

**Abschrift**

8 C 39/23



Verkündet am 24.04.2025

Tanski, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop  
IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**



In dem Rechtsstreit

1. [Redacted]

2. [Redacted]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

[Redacted]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[Redacted]

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 03.04.2025  
durch die Richterin am Amtsgericht Mösges-Thomalla  
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung in der S 46236 Bottrop, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, Keller, einem Wohnungsschlüssel sowie einem Stallschlüssel und einem Torschlüssel im geräumten Zustand an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagte wird ferner verurteilt, an die Kläger außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 659,74 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.04.2023 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.700 Euro abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in derselben Höhe leisten.

### **Tatbestand**

Die Parteien streiten über die Räumung von Wohnraum.

Die Kläger sind die Eltern der Beklagten und vermieten ihr seit dem 01.08.2021 eine Hälfte eines Zehenhauses unter der Anschrift S in Bottrop. Der monatliche Mietzins beträgt 400 € Kaltmiete nebst Betriebskostenvorauszahlungen i.H.v. 150 €. Die andere Hälfte des Gebäudes bewohnen die Kläger selbst.

Unter dem Az. 8 C 205/21 stritten die Parteien bereits vor dem Amtsgericht Bottrop über Ansprüche aus dem streitgegenständlichen Mietverhältnis. Die hiesige Beklagte machte dabei u.a. die Beseitigung diverser baulicher Mängel an den gemieteten Räumen geltend. Mit Urteil vom 23.06.2022 verpflichtete das Amtsgericht Bottrop die hiesigen Kläger zur Reparatur verschiedener, im einzelnen genannter Mängel. Ferner stellte das Gericht fest, dass die Mieterin zur Minderung um 75 % berechtigt sei, bis sämtliche Mängel beseitigt würden. Die Beklagte zahlt weiterhin den so ermittelten Betrag von 137,50 € (25 % von 550 € Warmmiete).

Mit Beschluss vom 20.09.2023 verpflichtete das Amtsgericht Bottrop unter demselben Aktenzeichen auf Antrag der Beklagten die hiesigen Kläger zur Zahlung

von 4.000 € an die Mieterin als Vorschuss für die Ersatzvornahme der Mängelbeseitigungsarbeiten. Diesen Betrag erhielt die hiesige Beklagte nach Rechtskraft des Beschlusses.

Zum Zweck der Terminvereinbarung für die Mängelbeseitigung versuchten die Parteien wiederholt erfolglos miteinander in Kontakt zu treten. Dabei schrieben die Kläger der Beklagten unter dem 09.08.2022 (Bl. 90 d.A.), 22.09.2022 (Bl. 91 d.A.), 28.10.2022 (Bl. 100 d.A.), 18.11.2022 (Bl. 84 d.A.) und 17.12.2022 (Bl. 99 d.A.). In diesen Schreiben nannten die Kläger jeweils mögliche Termine für eine Beseitigung der durch das Amtsgericht Bottrop festgestellten Mietmängel und baten um Rückmeldung der Beklagten, ob und ggf. welcher Termin hierzu in Frage käme. Die Schreiben übermittelten die Kläger teilweise (Schreiben vom 09.08.2022, 22.09.2022, 17.12.2022) durch den Zeugen Lindtner als Boten. Die weiteren Schreiben gab die Zeugin Schlüter per Einschreiben auf. Wegen des Inhalts der Schreiben im Einzelnen wird auf diese verwiesen.

Die Beklagte suchte zur Terminabsprache jeweils das persönliche oder telefonische Gespräch. Ihre Anrufe nahmen die Kläger nicht an. Als die Beklagte am 13.08.2022 gegen 15:00 Uhr bei den Klägern klingelte, öffnete ihr niemand die Tür. Am 24.09.2022 klingelte die Beklagte gegen 12:30 Uhr ebenfalls bei den Klägern. Diese öffneten nicht, weil es zuvor keine Ankündigung des Besuchs bzw. eine Terminvereinbarung für das Gespräch gegeben hatte. Auch am 17.12.2022 gegen 11:00 Uhr klingelte die Beklagte erfolglos bei den Klägern. Die Beklagte war bei ihren Versuchen der Kontaktaufnahme jeweils begleitet von den Zeugen L., Z. und P.

Ein Termin zur Mängelbeseitigung wurde letztlich nicht vereinbart.

Seit der Zahlung des Kostenvorschusses zur Ersatzvornahme forderte die Beklagte bei Handwerkern einen aktualisierten Kostenvoranschlag, wartete dann aufgrund von Vergleichsgesprächen mit der Beauftragung und erteilte nach deren Scheitern am 12.12.2023 noch in demselben Monat einen Auftrag. Die für Ende Januar 2024 angekündigten Arbeiten verschoben sich dann jedoch von Seiten des Handwerksbetriebs um einen Monat. Als am 24.05.2024 ein anderer Handwerker, der Zeuge O., die Reparaturen durchführen wollte, kam es zu einem Gespräch des Zeugen mit dem Kläger zu 2), infolgedessen der Zeuge das Grundstück verließ. Nach Teilarbeiten im Bad kündigte die Beklagte den Werkvertrag vor dem

11.10.2024, weil die Arbeiten nicht voranschritten. Bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgte keine vollständige Beseitigung der im Verfahren zum Aktenzeichen 8 C 205/21 festgestellten Mängel.

Mit Schreiben vom 22.02.2023 (Bl. 15 f. d.A.) kündigten die Kläger die Wohnung fristlos und begründeten diese Kündigung einerseits mit der „Weigerung“ der Beklagten, die Kläger zur Mängelbeseitigung in die Wohnung zu lassen, andererseits mit nicht bezifferten Mietrückständen.

Im Rahmen der Klageschrift vom 13.03.2023 (Bl. 2 ff. d.A.) kündigten die Kläger erneut das Mietverhältnis fristlos und verwiesen insofern auf nicht bezifferte Mietrückstände, die zwei Monatsmieten überstiegen.

Im Rahmen des anwaltlichen Schriftsatzes vom 19.05.2023 (Bl. 44 d.A.) erklärte der Klägervertreter in diesem Verfahren erneut die fristlose Kündigung. Die Beklagte habe den Zugang der Schreiben zur Terminsabsprache wahrheitswidrig in Abrede gestellt. Die Beklagte hatte insofern zunächst in der Klageerwiderung vom 02.05.2023 erklärt, sie habe die Schreiben vom 09.08., 22.09. und 17.12.2022, nicht aber jene vom 28.10. und 18.11.2022 erhalten. Später korrigierte sie ihre Einlassung dahingehend, es habe ein Missverständnis mit dem Prozessbevollmächtigten vorgelegen und sie habe alle streitgegenständlichen Schreiben der Kläger zur Terminsabsprache erhalten.

Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 08.08.2023 (Bl. 130 d.A.) kündigten die Kläger den Wohnraum wegen Eigenbedarfs. Die Wohnung solle durch die 81-jährige Mutter der Klägerin zu 1), die Zeugin K., genutzt werden. Die Zeugin verstarb zwischen dem Ausspruch der Kündigung und dem 03.04.2025.

Eine weitere Kündigung vom 07.02.2024 (Bl. 236 d.A.) begründeten die Kläger mit nicht bezifferten Mietrückständen und die fristlose Kündigung vom 09.04.2024 (Bl. 259 d.A.) mit „erheblichen“ Mietrückständen.

Letztlich kündigten die Kläger mit Schreiben vom 12.12.2024 (Bl. 336 d.A.) das Mietverhältnis fristlos wegen unvollständiger Zahlung der Miete in den Monaten November 2023 bis Dezember 2024. In dem Schreiben gelangen die Kläger unter Berücksichtigung einer geschuldeten Warmmiete von 550 € und des jeweils gezahlten Betrags von 137,50 € zu einem Gesamtmietrückstand von 5.775 €. Wegen der Einzelheiten dieser Kündigung wird auf dessen Ablichtung verwiesen.

Die Kläger behaupten, die Beklagte verhindere grundlos die Reparaturarbeiten in der Wohnung und sind insofern der Ansicht, die Beklagte sei aufgrund von rechtsmissbräuchlichem Verhalten nicht mehr zur Mietminderung berechtigt. Die fehlende Mängelbeseitigung sei mit Blick auf den Zeitablauf nicht mehr zu rechtfertigen. Sie behaupten, die Beklagte sei deshalb mit mehr als zwei Monatsmieten, zuletzt mit 5.775 €, im Mietrückstand.

Die Kläger sind der Auffassung, sie hätten der Beklagten genügend Termine für eine Mängelbeseitigung angeboten und hätten insofern alles zur Mängelbeseitigung getan, was ihnen möglich sei. Sie behaupten, die Vereinbarung eines Termins zur Mängelbeseitigung sei an der fehlenden Mitwirkung der Beklagten gescheitert.

Sie beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung in der Straße ... 46236 Bottrop, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, Keller, einem Wohnungsschlüssel sowie einem Stallschlüssel und einem Torschlüssel im geräumten Zustand an sie herauszugeben und
2. die Beklagte zu verurteilen, an sie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten i.H.v. 678,49 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.03.2023 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, sie habe die Reparaturarbeiten in der Wohnung nicht vereitelt; vielmehr seien es die Kläger gewesen, die sich ihren Gesprächsangeboten entzogen hätten und insofern die Verantwortung für die weiterhin ausstehende Mängelbeseitigung trügen.

Vor diesem Hintergrund meint sie, die Miete weiterhin mindern zu dürfen. Der Kündigung vom 22.02.2023 fehle es an einer vorangegangenen Abmahnung.

Bzgl. der Mängelbeseitigung durch sie – die Beklagte – unter Verwendung des Kostenvorschusses meint die Beklagte, alles ihr zumutbare getan zu haben. Die Ersatzvornahme zöge sich aufgrund verspätetem Tätigwerden der Handwerker, deren Auftragslage und weil diese ohne Begründung ihre Tätigkeit einstellten.

Im Übrigen wird ergänzend auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist im Wesentlichen begründet.

### A) Zulässigkeit

Die Klage ist zulässig, insb. ist das Amtsgericht Bottrop sachlich gemäß § 23 Nr. 2 a GVG und örtlich gemäß § 29a ZPO zur Entscheidung berufen.

### B) Begründetheit

#### I. Räumungsanspruch

Die Beklagte ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verpflichtet. Das Mietverhältnis endete (erst) aufgrund der wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigung vom 12.12.2024.

Im Einzelnen:

#### 1. Kündigung vom 22.02.2023

Das Mietverhältnis endete nicht aufgrund der am 22.02.2023 erklärten fristlosen Kündigung. Diese begründeten die Kläger im Wesentlichen mit dem nicht gewährten Zugang zur Wohnung zwecks Mängelbeseitigung. Für einen solchen Zugang gelangten die Parteien jedoch zu keinem für beide Seiten geeigneten Termin, weil die Kommunikation insofern nicht erfolgreich war.

Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt demnach vor, wenn dem Kündigendem – hier: den Klägern – die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Unzumutbarkeit muss sich dabei grundsätzlich aus der Sphäre des Kündigungsempfängers – hier: der Beklagten – ergeben (vgl. insgesamt BeckOGK/Mehle BGB § 543 Rn. 30).

Die Probleme bei der Terminsabsprache zur Reparatur der Mietmängel entstammen jedoch nicht allein und auch nicht überwiegend der Sphäre der Beklagten. Sie hat zwar lediglich mit telefonischen oder persönlichen Kontaktversuchen auf die Terminsvorschläge der Kläger reagiert. Auch die Kläger haben jedoch durch ihr Verhalten die Vereinbarung eines Termins erheblich erschwert. Eine

Terminvereinbarung scheiterte nicht allein oder überwiegend am Verhalten der Beklagten, sondern in mindestens demselben Maße auch am Verhalten der Kläger. Denn sie wählten ausschließlich schriftliche Kommunikationswege, obwohl die Beklagte zu einer Absprache auf diesem Wege offensichtlich nicht bereit war. Selbst wenn die Kläger ihre Vorschläge aus nicht näher bekannten Gründen schriftlich machen wollten, wäre es ihnen doch zumutbar gewesen auf die Antworten der Beklagten durch Telefonanrufe oder persönliche Gespräche einzugehen. Dass die Kläger stattdessen die Tür nicht öffneten, obwohl sie erkannten, dass die Beklagte den Kontakt suchte und dies allein mit einer fehlenden vorherigen Terminvereinbarung begründen, überzeugt nicht. Denn die Kommunikation der Parteien genügte bereits nicht, um einen Termin zur Mangelbeseitigung zu vereinbaren. Dem vorgelagert noch einen vorab bestimmten Termin zum Gespräch über eine solche Terminvereinbarung für notwendig zu erachten, verkompliziert die Kommunikation auf eine für das Gericht nicht mehr nachvollziehbare Art und Weise. Es geht weder aus dem Vortrag der Kläger noch aus den weiteren Umständen des Einzelfalls hervor, dass ein persönliches oder telefonisches Gespräch mit der Beklagten den Klägern nicht zumutbar gewesen wäre.

## **2. Kündigung vom 13.03.2023**

Die Kündigung vom 13.03.2023 beendete das Mietverhältnis nicht, weil sie formell unwirksam war.

Gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB liegt ein wichtiger Grund, der zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist (a) oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Terminen mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (b).

Wird die Kündigung auf einen solchen Mietzahlungsverzug gestützt, muss der Mieter anhand der Begründung der Kündigungserklärung erkennen können, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass die Kündigung auf diesem Rückstand basiert (BeckOGK/Mehle BGB § 543 Rn. 212). Eine solche Angabe ist nicht zuletzt mit Blick auf die Möglichkeit der Heilungswirkung durch Befriedigung des Vermieters gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB notwendig.

Diesen Anforderungen genügt die mit der Klageschrift vom 13.03.2023 ausgesprochene Kündigung nicht, weil dort lediglich behauptet wird, es bestünde ein Mietrückstand, der zwei Monatsmieten übersteige. Dieser wird jedoch nicht beziffert.

### **3. Kündigung vom 19.05.2023**

Auch die Kündigung vom 19.05.2023 beendete das Mietverhältnis nicht. In diesem anwaltlichen Schriftsatz, der anlässlich des vorliegenden Rechtsstreits erstellt wurde, stützen die Kläger die fristlose Kündigung auf das Bestreiten des Zugangs der Schreiben vom 28.10.2022 und 18.11.2022 und den insofern vermeintlich wahrheitswidrigen Vortrag der Beklagten.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB liegt nach den oben unter 1. ausgeführten Maßstäben nicht vor, weil die Beklagte unwidersprochen erklärt hat, ihre unterschiedlichen Angaben zum Zugang der Schreiben entstammten einem Missverständnis mit ihrem – der Beklagten – Prozessbevollmächtigten. Vor diesem Hintergrund kann es dahinstehen, ob wahrheitswidriger Vortrag in einem Räumungsrechtsstreit die Fortsetzung des Mietverhältnisses tatsächlich unzumutbar macht, weil bereits kein (bewusst) falscher Vortrag der Beklagten dargelegt ist.

### **4. Kündigung vom 08.08.2023**

Der in der Kündigung vom 08.08.2023 durch die Kläger geltend gemachte Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat sich durch den zwischenzeitlichen Tod der Zeugin K. erledigt. Eine Nutzung der Wohnung durch die Zeugin ist denklogisch nicht mehr möglich.

### **5. Kündigungen vom 07.02.2024 und 09.04.2024**

Die Kündigungen vom 07.02.2024 und 09.04.2024, die mit Zahlungsrückständen begründet wurden, sind ebenfalls unwirksam, weil sie diese jeweils nicht bezifferten. Zur Vermeidung von Wiederholung wird auf die Ausführungen zur formellen Wirksamkeit der Kündigung vom 13.03.2023 unter 2. verwiesen, die sinngemäß gelten.

In den Kündigungen vom 07.02.2024 und 09.04.2024 nennen die Kläger keinen Gesamtbetrag rückständiger Miete.

### **6. Kündigung vom 12.12.2024**

Erst die Kündigung vom 12.12.2024 beendete das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3b) BGB. Die Beklagte war für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckte, mit der Entrichtung der Miete in der Höhe eines Betrags in Verzug, der die Miete für zwei Monate überstieg. So bestand im Zeitpunkt der Kündigung am 12.12.2024 ein Mietrückstand von 1.650 €.



Im Einzelnen:

a)

Die Beklagte zahlte seit dem Jahr 2022 einen entsprechend dem Urteil des Amtsgerichts Bottrop zum Aktenzeichen 8 C 205/21 gemäß § 536 BGB geminderten Mietzins von lediglich 137,50 €.

b)

Jedenfalls seit August 2024 entsprach diese Zahlung nicht mehr der geschuldeten Miete.

(1)

Zwar war die Beklagte aufgrund des rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Bottrop vom 23.06.2022 zum Aktenzeichen 8 C 205/21 bis zur Beseitigung der dort näher genannten Mängel berechtigt, die Miete um 75 % zu mindern. Ausgehend von der insofern maßgeblichen (BeckOGK/Mehle BGB § 543 Rn. 154) Bruttomiete von 550 € (= 400 € Grundmiete + 150 € Betriebskostenvorauszahlung) erfüllten die monatlichen Mietzahlungen von 137,50 € den Anspruch der Kläger zunächst vollständig.

(2)

Am 12.12.2024 betragen die Mietrückstände der Beklagten 1.650 €, mithin mehr als einen Betrag, welcher die Miete für zwei Monate erreicht (1.100 €).

Für die Zeit ab August 2024 war die Minderung nämlich ausgeschlossen, weil die Mietmängel insofern von der Beklagten zu vertreten waren, als dass sie die Mängelbeseitigung verhindert hat, indem sie nach Erhalt eines Kostenvorschusses die Mängelbeseitigung nicht zügig ausgeführt hat. Ein Mieter ist nämlich dann nicht mehr zur Minderung der Miete berechtigt, wenn die Mängel durch ihn zu vertreten sind, er die Beseitigung schuldhaft verhindert oder mutwillig erschwert. Gleiches gilt, wenn der Mieter es unterlassen hat, nach Erhalt eines Kostenvorschusses die Mängelbeseitigung zügig auszuführen (BeckOK BGB/Wiederhold BGB § 536 Rn. 145).

Details zur Terminsabsprache der Parteien sind insofern unerheblich und bedurften keiner gerichtlichen Aufklärung.

Die Beklagte erhielt nach dem 20.09.2023 – an diesem Tag erwuchs der Beschluss des Amtsgerichts Bottrop zum Aktenzeichen 8 C 205/21, mit dem ihr die Ersatzvornahme genehmigt wurde, in Rechtskraft – den Kostenvorschuss i.H.v. 4.000 € zur Ersatzvornahme der Mängelbeseitigung.

Entgegen der Ansicht der Kläger war die Beklagte nicht verpflichtet, im Anschluss an ihren Antrag gemäß § 887 ZPO einen Handwerker bereitzuhalten, der zum sofortigen Reparaturbeginn bei Erlass eines stattgebenden Beschlusses bereit und in der Lage war. Es ist bereits nicht anzunehmen, dass der Beklagten dies mit Blick auf die für sie ungewisse Bearbeitungsdauer bei Gericht und den Eintritt der Rechtskraft möglich war. Hinzu kommt, dass die Beklagte nicht ohne Weiteres davon ausgehen konnte, dass ihrem Antrag vollumfänglich stattgegeben würde. Vielmehr unterliegt der von den Vollstreckungsschuldnern zu zahlende Vorschuss einer richterlichen Schätzung, sodass die Beklagte gegenüber einem Werkunternehmer keine verlässlichen Angaben zu den von ihr akzeptierten Kosten hätte machen können, bevor ihr nicht ein stattgebender Beschluss vorlag.

Dass die Beklagte mit Blick auf schwebende Vergleichsgespräche der Parteien davon abgesehen hat, den Auftrag zur Ersatzvornahme zu erteilen, ist ihr ebenfalls nicht entgegenzuhalten. Denn eine vergleichsweise Lösung wäre durch ein weiteres Vorgehen im Wege der Zwangsvollstreckung nicht gefördert worden.

Die notwendigen Arbeiten waren der Beklagten zunächst für Ende Januar 2024 angekündigt worden, weshalb bis zu diesem Zeitpunkt kein weiteres Tätigwerden der Beklagten notwendig war.

Die Verzögerung des Arbeitsbeginns in den Februar 2024 lag nicht in der Verantwortung der Beklagten, sondern war vielmehr durch den Werkunternehmer zu verantworten.

Dieser zeitliche Ablauf war gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als unstrittig zu behandeln, weil die Kläger sich im Schriftsatz vom 10.04.2024 (Bl. 257 f.) auf das substantiierte Vorbringen der Beklagten zu den von ihr beauftragten Handwerkern und den weiteren Vorgängen darauf beschränkt haben, diesen (einfach) zu bestreiten. Der sekundären Darlegungslast genügten sie hiermit nicht (Greger/Zöller, 32. Auflage, § 138 Rn. 8 ff.).

Bis zum 24.05.2024 beauftragte die Beklagte unter nicht genauer bekannten Umständen einen weiteren Handwerker, den Zeugen O: . Das Gericht erachtet

diesen Zeitraum von ca. drei Monaten für die Beauftragung eines weiteren Handwerkers noch nicht als unangemessen lang. Denn es ist der Beklagten zuzugestehen, dass sie bei Problemen im Ablauf der Reparaturarbeiten – etwa ungenügenden oder keinen Arbeiten – zunächst die Klärung und Fortführung des Vertragsverhältnisses mit dem ursprünglich beauftragten Handwerksunternehmen sucht, bevor sie einen weiteren Werkunternehmer kontaktiert. Insofern waren zunächst werkvertragliche Gewährleistungsrechte geltend zu machen, wozu Fristen zu setzen und abzuwarten waren.

