

Abschrift

10 S 211/24

12 C 44/24
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [Name] [Adresse] Bottrop,
Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Name] [Adresse]

gegen

1. Frau [Name] [Adresse] Bottrop,
2. Herrn [Name] [Adresse] Bottrop,
Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 13.02.2025
durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Kretschmer, den Richter am
Landgericht Ernst und die Richterin am Landgericht Peitzmeier

für Recht erkannt:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 14.10.2024
verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop – Az. 12 C 44/24 –
wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass dem Beklagten

eine Räumungsfrist bis zum Ablauf des 30.06.2025 eingeräumt wird.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses Urteil und das mit der Berufung angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

(abgekürzt gemäß §§ 313a Abs. 1 Satz 1, 540 Abs. 2, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)

I.

Die fristgerecht eingelegte und begründete und auch sonst zulässige Berufung des Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. Die erstinstanzliche Entscheidung ist nicht fehlerhaft i. S. d. § 513 ZPO. Sie beruht weder auf einer Rechtsverletzung, noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zulegende Tatsachen eine andere – für den Beklagten günstigere – Entscheidung, denn das Amtsgericht hat der Räumungsklage in dem mit der Berufung angefochtenen Urteil, auf das die Kammer wegen der Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes sowie wegen der erstinstanzlichen Antragstellung Bezug nimmt, zu Recht stattgegeben.

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1, 985 BGB. Das Mietverhältnis ist durch die außerordentliche fristlose Kündigung der Kläger vom 20.02.2024 beendet worden, wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat. Eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB, die nicht abbedungen werden kann, setzt voraus, dass der andere Vertragsteil in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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 mehr zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages gemäß § 543 BGB kann seine Grundlage in jedweder Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag haben. Auch

eine nachhaltige Störung des Hausfriedens kann einen solchen Grund darstellen (§ 569 Abs. 2 BGB). Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gem. § 241 Abs. 2 BGB aus dem gegenseitigen Gebot zur Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt. Verschulden des anderen Vertragsteils ist nicht mehr erforderlich, aber bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist eine vorherige Abmahnung erforderlich, bis auf die Fälle des § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB. Das gilt sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter. Ob ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB vorliegt, entzieht sich im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der Geschehensabläufe und der auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Belange einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung. Vielmehr bedarf es insoweit stets einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls (vgl. *Börstinghaus*, MietPrax - Arbeitshandbuch, B. Außerordentliche Kündigung, Rdnr. 703, m. w. N.). Dem der Vermieterkündigung entgegenstehenden Bestandsinteresse des Mieters, dessen Lebensmittelpunkt die Mietwohnung ist und für den ein Umzug mit nicht unbeträchtlichen Kosten und Unzuträglichkeiten verbunden ist, trägt die Vorschrift dadurch Rechnung, dass nicht schon jede Pflichtverletzung eine ordentliche Kündigung rechtfertigt, sondern eine nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten vorliegen muss (vgl. *BGH*, Urt. v. 25.10.2006, Az. VIII ZR 102/06, *NJW* 2007, 428). Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern können einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere Formalbeleidigungen grundsätzlich geeignet, dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen. Bei der Abwägung, ob dem Kündigenden aufgrund einer Beleidigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sind stets die Begleitumstände der Äußerungen zu berücksichtigen. Eine Beleidigung stellt sich als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgt oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist. Demgegenüber haben manche Beleidigungen ein solches Gewicht, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt (vgl. etwa *LG München I*, Urt. v. 27.09.2017, Az. 14 S 288/17, abrufbar unter juris.de Rdnr. 28).

Dem Beklagten fällt hier eine derart schwerwiegende Pflichtverletzung zur Last, dass die Kläger vorliegend zur außerordentlichen Kündigung ohne vorherige Abmahnung berechtigt waren, wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat.

Zur Überzeugung der Kammer, § 286 ZPO, steht fest, dass die zur außerordentlichen Kündigung berechtigenden Äußerungen durch den Beklagten getätigt wurde. So hat der Beklagte selbst vor der Kammer eingeräumt, zu dem Kläger gesagt zu haben „Kommen Sie auf mein Grundstück und schlagen mich noch einmal, dann muss ich von meiner Waffe Gebrauch machen“. Zur Überzeugung der Kammer bezog sich allerdings die Drohung mit dem Schusswaffeneinsatz auf die Zeugin M. . . ., an deren Verhalten auf dem Grundstück der Beklagte Anstoß genommen hatte. Die entsprechende Überzeugung bildet die Kammer anhand der überzeugenden Angaben des Klägers und dessen Tochter, der Zeugin M. Beide haben übereinstimmend geschildert, dass das Holen der „Knarre“ und das in Aussicht gestellte „Abknallen“ von dem Beklagten gegenüber der Zeugin M. angedroht wurde. Die Kammer übersieht nicht, dass hier über die familiäre Verbundenheit zwischen den Klägern und der Zeugin ein persönliches Interesse am Ausgang des Rechtsstreits nicht fernliegt, indes waren die Angaben plastisch wie lebensnah, da der Konflikt, der die Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge hat, gerade zwischen der Zeugin und dem Beklagten entstanden ist. Für die Drohung gegenüber der Zeugin M. sprechen im Übrigen auch die Angaben der Zeugin H., die angegeben hat, der Beklagte habe „uns“ mit einer "Knarre" gedroht. Da sie dort mit der mit ihr befreundeten Zeugin M. vor Ort gewesen ist, erscheint lebensnah, dass mit der Wendung „uns“ insbesondere die Zeugin M. erfasst ist. Im Rahmen der Beweiswürdigung ist sich die Kammer bewusst, dass der Streit zwischen den Mietparteien, der sich an der Nutzung eines Stellplatzes auf dem Grundstück entzündet hat und dann bezogen auf Gartenflächen seine Fortsetzung gefunden hat, ein Motiv darstellen könnte, den Beklagten auch mit unberechtigten Vorwürfen zu konfrontieren, zumal das seit deutlich über 40 Jahre bestehende Mietverhältnis praktisch ordentlich nicht kündbar ist. Allerdings ist das Substrat, die Inaussichtstellung eines Schusswaffeneinsatzes, auch von dem Kläger bestätigt worden. Auch der Kläger hat übrigens nicht verschwiegen, dass es eine heftige Diskussion mit dem Beklagten gegeben hatte, was für die Kammer gegen eine unrichtige Darstellung spricht.

