

Beglaubigte Abschrift

11 C 189/17



Verkündet am 28.01.2019

Kutscha, Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Ver.	Frist opt.		SM	Mc.
RA	EINWANDIGEN			Kant rep.
SB	04. FEB. 2019			Rück opt.
Rück opt.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zu- lung
zdA				Stel- lung

In dem Rechtsstreit

Gut...  
Werke...  
Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: ...  
essen...  
gegen.

1. ...
  2. ...
- Beklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 07.01.2019  
durch den Richter am Amtsgericht

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Vermieterin der von der Beklagten zu 1. gemieteten Wohnung im Haus ... in Bottrop.

Wegen der Einzelheiten des Mietverhältnisses wird auf den Mietvertrag vom 18.03.1999 (Bl. 13-23 der Akte) Bezug genommen.

Die Beklagte zu 2. ist die volljährige Tochter der Beklagten zu 1. und bewohnt ebenfalls die oben genannte Wohnung.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin die Räumung der gemieteten Wohnung geltend, nachdem es seit Ende 2016 zu Beschwerden anderer im Haus wohnender Mieter gekommen ist.

Mit Schreiben vom 17.01.2017 mahnte die Klägerin die Beklagte zu 1. ab und kündigte eine fristlose Kündigung für den Fall an, dass die Beklagte zu 1. das in dem Schreiben angesprochene Verhalten nicht ändert.

Wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben der Klägervertreter vom 17.01.2017 (Bl. 27 und 28 der Akte) Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 30.01.2017 (Bl. 29-31 der Akte) erklärten die Prozessbevollmächtigten der Klägerin die außerordentliche Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung.

Mit Schriftsatz vom sieben 27.04.2017 erweiterte die Klägerin die Klage auf die Beklagte zu 2.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten würden den Hausfrieden stören, indem sie die häusliche Ruhe insbesondere zu den üblichen Ruhezeiten störten.

Außerdem würden sie die Mitmieter bedrohen und belästigen.

Wegen der Einzelheiten wird die Klageschrift und die weiteren Schriftsätze der Klägerin Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die im Erdgeschoss des Hauses ... in 46238 Bottrop gelegenen beiden Wohnungen (rechts und links) bestehend aus zwei Zimmern, zwei

Küchen, zwei Bädern mit WC, zwei besonderen WC, zwei Dielen und zwei Kellerräumen, insgesamt 86 m<sup>2</sup> groß, geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, ein Fehlverhalten oder eine Störung des Hausfriedens durch die Beklagten liege nicht vor.

Die durch einen Teil der Mitbewohner des Hauses erhobenen Vorwürfe seien unrichtig und die in diversen Lärmprotokollen dokumentierten Verhaltensweisen der Beklagten würden Zeiten betreffen, in denen die allgemeine Nachtruhe noch nicht eingetreten ist. Im Übrigen seien die Vorfälle auch erfunden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschriften der Sitzungsprotokolle vom 04.12.2017 (Bl. 199-205) und vom 11.10.2018 (Bl. 275-276 der Akte) Bezug genommen.

Nach dem ersten Beweistermin hat die Klägerin weitere Vorfälle vorgetragen, bei denen den Beklagten weitere Verstöße gegen die Hausordnung bzw. Bedrohungen zu Lasten anderer Mieter vorgeworfen wird.

Insoweit wird auf die Schriftsätze vom 03.04.2018 (Bl. 296 und 297 der Akte), vom 09.04.2018 (Bl. 42 der Akte), vom 25.06.2018 (Bl. 250-251 der Akte), vom 16.07.2018 (Bl. 254-255 der Akte), vom 19.07.2018 (Bl. 258-259 der Akte), vom 31.07.2018 (Bl. 263-264 der Akte) und vom 21.08.2018 (Bl. 270-271 der Akte) sowie auf die von der Klägerin überreichten Lärmprotokolle (Bl. 261 der Akte und Bl. 266-269 der Akte) Bezug genommen.

Wegen der genannten weiteren Sachverhalte sind die Zeuginnen und erneut als Zeuginnen vernommen worden.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift des Sitzungsprotokolls vom 07.01.2019 (Bl. 299-201 der Akte) Bezug genommen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nicht begründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung der von der Beklagten zu 1. gemieteten Wohnungen. Sowohl die ursprüngliche außerordentliche Kündigung vom 30.01.2017 als auch die weiteren im vorliegenden Verfahren erklärten außerordentlichen Kündigungen sind ebenso unbegründet wie die hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme geht das erkennende Gericht davon aus, dass die Klägerin das den Beklagten vorgeworfenen Fehlverhalten nicht bewiesen hat.

Den Aussagen der von der Klägerin benannten Zeugen, soweit sie glaubhaft sind, stehen die nicht weniger glaubhaften Aussagen der Zeugen [Name] und [Name] sowie [Name] gegenüber.

Der Zeuge [Name] hat die gegenüber den Beklagten erhobenen Vorwürfe zum Teil allein deshalb nicht bestätigen können, weil er zusammen mit seiner Frau, der Zeugin [Name], für mehrere Monate im Jahr [Name] in [Name] war. Darüber hinaus konnte der Zeuge zum Teil auch nur Vermutungen darüber anstellen, dass eine der Beklagten für bestimmte Sachverhalte verantwortlich war (wie z.B. das nächtliche Schellen oder die verdreckte gewaschene Wäsche).

Ähnliches gilt auch für die Zeugin [Name], die zwar glaubhaft bekundet hat, das Verhältnis zu den beiden Beklagten habe sich im Laufe der Zeit verschlechtert, aber nur wenig konkrete Behauptungen bestätigen konnte.

Auch der Zeuge [Name] hat mit Ausnahme eines Vorfalls, bei dem die Polizei im Haus war und der Beklagten zu 2. ein Messer abgenommen hat, wenig über die von der Klägerin erhobenen konkreten Vorwürfe sagen können. Soweit der Zeuge [Name] ausgesagt hat, man würde häufig hören, dass sich die beiden Beklagten gegenseitig anschreien oder Geräusche die wie Gepolter oder Gehämmer klingen, aus der Wohnung zu hören sind, kann dies auch daran liegen, dass die Räume im streitgegenständlichen Haus nicht besonders gut gegen Schall isoliert sind.

Den Aussagen der Zeugen [Name] und [Name] dagegen kann entnommen werden, dass nicht die beiden Beklagten, sondern die Zeuginnen [Name] für das schlechte Verhältnis unter den Mietern des Hauses verantwortlich sind.

Die Aussage der Zeugin [Name] schließlich ist unergiebig, da sie sich offensichtlich aus den Streitigkeiten zwischen den verschiedenen Parteien des Hauses heraushalten wollte. Allerdings hat sie auch nicht bestätigt, dass die Beklagten diejenigen sind, die den Hausfrieden stören.

Unter Berücksichtigung der bisher genannten Zeugen geht das erkennende Gericht von einem „non liquet“ aus mit der Folge, dass die Klägerin die aufgestellten Behauptungen nicht bewiesen hat.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht unter Berücksichtigung der Aussagen der beiden Zeuginnen [Name] und [Name]. Beide Zeuginnen haben zwar sowohl in ihrer Vernehmung vom 04.12.2017 als auch in ihrer weiteren Vernehmung vom 07.01.2019 die gegen die Beklagten erhobenen Vorwürfe im Großen und Ganzen bestätigt.

Beide Zeuginnen hält das erkennende Gericht jedoch nicht für glaubwürdig, da ihre Aussagen deutlich erkennbar davon bestimmt waren, die von ihnen selbst gegenüber der Klägerin aufgestellten Behauptungen zu bestätigen, damit die Beklagten ihre Wohnung räumen müssen.

Beide Zeuginnen zeigten ein über das normale Maß hinausgehendes Interesse am Ausgang des Rechtsstreits, so dass für das Gericht der Eindruck erweckt wurde, die beiden Zeuginnen seien die eigentlichen Klägerinnen dieses Verfahrens.

Dem erkennenden Gericht ist dabei bewusst, dass die von ihm getroffene Entscheidung nicht dazu beitragen wird, den Hausfrieden in der Zukunft wiederherzustellen oder auch nur zu verbessern.

Auf der anderen Seite sah es das Gericht aber auch nicht als gerechtfertigt an, die Beklagten zur Räumung zu verurteilen und dies im Wesentlichen auf die Aussagen der beiden ausgesprochen voreingenommenen Zeuginnen zu stützen.

Das Gleiche gilt auch für die nach dem Beweistermin vom 04.12.2017 erhobenen weiteren Beschuldigungen gegenüber den Beklagten verbunden mit der Erklärung neuer außerordentlicher Kündigungen.

Auch hier stützt die Klägerin ihre Kündigungen ausschließlich auf die Aussagen der beiden Zeuginnen.

Beide Zeuginnen haben in ihrer Vernehmung vom 07.01.2019 die Behauptungen der Klägerin im Großen und Ganzen bestätigt, aber auch hier konnte durch das erkennende Gericht festgestellt werden, dass die Zeuginnen eine deutlich feststellbare Belastungstendenz zum Nachteil der Beklagten hatten.

Dies hat zur Folge, dass das erkennende Gericht sich außer Stande sieht, die Beklagten nur aufgrund der Aussage dieser beiden Zeuginnen zur Räumung zu verurteilen.

Auch die hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen sind nicht gerechtfertigt. Zwar spricht einiges dafür, dass es der Klägerin aufgrund der ständigen Beschwerden insbesondere der Mieter nicht mehr zumutbar sein könnte, an dem Mietverhältnis mit der Beklagten zu 1. festzuhalten.

Auf der anderen Seite erscheint es aber auch nicht gerechtfertigt, ausschließlich die Beklagten für das angespannte Verhältnis zwischen den beiden „Lagern“ im Haus verantwortlich zu machen.

Die Klage war daher insgesamt abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.612,00 € festgesetzt.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

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 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.

Dr. Helf

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Amtsgericht Bottrop

