dass er die Miete für den Monat Mai 2013 nicht gezahlt hat.

Würdigt man den gesamten Sachvortrag, so wird deutlich, dass das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien stark gestört ist. Insgesamt ist daher eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB gerechtfertigt.

Der Beklagte kann auch nicht berechtigterweise mit einer Gegenforderung über 145 EUR gegen die offen stehende Miete Mai 2013 aufrechnen. Er macht geltend, dass er mit einem Kostenaufwand von 145 EUR einen defekten Ventilator habe austauschen müssen. Ein Anspruch gemäß § 536 a Abs. 2 BGB steht dem Beklagten nicht zu. Voraussetzung ist, dass der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug gerät bzw. eine umgehende Beseitigung des Mangels erforderlich gewesen ist. Anhaltspunkte für den letzteren Umstand sind nicht gegeben. Es liegt aber auch kein Verzug der Klägerin vor, da der Beklagte der Klägerin keine Möglichkeit gegeben hat, einen entsprechenden Mangel zu überprüfen. Mangels eines Verschuldens ist die Klägerin nicht in Verzug geraten.

Die Kostenentscheidung beruht auf dem § 91 ZPO, die weiteren Nebenentscheidungen auf § 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Des weiteren ist dem Beklagten gemäß § 721 ZPO im Hinblick auf seine persönlichen Verhältnisse eine Räumungsfrist von drei Monaten nach Rechtskraft des Urteils gewährt worden. Der Streitwert wird auf 4.539,21 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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.

Lütgebaucks

Ausgefertigt



Schiel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