Die Kammer ist im Rahmen der Parteianhörung und der Beweisaufnahme auch der Entstehung des Konflikts nachgegangen, der in der Drohung mit dem

Schusswaffeneinsatz durch den Beklagten - der nach seinen Angaben in der mündlichen Verhandlung tatsächlich eine Gaspistole hat, für die er den kleinen Waffenschein hat - gemündet hat. Eine Überzeugung davon, dass es zunächst körperliche Übergriffe in Form von zwei Schlägen ausgeführt von dem Kläger gegen den Beklagten gegeben hat, wie von letzterem geschildert, hat die Kammer nicht gewonnen. Sowohl der Kläger als auch die Zeuginnen M... und H... haben Schläge bei der Konfrontation übereinstimmend und überzeugend verneint, ohne dass die Angaben des persönlich angehörten Klägers und die Aussagen der Zeuginnen abgestimmt wirkten. Im Übrigen würden Schläge durch den Kläger auch nicht die Drohung des Beklagten mit einem Schusswaffeneinsatz gegenüber dessen Tochter rechtfertigen. Eine Notwehrlage lässt sich auch sonst nicht annehmen, wie das Amtsgericht bereits überzeugend ausgeführt hat.

Die von dem Beklagten ausgesprochene Drohung berechtigte die Kläger auch zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung.

Das Mietverhältnis ist nach Eintritt der Kläger deutlich belastet, wovon beide Parteiseiten ausgehen, wobei der Einzug der Zeugin M... in die Wohnung neben dem Kläger gleich mehrere Konflikte um Grundstücksflächen zum Entstehen gebracht hat. Jedoch vermag die Kammer nicht anzunehmen, es sei ein derart verrohtes Verhältnis, in dem die Inaussichtstellung eines „Abknallens“ noch hinzunehmen wäre. Mit seiner Äußerung hat der Beklagte nicht nur im strafrechtlich relevanten Sinne (§ 241 StGB), sondern auch im Umgang mit einer anderen Mieterin, zugleich Tochter der klagenden Vermieter, eine Grenze überschritten, die die Kläger insbesondere unter Berücksichtigung der diesen gegenüber der weiteren Mieterin obliegenden Schutzpflichten nicht mehr hinzunehmen brauchten. Die Bedrohung wird im Fall auch nicht relativiert, weil es sich bei ihr um ein offensichtlich nicht ernstgemeintes und auch nicht ernstgenommenes Verhalten handelt. Hiergegen spricht für die Kammer bereits, dass der Beklagte im Besitz einer Schusswaffe in Form einer sog. Gaspistole ist, für die er einen kleinen Waffenschein hat. Im Übrigen hat die Zeugin M... auch ihre Angst vor dem Kläger überzeugend geschildert.

Aufgrund der Schwere der Pflichtverletzung des Beklagten ist vorliegend ein Festhalten am Mietvertrag den Klägern nicht zumutbar. Hierbei hat die Kammer neben der langen Dauer des Mietverhältnisses auch die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten berücksichtigt, wie sie in dem als Anlage 11 überreichten Attest (Bl. 141 f. d. A.) aufgeführt sind.

Ferner ist die Zerstörung eines für die Vertragserfüllung unerlässlichen Vertrauens anzunehmen, sodass auch eine Abmahnung ausnahmsweise gem. § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB entbehrlich war, da nicht zu erwarten war, dass das Vertrauen in die ordnungsgemäße Vertragserfüllung durch eine Abmahnung wiederhergestellt werden kann (vgl. *BGH*, Urt. v. 15. 9. 2010, Az. XII ZR 188/08, NZM 2010, 901).

Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer abschließend Bezug auf die zutreffenden amtsgerichtlichen Ausführungen in dem mit der Berufung angefochtenen Urteil.

II.

Die Bewilligung der Räumungsfrist stützt die Kammer auf § 721 ZPO. Die zugesprochene Räumungsfrist ist den Umständen nach angemessen. Auch angesichts des Gewichts des Kündigungsgrundes sprechen das Alter und die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten, wie er sie durch das vorgelegte Attest anschaulich dargelegt hat, und auch die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt im nördlichen Ruhrgebiet durchgreifend für die Bewilligung der Räumungsfrist.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 ZPO. Klärungsbedürftige grundsätzliche Fragen sind bei der hier gegebenen Einzelfallentscheidung nach durchgeführter Beweisaufnahme nicht zu beantworten.

Streitwert Berufungsverfahren: 2.940,00 EUR

Kretschmer

Ernst

Peitzmeier