

I.

12 C 11/25



Vert.:	Frist not.	KF/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kammern.
SB	13. MAI 2025		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungn.

**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

des Herrn [Name], [Adresse], Bottrop,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [Name],  
[Adresse]

gegen

Frau [Name], [Adresse]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße 89,  
46236 Bottrop,

hat die 12. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 09.04.2025  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Eusterfeldhaus

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, die Wohnung unter der Adresse A...straße... in 462... Bottrop, ca. 76 m<sup>2</sup> groß, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC sowie zwei Kellerräumen in geräumten Zustand an die Beklagte herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist wegen des Räumungs- und Herausgabeanspruchs vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung wegen des Räumungs- und Herausgabeanspruchs durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen kann der Kläger die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

### Tatbestand

Der Kläger ist der Onkel der Beklagten. Der Kläger wohnte bis zum 03.12.2024 in der im Eigentum der Beklagten stehenden Wohnung unter der Adresse A...straße... in 462... Bottrop. Seit dem 03.12.2024 verwehrt die Beklagte dem Kläger den Zugang zu der Wohnung.

Die streitgegenständliche Wohnung ist am 02.01.2025 ohne Beteiligung des Klägers leergeräumt worden.

Die Beklagte erklärte dem Kläger mit Schriftsatz vom 20.03.2025 und mit Schreiben vom 09.04.2025 die fristlose Kündigung des „vermeintlichen Mietverhältnisses“ bzw. des Leihverhältnisses; wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 20.03.2025 (Bl. 65 d. A.) und das Schreiben vom 09.04.2025 (Bl. 128 d. A.) Bezug genommen.

Der Kläger behauptet, er habe mit der Beklagten einen mündlichen Mietvertrag bzgl. der streitgegenständlichen Wohnung geschlossen; es sei ein monatlicher pauschaler Mietpreis von 900,00 € inklusive Strom, Heiz- und Nebenkosten vereinbart worden, welchen er auch immer bezahlt habe.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger den Besitz an der Wohnung unter der Adresse A...straße... in 462... Bottrop, ca. 76 m<sup>2</sup> groß, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC sowie zwei Kellerräumen wieder einzuräumen.

Die Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte beantragt hilfsweise widerklagend wörtlich,

1. den Kläger zu verurteilen, das von ihm nach Rechtsauffassung des Amtsgerichts Bottrop innegehaltene Objekt A...straße... in 462... Bottrop in geräumten Zustand an die Widerklägerin herauszugeben;
2. den Kläger zu verurteilen, an die Beklagte 27.000,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Kläger beantragt,  
die Hilfswiderklage abzuweisen.

Die Beklagte stellt in Abrede, mit dem Kläger einen mündlichen Mietvertrag bzgl. der streitgegenständlichen Wohnung geschlossen zu haben; sie habe dem Kläger die streitgegenständliche Wohnung lediglich leihweise zur Verfügung gestellt.

Die Beklagte behauptet, den Kläger zur Herausgabe der Wohnung bis spätestens zum 30.11.2024 aufgefordert zu haben; wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 31.05.2024 (Bl. 22 d. A.) Bezug genommen. Sie behauptet zudem, den Kläger im November und Dezember 2024 sowie im Januar 2025 unter anderem zu der Beseitigung des Mülls in der Wohnung aufgefordert zu haben; wegen der Einzelheiten wird auf die Schreiben vom 24.11.2024 (Bl. 23 d. A.), 04.12.2024 (Bl. 24 d. A.) und 01.01.2025 (Bl. 25 d. A.) Bezug genommen.

Die Beklagte behauptet ferner, der Kläger hätte seinen Wohnungsschlüssel am 23.11.2024 in den Briefkasten der Beklagten geworfen.

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

Das Gericht hat den Kläger und die Beklagte persönlich angehört. Wegen der Erklärungen des Klägers und der Beklagten wird auf die Sitzungsprotokolle vom 17.03.2025 (Bl. 68 ff. d. A.) und vom 09.04.2025 (Bl. 123 ff. d. A.).

Die Akte des Amtsgerichts Bottrop (Az.: 12 C 23/25) wurde beigezogen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist unbegründet, da die zulässige Hilfswiderklage zu 1) begründet ist.

I.

Aus der Begründetheit der Hilfswiderklage zu 1) folgt die Unbegründetheit der Klage. Dies ergibt sich bei einer sogenannten petitorischen Widerklage, mit welcher die Beklagte ihr Eigentumsrecht geltend macht, aus der analogen Anwendung von § 864 Abs. 2 BGB.

Gemäß § 864 Abs. 2 BGB erlischt der Besitzanspruch, wenn nach der Verübung der verbotenen Eigenmacht durch rechtskräftiges Urteil festgestellt wird, dass dem Täter ein Recht an der Sache zusteht, vermöge dessen er die Herstellung eines seiner Handlungsweise entsprechenden Besitzstand verlangen kann. § 864 Abs. 2 BGB wird – unabhängig von den Parteirollen – analog angewendet, wenn die Entscheidung über das Recht des Täters und die Besitzschutzklage gleichzeitig entscheidungsreif sind (vgl. *Fritzsche*, in: BeckOK, BGB, Stand: 01.02.2025, § 864 Rn. 11 f. m. entsprechenden Nachweisen aus der Rechtsprechung).

Zunächst sind sowohl die Besitzschutzklage als auch die Räumungs- und Herausgabeklage zur Entscheidung reif.

Zudem ist die zulässige Hilfswiderklage begründet.

Die Beklagte hat gemäß § 864 Abs. 2 BGB ein Recht auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 985 BGB. Gemäß § 985 BGB kann der Eigentümer von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen.

Die Beklagte ist unstreitig Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung. Der Kläger war unstreitig Besitzer der Wohnung. Der Kläger hat kein Recht zum Besitz. Sein ursprünglich bestandenes Recht ist spätestens durch die seitens der Beklagten erklärte Kündigung vom 09.04.2025 erloschen. Insoweit kann dahinstehen, ob zwischen dem Kläger und der Beklagten ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB oder ein Leihvertrag gemäß § 598 BGB geschlossen worden ist.

Sollte zwischen den Parteien ein Leihvertrag geschlossen worden sein, wäre dieser zumindest durch die Kündigung der Beklagten vom 09.04.2025 beendet. Denn der Beklagten würde insbesondere ein Recht zur sofortigen Beendigung nach § 605 Nr. 1 BGB zustehen; eine Kündigungsfrist besteht insoweit nicht (vgl. *C. Wagner*, in: BeckOK BGB, Stand: 01.02.2025, § 605 Rn. 1).

Sollte zwischen den Parteien ein Mietvertrag geschlossen worden sein, wäre dieser zumindest durch die Kündigung der Beklagten vom 09.04.2025 beendet. Denn der Beklagten würde insbesondere ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b) BGB zustehen. Denn der Kläger hat bereits nicht schlüssig vorgetragen, dass er seine behauptete Mietzahlungsverpflichtung gemäß § 362 BGB erfüllt hat.

Nach Ansicht des Gerichts hätte es dem Kläger obliegen, schlüssig vorzutragen, dass er überhaupt über die finanziellen Möglichkeiten verfügt hätte, die von ihm behauptete Miete in Höhe von 900,00 € monatlich zu entrichten. Dies ist dem Kläger insbesondere im Rahmen seiner persönlichen Anhörungen nicht gelungen. Der Kläger hat im Rahmen seiner persönlichen Anhörung bekundet, dass er monatlich 1.276 € netto verdiene; er erhalte eine monatliche Abschlagzahlung von seinem Arbeitgeber in Höhe von 1.000 € (netto) überwiesen und die weiteren 276,00 € erhalte er in bar. Unter Berücksichtigung, dass der Kläger angeben hat, dass er zwischenzeitlich monatlich 70 € aufgrund einer Bewährungsaufgabe, 49,95 € für seinen Handyvertrag, 20 € für ein Fitnessstudio und weitere Beträge für Einkäufe bei dem Onlinehandel Temu habe bezahlen müssen, hätte der Kläger weniger als 200 € monatlich für Lebensmittel etc. zur Verfügung gehabt. Bereits dies erscheint dem Gericht nicht glaubhaft. Dazu kommt, dass der Kläger – unter Bezugnahme auf eine entsprechende Lohnabrechnung (vgl. Anlage 2 zum Protokoll vom 09.04.2025) – bekundet hat, dass er teilweise auch nur knapp 890 € monatlich verdient habe, mithin bereits weniger als die von behauptete Miete in Höhe von 900,00 €. Dass der Kläger in „guten“ Monaten Geld sparen konnte, um die „schlechten“ Monate finanziell auszugleichen, ist aufgrund der obigen Auflistung nicht glaubhaft. Ferner ist der Vortrag des Klägers unglaubhaft, weil er bekundet hat, er habe zur Zahlung der Miete

einen Teil des Betrages von seinem Konto abgeholt und den Rest von dem Geld genommen, welches er in bar monatlich von seinem Arbeitgeber bekommen habe. Anhand der vom Kläger eingereichten Kontoauszüge (Bl. 85 ff. d. A.) ist zu erkennen und wurde auch von dem Kläger im Rahmen seiner persönlichen Anhörung bestätigt, dass der Kläger in der Regel knapp 500 € monatlich in bar abgeholt hat, sodass er zur Zahlung der Miete einen weiteren Betrag in Höhe von 400,00 € hätte aufbringen müssen. Der Kläger hätte schließlich zur Aufbringung des Restbetrages das Geld von seinem Arbeitgeber in Höhe von 276 € und einen weiteren Betrag aufgrund von in anderen Monaten angesparten Rücklagen nehmen müssen. Dies ist nicht glaubhaft. Vor allem da der Kläger von den 276 € seines Arbeitgebers auch Lebensmittel kaufen musste, da insoweit seinen Kontoauszügen keine Zahlungen zu entnehmen sind.

II.

Über die weitere Hilfswiderklage zu 2) war eine Entscheidung nicht zu treffen, da insoweit die entsprechende prozessuale Bedingung nicht eingetreten ist. Denn das Gericht ist – unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO – nicht davon überzeugt, dass der Kläger und die Beklagte einen wirksamen Mietvertrag geschlossen haben.

III.

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

Der Streitwert wird auf 10.800,00 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