



Verkündet am 20.10.2011

Kamps
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

[Redacted Name]
[Redacted Name] u. [Redacted Name]
[Redacted Name], Carl-Elizabeth-Str. 11, 50250 Pulheim

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Redacted Name] & [Redacted Name]
[Redacted Name], Fländrische Str. 2, 50674 Köln

Herrn [Redacted Name], Buchenstr. 23, 46240 Bottrop

Streitverkündeter,

gegen

Frau [Redacted Name], Smetanaweg 37, 46282 Dorsten

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Redacted Name] u. [Redacted Name]
[Redacted Name], Postweg 52, 46282 Dorsten

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 20.10.2011
durch die Richterin am Amtsgericht Pawellek
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt,

an die Klägerin 1.113,95 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.000,00 € seit dem 31.03.11 und aus 113,95 € seit dem 25.03.11 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte darf die Vollstreckung seitens der Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert wird auf 1.113,95 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin hat der Beklagten mit Vertrag vom 21.11.2006 ein Ladenlokal im Erdgeschoss rechts des Hauses ~~Stadthaus, Str. 00-07~~ in Bottrop vermietet. Dabei war für Änderungen des Mietvertrages ausdrücklich die Schriftform als Erfordernis vereinbart. Das Ladenlokal wurde als Sonnenstudio betrieben.

Mit Beschluss des OLG Hamm vom 23.07.2007 wurde der Klägerin auf Antrag einer Miteigentümerin (Wohnungseigentümerin) unter Androhung von Ordnungsgeld untersagt, das Ladenlokal an Sonn- und Feiertagen als Sonnenstudio zu nutzen oder nutzen zu lassen. Die Klägerin und die Beklagte vereinbarten daraufhin mündlich, dass die Beklagte eine entsprechende Nutzung an Sonn- und Feiertagen unterlässt, sie erhielt dafür einen Mietnachlass. Mit Wirkung von 15.03.2010 vermietete die Beklagte das Ladenlokal an den Streitverkündeten Kaya unter. Dieser öffnete das Ladenlokal als Sonnenstudio seit dem 01.09.2010 regelmäßig an Sonn- und Feiertagen. Das Amtsgericht Bottrop hat in der Folgezeit mit Beschluss vom 10.02.2011 wegen Verstoßes gegen das Verbot, das Ladenlokal sonntags und feiertags zu öffnen, ein Ordnungsgeld in Höhe von 1.000,00 € gegen die Klägerin festgesetzt. Für das Ordnungsgeldverfahren sind außerdem Kosten in Höhe von 113,95 € entstanden, die die Klägerin nach dem Kostenfestsetzungsbeschluss seit dem 25.03.2011 zu verzinsen hat.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr den durch die Verhängung des Ordnungsgeldes entstandenen Schaden zu ersetzen. Die ergebe sich daraus, dass sie ihr Versprechen, die geringeren Ladenöffnungszeiten einzuhalten, nicht auch gegenüber ihrem Untermieter durchgesetzt hat. Sie verlangt deshalb Erstattung des Ordnungsgeldes und der entstandenen Kosten.

Die Klägerin beantragt,
die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.113,95 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz aus 1.000,00 € seit dem 31.03.2011 und aus 113,95 € seit dem 25.03.2011 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass die mündliche Vereinbarung, nach der sie sich ausdrücklich verpflichtet hat, das Sonnenstudio sonn- und feiertags nicht zu öffnen, unwirksam ist, da sie dem vereinbarten Schriftformerfordernis nicht entspricht. Im Übrigen hält sie es für treuwidrig, dass die Klägerin nur sie und nicht auch den Streitverkündeten in Anspruch nimmt.

Die Beklagte hat dem Untermieter mit Schriftsatz vom 08.06.2011 den Streit verkündet, die Zustellung erfolgte am 05.07.2011.

Für weitere Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Mietvertragsänderung, die sie mündlich mit der Klägerin getroffen hat, wirksam. Die herrschende Rechtsprechung geht davon aus, dass trotz ausdrücklichem Schriftformerfordernisses die

Mietvertragsparteien davon ausgehen können, dass eine mündliche Vereinbarung dann wirksam ist, wenn sie eingehalten wird und sich beide Parteien hierauf einlassen. In diesem Fall gilt die Schriftformvereinbarung für die jetzt getroffene Vereinbarung ausdrücklich als abbedungen. Nichts anderes kann hier gelten. Die Beklagte hat sich jahrelang an das Verbot gehalten, das einzuhalten sie der Klägerin versprochen hat. Im Gegenzug hat sie auch nur eine geringere Miete zahlen müssen, die mit Rücksicht auf die entgangenen Öffnungstage des Ladenlokals ermittelt worden war. Schon unter diesen Umständen kann sie nicht davon ausgehen, dass die Vereinbarung nicht wirksam war. Hinzu kommt, dass es für die Beklagte im Zweifel deutlich teurer wäre, die nicht gezahlten Mieten nachzuzahlen, als das hier streitgegenständliche Ordnungsgeld zu ersetzen. Hierzu wäre sie aber verpflichtet, wenn sie tatsächlich Recht mit ihrer Annahme hätte, dass die Änderung des Mietvertrages unwirksam wäre. Dann wäre auch der Preisnachlass unwirksam.

Da die Parteien ausdrücklich vereinbart haben, dass die Beklagte sich an das Ladenöffnungsverbot hält, ist die Beklagte aufgrund des Verstoßes gegen dieses Ladungsöffnungsverbot zum Schadensersatz verpflichtet. Sie kann sich dabei nicht darauf berufen, dass der Verstoß durch ihren Untermieter erfolgte. Für dessen Verhalten ist gegenüber dem Vermieter sie verantwortlich.

Die Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, dass es treuwidrig sei, wenn die Klägerin nur sie in Anspruch nehme und nicht auch den Streitverkündeten. Es kann hier dahinstehen, ob ein direkter Anspruch der Klägerin gegenüber dem Streitverkündeten überhaupt bestehen kann. Jedenfalls kommt bestenfalls eine Gesamtschuld in Betracht. Das bedeutet aber, dass die Klägerin als Gläubigerin sich gegebenenfalls den Schuldner aussuchen kann. Es ist also in keiner Weise zu beanstanden, dass die Klägerin die Beklagte in Anspruch nimmt. Es stellt sich allenfalls die Frage, ob die Beklagte wiederum bei ihrem Untermieter Rückgriff nehmen kann. Diese Frage ist hier nicht zu entscheiden. Sie ist auch von den zwischen der Beklagten und dem Streitverkündeten getroffenen vertraglichen Vereinbarungen abhängig.

Es kommt für die Entscheidung auch nicht darauf an, dass die Klägerin mit dem Streitverkündeten Verhandlungen über eine Vermietung des Ladenlokals an ihn direkt geführt hat. Das hat mit dem hiesigen Rechtsstreit nichts zu tun und beinhaltet insbesondere keine Treuwidrigkeit gegenüber der Beklagten, die unter bestimmten Umständen eine bestimmte Verpflichtung übernommen hat. Aus den Verhandlungen leiten sich weder Rechte der Klägerin gegen den Streitverkündeten noch ein Verzicht hierauf her, noch haben sie irgendwelche Rechtsfolgen für die zwischen der Klägerin und dem Streitverkündeten bestehenden oder nicht bestehenden Ansprüche. Die Beklagte hat auch in keiner Weise vorgetragen, dass die Klägerin gegenüber dem

Streitverkündeten auf die Einhaltung der geringeren Ladenöffnungszeiten bei einem eigenen Vertrag habe verzichten wollen. Angesichts der in diesem Fall immer wieder drohenden Ordnungsgeldfestsetzungen gegen sie besteht für einen solchen Verzicht, der als einziger zu Gunsten der Beklagten eine Wirkung entfalten könnte, keinerlei Anhaltspunkt.

Der Höhe nach besteht kein Streit. Die Klägerin hat ein Ordnungsgeld in Höhe von 1.000,00 € sowie die angefallenen Kosten in Höhe von 113,95 € bezahlen müssen. Die Beklagte ist zur Erstattung dieser Beträge verpflichtet.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB, soweit der Klageanspruch in Höhe von 1.000,00 € zu verzinsen ist. Wegen des weiter gehenden Anspruchs beruht er bereits darauf, dass die Klägerin den entsprechenden Zinsanspruch aufgrund des Kostenfestsetzungsbeschlusses seitens der dortigen Antragsgegnerin ausgesetzt ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Pawellek

Ausgefertigt

(Becker) Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle