

Beglaubigte Abschrift

409 C 590/18



Verkündet am 11.03.2020

Bock, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle.

Amtsgericht Gelsenkirchen IM NAMEN DES VOLKES

Schlussurteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Prozessbevollmächtigte:

Klägerin und Widerbeklagten,

gegen

Herrn

Prozessbevollmächtigter:

Beklagten und Widerkläger,

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

hat das Amtsgericht Gelsenkirchen
auf die mündliche Verhandlung vom 19.02.2020
durch die Richterin am Amtsgericht Koch

für Recht erkannt:

- I. Das Versäumnisurteil vom 30.05.2018 wird teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefasst:
- II. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 600,00 € zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.12.2017 Zug um Zug gegen Herausgabe der in der Küche der von der Klägerin angemieteten Wohnung im Hause in
- III. Es wird festgestellt, dass die Hauptsache erledigt ist hinsichtlich des Feststellungsanspruchs, dass der Klägerin kein Anspruch auf Zahlung von 1.373,02 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.12.2017 zusteht.



- IV. Die weitergehende Klage und die weitergehende Widerklage werden abgewiesen.
- V. Die Klägerin hat die Kosten der Verweisung und die Kosten der Säumnis zu tragen. Von den übrigen Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 75 % zu tragen und der Beklagte 25 %.
- VI. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung abzuwenden gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
- VII. Streitwert: 1.973,02 €.

Tatbestand:

Von den Parteien besteht ein Mietverhältnis über eine Wohnung im Hause Der Beklagte ist der Mieter dieser Wohnung. Im Juli 2017 kam es zu einer Rohrverstopfung, Wasser trat aus, auch in die Küche der Klägerin.

Die Klägerin behauptet, bei der Behebung der Rohrverstopfung habe ein Mitarbeiter des Unternehmens, welches diese Arbeiten durchgeführt hatte, erklärt, die Rohre seien offensichtlich noch nie gewartet, geschweige denn gereinigt worden. Es treffe nicht zu, so behauptet die Klägerin weiter, dass sie die Rohrverstopfung herbeigeführt habe. Durch den Wasseraustritt sei die von ihr angeschaffte Einbauküche nebst Geräten, welche sie ca. elf Jahre vor Schadeneintritt für 7.500,00 € erworben habe, so massiv beschädigt worden, dass Reparaturkosten von 1.973,02 € brutto aufzuwenden seien zur Schadenbehebung. Die Klägerin bestreitet, dass die Küche einen wirtschaftlichen Totalschaden erlitten hat. Sie meint, der Beklagte sei als Vermieter verantwortlich auch für den Schaden an den von ihr eingebrachten Gegenständen.

Nachdem die Klägerin zu der Widerklage des Beklagten auf Feststellung dessen, dass ihr kein Zahlungsanspruch i.H.v. 1.973,02 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.12.2017 zustehe, keine Einlassung abgegeben hat, ist diesbezüglich Teilversäumnisurteil ergangen. Gegen das der Klägerin am 07.06.2018 zugestellte Teilversäumnisurteil hat diese durch bei Gericht am 14.06.2018 per Fax vorab eingegangenen Schriftsatz Einspruch eingelegt.

Die Klägerin beantragt nunmehr,
den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.973,02 € zu zahlen nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.12.2017.

Der Beklagte erklärt die Hauptsache für erledigt hinsichtlich der Widerklage und beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,
das Versäumnisurteil aufzuheben und die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte meint, er habe kein Verschulden daran, dass etwaige Schäden an der Einbauküche der Klägerin entstanden seien. Es gebe nämlich keine generelle Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung des Rohrleitungssystems ohne konkreten Anlass. Außerdem bestreitet der Beklagte, dass durch einen einmaligen Vorfall überhaupt die Küche, wie von Klägerseite, behauptet beschädigt worden ist und verweist darauf, dass offensichtlich klares Wasser den Schaden verursacht habe. Dieses stamme nicht aus verstopften Rohrleitungen. Schließlich bestreitet der Beklagte, dass die Küche einen Neupreis von 7.500,00 € gehabt habe. Zudem habe die Klägerin allenfalls einen Anspruch begrenzt auf den Zeitwert, Zug um Zug gegen Herausgabe der Küche.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch jeweils uneidliche Vernehmung der Zeugen
Wegen des Ergebnisses der
Zeugenvernehmung wird Bezug genommen auf das Protokoll zur öffentlichen Sitzung vom 27.02.2019.

Weiter hat das Gericht Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Insoweit verweist das Gericht auf das Gutachten vom 31.10.2019, Bl. 132 ff. der Akte.

Wegen des übrigen Sach- und Streitstandes wird verwiesen auf den Akteninhalt.

Entscheidungsgründe:

Der Einspruch ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt.

Die Klage ist zulässig und im zuerkannten Umfang erfolgreich, die Widerklage ist ebenfalls zulässig. Nachdem der Beklagte einseitig die Hauptsache diesbezüglich für erledigt erklärt hat, war diese auszulegen als Antrag auf Feststellung, dass die Widerklage sich in der Hauptsache erledigt hat. Insoweit war die Widerklage überwiegend begründet.

Die Klägerin hat einen Anspruch aus § 538 BGB auf Zahlung von 600,00 €, indes nur Zug um Zug gegen Herausgabe der von ihr in die Mietwohnung eingebrachten Einbauküche. Anspruchsgrundlage ist § 536 a BGB. Das Gericht geht zunächst aufgrund des unstreitigen Vorbringens davon aus, dass eine Rohrverstopfung vorhanden war und Wasser ausgetreten ist. Das Gericht geht auch davon aus, dass die Küche der Klägerin in der vorgetragenen Weise beeinträchtigt wurde durch den Wasseraustritt und nicht etwa durch eigenes Tun der Klägerin. Diese hat zeitnah, nachdem sie den Wasseraustritt bemerkt hat, nämlich nach Rückkehr von der Arbeit,

beide Zeugen in Kenntnis gesetzt von dem behaupteten Vorfall und diesen die unter Wasser stehende Küche gezeigt. Aufgrund des persönlichen Eindrucks der Zeugen ist das Gericht auch davon überzeugt, dass diese nicht etwa eine Gefälligkeitsaussage zugunsten der Klägerin getätigt haben, sondern ihre tatsächlichen Beobachtungen wiedergegeben haben. Hingegen ist es rein spekulativ, wenn der Beklagte vorbringt, das Wasser könne auch ausgetreten sein, ohne dass das Rohrleitungssystem eine Ursache gesetzt hat. Das Gericht geht also nicht davon aus, dass die Klägerin einen von ihr selbst verursachten Schaden auf den Beklagten abwälzen will.

Der Beklagte hat auch die an den eingebrachten Gegenständen der Klägerin aufgetretenen Schäden zu vertreten. Zwar trifft es zu, dass eine generelle Überwachungspflicht des Rohrleitungssystems nicht besteht und dieses insbesondere nicht in kurzfristigen Abständen kontrolliert werden muss. Hier trägt die Klägerin aber vor, dass die Beobachtung des Mitarbeiters der Reinigungsfirma ergab, dass das Rohrleitungssystem noch nie gewartet wurde. Der Beklagte tritt der daraus resultierenden Behauptung der Klägerin, es sei eine Wartung noch nie durchgeführt worden, auch nicht substantiiert entgegen, sodass das Gericht davon ausgehen muss, dass jedenfalls über einen sehr langen Zeitraum keine Kontrollen durchgeführt wurden. Wenn dann ein Schaden entsteht, ist der Beklagte hierfür verantwortlich.

Das Gericht geht auch davon aus, dass die Schäden jedenfalls teilweise auf den einmaligen Wassereintritt zurückgeführt werden können. Das Sachverständigengutachten kommt nämlich nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass Quellschäden und Schimmelschäden an dem Spül- Unterschrank, der Arbeitsplatte und der Sockelblende auf den Wassereintrich zurückzuführen sind, andererseits Gebrauchsschäden auch im Zusammenhang mit der Benutzung der Spülmaschine aufgetreten sind und im Übrigen noch Schäden festgestellt wurden, deren Ursache nicht abschließend geklärt werden konnte. Der Sachverständige führt weiter aus, dass inklusive der Mehrwertsteuer zur Schadenbeseitigung 1.700,00 € aufzuwenden sind, dass aber die Küche einen Zeitwert von 600,00 € zum Schadeneintritt aufwies. Das Gericht folgt auch der nachvollziehbaren Feststellung des Sachverständigen hinsichtlich des Zeitwertes. Insoweit kann nämlich den Feststellungen vertraut werden, dass nach elfjährigem Gebrauch lediglich noch 25 % vom Neuwert anzusetzen sind und dass der Wiederbeschaffungsneuwert 2.400,00 € beträgt. Im Hinblick darauf, dass die Klägerin bereichert wäre, wenn trotz eines Zeitwertes von 600,00 € Reparaturkosten i.H.v. 1700,00 € erstattet würden, hat die Klägerin lediglich einen Anspruch auf Erstattung des Zeitwertes. Dieser Anspruch besteht lediglich Zug um Zug gegen Herausgabe der beschädigten Küche.

Die darüber hinausgehende Klage abzuweisen.

Hinsichtlich der einseitig von Beklagtenseite für erledigt erklärten Widerklage war festzustellen, dass der Klägerin ein Zahlungsanspruch über 600,00 € hinaus nicht zusteht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 269, 344, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

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 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Gelsenkirchen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Gelsenkirchen, Bochumer Str. 79, 45886 Gelsenkirchen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere

elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Koch

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Gelsenkirchen

