

Beglaubigte Abschrift

6 C 2566/16



Verkundet am 20.07.2017

Hegels, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Duisburg
IM NAMEN DES VOLKES
Teilurteil

| | | |
|-----|---------------|--------|
| EA | EINGETRAGEN | Stell. |
| SB | 25. Juli 2017 | Rü. |
| AdA | Duisburg | Erl. |

In dem Rechtsstreit

des

Klägers und Widerbeklagten,

Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

Beklagte zu 1) und Widerklägerin,

Beklagten zu 2) und Widerkläger,

Prozessbevollmächtigter:

hat das Amtsgericht Duisburg
auf die mündliche Verhandlung vom 29.06.2017
durch die Richterin Theisen

für Recht erkannt:

Der Kläger wird verurteilt, die Wohnung (ca. 75 qm) im Haus
Duisburg im 3. Obergeschoss rechts,
bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad
sowie einem Balkon zu räumen und an die Beklagten herauszugeben.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 2.500,00 € vorläufig
vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger begehrt mit der Klage eine Vorschusszahlung für die
Schimmelbeseitigung in der von ihm bewohnten Wohnung. Widerklagend machen
die Beklagten die Räumung und Zahlung hinsichtlich offener Mieten und einen
Nachzahlungsanspruch aus einer Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014
geltend.

Mit Beginn vom 01.03.2010 mietete der Kläger die im Objekt in
Duisburg im dritten Obergeschoss rechts gelegene aus drei Zimmern, einer
Küche, einer Diele, einem Bad sowie ein Balkon bestehende ca. 75 m² große
Wohnung von den Beklagten.

Mit Schreiben vom 11.11.2015 forderte der Kläger durch seine damaligen
Prozessbevollmächtigten die Beklagten zur Beseitigung von Schimmel bzw. dessen
Ursachen bis zum 05.12.2015 auf. Nach Ablauf dieser Frist forderte der Kläger die
Beklagten zur Zahlung von 429,77 € auf, da er diesen Betrag für die Beseitigung der
Schimmelschäden in der Küche benötige. Eine Zahlung erfolgte nicht.

Mit der Widerklage machen die Beklagten u.a. die Miete für Juni 2015 geltend. Seit
dem 01.01.2016 reduziert der Kläger aufgrund behaupteter Schimmelschäden die
Miete monatlich um 123,00 €. Mit der Widerklage begehren die Beklagten die
Zahlung hinsichtlich der monatlich nicht gezahlten 123,00 € für die Monate Januar
bis September 2016 (9 x 123,00 € = 1.107,00 €). Unter dem 23.12.2015 erstellten die

Beklagten eine Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014. Diese Nebenkostenabrechnung weist ein Saldo i.H.v. 1.017,96 € aus.

Mit Schriftsatz vom 28.09.2016 erklärten die Beklagten erneut eine fristlose und fristgerechte Kündigung. Der Schriftsatz ist dem damaligen Prozessbevollmächtigten des Klägers am 06.10.2016 zugegangen. Die Kündigung stützten die Beklagten auf eine dauernde Pflichtverletzung des Klägers. Der Kläger stellt die Fahrräder seiner Kinder und den Kinderwagen behindernd in den Hausflur. Diese sind so abgestellt, dass ein sicheres Verlassen des Hausflures behindert wird. Der Kläger wurde mehrfach aufgefordert, dies zu unterlassen. Es erfolgte eine schriftliche Aufforderung mit Schreiben vom 16.02.2016. Der Kläger änderte sein Verhalten nicht. Mit Schreiben vom 29.03.2016 erfolgte die Androhung einer Abmahnung. Auch nach diesem Schreiben erfolgte keine Verhaltensänderung. Mit Schreiben vom 23.06.2016 wurde der Kläger abgemahnt. Auch nach der Abmahnung änderte sich das Verhalten des Klägers nicht.

Die Beklagten erstellten eine Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015. Dieser weist ein Nachzahlungsbetrag i.H.v. 1401,64 € aus. Der Kläger wurde aufgefordert den Betrag bis zum 10.06.2017 zu zahlen. Eine Zahlung erfolgte nicht. Ferner wurde der Kläger aufgefordert ab dem 01.06.2017 höhere Betriebskosten - Erhöhung i.H.v. 118,00 € - zu zahlen. Im Juni 2017 zahlte der Kläger diese Erhöhung nicht.

Der Kläger behauptet, es sei zu einer Schimmelbildung in der Küche und im Wohnzimmer gekommen. Der Grund für die Schimmelbildung sei bauseits bedingt. Er habe die Miete für Juni 2015 Anfang Juli 2015 bezahlt. Er habe den Betrag in bar an die Beklagte zu 1) übergeben. Ferner habe er die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 erst am 04.01.2017 erhalten. Er ist der Ansicht, dass die Kündigung aus dem Schriftsatz vom 28.09.2016 nicht wirksam sei, weil der damalige Prozessbevollmächtigte Rechtsanwalt Nultsch nicht zum Empfang von Kündigungserklärungen bevollmächtigt gewesen sei. Hinsichtlich der Kündigung in Bezug auf die Behinderung im Hausflur hat der Beklagte vortragen lassen, dass er „keinen Grund zur Abmahnung gegeben“ habe (Bl. 78 der Akte).

Die Widerklage ist dem damaligen Prozessbevollmächtigten des Klägers am 06.10.2016 zugestellt worden.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger einen Mängelbeseitigungsvorschuss i.H.v. 429,77 € netto zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragen die Beklagten,

1. den Kläger zu verurteilen, an die Beklagten 1.517 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
2. den Kläger zu verurteilen, an die Beklagten weitere 1.017,96 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
3. den Kläger zu verurteilen, die Wohnung im Haus
Duisburg im 3. Obergeschoss zu räumen und an die Kläger herauszugeben, hilfsweise zum 30.04.2017 oder 31.12.2017 zu räumen und an die Beklagten herauszugeben.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, eine Schimmelbildung beruhe auf einem unzureichenden Lüftungs- und Heizverhalten des Klägers. Ferner Sorge dieser für zusätzliche Feuchtigkeitsquellen. Er trockne seine Wäsche in der Küche und lüfte diese beim Kochen nicht ausreichend. Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 sei am 31.01.2015 zwischen 12:00 und 15:00 Uhr in den Briefkasten des Klägers geworfen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des jeweiligen Parteivorbringens wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Widerklage ist zum Teil entscheidungsreif. Der Erlass eines Teilurteils gemäß § 301 ZPO war möglich und geboten. Das Gericht hat den Räumungsantrag gemäß §§ 133, 157 BGB anlog, dahingehend ausgelegt, dass der Kläger zur Räumung der Wohnung, die in der Klageschrift (Bl. 2 der Akte) konkret bezeichnet wird, verurteilt werden soll.

Der Räumungsanspruch ist begründet. Die Beklagten haben gegen den Kläger einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Kläger bewohnten Wohnung aus § 546 BGB.

Das Mietverhältnis wurde durch die ordentliche Kündigung vom 28.09.2016 wirksam beendet. In dem Schriftsatz haben die Beklagten die fristlose und ordentliche Kündigung im Hinblick auf die Behinderung im Hausflur erklärt. Der Schriftsatz ist dem damaligen Prozessbevollmächtigten am 06.10.2016 zugestellt worden. Dies war ausreichend, da genügt, dass dem Empfangsvertreter die Kündigung zugeht. Hat ein Rechtsanwalt angezeigt, dass er den Mieter vertrete, so ist die Kündigung wirksam, wenn sie dem Rechtsanwalt zugeht (OLG Düsseldorf, Urteil vom 6. Juli 2001, 24 U 214/00). Eine Vollmacht kann im Umfang zwar beschränkt werden. Eine solche Beschränkung ist dem Vermieter nur gegenüber wirksam, wenn sie diesem gegenüber vor dem Ausspruch der Kündigung bekannt gegeben wird (BGH, Beschluss vom 23.02.2000, XII ZR 77/98).

Ferner lag ein Kündigungsgrund im Sinne des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB vor. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt ein solches Interesse vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Durch das Abstellen von Fahrrädern und einem Kinderwagen und der dadurch eingetretenen Behinderung, die ein sicheres Verlassen des Hausflures erschwerte, hat der Kläger eine Pflicht nicht unerheblich verletzt. Der Begriff der vertraglichen Pflicht ist nach allgemeiner Ansicht in einem umfassenden Sinne zu verstehen (Schmidt-Futterer/Blank, 12. Aufl. 2015, BGB § 573 Rn. 11). Insbesondere fallen auch Nebenpflichten unter den Begriff der Vertragsverletzung. Unabhängig von der Existenz einer Hausordnung hat der Mieter die vertragliche Nebenpflicht, ein sicheres Verlassen des Hausflurs nicht zu

behindern. Eine derartige Behinderung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch dar. Jedenfalls wenn ein Abstellen ein Ausmaß erreicht, welches ein sicheres Verlassen wesentlich erschwert, liegt eine Verletzung von vertraglichen Pflichten vor. Ferner ist die Pflichtverletzung nicht unerheblich. Die Gründe des § 573 BGB berechtigen zur Kündigung auch bei schuldhaften Vertragsverletzungen geringeren Gewichts, mit Ausnahme solcher, die unerheblich - z.B. weil nur vereinzelt vorgefallen - sind (Schmidt-Futterer/Blank, 12. Aufl. 2015, BGB § 573 Rn. 13). Das Abstellen mehrerer Fahrräder und eines Kinderwagens und die dadurch eingetretene Behinderung stellt aufgrund der dadurch eingetretenen Gefahr für andere Vermieter eine erhebliche Pflichtverletzung dar. Unstreitig wurde ein sicheres Verlassen des Hausflurs behindert. Dies stellt für die weiteren Mieter jedoch nicht nur eine Unannehmlichkeit dar. Vielmehr stellt das Treppenhaus ein Fluchtweg für die weiteren Mietparteien dar. Zudem ist der Kläger mehrmals aufgefordert worden, das Abstellen der Fahrräder und des Kinderwagens zu unterlassen. Schließlich ist der Kläger auch mit Schreiben vom 13.06.2016 abgemahnt worden. Weder die einzelnen schriftlichen Aufforderung noch die Abmahnung haben zu einer Verhaltensänderung geführt. Schließlich dauerte die Behinderung über mehrere Monate an. Das Gericht hat den Vortrag der Beklagten der Entscheidung zugrundegelegt, da der Vortrag nicht im Sinne des § 138 ZPO bestritten wurde und somit als zugestanden gilt. Der Kläger hat durch seine damalige Prozessbevollmächtigte lediglich vortragen lassen, dass dieser „keinen Grund zur Abmahnung gegeben“ habe (Bl. 78 der Akte). Die stellt jedoch kein Bestreiten im Sinne von § 138 ZPO dar. Durch diesen Vortrag werden keine Tatsachen bestritten. Vielmehr kann das Gericht diesen „Vortrag“ lediglich dahingehend verstehen, dass das Verhalten des Klägers keinen Grund für eine Abmahnung darstelle. Dies stellt jedoch nur eine Rechtsansicht dar, nämlich dass das Verhalten des Klägers keine Kündigung rechtfertige. Ein Bestreiten des Verhaltens des Klägers kann darin nicht gesehen werden. Auch liegt kein schlüssiges Bestreiten vor.

Das Mietverhältnis endete mit Ablauf des 30.04.2017 gemäß § 573c Abs. 1 BGB.

Im Übrigen sind weder die Widerklage, noch die Klage entscheidungsreif, da insoweit Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bzw. der Vernehmung von Zeugen erforderlich ist.

Aufgrund der Einheitlichkeit der Kostenentscheidung ist die Kostenentscheidung dem Schlussurteil vorbehalten. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 BGB.

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 schriftlich bei dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg, 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 Duisburg zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg 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 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 schriftlich bei dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg, 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 Duisburg zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg 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

Theisen

Beglaubigt

Hegels

Justizobersekretär

