
Datum: 21.11.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 151/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:1121.208C151.14.00

Tenor:

- 1.) Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung in 50735 Köln,
I Gasse, Erdgeschoss links, bestehend aus 3 Zimmern,
1 Küche/Kochnische, Bad/WC und 1 Kellerraum zu räumen und
an die Klägerin herauszugeben.
- 2.) Des Weiteren werden die Beklagten verurteilt, bis zur vollständigen
Räumung und Herausgabe der Wohnung an den Kläger eine
Nutzungsentschädigung in Höhe von 480,-- Euro monatlich zu zahlen.
- 3.) Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.
- 4.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar;
die Beklagten dürfen die Räumungsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,-- Euro abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet;
die Beklagten dürfen die Zahlungsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils

jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung jeweils Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:	1
Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind seit 01.06.2009 Mieter einer Wohnung in Köln, für die sie einen monatlichen Mietzins von 580,-- Euro (davon 100,-- Euro Nebenkosten) zu zahlen haben.	2
Am 28.02.2014 montierte der Zeuge C bzw. seine Mitarbeiter in der Küche der Wohnung der Beklagten einen neuen Wasserhahn. Streitig blieb, ob die Kosten hierfür, die der Zeuge C mit Rechnung vom 05.03.2014 in Höhe von 221,34 Euro von den Beklagten verlangte, von diesen zu zahlen sind oder von der Vermieterseite zu entrichten sind. Es kam in der Folge zu einem kontroversen Telefongespräch diesbezüglich zwischen dem Zeugen C und dem Beklagten zu 1.); der Inhalt dieses Telefongesprächs ist Streitig.	3
Der Zeuge C zeigte in der Folge den Beklagten bei der Polizei an und beantragte eine einstweilige Verfügung gegen den Beklagten.	4
Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 11.03.2014 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis der Beklagten fristlos, hilfsweise fristgemäß, wegen Bedrohung des Hausmeisters im Rahmen des oben genannten Telefongesprächs seitens des Beklagten zu 1.).	5
Die Klägerin macht mit vorliegender Klage einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung und Zahlung zukünftiger Nutzungsentschädigungen geltend.	6
Sie behauptet, die ausgewechselte Armatur habe im Eigentum des Beklagten bestanden, so dass die Kosten für eine Erneuerung von diesem zu zahlen gewesen seien. Im Rahmen des Anrufs des Beklagten zu 1.) am 06.03.2014 bei dem Zeugen C, habe der Beklagte zu 1.) den Zeugen beschimpft und nachdem der Zeuge nach Hinweis laut gestellt habe, erklärt, der Zeuge solle sich nicht mehr in die Siedlung trauen, er würde ihm die Zähne einschlagen. Dass teilweise bei der vorgelegten Anzeige dann die Polizei ein anderes Datum aufgeführt sei, liege daran, dass die Software damals defekt gewesen sei, so dass das falsche Datum ausgedruckt worden sei. Ein Feststellungsinteresse liege auch für den Antrag zu 2.) auf zukünftige Nutzungsentschädigung vor, da der Beklagte zu 1.) sich unstreitig in Verbraucher-Insolvenz befinde, unstreitig kein Geld habe, und der Bescheid der Stadt Köln nur für Zahlung bis November 2014 unstreitig gelte. Voraussetzung für eine Kostenübernahme des Sozialhilfeträgers bzgl. weiterer Nutzungsentschädigung sei eine vorherige Zusicherung die bei eigen verschuldeter Beendigung des Mietverhältnisses nicht vorliege, so dass dies durch Tenor ausgesprochen werden müsse.	7
Die Klägerin beantragt,	8
wie tenoriert.	9
Die Beklagten beantragen,	10
die Klage abzuweisen und Zubilligung einer Räumungsfrist.	11
	12

Sie sind der Auffassung bzw. behaupten, dass der Ersatz des Wasserhahns von der Vermieterseite zu bezahlen sei. Das Datum auf der polizeilichen Anzeige vom 04.03.2014 passe auch nicht dazu, dass die Rechnung bei ihnen erst am 06.03.2014 eingegangen sei. Bei dem oben genannten Telefonat habe der Beklagte zu 1.) nur gefragt, warum er eine Rechnung erhalte und in dem Monteurbericht des Herr C rumgeschmiert worden sei, er habe der Firma C keinen Auftrag erteilt, der Vermieter habe die Arbeiten zu zahlen. Die Verfälschung des Monteurberichts sei eine Urkundenfälschung; Drohungen seien nicht ausgesprochen worden. Ein Interesse für den Antrag zu 2.) liege nicht vor, da der Lebensunterhalt durch die Stadt Köln gesichert werde; der letzte Bewilligungsbescheid laufe unstreitig bis November 2014.

Das Gericht hat aufgrund Beweisbeschlusses vom 29.08.2014 Zeugen vernommen. 13

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 14

Entscheidungsgründe: 15

Die Klage ist begründet. 16

Der Klägerin steht gem. § 546 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gegen die Beklagten zu, da das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung vom 11.03.2014 wirksam beendet wurde. 17

Die Drohung des Beklagten zu 1.) gegenüber dem Hausmeister der Klägerin, dem Zeugen C, er solle sich nicht mehr in die Siedlung trauen, er werde ihm die Zähne einschlagen, stellt einen Kündigungsgrund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB dar, der eine Fortsetzung des Mietverhältnisses als unzumutbar erscheinen lässt. 18

Dass die vorgenannte Drohung so ausgesprochen wurde, steht zur vollen Überzeugung des Gerichts aufgrund der Beweisaufnahme fest. 19

Das Gericht folgt insbesondere der Aussage des Zeugen C, der dieses bestätigte. Der Zeuge legte keine falsche Sicherheit an den Tag, sondern gab zu, soweit er etwas nicht erinnern konnte oder er sich unsicher war. Er gab des Weiteren auch an, selbst ein lauter Typ zu sein, was nach der Erfahrung der Vernehmung auch wahrheitsgemäß ist. Für die Wahrheit der Aussage des Zeugen spricht auch der Umstand, dass von ihm eine Anzeige bei der Polizei eingelegt worden ist und eine einstweilige Verfügung beantragt wurde. Ein solcher Aufwand wäre nicht verständlich, wenn nicht Erhebliches vorher passiert wäre. Dem steht nicht die Aussage der Zeugin B, der Mutter des Beklagten, entgegen. Diese Aussage stellte sich dem Gericht schon als zu pauschal dar. Zudem widersprach sie den eigenen Angaben des Beklagten, ihres Sohnes, und zeigte eine eindeutige übermäßige Entlastungstendenz. So bekundete diese Zeugin u.a., ihr Sohn sei nicht laut geworden, obwohl dieser selbst bei seiner Anhörung im Termin äußerte, beide Seiten seien bei dem Telefonat laut geworden. Auch sagte sie aus, über Zahlungen seien nicht geredet worden, obwohl ihr Sohn, der Beklagte zu 1.), doch angab, dass man eine solche Zahlung angesprochen, er aber abgelehnt habe. Zu berücksichtigen war aber auch, dass die Zeugin nur unzureichend Deutsch beherrscht, wie ihre Reaktion auf die Belehrung des Gerichts und weitere Erklärung des Gerichts zeigte. Demgegenüber sprachen vielmehr für die Wahrheit der Aussage des Zeugen C die Aussagen seiner Frau und Tochter, sowie des Zeugen O, die im Einzelnen die Angaben des Zeugen C bestätigten. Auch diese Aussagen waren ausreichend detailliert, plausibel und widerspruchsfrei. Durch diese Aussagen konnte auch geklärt werden, dass bzgl. des zeitlichen Ablaufs keine Fehler geschehen sind, vielmehr die polizeiliche Anzeige 20

erst nach der Rechnung des Zeugen C gestellt wurde. Dass auf der ausgedruckten Anzeige teilweise ein früheres Datum angegeben wurde, erklärten die Zeugen überzeugend mit einem Softwarefehler. Überdies ist ein späteres Datum der Anzeige bei der Polizei auch der Anzeige selbst zu entnehmen.

Soweit die Beklagtenseite nunmehr den Zeugen T zum Beweis der Tatsache benannt hat, dass der Zeuge C gar nicht im Büro gewesen sei, ist dieser Vortrag schon unsubstantiiert, da nicht näher angegeben wurde, wann genau der Zeuge C stattdessen bei dem Zeugen T gewesen sein soll. Zudem ist dieser neue Beweisantritt gem. § 296 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. Er ist nicht in der Frist zur Klageerwiderung, aber auch nicht in angemessener Zeit später vorgetragen worden. Eine genügende Entschuldigung für diese Verspätung ist nicht genannt worden. Die Zulassung dieses Zeugen, der nach eigenen Angaben der Beklagtenseite zum letzten Termin nicht erschienen konnte, würde evidentermaßen zu einer Verzögerung des Rechtsstreites führen. 21

Die folglich feststehende Drohung im oben angesprochenen Sinne seitens des Beklagten zu 1.) reichte als Begründung für eine fristlose Kündigung. Bedroht ein Mieter einen anderen Mieter, den Vermieter oder dessen Hausmeister mit einer Straftat, ist eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auch ohne weitere Abmahnung nicht mehr zumutbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ausweislich der Zeugenaussagen, der Zeuge C die Drohung so ernst genommen hat, dass er eine gewisse Zeit danach nicht alleine oder gar nicht mehr zu den Häusern gefahren ist, in denen der Beklagte zu 1.) wohnte. 22

Angesichts der Eigenart der Drohung ist es auch unerheblich, ob tatsächlich die Beklagten verpflichtet waren, die Rechnung des Zeugen C zu zahlen oder nicht; selbst bei fehlender Berechtigung rechtfertigte dies keinesfalls die erhebliche Drohung des Beklagten zu 1.). Anderes ergibt sich auch nicht aus der Behauptung der Beklagtenseite, der Hausmeister C hätte Kinder beschimpft, da diese Darlegung völlig unsubstantiiert vorgetragen worden ist. 23

Angesichts der erheblichen Drohung erschien auch die Zubilligung einer Räumungsfrist nicht angemessen und war zu versagen. 24

Der Kläger hat auch gegen die Beklagten einen Anspruch gem. § 546a Abs. 1 BGB auf Zahlung zukünftiger Nutzungsentschädigung wie verlangt. 25

Ein Rechtsschutzinteresse für eine zukünftige Leistung ist gegeben. Da der Beklagte sich unstreitig im Privatinsolvenz befindet und selbst unstreitig die Mieten nicht zahlen kann, besteht im Sinne von § 259 ZPO die Besorgnis, dass er sich der rechtzeitigen Zahlung entziehen werde. Die bestehende Zahlungsunfähigkeit begründet grundsätzlich diese Besorgnis (vgl. BGH WM 2003, 280 ff.). 26

Dass die öffentliche Hand ggfls. für den Ausgleich der Nutzungsentschädigung sorgen könnte, hängt von vielen Umständen u.a. auch den Bemühungen des Beklagten ab, und ist daher nach Auffassung des Gerichts angesichts dessen Unsicherheit nicht zu berücksichtigen. 27

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 7, 11, 711 ZPO. 28

Streitwert: 11.520,-- Euro 29

Rechtsbehelfsbelehrung: 30

(A) 31

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	32
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	33
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	34
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, 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.	35
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	36
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	37
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	38
(B)	39
Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € 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 Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts abgegeben werden.	40
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.	41