Auch mit einem neuen Unternehmer musste zunächst der Auftragsumfang festgelegt und ein Vertrag geschlossen werden.

Nachdem auch insofern die Arbeiten jedoch nicht zufriedenstellend voranschritten, hätte die Beklagte nicht länger als zwei Monate zuwarten dürfen, bevor sie durch Kündigung des Werkvertrags mit dem Zeugen O. . . . und die Suche nach einem weiteren Unternehmen die Beseitigung der Mängel vorantrieb. Denn insb. mit Blick auf den bereits zuvor zögerlichen Ablauf der Reparaturarbeiten war die Beklagte angehalten, die Arbeiten besonders zu fördern. Ein Zuwarten von mehr als zwei Monaten nach Beauftragung des zweiten Werkunternehmers war zur Überzeugung des Gerichts nicht mehr sachgerecht.

Dabei hat das Gericht einerseits berücksichtigt, dass die Beklagte zwar in der Mangelbeseitigung abhängig war von den Kapazitäten und der Zusammenarbeit mit Dritten, welche die Arbeiten durchführen sollten. Andererseits hat das Gericht jedoch auch gesehen, dass die Kläger bereits im September 2023 den Kostenvorschuss gezahlt und somit alles ihnen obliegende zur Mangelbeseitigung getan hatten. In Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls war die Untätigkeit der Beklagten nach Juli 2024 nicht mehr gerechtfertigt.

Dass sie in der Zeit nach Juli 2024 weiter tätig wurde, um die Mängelreparatur voranzutreiben, hat jedoch weder die Beklagte vorgetragen, noch ergibt sich dies aus den weiteren Umständen des Einzelfalls. Soweit ein genauer Zeitpunkt der Kündigung des Werkvertrags nicht aktenkundig ist, wäre die Kündigung nach dem soeben gesagten jedenfalls bis Ende Juli 2024 zu erklären gewesen.

(3)

Die Mietrückstände zum Stichtag 12.12.2024, als die Kündigung ausgesprochen wurde, berechnen sich vor diesem Hintergrund wie folgt:

	Geschuldete Miete	Gezahlte Miete	Differenz
August	550 €	137,50 €	412,50 €
September	550 €	137,50 €	412,50 €
Oktober	550 €	137,50 €	412,50 €
November	550 €	137,50 €	<u>412,50 €</u>
			1.650,00 €

## II. keine Räumungsfrist

Der Beklagten war keine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO zu gewähren.

Eine solche hatte sie zunächst nicht beantragt.

Auch von Amts wegen war keine solche Frist zu bestimmen, weil weder aus dem Vortrag der Beklagten noch aus den weiteren Umständen des Einzelfalls hervorgeht, dass die insofern vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass den Klägern eine auch nur vorübergehende Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden kann.

## C) Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen

Die Kläger haben gemäß §§ 280, 249ff. BGB einen Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten i.H.v. 659,74 € gegen die Beklagte.

Dabei ist ein Streitwert von 4.800 € anzusetzen und neben einer 1,6-fachen Geschäftsgebühr (Nr. 2300, 1008 VV RVG) eine Auslagenpauschale von 20 € zu gewähren. Die Kosten einer Zustellung mittels Gerichtsvollziehers waren nicht notwendig gemäß § 249 BGB und sind nicht restitutionsfähig. Insofern unterlag die Klage der teilweisen Abweisung.

Diesen Betrag hat die Beklagte ab dem 06.04.2023 gemäß §§ 291, 288, 286 Abs. 1, 280 BGB zu verzinsen, da die Klageschrift am 05.04.2023 zugestellt worden ist.

Im anwaltlichen Schriftsatz vom 09.03.2023 (Bl. 17 d.), auf welchen die Kläger sich wohl beziehen, wird lediglich die Räumung verweigert und der Kündigung widersprochen. Die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten war zu diesem Zeitpunkt noch nicht geltend gemacht worden und wurde von der Beklagten insofern auch nicht verweigert.

## D) Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO mit Blick auf das Unterliegen der Kläger hinsichtlich des Zahlungs- und Zinsantrags.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 7 und 11, 711 ZPO.

#### **E) Streitwert**

Der Streitwert wird auf 4.800 € 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.

Mösges-Thomalla