
Datum: 19.05.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt.222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 26/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0519.222C26.14.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm innegehaltenen Räumlichkeiten im 1.OG des Hauses G1-str. 00, 00000 Köln, bestehend aus einem Büroraum, einer Teeküche, Diele und WC geräumt an die Kläger herauszugeben. Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 7000 € abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

T A T B E S T A N D :

Die Parteien streiten um einen Räumungsanspruch.

Der Beklagte benutzt die im Tenor genannten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken. Diese Räumlichkeiten wurden von der Klägerin zu 6) mit Mietvertrag vom 13.9.1993 an die T. KG unter Verwendung eines mit dem Titel „Mietvertrag für gewerbliche Räume“ überschriebenen Formulars vermietet. Wegen der Einzelheiten dieses Mietvertrages wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung Bezug genommen. Mit inzwischen rechtskräftigen Versäumnisurteil des Landgerichts Köln (Az.: 4 O 150/12) vom 7.9.2012 wurde die T. KG zur Zahlung rückständiger Mieten von 7125 € nebst Zinsen verurteilt. Eine Zahlung erfolgte nicht. Die T. KG ist mittlerweile im Handelsregister gelöscht.

Die Kläger behaupten, die Klägerin zu 6) habe nach Abschluss des Mietverhältnisses Teile ihres Eigentums an die Kläger zu 1) - 5) übertragen. Sie sind der Auffassung, ihnen stünde

1

2

3

4

ein Räumungsanspruch gegen den Beklagten gemäß § 546 Abs. 2 BGB zu. Jedenfalls hätte der Beklagte kein Recht zum Besitz der streitgegenständlichen Räumlichkeiten und diese daher an die Kläger herauszugeben. Darüber hinaus sei das Mietverhältnis hiervon unabhängig mit Einwurf-Einschreiben vom 15.10.2012 gekündigt worden.

Die Kläger beantragen, 5

wie erkannt. 6

Der Beklagte beantragt, 7

a) 8

vorab über die Zulässigkeit der Klage zu entscheiden 9

b) 10

die Klage abzuweisen. 11

Der Beklagte ist der Auffassung, dass kein Gewerbe- sondern ein Wohnraummietverhältnis begründet worden sei. Er behauptet, dies sei zwischen den damaligen Vertragsparteien mündlich vereinbart worden. Eine fristlose Kündigung aus dem Jahr 2012, deren Zugang bestritten werden müsse, könne keine Wirkung mehr entfalten. Es treffe zu, dass keine Miete mehr bezahlt werde. Jedoch beruhe dies darauf, dass bei einem Hausbrand im Jahre 2009 die Stromzähler vernichtet worden seien. Ohne hinreichenden Grund sei jedoch weder von der Vermieterin noch von ihrem Sohn, dem Kläger zu 1) ein Instandsetzungsantrag für die Zählergestellung und elektrische Versorgung der Mieträume erteilt worden, wobei zwischen den Parteien unstreitig ist, dass die Räumlichkeiten mittlerweile wieder mit Strom versorgt werden. 12

Der Beklagte ist überdies der Auffassung, er sei nicht passivlegitimiert. Die Vollmacht der Rechtsanwältin sei ebenso wie die Eigentumsübertragung auf die weiteren Kläger neben der Klägerin zu 6) zu bestreiten. 13

Mit der Widerklage verlangte der Beklagte ursprünglich zum einen die Genehmigung eines Mietverhältnisses zwischen ihm und den Klägern zu 1) bis 5) über die Räume in der G1-str. sowie die Fortführung dieses Mietverhältnisses und zum anderen die Feststellung, dass die Kläger ihm dem Grunde nach Schadensersatz für die Zeit vom 1.9.2009 bis 4.8.2014 für die Einstellung der Elektrizitätsversorgung der Räume G1-Str.00 in Köln leisten müssen. 14

Die Widerklage hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 18.5.2016 zurückgenommen. Dieser Rücknahme hat die Klägervertreterin im Namen der Kläger am 18.5.2016 fernmündlich zugestimmt und eine schriftliche Bestätigung dieser Zustimmung per Fax zugesagt. 15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 16

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: 17

Die Klage ist zulässig. 18

Soweit der Beklagte beantragt hat, über die Zulässigkeit der Klage vorab zu entscheiden, so bedarf es einer solchen Vorabentscheidung nicht. Diese ist im Gesetz lediglich vorgesehen 19

für Fälle, in denen der beschrittene Rechtsweg zwischen den Parteien streitig ist (§ 17a GVG). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klage bestehen auch nicht im Hinblick auf eine vom Beklagten als fehlend gerügte Prozessvollmacht der Rechtsanwältin J. Frau Rechtsanwältin J., die die Kläger auch bereits im vorangegangenen Prozess vor dem Landgericht Köln (4 O 150/12) vertreten hat, hat eine vom Kläger zu 1) unterzeichnete Prozessvollmacht sowie Verwaltungs- bzw. Generalverwaltungsvollmachten der Kläger zu 2) - 5), die den Kläger zu 1) zur Prozessführung und also auch zur Bestellung einer Prozessbevollmächtigten berechtigen, vorgelegt. Nachvollziehbare Anhaltspunkte, die Zweifel an der Wirksamkeit dieser Vollmachten wecken könnte, hat der Beklagte nicht vorgetragen. Solche hätte es jedoch im Streitfall insbesondere im Hinblick darauf bedurft, dass die jetzige Prozessbevollmächtigte bereits in einem früheren Prozess von den Klägern beauftragt worden ist. 20

Soweit der Beklagte ohne irgendeinen tatsächlichen Anhaltspunkt ins Blaue hinein mutmaßt, die Klageschrift stamme möglicherweise gar nicht von der unterzeichnenden Rechtsanwältin, die Unterschrift sei wahrscheinlich nicht authentisch und es handle sich offenkundig um eine Blankettverwendung durch einen Dritten, so führt auch dies nicht zu einer Unzulässigkeit der Klage. Abgesehen davon, dass auch dieser Vortrag des Beklagten nach Auffassung des Gerichts einmal mehr zeigt, dass es dem Beklagten einzig und allein darauf ankommt, das Verfahren so lange wie möglich zu verzögern, hat Frau Rechtsanwältin J. in der mündlichen Verhandlung vom 9.2.2015 den Antrag aus der Klageschrift gestellt und sich die Klageschrift damit selbst für den völlig unwahrscheinlichen Fall zu eigen gemacht, dass sie tatsächlich nicht von ihr stammt, wobei noch einmal zu betonen ist, dass es hierfür überhaupt keinen tatsächlichen Anhaltspunkt gibt. 21

Das Gericht ist auch trotz des noch laufenden Verfahrens über die Beschwerde des Beklagten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 3.5.2016, mit dem das Befangenheitsgesuch des Beklagten vom 3.4.2016 als unzulässig verworfen wurde, an einer Sachentscheidung nicht gehindert. Das Gericht hat dieses nunmehr dritte Befangenheitsgesuch des Beklagten als unzulässig verworfen, weil es erkennbar verfahrensfremden Zwecken, nämlich der Verzögerung des Verfahrens, dient, wobei wegen der Einzelheiten des Beschlusses auf Bl. 450 ff. der Gerichtsakten Bezug genommen wird. Es ist einer solchen Entscheidung immanent, dass auch die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde eine weitere Entscheidung im Verfahren nicht hindert, denn sonst würde der als unzulässig erkannte Zweck des Befangenheitsgesuchs, nämlich die beabsichtigte Verfahrensverzögerung, auf dem Umweg der Beschwerde erreicht. Dies gilt umso mehr, als auch dem bisherige Beschwerdevorbringen entnommen werden kann, dass es der Beklagte allein darauf angelegt, den Verfahrensfortgang zu verhindern, um sich weiter im Besitz der streitgegenständlichen Räumlichkeiten zu erhalten. 22

Die Klage ist auch begründet. 23

Den Klägern steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Räumlichkeiten gemäß § 546 Abs. 2 BGB (Klägerin zu 6)) bzw. 985 BGB (Kläger zu 1) bis 5)) zu. 24

Das Mietverhältnis wurde ursprünglich zwischen der Klägerin zu 6) und der T. KG auf Grundlage des Mietvertrages vom 1993 begründet. Zu diesem Zeitpunkt war die Klägerin zu 6), wie sich aus dem vorgelegten Grundbuchauszug (Bl. 46 ff. d. GA) ergibt, nicht Alleineigentümerin des Grundstücks, sondern gemeinsam mit Herrn P.O., Frau L.O, Frau M.O. (hiesige Klägerin zu 4)) und Herrn U.O. (hiesiger Kläger zu 5)). Später wurde das 25

Eigentum sodann auf die hiesigen Kläger zu 1) bis 5) übertragen, wie sich ebenfalls aus dem vorgelegten Grundbuchauszug ergibt.

Hieraus ergibt sich folgendes: Die Klägerin zu 6) hat, obschon sie nicht mehr Eigentümerin oder Teileigentümerin der Räumlichkeiten ihre Vermieterstellung nicht gemäß § 566 Abs. 1, 578 Abs. 1 BGB an die Kläger zu 1) bis 5) verloren. Hiervon könnte nämlich nur dann ausgegangen werden, wenn die ursprüngliche Vermietung der Klägerin zu 6) im Auftrag und im Interesse der damaligen Miteigentümer erfolgt ist, wofür keine Anhaltspunkte bestehen (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 566 BGB, Rn. 68). 26

Das ursprünglich bestehende Mietverhältnis zwischen der Klägerin zu 6) und der T. KG ist, ohne dass es auf den Zugang einer Kündigung ankäme, nach Löschung der T. KG beendet. Denn der ursprüngliche Vertragspartner der Klägerin zu 6) ist durch die Löschung im Ergebnis ohne Rechtsnachfolger weggefallen. Der Klägerin zu 6) steht daher gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Räumlichkeiten gemäß § 546 Abs. 2 BGB zu, unabhängig davon, ob ursprünglich ein Wohnraummietverhältnis begründet worden ist oder nicht. Denn jedenfalls ist nicht der Beklagte selbst, sondern die inzwischen nicht mehr existente T. KG Mieterin der Räumlichkeiten geworden ist. Der Beklagte ist auch nicht Rechtsnachfolger der ursprünglichen Mieterin geworden, sondern hat die Räumlichkeiten ohne rechtliche Grundlage nach der Löschung der T. KG am 29.1.2013 weiter genutzt. 27

Für die Kläger 1) bis 5) folgt der Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 985 BGB, dessen Voraussetzungen zwanglos vorliegen. Die Kläger zu 1) bis 5) sind die aktuellen Eigentümer des streitgegenständlichen Objekts. Der Beklagte ist Besitzer der Räumlichkeiten. Ein Recht zum Besitz hat er nicht. Insoweit kann auf das oben gesagte verwiesen werden. 28

An diesem Ergebnis ändert sich auch dann nichts, wenn man den nicht ganz nachvollziehbaren und auch nicht näher erläuterten Vortrag des Beklagten berücksichtigt, er sei nicht passivlegitimiert. Denn dies trifft nicht zu. Es besteht zwischen den Parteien kein Streit darüber, dass der Beklagte die Räumlichkeiten nutzt, obschon das Mietverhältnis ursprünglich nicht zwischen ihm und der Klägerin zu 6) zu Stande gekommen ist. Er ist deshalb für den Anspruch auf Räumung und Herausgabe ohne weiteres passivlegitimiert. 29

Einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung aufgrund des Vortrags des Beklagten im Schriftsatz vom 18.5.2016 bedurfte es nicht. Zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Fälschung des Posteingangsstempels auf dem Schriftsatz der Kläger vom 19.1.2016 durch die Klägerseite bestehen nicht. 30

Ebenfalls bedurfte es keiner Aufhebung oder Verschiebung des Verkündungstermins, denn die Klägervertreterin hat – für den Beklagten lediglich rechtlich vorteilhaft – einer Rücknahme der Widerklage im Namen der Kläger bereits vorab fernmündlich zugestimmt und eine umgehende schriftliche Bestätigung der Zustimmung zugesagt. Vor diesem Hintergrund war nur noch über die Kosten der Widerklage zu entscheiden, die dem Beklagten gemäß § 269 Abs.3 ZPO zur Last fallen. 31

Die übrigen prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 7, Nr.11, 711 ZPO. 32

Streitwert: 33

34

Bis zum 18.5.2016

Klage:	3774,52 €	35
Widerklageantrag zu a):	3374,52 €	36
Widerklageantrag zu b):	<u>1500 €</u>	37
gesamt:	8259,04 €	38
Danach:		39
	Bis 4000 €	40

Rechtsbehelfsbelehrung:

41

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

42

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

43

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

44

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.

45

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.

46

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.

47

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

48