

Beglaubigte Abschrift

10 S 190/16
8 C 183/15
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen



Beschluss

In dem Rechtsstreit
u.a. gegen

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen
am 08.03.2017

durch die Richterin am Landgericht Deimer, die Richterin Tinnefeld und die Richterin
am Landgericht Weber

beschlossen :

Den Klägern wird Prozesskostenhilfe für das Berufungsverfahren für folgenden
Antrag:

Es wird festgestellt, dass die Kläger berechtigt sind, den monatlichen Mietzins für das
Mietobjekt in Bottrop im Erdgeschoss, Anbau links, um 25 %
ab dem 10.06.2016 zu mindern

bewilligt.

Zugleich wird Anwaltskanzlei Frank Dohrmann zur vorläufig unentgeltlichen
Wahrnehmung der Rechte in dieser Instanz beigeordnet.

Im Hinblick auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der
antragstellenden Partei wird von der Anordnung einer ratenweisen Zahlung der
Prozesskosten zunächst abgesehen. Sollten sich die persönlichen und
wirtschaftlichen Verhältnisse ändern, kann dieser Beschluss gemäß
§ 120a Abs. 1 ZPO abgeändert werden.

Der weitergehende Antrag wird zurückgewiesen.

Gründe:

1. Soweit die Kläger im Rahmen des Berufungsverfahrens ihren Zahlungsantrag in Höhe von 3.505,50 € weiterverfolgen, hilfsweise Zahlung an die AfB Jobcenter für Bottrop, hat die Berufung insoweit keine Aussicht auf Erfolg i.S.v. § 114 ZPO. Streitgegenständlich ist diesbezüglich der Zeitraum Februar 2014 bis August 2015. Das Amtsgericht hat insoweit zu Recht die Klage abgewiesen, da aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme der von den Klägern behauptete Mangel nicht festgestellt worden ist. Die Kammer nimmt ausdrücklich Bezug auf die amtsgerichtlichen Feststellung und macht sich insbesondere die Würdigung des Amtsgerichts zu Eigen.
2. Hinsichtlich des Antrags auf Mietminderung in Höhe von 25 % liegt entgegen den Ausführungen des Amtsgerichts auch bei einer behördlichen Nutzungsuntersagung ein Sachmangel i.S.v. § 536 BGB vor, der zur Minderung berechtigen kann (vgl. BGH Urt. v. 20.11.2013 Az. XII ZR 77/12, BGH Urt. v. 20.01.1971 Az. VIII ZR 167/69; LG Mönchengladbach Urt. v. 15.11.1991 Az. 2 S 528/90, Schmidt-Futterer § 536 BGB Rn. 78f., 95f.). Allerdings ist die inzwischen bestandskräftige Nutzungsuntersagung durch die Stadt Bottrop erst unter dem 07.06.2016 ergangen und nach der Fiktion des § 41 Abs. 2 VwVfG den Klägern zugegangen - mithin am 10.06.2016. Daher dürfte erst ab diesem Zeitpunkt eine Mietminderung in Betracht kommen. Es ist auch nicht erst auf den Tag der konkreten Untersagung der Nutzung abzustellen, da der Wohnwert bereits ab dem Tag der Ordnungsverfügung eingeschränkt ist. Dem Mieter ist auch nicht zuzumuten, etwa gegen die Ordnungsverfügung vorzugehen und einen langwierigen Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht zu führen. Die beantragte Minderung der Miete in Höhe von 25 % hält die Kammer für angemessen.
3. Hinsichtlich des darüber hinaus geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts in Höhe von 50 % der Miete hat die Berufung allerdings keine Aussicht auf Erfolg i.S.v. § 114 ZPO. Ungeachtet des Umstandes, dass auch hier ein solches erst ab dem 10.06.2016 in Betracht kommen dürfte, steht vorliegend die Art des Mangels dem Zurückbehaltungsrecht entgegen. Durch die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts soll der Vermieter angehalten werden, den Mangel zu beheben und seine Pflichten aus § 535 BGB zu erfüllen. Vorliegend hat die Stadt Bottrop bereits im Rahmen der Ordnungsverfügung ausgeführt, dass die Erteilung einer Genehmigung zur Nutzungsänderung auch nach den materiellen Vorschriften nicht in Betracht komme. Die Beklagte kann danach unstreitig die für die fortdauernde Nutzung der streitgegenständlichen Immobilie notwendige

bauordnungsrechtliche Genehmigung überhaupt nicht herbeiführen.
Der Beschluss beruht auf den §§ 114, 115 Abs. 1 und 2, 120 ZPO.

Essen, 08.03.2017

10. Zivilkammer

Deimer

Tinnefeld

Weber

Beglaubigt



Schewe

Justizbeschäftigte

