

Beglaubigte Abschrift

10 S 22/25

8 C 68/24

Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen



IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [Name], [Adresse], 46236 Bottrop,
Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Name], [Adresse],
[Adresse]

gegen

Herrn [Name], [Adresse],
Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Frank Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 21.08.2025
durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Kretschmer, den Richter am
Landgericht Ernst und den Richter Severloh-Ulbrich

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 19.12.2024 verkündete Urteil
des Amtsgerichts Bottrop, Az. 8 C 68/24, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Dieses Urteil und das mit der Berufung angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung i. H. v. 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. v. 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

G r ü n d e

I.

Der Kläger hat erstinstanzlich die Räumung einer Wohnung nebst Garage und Zahlung rückständiger Miete verfolgt.

Der Kläger ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus und Garagen bebauten Grundstücks in der K... in Bottrop. Der Kläger vermietete die links im 2. Obergeschoss liegende Wohnung an den Beklagten. Die monatliche Miete für die Wohnung betrug 720,00 EUR, die für die Garage 130,00 EUR. Mit Schreiben vom 18.10.2023 erhöhte der Kläger die monatliche Miete für die Garage zum 01.02.2024 von 130,00 EUR auf 180,00 EUR. Der Beklagte zahlte die Mieten für die Monate Januar und Februar 2024 nicht.

Mit Schreiben vom 08.02.2024, zugestellt am 15.02.2024, kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen des Zahlungsrückstandes fristlos.

Der Kläger hat erstinstanzlich beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an ihn

1. die im Hause K... in 46... Bottrop im 2. Obergeschoss links gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Bad, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Diele, 1 Balkon sowie einem Kellerraum mit der Bezeichnung Nr. 3 geräumt herauszugeben.
2. die auf dem Grundstück K... in 46... Bottrop gelegene Garage geräumt herauszugeben.
3. einen Betrag in Höhe von 1.750,00 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank aus einem Betrag

in Höhe von jeweils 720,00 EUR dem 03.01.2024 und 05.02.2024, aus einem Betrag i. H. v. 130,00 EUR seit dem 03.01.2024 sowie aus einem Betrag i. H. v. 180,00 EUR seit dem 05.02.2024 zu zahlen,

4. einen Betrag in Höhe von 1.071,35 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte hat erstinstanzlich beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat behauptet, er habe die Wohnung im Zeitraum vom 26.02.2024 bis zum 28.02.2024 renoviert und am 29.02.2024 geräumt. Die Schlüssel habe er in den Briefkasten des Klägers eingeworfen.

Der Beklagte hat hinsichtlich der Mietforderung die Aufrechnung mit seinem Anspruch auf Rückzahlung des Kautionsguthabens erklärt.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen W. F. und S. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme hat es auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2024 (Bl. 117 erstinst. A.) verwiesen.

Die Klage ist dem Beklagten am 28.03.2024 (Bl. 13 erstinst. A.) zugestellt worden.

Das Amtsgericht hat in dem mit der Berufung angefochtenen Urteil (Bl. 128-134 erstinst. A.), auf das insbesondere wegen der Feststellungen und der erstinstanzlichen Antragstellung Bezug genommen wird, den Beklagten zur Zahlung der rückständigen Mieten nebst Zinsen sowie vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen verurteilt, im Übrigen (Herausgabeklagen, weitere Garagenmiete und weitere vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren) hat es die Klage abgewiesen. Die Klageabweisung wegen der Herausgabeansprüche aus §§ 546 Abs. 1, 985 BGB hat es mit Erfüllung, § 362 Abs. 1 BGB, begründet. Der Beklagte habe den Anspruch des Klägers gemäß § 362 Abs. 1 BGB erfüllt, indem er seinen Besitz an der Wohnung vollständig aufgegeben und dem Kläger den Besitz eingeräumt habe. Es stehe zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Beklagte die Schlüssel für die streitgegenständliche Wohnung in den Briefkasten des Klägers eingelegt hat. Gemäß § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO habe das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten sei. Eine unumstößliche Gewissheit, ob eine

Behauptung wahr und erwiesen ist, sei dabei nicht erforderlich. Vielmehr genüge ein für das praktische Leben brauchbarer Grad einer Gewissheit, der Zweifeln Schweigen gebietet. Entscheidend sei, ob der Richter die an sich möglichen Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann. Dies sei vorliegend der Fall.

Der Zeuge W. habe glaubhaft bekundet, dabei gewesen zu sein, als der Beklagte die Schlüssel für die Wohnung in den Briefkasten des Klägers eingeworfen habe. Dabei verkenne das Gericht nicht, dass es sich bei dem Zeugen um den Vater des Beklagten handelt. Die Aussage des Zeugen sei glaubhaft. Der Zeuge habe freimütig einzelne Erinnerungslücken eingeräumt und dennoch Details angegeben, die dafürsprechen würden, dass der Zeuge tatsächlich Erlebtes wiedergeben hat. So habe der Zeuge bekundet, die Schlüssel hätten sich in einem Kuvert befunden und seien in einen außerhalb des Hauses befindlichen separaten Briefkasten eingeworfen worden. Die Aussage des Zeugen decke sich mit dem in Augenschein genommenen Video des Beklagten, auf dem zunächst das mehrfache Klingeln an der Wohnung des Klägers und sodann der Schlüsseleinwurf in den zweiten Briefkasten von unten zu sehen ist. Der Kläger habe auf Nachfrage des Gerichts bestätigt, dass es sich hierbei um seinen Briefkasten handele.

Der Kläger habe weiter einen Anspruch gegen den Beklagten auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten und Zustellkosten für die Kündigung in Höhe von insgesamt 297,85 € aus den §§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Der Kläger wendet sich mit der Berufung gegen die Abweisung der Herausgabebeklagen, dazu verfolgt er den abgewiesenen Schadenersatz zweitinstanzlich weiter.

Die Beweiswürdigung überzeuge nicht, so sei insbesondere unberücksichtigt geblieben, dass die Schlüssel sich in einem Briefkuvert befunden hätten, außerdem seien die Angaben der Zeugin S., der Lebensgefährtin des Klägers insoweit nicht berücksichtigt worden. Wegen der Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf das schriftsätzliche Vorbringen des Klägers, insbesondere in den Schriftsätzen v. 04.03.2025 (Bl. 85-88 d. A.), v. 16.04.2025 (Bl. 113-116 d. A.) und v. 10.06.2025 (Bl. 131-133 d. A.).

Der Kläger beantragt nunmehr, unter Abänderung des am 19. Dezember 2024 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Bottrop zu dem Aktenzeichen 8 C 68/24 den Beklagten zu verurteilen:

1. die im Hause K... in 462' Bottrop im 2. Obergeschoss links gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Bad, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Diele, 1 Balkon sowie 1 Kellerraum mit der Bezeichnung Nr. 3 geräumt an den Kläger herauszugeben,
2. die auf dem Grundstück K... in 462' Bottrop gelegene Garage geräumt an den Kläger herauszugeben,
3. an den Kläger einen Betrag i.H.v. 1.071,35 EUR nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der europäischen Zentralbank seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Das hinsichtlich des Klageantrages zu 3 ergangene Urteil (Verurteilung zu Zahlung rückständiger Miete) solle aufrechterhalten bleiben.

In der Berufungsbegründungsschrift (Bl. 88 d. A.) führt der Kläger sodann zu den Anträgen aus: Er habe nach der mündlichen Verhandlung am 28. November 2024 nach einem Gespräch mit dem erkennenden Richter Anfang Dezember 2024 die Wohnung geöffnet und betreten. Soweit habe sich der Herausgabeanspruch des Klägers grundsätzlich zwischenzeitlich nach Rechtshängigkeit erledigt, sodass der Rechtsstreit nunmehr hinsichtlich der Klageanträge zu 1. und 2. für erledigt erklärt werde und insoweit beantragt werde, die Kosten des Verfahrens dem Beklagten aufzuerlegen.

Der Beklagte hat sich der teilweisen Erledigungserklärung nicht angeschlossen, er beantragt nunmehr,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, die Berufung sei bereits unzulässig. Im Übrigen verteidigt er das mit der Berufung angefochtene Urteil. Auf sein Vorbringen aus den Schriftsätzen v. 14.03.2025 (Bl. 99-101 d. A.), v. 08.05.2025 (Bl. 120-127 d. A.) sowie v. 09.07.2025 (Bl. 137 d. A.) nimmt die Kammer Bezug.

II.

Die zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte und begründete Berufung des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg. Durchgreifende Bedenken gegen die Zulässigkeit der Berufung machen sich für die Kammer auch nicht daran fest, dass

der Kläger zunächst die zu stellenden Sachanträge wiedergibt und erst wenig später im Schriftsatz die Erledigung der Anträge zu 1. und 2. erklärt und zu den Gründen der Erklärung ausführt.

In Ergebnis und Begründung zutreffend hat das Amtsgericht in dem angefochtenen Urteil, auf das die Kammer insbesondere wegen der Feststellungen und der erstinstanzlichen Antragstellung Bezug nimmt, die Räumungs- und Herausgabeansprüche des Klägers sowie dessen Schadenersatzanspruch verneint. Soweit in dem Urteil des Amtsgerichts der Beklagte zur Zahlung der rückständig gebliebenen Miete verurteilt worden ist, ist das erstinstanzliche Urteil nicht angefochten worden, so dass insofern Ausführungen der Kammer nicht veranlasst sind.

Die Räumungs- und Herausgabeklagen sind von Anfang an unbegründet gewesen, weshalb auch nach einseitig gebliebener Erledigungserklärung des Klägers die hiermit zur Entscheidung gestellte privilegierte Feststellungsklage keinen Erfolg hat. Das Amtsgericht ist nämlich in rechtlicher Hinsicht zutreffend davon ausgegangen, dass auch der Schlüsseleinwurf in den Briefkasten des Klägers einen Rückerhalt der Mietsache dargestellt hat, *hierzu unter 1.*, während es in tatsächlicher Hinsicht berufsrechtlich nicht zu beanstandend zu Grunde gelegt hat, dass der Kläger die Schlüsselrückgabe über die Einlegung in den Briefkasten des Klägers bewirkt hat, *hierzu unter 2.*

1.

Der Schlüsseleinwurf in den Briefkasten des Klägers begründet hier den Rückerhalt der Mietsache.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt der Rückerhalt der Mietsache i. S. d. § 548 BGB grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen und gegebenenfalls verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen. Weiter ist für den Rückerhalt erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt. Dagegen reicht es nicht aus, dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen. Denn die Regelung des § 548 Abs. 1 BGB soll eine rasche Auseinandersetzung zwischen den Parteien des Mietvertrags

gewährleisten und eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der überlassenen Sache bei Rückgabe erreichen. Der Rückerhalt i. S. d. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt daneben weder die Rückgabe der Mietsache i. S. d. § 546 Abs. 1 BGB noch die Beendigung des Mietverhältnisses voraus. Vielmehr ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann für den Verjährungsbeginn maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist - mit der Folge, dass ein Anspruch i. S. d. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann. Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof ein Zurückerhalten i. S. d. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB bejaht, wenn der Mieter nach Kündigung, aber vor Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigtem die Schlüssel zurückgibt (vgl. *BGH*, Urt. v. 29.01.2025, Az. XII ZR 96/23 für Gewerbemietverhältnis m. w. N., juris Rdnrn. 14-16, Anm. *Börstighaus*, jurisPR Zivilrecht 8/2025).

Durch den Einwurf der Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers – und nicht in den zu dem Mietobjekt gehörenden Briefkasten – ist der Rückerhalt der Mietsache gegeben, ab diesem Zeitpunkt war nur noch der Kläger, nicht aber der Beklagte noch in der Lage auf die Mietsache tatsächlich zuzugreifen. Durch den Schlüsseleinwurf ist der Besitzaufgabewille des beklagten Mieters nach außen manifest geworden.

2.

In tatsächlicher Hinsicht ist die Kammer an die amtsgerichtlich getroffene Feststellung betreffend das Einlegen der Schlüssel in den Briefkasten des Klägers gebunden. Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist die Kammer an die vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Konkreter Anhaltspunkt in diesem Sinne ist jeder objektivierbare rechtliche oder tatsächliche Einwand gegen die erstinstanzlichen Feststellungen. Bloß subjektive Zweifel, lediglich abstrakte Erwägungen oder Vermutungen der Unrichtigkeit ohne greifbare Anhaltspunkte wollte der Gesetzgeber ausschließen. Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne des § 529 Abs. 1 ZPO liegen nur dann vor, wenn eine gewisse – nicht notwendig überwiegende – Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Falle der erneuten Beweiserhebung die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben werden, sich also deren Unrichtigkeit

herausstellt (vgl. etwa *BGH*, Urt. v. 18.10.2005, Az. VI ZR 270/04, *NJW* 2006, 152 Rdnr. 9). Diese Voraussetzungen sieht die Kammer hier nicht erfüllt. Beweis hat das Amtsgericht umfassend erhoben und in nicht zu beanstandender Weise gewürdigt. Das Amtsgericht hat die Überzeugung gewonnen, dass der Beklagte den Schlüssel in einem Umschlag und nach mehrmaligem Klingeln an der Tür des Klägers in dessen Briefkasten eingeworfen hat. Dies hat das Amtsgericht ausgehend von den Angaben des Zeugen W. ... und dem in Augenschein genommenen Video festgestellt, dessen Inhalt es protokolliert hat. Soweit die Berufung hiergegen einen Umschlag um den Schlüssel betont und weiter, dass die Zeugin S. ... nach ihren Angaben keinen Schlüssel gefunden hat, ergeben sich hieraus aus Sicht der Kammer keine durchgreifenden Zweifel im vorstehend ausgeführten Sinne an den tatrichterlichen Feststellungen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zu der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 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 nicht zu beantworten.

Streitwert: 10.850,00- EUR

Kretschmer

Severloh-Ulbrich

Ernst

Beglaubigt
 Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
 Landgericht Essen



Verkündet am 11.09.2025

Kuhlmann, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle