

Aktenzeichen: 8 C 251/11

Verkündet am 15.09.2011



Schiel
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Vert.	Frist not.	KR/ KSA	Mit.:
RA	EINGEGANGEN		Kanntniss.
SB	30. SEP. 2011		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungs.

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Frank Dohrmann, Prosperstr. 11, 46226 Bottrop,~~

Klägers und Widerbeklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Dohrmann, Prosperstr. 11, 46226 Bottrop,~~

g e g e n

Herrn ~~August Benninges, Prosperstr. 11, 46226 Bottrop,~~

Beklagten und Widerkläger,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Wolke, Nettelbeck und
Barnes, Griesen, Kappelerstr. 11, 46226 Bottrop,~~

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.09.2011
durch die Richterin am Amtsgericht Pawellek
für Recht erkannt:

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte und Widerkläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte und Widerkläger darf die Vollstreckung seitens des Klägers und Widerbeklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger und Widerbeklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert wird auf 1.632,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Räumung einer Wohnung im Hause ~~Ruppstraße~~ 74 in Bottrop.

Der Beklagte hat mit Schreiben vom 01.09.2010 eine Kündigung ausgesprochen. Diese Kündigung ist seitens des Klägers mittels Schreibens des Deutschen Mieterbundes zurückgewiesen worden. Mit Schreiben vom 30.09.2010 kündigte der Beklagte sodann das Mietverhältnis durch den Verein „Haus und Grund“ zum 30. Juni 2011. Zur Begründung wurde ausgeführt, es bestehe Betriebsbedarf. Der Beklagte ist Inhaber der Dachdeckerfirma ~~Aufstufbau~~. Nach der Begründung der Kündigung soll er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben, weil er die Wohnung für einen Mitarbeiter benötige. Dieser Mitarbeiter wurde angegeben. Er wohnt z.Zt. auf der Schneiderstraße in Bottrop, ist seit 10 Jahren Mitarbeiter der Firma und Vorarbeiter. Nach der Begründung der Kündigung soll es unabdingbar sein, dass der Mitarbeiter direkt am Sitz der Firma wohnt, um jederzeit einsatzbereit zu sein.

In der Folgezeit ist im Haus ~~Ruppstraße~~ 74 zum 01.03.2011 eine Wohnung leergezogen gewesen, die exakt der Größe, die auch der Kläger bewohnt, entspricht. Diese Wohnung war frei geworden, nachdem eine Bewohnerin des Hauses in eine andere, renovierte Wohnung, umgezogen worden war. Die Wohnung wurde sodann ebenfalls renoviert und anschließend an eine dritte Person vermietet.

Der Kläger hat zunächst die Feststellung begehrt, dass der am 01.08.1987 geschlossene Mietvertrag nicht durch die Kündigung vom 01.09.2010 beendet wurde, sondern dass das Mietverhältnis ungekündigt fortbesteht. Nachdem der Beklagte ausdrücklich erklärt hat, dass er Rechte aus dieser Kündigung nicht mehr herleitet, haben die Parteien insoweit den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Der Beklagte behauptet,

die von ihm in der Kündigung vom 30.09.2010 benannten Gründe lägen vor. Er beruft sich darauf, dass er die unstreitig zum 01.03.2011 freistehende Wohnung nicht an den Mitarbeiter vermieten konnte, da dieser selbst Kündigungsfristen einhalten musste, nachdem die Wohnung renoviert worden war.

Er ist der Ansicht, dass er unter den gegebenen Umständen den Mietvertrag mit dem Kläger zu Recht gekündigt hat.

Er beantragt widerklagend,

den Kläger zu verurteilen, die im Hause ~~Widderstr.~~ 74 in Bottrop im 2. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad sowie einem Kellerraum sofort zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Er ist der Auffassung,

dass schon die Begründung der Eigenbedarfskündigung bzw. Betriebsbedarfskündigung nicht ausreichend ist, und dass im Übrigen maßgeblich sein muss, dass es weiteren geeigneten Wohnraum gegeben hätte, in den der Mitarbeiter des Klägers hätte einziehen können.

Für weitere Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlage sowie das Protokoll der Sitzung vom 15.09.2011 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

1.

Über die (zulässige) Klage ist nicht mehr zu entscheiden.

Der ursprünglich vom Kläger angekündigte Feststellungsantrag ist durch beiderseitige Erledigungserklärung der Parteien der Sachentscheidung entzogen.

2.

Die Widerklage ist zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg.

Der Kläger und Widerbeklagte beruft sich zu Recht darauf, dass diese Kündigung nicht wirksam ist. Dies ergibt sich aus zwei Gesichtspunkten:

a) Zum einen enthält die Kündigung tatsächlich keine ausreichenden Gründe dafür, dass Betriebsbedarf geltend gemacht werden kann. Dies ist zwar grundsätzlich möglich, so dass der Beklagte und Widerkläger nicht darauf beschränkt ist, Eigenbedarf für seine Familienangehörigen geltend zu machen, wenn er zugleich Betriebsinhaber ist. Die angegebenen Gründe sind aber unzureichend. Die bloße Tatsache, dass ein Dachdeckerbetrieb vorhanden ist und ein Mitarbeiter als Vorarbeiter seit 10 Jahren im Betrieb arbeitet, der bisher nicht im selben Haus wie der Betriebsinhaber wohnen musste, ist unzureichend. Auch die später angegebene weitere Begründung, dass in diesem Haus das Büro des Dachdeckerbetriebes untergebracht ist und deswegen hier der Hauptarbeitsplatz sei und der Vorarbeiter vor Ort sein müsse, reicht nicht aus. Hinzu kommt, dass dieser Vortrag nachgeschoben und nicht in der mit der Kündigung gegebenen Begründung enthalten ist. Für den Mieter ergibt sich aus der eigentlichen Kündigung kein zwingender und nachvollziehbarer Grund dafür, dass der Mitarbeiter des Beklagten, selbst wenn er Vorarbeiter in dessen Firma ist, auf die Wohnung angewiesen ist. Insbesondere ist auch nicht erkennbar, weshalb dieser Zustand neuerdings eingetreten sein soll, wo der Mitarbeiter bereits seit 10 Jahren im Betrieb tätig ist und ein entsprechender Eigenbedarf bzw. Betriebsbedarf daher gegebenenfalls schon länger, mindestens seit dem Erwerb des Hausgrundstücks durch den Beklagten im Jahr 2007, bestanden haben dürfte.

Hinzu kommt, dass der Beklagte und Widerkläger noch in der Kündigung vom 01.09.2010 angegeben hatte, die Wohnung selbst beziehen zu wollen. Von einer Notwendigkeit, dass der Vorarbeiter im Haus wohnte, war zu diesem Zeitpunkt auch ihm offensichtlich nichts bekannt.

b) Zum anderen kann sich der Beklagte und Widerkläger auf die Kündigung auch deshalb nicht berufen, weil angemessener Ersatzwohnraum für seinen Mitarbeiter zur Verfügung gestanden hätte. Er kann sich nicht darauf berufen, dass er eine unstreitig gleichwertige Wohnung im Hause anderweitig vermieten musste, weil

sein Mitarbeiter noch eine Kündigungsfrist für seine bisher gemietete Wohnung einhalten musste. Wenn wirklich vorgesehen war, dass der Mitarbeiter in die Wohnung einziehen sollte, wusste der Beklagte und Widerkläger dies doch jedenfalls seit September 2010, als er die Eigenbedarfskündigung wegen des Betriebsbedarfes aussprach.

Der Leerstand der Wohnung war auch nicht überraschend. Es war vielmehr offensichtlich langfristig geplant, eine bereits leergezogene Wohnung zu renovieren, so dass die Mieter dieser dorthin – innerhalb des Hauses - umziehen konnten und auch die dann zum 01.03.2011 fertig renovierte Wohnung renoviert werden konnte. Das bedeutet, dass der Beklagte und Widerkläger seinen Mitarbeiter langfristig darauf hätte hinweisen können, dass eine Wohnung in seinem Haus zur Verfügung gestellt werden sollte, so dass dieser nach Absprache des genauen Umzugstermins problemlos rechtzeitig hätte kündigen können. Der Beklagte und Widerkläger kann sich daher nicht darauf berufen, dass eine rechtzeitige Kündigung nicht möglich gewesen wäre oder dass er nicht verpflichtet gewesen sei, ggfls. für einen Zeitraum von längstens 3 Monaten die Wohnung leer stehen zu lassen, damit sein Mitarbeiter in das Haus einziehen sollte, wenn er dies nicht zustande brachte. Auch dann hätte der Mitarbeiter jedenfalls bis Ende Juni einziehen können.

Die Situation des Beklagten und Widerklägers rechtfertigt nicht die Kündigung eines langjährigen Mieters, da ihm die Vermittlung einer Wohnung an einen eigenen Mitarbeiter jedenfalls zum gleichen Termin, wenn nicht gar früher, ohne weiteres möglich gewesen wäre.

Unter den gegebenen Umständen ist daher die Widerklage abzuweisen.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO unter Berücksichtigung des § 91 a ZPO.

Soweit die Parteien die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hat der Beklagte die Kosten ebenso zu tragen wie für die verlorene Widerklage. Dies ergibt sich daraus, dass die von ihm unter dem 01.09.2010 ausgesprochene Kündigung tatsächlich unwirksam war. Der Beklagte hatte sich insoweit zur Begründung darauf berufen, dass der Kläger die Nebenkostenabrechnung für 2009 angezweifelt hatte, dass plötzlich Schimmelbefall in der Wohnung aufgetreten sei und dass er - ohne weitere Begründung - die Wohnung am 01.10.2011 selbst beziehen wolle. Diese Kündigung erfüllt die notwendigen formellen Vorschriften nicht, so dass sie zu Recht vom Kläger unverzüglich zurückgewiesen worden ist. Der Beklagte hat hierauf nicht klargestellt, dass er aus dieser Kündigung keine Konsequenzen mehr herleiten will. Das kann man auch nicht der Tatsache entnehmen, dass er daraufhin unter dem

30.09.2010 erneut unter neuer Begründung und mit der Angabe, dass nunmehr jemand anders in die Wohnung einziehen solle, eine Kündigung ausgesprochen hat. Da also bis zur ausdrücklichen Erklärung des Beklagten, dass er aus dieser Kündigung keine Rechte mehr herleiten werde, immer noch die Möglichkeit offenstand, bei Scheitern der zweiten durch den Verein „Haus und Grund“ ausgesprochenen Kündigung doch auf diese ältere Kündigung zurückzugreifen, bestand zunächst Feststellungsinteresse des Klägers. Es ist also eine Erledigung der Hauptsache eingetreten.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert ergibt sich aus der Jahresnettomiete.

Pawellek
Richterin am Amtsgericht

Ausgefertigt

Becker, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle