

Beglaubigte Abschrift

20 O 26/17



Verkündet am 29.11.2017

Grimberg, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Streithelfer (Kläger 1, 2):

Kläger,

Prozessbevollmächtigte der Kläger zu 1, 2:
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

Prozessbevollmächtigte des Streithelfers:

gegen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte des Beklagten:

hat die 20. Zivilkammer des Landgerichts Essen
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 08.11.2017
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Zarth als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger. Die durch die Nebenintervention entstandenen Kosten trägt der Nebenintervenient selbst.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern wird nachgelassen, die Vollstreckung durch den Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien schlossen am 27.11.2013 einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit über eine Gewerbehalle in der in Der monatliche Mietzins betrug 750,00 € netto. In § 4 des Mietvertrages war vereinbart, dass die ordentliche Kündigung jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten möglich ist. Wegen des weiteren genauen Inhaltes des Mietvertrages wird auf die Anlage K 1 (Bl. 2 ff d.A.) Bezug genommen.

Der Beklagte betrieb in der angemieteten Halle sein Gewerbe. Er vertrieb Kfz nach Afrika. Am 29.04.2016 kam es auf dem Gelände zu einem Brand. Nach dem Brand durfte der Beklagte das Grundstück zunächst nicht betreten, weil es polizeiliche Ermittlungen gab. Seit Mai 2016 zahlte der Beklagte keine Miete mehr.

Mit Schreiben vom 26.09.2016 teilte das Polizeipräsidium Essen den Klägern mit, dass die Sicherstellung der Gewerbehalle im Anschluss an die Untersuchungen vor Ort am 2.5.2016 aufgehoben worden sei. Dies sei auch dem anwesenden Beklagten vor Ort mitgeteilt worden, wobei er noch auf die Gefahren hinsichtlich des beschädigten Hallendaches hingewiesen worden sei. Dieses Schreiben leiteten die Kläger an den Beklagten weiter.

Mit Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. _____ vom 25.10.2016 erklärten die Kläger die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges und zugleich die ordentliche Kündigung. Der Zugang dieses Schreibens ist zwischen den Parteien streitig. Der Beklagte räumte das Grundstück nicht.

Die Kläger behaupten, die Zustellung der Kündigung vom 25.10.2016 sei bei dem Beklagten durch Einwurfeinschreiben erfolgt. Die Zeugin _____ habe das unterschriebene Kündigungsschreiben kuvertiert, verschlossen und als Einwurfeinschreiben bei der Deutsche Post AG am 26.10.2016 zu RL459514015 DE200 abgegeben. Gemäß der Bestätigung zu dem Sendestatus zu dieser Zusendungsnummer sei das Schreiben am 27.10.2016 zugestellt worden.

Die Kläger haben unter dem 28.03.2017, bei Gericht eingegangen am 18.04.2017 und dem Beklagten am 02.06.2017 zugestellt, Räumungsklage erhoben und beantragt, den Beklagten zu verurteilen, die von ihm auf dem Grundstück _____ in _____ innegehaltene Gewerbehalle mit einer Fläche von ca. 300 m² in geräumten Zustand an sie herauszugeben. Sie haben außerdem dem mit Schriftsatz vom 19.07.2017 dem Rechtsanwalt Dr. _____ den Streit verkündet. Die Streitverkündete ist dem Rechtsstreit auf Seiten der Kläger als Nebenintervenient beigetreten.

Nachdem der Beklagte den Klägern am 22.06.2017 das Gelände geräumt übergeben hat, haben sie den Rechtsstreit für erledigt erklärt und beantragen nunmehr, festzustellen, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, durch den Brand sei die Gewerbehalle vollständig zerstört worden. Die Polizei habe ihm auch nicht mitgeteilt, dass er das Gelände wieder betreten könne. Davon habe er erst durch das Schreiben der Polizei vom 26.09.2017 Kenntnis erhalten.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin _____. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 08.11.2017 (Bl. 74 ff. d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Erledigung der Hauptsache war nicht festzustellen, weil die ursprüngliche Räumungsklage zwar zulässig, aber nicht begründet war.

Die Kläger hatten gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Räumung der Gewerbehalle in der Hafestraße 280 aus § 546 BGB.

Es kann nicht festgestellt werden, dass das Mietverhältnis der Parteien vom 27.11.2013 durch das Kündigungsschreiben vom 25.10.2016 wirksam beendet wurde.

Grundsätzlich muss nämlich eine Kündigung, um wirksam zu sein, gegenüber dem anderen Vertragsteil erklärt werden und ihm zugehen (vgl. BGH NJW 2012, 2270 m.w.N.). Zugegangen ist die Willenserklärung, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen (vgl. Palandt § 130 Rn. 5 m.w.N.). Die Beweislast für den Zugang der Kündigung trägt derjenige, der sich auf den Zugang beruft, hier also die Kläger.

Den Klägern ist aber der Beweis nicht gelungen, dass das Kündigungsschreiben vom 25.10.2016 dem Beklagten zugegangen ist.

Zwar hat der Streithelfer einen Einlieferungsbeleg nebst Versandliste vorgelegt, wonach eine Sendung der Kanzlei an den Beklagten durch Einwurf-Einschreiben erfolgt sein soll sowie eine Ablichtung des Sendestatus der Deutschen Post AG, wonach diese Sendung zugestellt worden sein soll. Für die Kläger streitet damit aber allenfalls – sofern man den Sendestatus als Auslieferungsbeleg i.S.d. Rechtsprechung gelten lassen will, woran bereits Zweifel der Kammer bestehen – der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass überhaupt eine Sendung der Kanzlei dem Beklagten zugegangen ist (vgl. BGH NJW 2017, 68 ff.). Nicht bewiesen ist damit aber, dass das hier streitgegenständliche Kündigungsschreiben vom 25.10.2016 tatsächlich Inhalt dieser Sendung war und dem Beklagten zugegangen ist. Ein entsprechender Vermerk, welchen Inhalt oder welches Datum das versendete

Schreiben hatte, findet sich auf dem Einlieferungsbeleg nicht und auch die Zeugin konnte dies nicht ausdrücklich bestätigen. Sie hatte an den Vorgang – auch nach Vorlage des Kündigungsschreibens - keine konkrete Erinnerung und konnte nur noch den üblichen Ablauf einer Versendung per Einwurf-Einschreiben schildern. Somit kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich versehentlich kein oder ein anderes Schreiben in der aus der Versandliste ergebenden Sendung befand.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Zarth

