

Abschrift

19 C 39/21



Vert.:	F-st not.	KF/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kamm- nat.
SB	29. NOV. 2021		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahl- lung
zdA			Stel- lung.

Amtsgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 28.10.2021
durch den Richter am Amtsgericht Klees

für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 1.635,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, in Höhe von 297,50 Euro seit dem 06.02.2021, sowie weiteren 297,50 Euro seit dem 06.03.2021 sowie weiteren 520,00 Euro seit dem 06.04.2021 sowie weiteren 520,00 Euro seit dem 06.05.2021 zu zahlen.

2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Zahlungsansprüche aus einem Mietverhältnis.

Am 12.12.2020 schlossen der Kläger und der Beklagte einen Mietvertrag über eine Wohnung im Hause _____ 70, 45143 Essen, im 2. Erdgeschoss rechts, Nr. 22. Beginn des Mietvertrages war der 01.02.2021. Als monatlicher Mietzins wurde ein Betrag in Höhe von 520,00 Euro/Monat vereinbart. Gemäß Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag war eine Mietreduzierung um 50 % vereinbart, falls der Fernwärmeanschluss für die Heizung durch die Firma _____ nicht wie geplant zum Mietbeginn am 01.02.2021 zur Verfügung stehen sollte. Wegen des weiteren Inhalts des Mietvertrages vom 12.12.2020 wird auf Bl. 29 ff. d. A. Bezug genommen.

Am 23.01.2021 erfolgte die Schlüsselübergabe an den Beklagten. Dem Beklagten wurden laut Übergabeprotokoll u. A. 1 Haustürschlüssel, 6 Wohnungsschlüssel, 6 Kellerschlüssel, 1 Briefkastenschlüssel und 1 Speicherschlüssel übergeben. Wegen des weiteren Inhalts des Übergabeprotokolls wird auf Bl. 51 ff d. A. Bezug genommen. Ebenfalls zahlte der Beklagte an den Kläger eine (Teil-) Kautions in Höhe von 365,- €.

Am 27.01.2021 wollte der Beklagte in die Wohnung einziehen. Zeitgleich befand sich vor dem Haus eine Baustelle, da seitens der Firma _____ u. A. Rohrleitungen verlegt wurden. Der Beklagte führte dem Umzug nicht durch und teilte dem Kläger mit, dass seiner Ansicht nach ein Umzug aufgrund der Baustelle nicht durchführbar sei. Zwischen den Parteien entwickelte sich eine rege schriftliche Korrespondenz, in der der Beklagte u. A. weitere reklamierte, dass aufgrund der Baustelle ein Einzug seiner Ansicht nach nicht möglich sei.

Mit Schreiben vom 14.02. und Email vom 15.02.2021 teilte der Kläger dem Beklagten u. A. mit, dass er die „Sonderkündigung ab März 2021“ akzeptiere (Bl. 5 und Bl. 77 d. A.). Der Beklagte teilte u. A. mit Email und Schreiben vom 25.02.2021 gegenüber dem Kläger mit, dass er vom Vertrag „zurücktrete“. Mit Email vom 27.02.2021 forderte der Kläger den Beklagten auf, die Schlüssel per Einschreiben zurückzuschicken.

Mit Schreiben vom 09.03.2021 teilte der Kläger dem Beklagten mit, dass lediglich 5 (statt 6) Wohnungsschlüssel übersandt worden seien. Gleichzeitig forderte der Kläger den Beklagten auf, den fehlenden Schlüssel zu übersenden (Bl. 80 d. A.), was der Beklagte mit Schreiben vom 13.03.2021 endgültig ablehnte.

Mietzahlungen leistete der Beklagte zu keinem Zeitpunkt. Ab dem 01.06.2021 konnte die Wohnung weitervermietet werden.

Der Kläger ist der Ansicht, dass der Beklagte zur Zahlung der offenen Mieten für den Zeitraum Februar 2021 bis einschließlich Mai 2021 verpflichtet sei.

Insbesondere habe sich die Wohnung in einem mangelfreien Zustand befunden und hätte jederzeit bezogen werden können. Trotz der Baustelle vor Ort sei es möglich gewesen, die Wohnung zu beziehen und einen Umzug durchzuführen. Der Zugang zur Hauseingangstür und zu den Wohnungen sei jederzeit möglich gewesen, was seitens der Firma auch versichert worden sei. Der Umstand, dass der Beklagte die Wohnung nicht bezogen habe, sei allein auf seinen persönlichen Entschluss zurückzuführen.

Ebenfalls habe der Beklagte bis zuletzt nicht sämtliche Schlüssel vollständig herausgegeben. Da die Heizung im Februar und März 2021 noch nicht ordnungsgemäß funktioniert habe, sei gemäß der getroffenen Vereinbarung die Miete um 50 % gemindert gewesen, was einem Betrag in Höhe von 297,50 € entspreche. Für die Monate April und Mai 2021 sei ein Mietzins in Höhe von 520,00 € fällig geworden, da die Heizung ordnungsgemäß funktioniert habe, so dass ihm ein Zahlungsanspruch in Höhe von insgesamt 1.635,00 € zustehe.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 1.635,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, in Höhe von 297,50 Euro seit dem 06.02.2021, sowie weiteren 297,50 Euro seit dem 06.03.2021 sowie weiteren 520,00 Euro seit dem 06.04.2021 sowie weiteren 520,00 Euro seit dem 06.05.2021 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt der Beklagte sinngemäß,
den Kläger zu verurteilen, an ihn einen Betrag in Höhe von 365,00 € zu zahlen.

Der Kläger beantragt,
die Widerklage abzuweisen.

Der Beklage behauptet, dass er am Tag des geplanten Einzugs am 27.01.2021 habe feststellen müssen, dass aufgrund der Baustelle vor dem Haus ein Einzug nicht möglich gewesen sei. Der Bürgersteig vor der Hauseingangstür sei aufgerissen worden und es hätten Absperrungen und eine Brücke vor Ort gestanden, so dass es nicht möglich gewesen sei, die Möbel in die Wohnung zu transportieren. Er habe mit dem Kläger telefonisch vereinbart, dass der Mietbeginn auf den 01.03.2021 verschoben werden solle, so dass der Kläger für Februar 2021 keine Miete verlangen könne.

Im Nachgang habe er den Kläger mehrfach aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass er die Wohnung mitsamt Möbel beziehen könne. Aufgrund der Baustelle sei dies letztlich nicht möglich gewesen, weswegen er zurecht vom Vertrag zurückgetreten sei. Die Sonderkündigung habe der Kläger im Ergebnis akzeptiert; weswegen der Kläger keine Mietzahlungen mehr beanspruchen könne. Auch habe er am 01.03.2021 dem Kläger sämtliche Wohnungsschlüssel übersandt. Lediglich einen Briefkastenschlüssel habe er versehentlich nicht übersandt. Ferner habe die Heizung in der Wohnung auch in den Monaten April und Mai 2021 nicht ordnungsgemäß funktioniert. Seiner Ansicht nach könne der Kläger daher keine Zahlung beanspruchen. Vielmehr sei der Kläger u. A. verpflichtet, ihm die Kautionshöhe von 365,00 € zurückzuerstatten.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet; die zulässige Widerklage ist hingegen unbegründet.

I. Zur Klage

Der Kläger hat gegenüber dem Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 1.635,00 €.

1. Aufgrund des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages vom 12.12.2020 mit Mietbeginn zum 01.02.2021 über eine Wohnung im Hause Essen, kann der Kläger von dem Beklagten gem. § 535 Abs. 2 BGB die für den Monat Februar 2021 vereinbarte (gemäß Zusatzvereinbarung um 50 % geminderte) Miete in Höhe von 297,50 € beanspruchen.

a) Entgegen der Ansicht des Beklagten ist der Kläger insbesondere seiner Verpflichtung zur Übergabe der Mietsache (vgl. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB) an den Beklagten ordnungsgemäß nachgekommen. Hierzu ist es erforderlich, dass der Vermieter den Mieter durch Übergabe sämtlicher Schlüssel in die Lage versetzt, die Mietsache vertragsgemäß zu nutzen (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 535 Rn. 15). Das ist im vorliegenden Fall am 23.01.2021 geschehen, indem der Kläger dem Beklagten laut Übergabeprotokoll sämtliche Schlüssel an der Wohnung übergeben hat. Eine ordnungsgemäße Übergabe ist somit erfolgt.

b) Dem Vortrag des Beklagten, zwischen ihm und dem Kläger sei eine Vereinbarung getroffen worden, wonach der Mietbeginn auf den 01.03.2021 verschoben werden soll, kann nicht gefolgt werden. Der Beklagte hat keinen Beweis für seinen bestrittenen Vortrag angeboten, so dass er für seine Behauptung im Ergebnis beweisfällig geblieben ist.

c) Die Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung der Miete für den Monat Februar ist auch nicht aufgrund einer berechtigten Minderung gem. § 536 BGB aufgehoben oder eingeschränkt. Soweit der Beklagte vorträgt, er habe die Wohnung im Februar 2021 nicht vereinbarungsgemäß nutzen können, da aufgrund der unstreitig vorhandenen Baustelle u. A. ein Einzug nicht möglich gewesen sei, kann dem nicht gefolgt werden.

aa) Der ungehinderte Zugang zu den Mieträumen ist Voraussetzung für deren vertragsgemäße Nutzung. Deshalb ist es allgemein anerkannt, dass Zugangsbehinderungen grundsätzlich einen Mangel darstellen, auch wenn sie durch nicht vom Vermieter beeinflussbare Bauarbeiten hervorgerufen wird (OLG Frankfurt a.M. NZM 2015, 542). Allerdings gilt dies in erster Linie für den Fall, dass Gewerberäume vermietet wurden und das dort betriebene Gewerbe auf Kundenverkehr angewiesen ist (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 536 Rn. 210). So liegt der Fall hier jedoch nicht. Der Beklagte hat eine Wohnung angemietet, zu der der Zutritt - nach dem substantiierten Vortrag des Klägers unter Bezugnahme auf das Schreiben der Firma vom 18.08.2021, Bl. 286 d. A. - jederzeit möglich war, was seitens des Beklagten auch nicht weiter bestritten worden ist. Auch wenn der Zutritt infolge der Baustelle sicherlich erschwert war, war infolge der Baustelle der bestimmungsgemäße Gebrauch der Mietsache, nämlich das Wohnen, nicht aufgehoben oder eingeschränkt, so dass eine Mietminderung grundsätzlich nicht in Betracht kommt.

bb) Sofern der Beklagte in diesem Zusammenhang vorträgt, es sei ihm bereits nicht möglich gewesen, die Wohnung zu beziehen bzw. den Umzug durchzuführen, kann dem ebenso wenig gefolgt werden. Der Beklagte, der das Vorhandensein eines Mangels nach allgemeinen Grundsätzen darzulegen und zu beweisen hat, hat nicht substantiiert dargelegt, dass ein Einzug in die streitgegenständliche Wohnung nicht möglich gewesen sein soll. Etwas anderes folgt für das Gericht auch nicht aus den seitens des Beklagten eingereichten Lichtbildern. Zwar ist auf den Lichtbildern zu erkennen, dass umfangreiche Arbeiten durchgeführt worden sind und der Bürgersteig u. A. „aufgerissen“ worden ist. Allerdings war der Zutritt zur Hauseingangstür möglich. Dazu kommt, dass die Baustelle durch Absperrgitter und Baken sowie Holzbrücken abgesichert war, so dass - trotz der Behinderungen - nach Auffassung des Gerichts die Durchführung eines Umzuges nicht unmöglich war, wie es seitens des Beklagten behauptet worden ist.

2. Darüber hinaus ist der Beklagte zur Zahlung der restlichen Miete für den geltend gemachten Zeitraum März 2021 bis Mai 2021 in Höhe von insgesamt 1.337,50 € verpflichtet.

a) Das Mietverhältnis ist insbesondere nicht aus wichtigem Grund durch eine fristlose Kündigung des Beklagten beendet worden. Ein wichtiger Grund, der gem. §§ 543, 569 BGB zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würde, lag nicht vor. Insbesondere war - wie bereits dargestellt - der Zugang zum Haus und damit zur Mietwohnung möglich.

b) Ob zwischen den Parteien im Februar 2021 ein sog. Mietaufhebungsvertrag zustande gekommen ist, indem der Kläger gegenüber dem Beklagten u. A. mit Schreiben vom 14.02.2021 mitgeteilt hat, dessen „Sonderkündigung ab März 2021“ akzeptieren zu wollen oder ob hiermit lediglich die ordentliche Kündigung des Beklagten akzeptiert worden ist, konnte das Gericht im Ergebnis offen lassen. Schließlich ist in beiden Fällen der Beklagte zur Zahlung der geltend gemachte Restmiete in Höhe von 1.337,50 € verpflichtet.

aa) Sofern man von einer ordentlichen Kündigung durch den Beklagten ausgeht (u. A. mit Schreiben vom 25.02.2021), ergibt sich der Zahlungsanspruch unmittelbar aus § 535 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem zugrundeliegenden Mietvertrag. Schließlich war die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Beklagten spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig (§ 573c Abs. 1 S. 1 BGB), so dass das Mietverhältnis mit Ablauf des Monats Mai 2021 beendet worden ist. Der Beklagte schuldet somit für den Monat März 2021 die geminderte Miete in Höhe von 297,50 € sowie für die Monate April und Mai 2021 die volle Miete in Höhe von jeweils 520,00 €. Dem Vortrag des Beklagten, die Heizung habe auch in den Monaten April und Mai 2021 nicht ordnungsgemäß funktioniert, kann nicht gefolgt werden. Der Beklagte, der das Vorliegen eines Mangels darlegen und ggf. beweisen muss, hat insofern nicht substantiiert dargelegt, dass die Heizung in den Monaten April und Mai 2021 nicht funktioniert haben soll.

bb) Sofern man davon ausgeht, dass zwischen den Parteien ein Mietaufhebungsvertrag „ab März 2021“ zustande gekommen ist, ergibt sich der Zahlungsanspruch des Klägers auf die geltend gemachte Restmiete aus § 546a Abs. 1 BGB. Danach hat der Mieter Nutzungsentschädigung zu leisten, wenn der Mieter

die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt. So liegt der Fall hier.

(1) Der Beklagte hat die ihm aus § 546 Abs. 1 BGB obliegende Verpflichtung zur vollständigen Rückgabe der Mietsache nicht erfüllt, indem er einen Wohnungsschlüssel nicht zurückgegeben hat, was der Kläger mit Schreiben vom 09.03.2021 auch beanstandet hat. Sofern der Beklagte behauptet, er habe alle Wohnungsschlüssel übersandt, ist er für einen bestrittenen Vortrag beweisfällig geblieben ist. Als Mieter muss der Beklagte auch die Erfüllung der Rückgabepflichten beweisen (vgl. Schmidt-Futterer/Strey, 15. Aufl. 2021, BGB § 546a Rn. 106). Ein solcher Beweisantritt ist nicht erfolgt. Um die Rückgabepflichtung ordnungsgemäß zu erfüllen, ist es auch grundsätzlich erforderlich, alle Schlüssel dem Vermieter zu überlassen (OLG Köln, Urteil vom 27.01.2006 - 1 U 6/05, BeckRS 2006, 05624). Ansonsten bleibt der Mieter wegen der jederzeitigen Zugriffsmöglichkeit zumindest Mitbesitzer des Objekts, was einer Rückgabe im Sinne des § 546 BGB entgegensteht, wie das hier der Fall war. Der Kläger besaß auch einen entsprechenden „Rücknahmewillen“. Schließlich hat er mit Schreiben vom 09.03.2021 den Beklagten erfolglos aufgefordert, den fehlenden Schlüssel zu übersenden, was der Beklagte im Ergebnis mit Schreiben vom 13.03.2021 endgültig abgelehnt hat.

(2) Gem. § 546a Abs. 1 BGB kann der Kläger für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete verlangen, was in diesem Fall für den Monat März 2021 einer Nutzungsentschädigung in Höhe von 297,50 € und für die Monate April und Mai 2021 einer monatlichen Nutzungsentschädigung in Höhe von jeweils 520,- € entspricht, mithin einem Gesamtbetrag in Höhe von 1337,50 €.

3. Der Zinsanspruch des Klägers folgt aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB.

II. Zur Widerklage

Die zulässige Widerklage hingegen ist unbegründet.

Der Kläger hat (noch) keinen Anspruch auf Auszahlung der geleisteten (Teil-)Kautions in Höhe von 365,- €. Schließlich ist die Frist zur Abrechnung über die Kautions für den Kläger noch nicht abgelaufen. Eine gesetzliche geregelte Abrechnungsfrist über die

Kautions gibt es nicht; es kommt immer auf den Einzelfall an. Eine erhebliche Verlängerung kann eintreten, wenn und soweit noch Betriebskostennachforderungen aus dem laufenden Jahr entstehen können, weil über die Betriebskosten erst im Folgejahr abgerechnet werden kann (vgl. Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 551 Rn. 82). So liegt der Fall hier. Die nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB bestehende Abrechnungsfrist über die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2021 ist noch nicht abgelaufen, so dass u. U. Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung in Betracht kommen. Da die Mietkaution auch nicht fällige Ansprüche sichern soll, darf der Kläger die Kautions zu Recht noch einbehalten.

III. Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 S. 1, 2 ZPO.

IV. Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf 2.000,- € 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.

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.

Klees