

I.

12 C 44/24



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse]
2. des Herrn [Name], [Adresse]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1., 2.:
Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Herrn [Name], [Adresse]

Beklagter,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [Name], [Adresse]

hat die 12. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 23.09.2024
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Eusterfeldhaus

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm innegehaltene Wohnung in der Straße ... in 46238 Bottrop im Erd- und Obergeschoss zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung wegen des Räumungs- und Herausgabeanspruchs durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.940,00 € abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten. Im Übrigen kann der Beklagte die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils gegen ihn vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand

Die Kläger begehren Räumung und Herausgabe einer von ihnen an den Beklagten und dessen Ehefrau vermieteten Wohnung in Bottrop.

Die Kläger sind seit dem 01.09.2023 Eigentümer des Hauses ... in 46238 Bottrop.

Die Parteien sind durch einen Wohnraummietvertrag vom 26.08.1981 über eine Wohnung im Haus ... in 46238 Bottrop vertraglich miteinander verbunden; wegen der Einzelheiten wird auf den Mietvertrag vom 26.08.1981 (Bl. 32 ff. d. A.) Bezug genommen. Dem Beklagten wurde ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt (vgl. Bl. 116 d. A.). Die monatliche Grundmiete beträgt 245,00 €.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 20.02.2024 erklärten die Kläger dem Beklagten sowie dessen Ehefrau die fristlose Kündigung u.a. wegen einer behaupteten Bedrohung der Zeugin ... , der Tochter der Kläger – welche zugleich eine Mitmieterin des Beklagten ist – durch den Beklagten; wegen der Einzelheiten wird auf das anwaltliche Schreiben vom 20.02.2024 (Bl. 8 f. d. A.) Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 23.05.2024 erklärten die Kläger erneut die fristlose Kündigung wegen eines Vorfalls am 03.05.2024; wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 23.05.2024 (Bl. 73 d. A.) Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, dass der Beklagte u.a. der Tochter der Kläger gedroht habe, diese zu erschießen; der Beklagte ist unstreitig im Besitz einer Schreckschusspistole.

Die Kläger behaupten zudem, dass der Beklagte am 03.05.2024 die Tochter der Kläger mit den Worten „ich schlag dich kaputt“ körperlich massiv attackiert und sie zu Boden geschlagen und anschließend gewürgt habe.

Die Kläger haben mit der am 04.04.2024 zugestellten Klage ursprünglich beantragt,

den Beklagten sowie dessen Ehefrau zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Wohnung in der Straße ... in 46238 Bottrop im Erd- und Obergeschoss zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Ehefrau des Beklagten verstarb am 30.05.2024. Der Beklagte erklärte in der Folge, dass er – was unstreitig geblieben ist – der einzige Rechtsnachfolger der Beklagten sei und er den Prozess auch in ihrem Namen fortsetzen möchte.

Die Kläger beantragen nunmehr,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Wohnung in der Straße ... in 46238 Bottrop im Erd- und Obergeschoss zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass er – aufgrund von Bedrohungen und Schlägen seitens des Klägers – lediglich darauf hingewiesen habe, dass für den Fall, dass der Kläger sein Grundstück betreten sollte, er „von seiner Waffe Gebrauch machen“ würde.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat den Kläger und den Beklagten persönlich angehört und Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin ... sowie durch Inaugenscheinnahme einer Videoaufzeichnung. Wegen der Erklärung des Klägers und des Beklagten sowie des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 23.09.2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

Aufgrund der Erklärung des Beklagten in Bezug auf seine verstorbene Ehefrau, die ursprüngliche Beklagte, ist der Beklagte – im Rahmen eines gesetzlichen Parteiwechsels – in die Rechtsstellung der ursprünglichen Beklagten eingetreten.

II.

Die Klage ist begründet.

Den Klägern steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gemäß den §§ 546 Abs. 1, 985 BGB zu.

Gemäß § 546 Abs. 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Das Mietverhältnis ist durch die erklärte Kündigung der Kläger vom 20.02.2024 beendet worden.

Die Kläger machen eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß den § 543 Abs. 1 BGB geltend, deren materielle Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind.

Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund i.S.v. § 543 Abs. 1 BGB liegt gemäß § 569 Abs. 2 BGB insbesondere dann vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens liegt insbesondere dann vor, wenn eine Vertragspartei Straftaten begeht, hierunter fällt insbesondere der Straftatbestand der Bedrohung nach § 241 Abs. 1 StGB (*Streyl*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 543 BGB Rn. 49, 55). Hierbei muss die Straftat einen Bezug zum Mietverhältnis haben; der Bezug zum Mietverhältnis besteht nicht nur, wenn sich die Straftat gegen den Vertragspartner als Opfer, sondern auch, wenn von ihr Dritte, dem Vertragspartner persönlich nahestehende Personen oder solche Personen betroffen

sind, die Berührung mit der Vertragsdurchführung haben (*Strayl*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 543 BGB Rn. 51).

Vorliegend stützen die Kläger ihre Kündigung vom 20.02.2024 vor allem auf einen Vorfall, bei welchem der Beklagte u.a. der Tochter der Kläger gedroht haben soll, diese zu erschießen; nach Ansicht des Gerichts rechtfertigt diese Bedrohung, welche nach § 241 Abs. 1 StGB eine Straftat darstellt, vorliegend eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB.

Das Gericht ist davon überzeugt, dass der Beklagte die Zeugin M., derart schwerwiegend bedroht hat, dass eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB gerechtfertigt ist.

Denn das Gericht ist davon überzeugt, dass der Beklagte der Zeugin M. gedroht hat, diese zu erschießen.

Gemäß § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlung und des Ergebnisses einer Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung als wahr oder nicht wahr zu erachten ist. Die hiernach erforderliche Überzeugung des erkennenden Gerichts erfordert keine absolute oder unumstößliche Gewissheit und auch keine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit, sondern vielmehr nur einen für das praktische Leben brauchbaren Grad an Gewissheit, der vernünftigen Zweifel zwar nicht ausschließt, diesen jedoch Schweigen gebietet (*BGH*, Urteil vom 03.06.2008 – VI ZR 235/07, mwN, juris).

Die Äußerung im Rahmen einer persönlichen Anhörung gemäß § 141 ZPO hat das Gericht ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. *Greger*, in: Zöller, ZPO, 32. Aufl. 2017, § 286 Rn. 14). Einer solchen Äußerung kann im Rahmen der Würdigung, selbst wenn sie außerhalb einer förmlichen Parteivernehmung erfolgt ist, der Vorzug vor den Bekundungen eines Zeugen gegeben werden (*BGH*, Urteil vom 25.03.1993 – IX ZR 192/92, juris).

Nach diesen Maßstäben ist es den Klägern gelungen, den entsprechenden Nachweis für eine erhebliche Bedrohung der Zeugin M. zu erbringen.

Die Überzeugung des Gerichts beruht zunächst auf der Aussage des Klägers im Rahmen seiner persönlichen Anhörung. Dieser hat glaubhaft bekundet, dass der Beklagte der Zeugin M., gesagt habe: „Ich knall Dich ab!“. Für die Glaubhaftigkeit seiner Aussage spricht zum einen, dass diese durch die Aussage der Zeugin M. gestützt wird. Zum anderen spricht für die Glaubhaftigkeit

seiner Aussage, dass der Beklagte im Rahmen seiner persönlichen Anhörung selbst eingeräumt hat, gegenüber dem Kläger und der Zeugin M. geäußert zu haben: „Wenn Ihr nochmal hierhin kommt, dann werde ich von meiner Waffe Gebrauch machen“.

Besonders schwer wiegt insoweit, dass der Beklagte eine Schreckschusspistole besitzt und im Rahmen seiner persönlichen Anhörung erklärt hat, dass er der Meinung ist, dass er im Recht ist, von seiner Waffe Gebrauch zu machen, wenn Hausfriedensbruch begangen wird. Angemerkt sei an dieser Stelle, dass der Beklagte insoweit die Grenzen eines etwaig vorhandenen Notwehrrechts i.S.v. § 32 Abs. 1 StGB verkennt, wobei das Gericht bereits keinen Raum für das Vorliegen eines Notwehrrechts sieht. Insbesondere ist das Gericht aufgrund der Aussage des Klägers sowie der Zeugin M. nicht davon überzeugt, dass der Kläger oder der Zeugin M. in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Bedrohung einen Hausfriedensbruch begangen hätten, mithin fehlt es bereits an der Gegenwärtigkeit eines etwaigen Angriffs.

Die Bedrohung des Beklagten weist auch den erforderlichen Bezug zum Mietverhältnis aus, da es sich bei der Zeugin M. um eine Mitmieterin des Beklagten handelt. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass der erforderliche Bezug zum Mietverhältnis auch dann gegeben wäre, wenn die Zeugin M. nicht Mitmieterin wäre, da es sich bei ihr um die Tochter der Kläger, mithin um eine den Klägern als Vermieter persönlich nahestehende Person handelt.

Das Gericht ist nach Vornahme einer umfassenden Einzelfallbetrachtung – unter Abwägung der beiderseitigen Interessen – der Ansicht, dass es sich bei der Bedrohung des Beklagten auch um eine schwerwiegende Vertragsverletzung handelt, die dazu führt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Einer vorherigen Abmahnung bedurfte nach Vornahme einer umfassenden Einzelfallbetrachtung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen – aufgrund der obigen Ausführungen – gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB nicht.

Demnach konnte dahinstehen, ob das Mietverhältnis auch mit der erklärten fristlosen Kündigung vom 23.05.2024 hätte wirksam beendet werden können.

Eine Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 1 ZPO war dem Beklagten – aufgrund der obigen Ausführungen – nicht zu gewähren.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Der Ausspruch der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 7, Nr. 11, 711 ZPO

Der Streitwert wird auf 2.940,00 EUR festgesetzt.

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 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 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 Bottrop 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 Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, 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.

Dr. Eusterfeldhaus