
Datum: 28.04.2011
Gericht: Amtsgericht Essen
Spruchkörper: 15 C
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 C 170/09
ECLI: ECLI:DE:AGE1:2011:0428.15C170.09.00

Tenor:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, das Gebäude I-Platz 3 in Essen, bestehend aus 5 Zimmern; einer Kochküche, Bad und WC sowie zwei Kellerräume sowie Trockenboden nebst Hoffläche und Hausgarten zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln an die Kläger herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten wird zur Räumung und Herausgabe der Wohnung eine Frist bis zum Ablauf des 31.08.2010 gewährt.

Tatbestand:

- Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter wegen angeblich falschem Prozessvortrag. 1 2
- Der Beklagte zu 1) ist seit etwa 27 Jahren Mieter des Hauses I-Platz 3 in Essen, die Beklagte zu 2) ist seine Lebensgefährtin und wohnt seit etwa 2 Jahren mit ihrer minderjährigen Tochter, der Beklagten zu 3) bei ihm. Die Beklagten zu 4) und zu 5) sind volljährige Kinder des Beklagten zu 1) und ebenfalls noch dort gemeldet. Die Kläger traten 2005 durch Erwerb des Grundstücks auf Vermieterseite in das Mietverhältnis ein. Sie wohnen in dem angebauten Haus I-Platz 1. 3 4

Im Sommer 2007 ließ der Kläger Dacharbeiten an dem Doppelhausgebäude I-Platz 1 und 3 durchführen, bei denen es vollständig neu eingedeckt wurde. Im Juni 2007 war das Dach abgedeckt und mit einer Folie gegen Wassereintritt gesichert. Bei einem Sommersturm in Juni 2007, das genaue Datum ist streitig, wehte die Plane an verschiedenen Stellen hoch und es kam zu Wassereintritten in die Räume des Klägers sowie in das sogenannte grüne Zimmer im Obergeschoss des Hauses des Beklagten. Ob es darüber hinaus zu Wassereintritt auch in ein weiteres Zimmer im Obergeschoss, das sogenannte blaue Zimmer, und in das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss des Hauses I-Platz 3 gab, ist streitig.

Die mit den Dacharbeiten beauftragte Dachdeckerfirma S informierte in der Folgezeit ihre Haftpflichtversicherung. Am 06.09.2007 erschien in deren Auftrag der Architekt und Dipl.-Ing. G als Sachverständiger zur Überprüfung der gemeldeten Wasserschäden. Er inspizierte zunächst das Haus des Klägers, sodann begab er sich in die Räume des Beklagten. Es ist streitig, ob der Kläger bei dieser Besichtigung zugegen war. 5

Der Beklagte erhielt nachfolgend nicht den von ihm geltend gemachten Schadensersatz. 6

Er erhob mit anwaltlicher Klageschrift vom 18.04.2008 gegen den jetzigen Kläger auf Kostenvoranschlagsbasis Schadensersatzklage auf Zahlung von 7.095,53 € nebst Zinsen seit Rechtshängigkeit und ließ zur Begründung unter anderem vortragen: 7

[...] Zwischen den Parteien dürfte unstreitig bleiben, dass aufgrund einer fehlerhaften Dachabdeckung während diverser von dem Beklagten in Auftrag gegebener Dacharbeiten im Juni 2007 erheblicher Wassereinfluss in das Mauerwerk und in den Wohnbereich des Klägers eingedrungen ist [...]. 8

Aufgrund der außerordentlich starken Regengüsse im Juni 2007 ist in den gesamten Wohnbereich des Klägers an den Decken bzw. an den Wänden Wasser eingedrungen. So ist Wassereinfluss zu verzeichnen in dem Obergeschoss, d. h. insbesondere im Schlafzimmer. Zudem ist der Decken- und Wandbereich im gesamten Flur betroffen. Im Erdgeschoss ist insbesondere im Wohnzimmer und im Esszimmer erheblicher Wassereintritt zu verzeichnen. 9

[...]. 10

Die Nettokosten beziffern sich insgesamt auf den bereits angezeigten Betrag in Höhe von 8.095,53 €. Unter dem Gesichtspunkt "neu für alt" nimmt der Kläger einen Abzug in Höhe von 1.000,00 € vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Kläger erst vor kurzer Zeit eine Komplettrenovierung seines Hauses vorgenommen hat. Die Räumlichkeiten waren vor dem Wassereinfluss in einem neuwertigen Zustand. 11

Wegen der weiteren Einzelheiten der Klagebegründung wird auf die Klageschrift vom 18.04.2008, 15 C 328/08 Amtsgericht Essen, Seite 1 – 6 Bezug genommen. 12

Der Klageschrift fügte der Kläger drei Kostenvoranschläge bei, die sich über die Entfernung einer Holzdecke in Wohn- und Esszimmer, die Entfernung von Wandtapeten und Neutapezierung der vorgenannten Zimmer sowie über das Neutapezieren von drei Zimmern im Obergeschoss und das Einbringen eines Laminatbodens einschließlich Fußleisten verhielten und mit Nettobeträgen zwischen 8.095,53 € und 12.177,29 € endeten. 13

Wegen der weiteren Einzelheiten der Kostenvoranschläge wird auf die Kopien (Bl. 7 bis 10 R der Akte des AG Essen, 15 C 328/08) verwiesen. 14

Der damalige Beklagte und jetzige Kläger zu 1) bestritt im Vorverfahren 15 C 328/08 Wassereintritte im blauen Zimmer sowie im gesamten Erdgeschoss und behauptete, der damalige Kläger und jetzige Beklagte zu 1) versuche, sich an einem kleinen Schadensereignis zu bereichern.	15
Das Amtsgericht verurteilte ihn nach Beweiserhebung zur Zahlung von 170,00 € nebst Zinsen und wies die Klage im Übrigen ab. Dabei sah es einen Wasserschaden lediglich im grünen Zimmer mit einem Reparaturaufwand von 255,00 € als nachgewiesen an. Es zog im Wege "neu für alt" einen Betrag von 1/3 ab.	16
Wegen der weiteren Einzelheiten der Entscheidung wird auf das Urteil des Amtsgerichts Essen vom 25.03.2009, Az. 15 C 328/08 (Blatt 203 – 207 des vorgenannten Verfahrens) Bezug genommen.	17
Der damalige Kläger und jetzige Beklagte zu 1) legte hiergegen Berufung ein. Er berief sich u. a. darauf, dass der Wassereintritt im Erdgeschoss einem Mitarbeiter der Dachdeckerfirma, dem Zeugen M gezeigt worden sei. Sein diesbezüglicher Beweisantritt wurde als verspätet gewertet und die Berufung zurückgewiesen.	18
Die Kläger erklärten mit Schreiben vom 01.04.2009 gegenüber allen Beklagten die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, der Beklagte zu 1) habe in dem Gerichtsverfahren AG Essen, Az. 15 C 328/08 mit unredlichen und unverhältnismäßigen Mitteln in prozessbetrügerischer Weise versucht, sich auf ihre Kosten einen nicht unerheblichen Vermögensvorteil zu verschaffen.	19
Wegen der Einzelheiten wird auf Kopie der fristlosen Kündigung vom 01.04.2009 (Blatt 24 – 26 der Akte) Bezug genommen.	20
Die Beklagten räumten das Hausgrundstück binnen der gesetzten Frist nicht.	21
Die Kläger behaupten in Wiederholung ihres Vortrages aus dem Vorprozess, es sei im Juni 2007 ausschließlich zu einem Wassereintritt im grünen Zimmer gekommen. Der Beklagte zu 1) habe dies dem Kläger angezeigt und noch am gleichen Tage gegenüber der Klägerin mitgeteilt: <i>"Jetzt holen wir uns alles wieder, was der B seinerzeit versäumt hat, es handelt sich sowieso um einen Versicherungsschaden"</i> . Er habe geäußert, dass er beabsichtige, den Haftpflichtversicherer der Dachdeckerfirma S "abzuziehen" mit dem Ziel, sich eine hohe Entschädigungssumme einzuverleiben und die Arbeiten dann kostengünstig, nämlich selbst zu erledigen und sich "den Rest einzustecken". Aus diesem Grunde habe er bewusst wahrheitswidrig Schadensersatz für das sogenannte blaue Zimmer im Obergeschoss sowie das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss geltend gemacht.	22
Nachdem die Schadensregulierung der Versicherung sich nicht so entwickelt habe, wie der Beklagte es sich vorgestellt habe, habe er sein Begehren gegenüber dem Kläger im Prozess weiterverfolgt und dort weiterhin wahrheitswidrig vorgetragen, auch das blaue Zimmer im Obergeschoss sowie das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss seien im Juni 2007 durch Wassereintritt geschädigt worden. Dabei habe der jetzige Beklagte zu 1) den Renovierungszustand der angeblich geschädigten Räume zusätzlich wahrheitswidrig als neuwertig bezeichnet.	23
Die Kläger sind der Auffassung, mit solchem Prozessverhalten habe sich der Beklagten zu 1) dermaßen illoyal verhalten, dass ihnen auch unter Berücksichtigung der langjährigen Mietdauer eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten sei. Sie seien daher	24

berechtigt gewesen, nach dem erstinstanzlichen Abschluss des Rechtsstreits die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen. Die Beendigung des Mietverhältnisses verpflichte den Beklagten zu 1) wie auch die weiteren Beklagten zu 2) bis 5) als faktische Nutzer zur Räumung und Herausgabe der Mieträume an die Kläger.

Die Kläger beantragen, 25

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, das Gebäude I-Platz 3, Essen, nebst Hofffläche bestehend aus fünf Zimmern, einer Kochküche, nebst Bad und WC sowie zwei Kellerräumen sowie Trockenboden und eines Hausgartens zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln an sie herauszugeben. 26

Die Beklagten beantragen, 27

die Klage abzuweisen. 28

Sie behaupten, es sei, wie im Vorprozess vorgetragen, dreimal zu Wassereintritten in die Räumlichkeiten des Beklagten zu 1) gekommen. Dabei sei nicht nur das grüne Zimmer, sondern auch das blaue Zimmer im Obergeschoss sowie das Wohnzimmer und das Esszimmer im Erdgeschoss durch Wasser beschädigt worden. Im blauen Zimmer sei in einer Ecke der Gaube Wasser ausgetreten, an der Wand heruntergeflossen und dann unter den Laminatboden gelangt sei. Es habe den Boden und die Wandabschlussleisten zum Teil aufquellen lassen. Außerdem sei Wasser sowohl im Ess- und als auch im Wohnzimmer aus der Decke gelaufen und jeweils an einer Seite des jeweiligen Zimmerfensters herabgeflossen. Es habe sich auch in der sogenannten Holzdecke gesammelt, die tatsächlich aus Presspappe bestanden habe und habe diese aufquellen lassen. Das herabfließende Wasser sei noch dem Mitarbeiter der Firma S, dem Zeugen M, gezeigt worden. 29

Die Beklagten behaupten, die Tapete im Obergeschoss hätten teilweise angefangen an zu schimmeln. So sei es infolge der Feuchtigkeitseinwirkung erforderlich gewesen, die Tapeten im blauen Zimmer noch vor Eintreffen des Sachverständigen G zu entfernen, weshalb dieser sie nicht mehr gesehen habe. Wenn dieser an der Dachschräge Spuren von Langzeitfeuchtigkeit ausgemacht haben wolle, könne das nicht sein. Die Wand sei nach einem vorangegangenen Wasserschaden vom damaligen Eigentümer grundsaniert worden. 30

Die Beklagten behaupten, die Instandsetzung der Räumlichkeiten sei sach- und fachgerecht nur möglich, wenn sämtliche Tapeten im blauen und grünen Zimmer und dem vom grünen Zimmer abgehenden Treppenabgang vollständig entfernt und diese Bereiche neu tapeziert und gestrichen würden. 31

Auch im Wohn- und Esszimmer sei es nicht zu beanstanden, dass sie in den Kostenvoranschlägen nicht nur ein Streichen der durch das herabfließende Wasser direkt beeinträchtigten Außenwände, sondern eine Neutapezierung sämtlicher Wände im Erdgeschoss hätten ansetzen lassen. Denn weil auch die sogenannte Holzdecke dort angegriffen worden sei, sei sie auszubauen, was nicht ohne Zerstörung der Tapeten an allen Wänden möglich sei. 32

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 10.03.2010 und 13.04.2010 Bezug genommen. 33

34

Das Gericht hat die Kläger und die Beklagten zu 1), 2) und 4) persönlich angehört und die von beiden Parteien in Bezug genommene Vorprozessakte AG Essen, Az. 15 C 328/08 sowie das benannte Strafverfahren des Amtsgerichts Essen 59 Ds 6 Js 258/09 (506/09) beigezogen. Es hat die Wohnung der Beklagten in Augenschein genommen und vor Ort Zeugen vernommen.

Wegen des Ergebnisses der Parteianhörungen wird auf die Protokolle vom 17.03.2010 und 13.04.2010, wegen des Ergebnisses der Inaugenscheinnahme und der Zeugenvernehmung wird auf das Protokoll vom 13.04.2010 verwiesen. 35

Entscheidungsgründe: 36

Die zulässige Klage ist begründet. 37

Die Kläger haben Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, nachdem das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung vom 01.04.2009 beendet ist, § 546 Abs. 1, Abs. 2 BGB. 38

Die unstreitig allen Beklagten zugegangene fristlose Kündigung vom 01.04.2009 hat das Mietverhältnis beendet. Sie erfüllt das Schriftformerfordernis nach §§ 568, 569 Abs. 4 BGB. Die in ihr genannten Gründe eines unseriösen Prozessverhaltens rechtfertigen die fristlose Kündigung. 39

Nach § 543 Abs. 1 und 3 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschulden der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung grundsätzlich erst nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. 40

Es ist in Literatur und Rechtsprechung anerkannt, dass unseriöses Prozessverhalten eine Verletzung der wechselseitigen Pflicht zu Wohlverhalten darstellt und deshalb einen Grund für die fristlose Kündigung darstellen kann. Allerdings ist auch hier das Verhalten der Gegenseite ebenso zu berücksichtigen wie die Gesamtumstände (Schmitt-Futterer/Blank, Kommentar zum Mietrecht, 9. Auflage, § 543 Randziffer 192, BGH WUM 1986, 60, LG Berlin, MM 2005, 207). 41

Ob prozessuales Verhalten als unseriös zu werten ist, richtet sich insbesondere nach den Pflichten gemäß § 138 ZPO. Danach haben die Parteien ihre Erklärungen vollständig und der Wahrheit gemäß abzugeben. Sie müssen das tatsächliche Vorbringen ihrer Prozessvertreter auf Missverständnisse kontrollieren und gegebenenfalls berichtigen. Die Parteien dürfen keine bekannten Tatsachen verschweigen (BGH MDR 1959, 589; Zöller, ZPO, 26. Aufl. § 138 Rdnr. 3). Für die Bewertung eines Verhaltens als unseriös kommt es nicht darauf an, ob die Gegenseite die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit kennt oder erkennen kann. Es reicht, wenn der Vortragende darauf spekuliert, das angerufene Gericht werde aufgrund seines unrichtigen oder unvollständigen Vortrages eine Entscheidung treffen, die es bei Offenlegung aller Umstände so nicht getroffen hätte. 42

Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines die fristlose Kündigung rechtfertigenden Verhaltens trägt die Partei, die sich darauf beruft. Dies sind hier die Kläger.

Nach Anhörung der Parteien, der Inaugenscheinnahme der Mietsache, der Vernehmung der Zeugen sowie der Auswertung der Prozessakte 15 C 328/08 ist ein Verhalten des jetzigen Beklagten zu 1) im Vorprozess festzustellen, welches als unseriös und als eine so schwerwiegende Verletzung seiner mietvertraglichen Nebenpflicht zu Wohlverhalten darstellt, dass den Klägern ein Festhalten an dem Mietvertrag nicht mehr zuzumuten ist. 44

Die Ausführungen des Beklagten in seiner damaligen Klageschrift lassen vor dem inneren Auge eines unbefangenen Lesers das Bild einer gerade erst frisch renovierten, nun großflächig auf diversen Wänden und Decken völlig durchnässten Wohnung entstehen. Die Angabe "*im Erdgeschoss ist insbesondere im Wohnzimmer und im Esszimmer erheblicher Wassereinfall zu verzeichnen*" lässt darauf schließen, dass es über diese Räumlichkeiten hinaus noch zu weiteren Wassereintritten im Erdgeschoss gekommen ist. Die Dramatik der Klageschrift wird unterstrichen durch die Positionen der Kostenvoranschläge 45

"beschädigten Deckenputz entfernen Wohn-Ess und Kinderzimmer neu verputzen" 800,00 € 46

Dies lässt sich ohne nähere Erläuterung nur dahin verstehen, dass die Durchnässung so stark war, dass der Putz Ablösungserscheinungen aufzeigt. 47

Diese Darstellung war sowohl im Hinblick auf den angeblich neuwertigen Zustand der Mietsache vor Schadenseintritt als auch im Hinblick auf den Umfang des Schadens in großen Teilen falsch. 48

Der Beklagte zu 1) hat bereits im Vorprozess eingeräumt, nicht "kurze Zeit" vor dem angeblichen Schadensfall eine Komplettrenovierung durchgeführt zu haben. 49

Die Zimmer im Obergeschoss seien in 2004 und 2005, das Erdgeschoss in 2003, also vier Jahre vor dem Wasserschaden renoviert worden. Ob diese Behauptungen zutreffen, kann dahingestellt bleiben, weil auch diese Zeiträume bei den üblichen Renovierungsperioden nicht mehr als "vor kurzer Zeit" gewertet werden können. Der Begriff der *kurzen Zeit* muss sich an den üblichen Renovierungsabschnitten orientieren. Die Bezeichnung "*erst vor kurzer Zeit komplettrenoviert*" lässt einen unbefangenen Leser darauf schließen, dass damit allenfalls einen Zeitraum von einigen Monaten maximal zu einem Jahr gemeint sein kann. Bei längeren Zeitabläufen, zumal in Raucherhaushalten wie hier, sind keine neuwertigen Zustände mehr gegeben. 50

Dem entsprechend hat der Zeuge G die Erdgeschossräume nach der Besichtigung in seinem Gutachten als in mäßigem bis schlechten Erhaltungszustand eingestuft (S. 11 des Gutachtens vom 08.10.2007, Bl. 63 der Akte 15 C 328/08) und in seiner Vernehmung am 04.03.2009 als "ohnehin renovierungsbedürftig" und den Zeitwert der Renovierung mit 0,00 € bezeichnet. Diesen Bekundungen sind die Beklagten nicht entgegengetreten, sie werden im übrigen belegt durch die vom Zeugen G gefertigten Lichtbilder. 51

Dennoch hatte der Beklagte keine Hemmungen, die Kosten der Renovierung bis auf einen marginalen Betrag einzustellen und daran auch nach intensiver Thematisierung festzuhalten. 52

Weiter steht fest, dass der Beklagte zu 1) mit den Verputzkosten bewusst eine erhebliche Kostenposition geltend machte, die weder technisch noch optisch zur Wiederherstellung erforderlich war. 53

Soweit in den Voranschlägen Putzarbeiten auch im Obergeschoss angesetzt wurden, hat die gerichtliche Inaugenscheinnahme ergeben, dass in den angeblich wassergeschädigten Bereichen nirgendwo erkennbar wäre, dass über malermäßige Behandlung hinaus ernsthafte Putzarbeiten durchzuführen wären. Da der Beklagte die Instandsetzung noch nicht durchgeführt hat, hätte dies aber irgendwo erkennbar sein müssen. 54

Zum Erdgeschoss vermochte der Beklagte zu 1) bereits im Vorprozess keine befriedigende Begründung dafür abzugeben, weshalb er die Zimmerdecke über der nach seinen Vorstellungen ohnehin neu einzubringenden Holzdecke mit erheblichem Aufwand neu verputzen wollte. Er räumte im Termin vom 17.11.2008 ein, dass dies technisch wie optisch nicht erforderlich sei und behauptete nunmehr, die Position auf ausdrückliche Bitte des Klägers und damaligen Beklagten eingestellt zu haben. Denn dieser habe gewünscht, dass alles neu gemacht werde, es sei ihm um die Substanz des Hauses gegangen. 55

Diese Einlassung, die der Beklagte im vorliegenden Verfahren dahin konkretisierte, der Kläger habe diese Wünsche bei der gemeinsamen Besichtigung mit dem Zeugen G geäußert, sieht das Gericht als widerlegt an. 56

Zum einen ist die Darstellung unlogisch, weil bei Besichtigung des Zeugen G die Holzdecke noch gar nicht demontiert und damit überhaupt nicht ersichtlich war, ob der Putz beschädigt war. Dies konnten die Parteien auch nicht aus den angeblichen Wassermengen geschlossen haben, die in das Erdgeschoss geflossen sein sollen. Denn entgegen den ursprünglichen Behauptungen des Beklagten zu 1) im Termin vom 17.11.2008 hatte die Holzdecke nicht vor Nässe durchgehangen, sondern waren, wie der Beklagte im Termin vom 17.03.2010 einräumte, allenfalls zwei bis drei Latten feucht. Nach den glaubhaften Darstellungen des Zeugen G waren sogar nur die Wandabschlussleisten an der Außenwand gelöst. Dies wird belegt durch die von dem Zeugen gefertigten Fotos. 57

Zum anderen hat der Zeuge G eindeutig die Version des Klägers bestätigt, dass dieser bei der Besichtigung der Mieträume gar nicht zugegen war. Eine Bitte um Aufnahme der Putzarbeiten in die Kostenvoranschläge kann vom Kläger somit nicht geäußert worden sein. 58

Aus alledem vermag das Gericht nur zu schließen, dass der Beklagte, der sämtliche Aufmaße für die Kostenvoranschläge selbst erstellte, die Position "Putz erneuern" nur aufnahm, um die abzurechnenden Kosten künstlich aufzublähen. 59

Weiter steht fest, dass der Beklagte in sein Aufmaß ohne jeden Hinweis sämtliche Wandflächen aller Zimmer aufnahm, obwohl selbst nach seinem Vortrag Wasser nur jeweils an den Außenwänden geflossen sein soll. Die Schilderung in der Klageschrift "*zudem ist der Decken- und Wandbereich im gesamten Flur betroffen*", war, wie der Beklagte selbst einräumte, völlig unzutreffend. 60

Mag hinsichtlich der Zimmer im Obergeschoss noch abgenommen werden, der Beklagte sei gutgläubig davon ausgegangen, dass die besondere farbliche Gestaltung eine Teilerneuerung des Anstrichs nicht zulasse, so erscheint der Flächenansatz für das Tapezieren im Obergeschoss und für die gesamten malerischen Arbeiten an den Innenwänden im Erdgeschoss – von der Wertlosigkeit des dortigen Renovierungszustandes ganz abgesehen - konstruiert. 61

Jeder redlichen Partei würde sich aufdrängen, dass eine Schadensreduzierung möglich ist, indem lediglich bestimmte Teilbereiche erneuert oder ausgetauscht werden. 62

Zur Überzeugung des Gerichts wäre ein Maler ohne weiteres in der Lage (gewesen), die angeblich ablösenden oder schimmelnden Tapetenstellen zu befestigen oder zu ersetzen. Die Erklärung des Beklagten, bei dem Abbau der Deckenverkleidung wäre die Tapete ohnehin zerstört worden, weist das Gericht als Schutzbehauptung zurück. Die Deckenverkleidung ist auf einer Unterlattung aufgebaut und kann von einem Fachmann vorsichtig abgebaut werden. Eventuelle Farbverbindungen können zuvor mit einem scharfen Messer getrennt werden. Der Beklagte hat dementsprechend die Deckenverkleidung im Esszimmer bereits selbst entfernt, ohne dass dem Gericht bei der Inaugenscheinnahme daraus resultierende Beschädigungen der Tapeten an allen Wänden erkennbar gewesen wären. Das Gericht wertet die Einlassung daher als Versuch, irgendeine Erklärung für den nicht nachvollziehbaren Ansatz der Neutapezierung aller Räume anzubringen.

Weiter ist festzustellen, dass der Beklagte Kosten für den Austausch eines Laminatbodens im blauen Zimmer geltend machte, der zur Überzeugung des Gerichts ebenfalls nicht angezeigt war. 64

Nach den glaubhaften Bekundungen des Zeugen G, denen der Beklagte nicht substantiiert entgegentreten ist, war der Laminat bei der Besichtigung überhaupt nicht Gegenstand der Erörterungen. Auf den damals von dem Zeugen G gefertigten Lichtbildern ist an dem Laminat mit Ausnahme einer gelösten Wandabschlussleiste oberflächlich auch keinerlei Beschädigungen zu erkennen. 65

Insoweit wird Bezug genommen auf das Lichtbild, Blatt 65 der Vorakte 15 C 328/08. 66

Dieses Lichtbild ist etwa drei Monate nach dem angeblichen Schadenseintritt entstand. Wenn zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Sachverständigen der Schaden noch nicht erkennbar war, fragt sich, wann er denn aufgetreten sein soll. Die Inaugenscheinnahme des von dem Beklagten bei der Ortsbesichtigung vorgelegten Laminatstücks ergab, dass auf der Oberfläche Beschädigung nicht erkennbar war. Lediglich auf der Unterseite ließen sich leichte Feuchtigkeitseinwirkungen feststellen. Diese kann der Beklagte aber erst nach Herauslösen des Laminatstücks gesehen haben. 67

Im Termin vom 17.03.2010 hatte der Beklagte zudem noch behauptet, der Laminatboden liege noch unverändert, der komplette Austausch sei erforderlich, weil die Laminatbretter miteinander verklebt seien. Beim Ortstermin vier Wochen später zeigt er dann ein Laminatstück vor und bekundete, dieses bereits vor einigen Monaten herausgelöst zu haben, um ein Abtrocknen des Bodens zu ermöglichen. Der behauptete Wassereintritt lag mittlerweile etwa drei Jahre zurück. 68

Selbst wenn das Gericht zugunsten der Beklagten davon ausgeht, es habe in allen Zimmern Wassereintritte gegeben, so steht in der Gesamtschau damit dennoch fest, dass der Beklagte zu 1) unter falschen Angaben Renovierungskosten für Räume forderte, die bereits vor Schadenseintritt vollständig renovierungsbedürftig gewesen waren, dass er in nicht mehr nachvollziehbarer Weise Flächen als erneuerungsbedürftig behandelte und dass er die Kostenvoranschläge durch unnötige Zusatzarbeiten aufblähte. 69

Aus diesen äußeren Umständen vermag das Gericht nur schließen, dass der Beklagte zu 1) sich der Unredlichkeit seiner Angaben bewusst war. Der Beklagte ist handwerklich durchaus bewandert, er hat das Haus in den letzten Jahren selbst ausgebaut und umgebaut. Er hat das Aufmaß für die einzuholenden Kostenvoranschläge zusammen mit dem Zeugen X selbst aufgenommen. Der Beklagte muss dabei erkannt haben, dass diese Arbeiten nicht ernsthaft als Folge des Wassereintrittes gewertet werden können. 70

Es steht nach der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts weiter fest, dass der Beklagte im Vorverfahren zur Untermauerung seines Klagebegehrens falsch vortrug, als er unter Beweisantritt behauptete, seine Lebensgefährtin, die jetzige Beklagte zu 2) habe einem Dachdecker den Wassereinbruch im Erdgeschoss gezeigt. Er hatte die Behauptung im erstinstanzlichen Vorverfahren zwar noch nicht auf den Zeugen M konkretisiert, dem Grunde nach aber schon vorgetragen. Sie stellt sich nunmehr ebenso falsch heraus wie seine Behauptung, der Kläger habe an der Besichtigung durch den Zeugen G teilgenommen (und dort Erklärungen abgegeben). Der Zeuge M hat im Ortstermin vom 13.04.2010 ausdrücklich und definitiv ausgeschlossen, von der Beklagten zu 2) ins Wohn- oder Esszimmer gebeten und dort auf Wasser aufmerksam gemacht worden zu sein, das aus der Decke tropfte, in Abrede gestellt. Er bestätigte nur, im Obergeschoss den – unstreitigen – Wasserschaden im grünen Zimmer angeschaut zu haben. 71

Das Gericht hat keinen Anlass, diese Angaben des Zeugen M, der nicht mehr bei der Fa. S beschäftigt ist, anzuzweifeln. Es ist vielmehr festzustellen, dass Behauptungen des Beklagten sich bei näherer Hinterfragung wiederholt als unzutreffend darstellen. 72

Das Gericht vermag unter Würdigung der dargestellten Umstände und der bereits in dem Urteil des Verfahrens 15 C 328/08 vorgenommenen Würdigung der dortigen Beweisaufnahme an Zufälle und Missverständnisse nicht mehr zu glauben. Es ist unter Berücksichtigung aller Umstände vielmehr davon überzeugt, dass der Beklagte einen tatsächlichen Wassereintritt im Obergeschoss zum Anlass nahm, das abgewohnte und renovierungsbedürftige Erdgeschoss unzutreffend als neuwertig und geschädigt anzugeben und für die noch nicht renovierungsbedürftigen Zimmer im Obergeschoss Aufwendungen geltend zu machen, die – wie ihm bewusst sein musste – nicht erforderlich waren. In Gesamtschau lassen sich damit objektiv Falschvorträge, Widersprüchlichkeiten und Unregelmäßigkeiten feststellen, die sich insgesamt nur als grob unseriöses Prozessgebaren bewerten lassen. 73

Das Fehlverhalten des Beklagten zu 1) wiegt derart schwer, dass den Klägern eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar erscheint. Die Kosten der zu Unrecht angesetzten Renovierungskosten fürs Erdgeschoss einschließlich des Deckenputzes liegen bereits mit 4.800,00 € netto nicht mehr im Bereich einer Bagatelle und stellen ein Vielfaches der monatlichen Nettomiete von 285,85 € dar. Der unberechtigte Forderungsbetrag hätte bei Erfolg der Klage eine erhebliche Einbuße für den damaligen Beklagten dargestellt. 74

Auch unter Berücksichtigung des langfristigen Mietverhältnisses ist dem Interesse der Kläger an einer Beendigung des Vertrags Vorrang zu geben. Der Beklagte zu 1) bewohnt das Haus zwar seit bereits 27 Jahren. Er hat in diesem Haus die Beklagten zu 4) und 5) groß gezogen und sicherlich eine intensive innere Bindung entwickelt und sich auf eine relativ kostengünstige Wohnung eingestellt. Es ist aber zu beachten, dass der Beklagte zu 1) die Kündigung selbst herbeigeführt hat, indem er im Vorverfahren objektiv falsche Angaben machen ließ, diese zu keiner Zeit von sich aus berichtigt hat und selbst bei Ansprechen oder Nachweis der Unrichtigkeit der Forderung die Klage nicht entsprechend reduziert hat. Er hätte es selbst in der Hand gehabt, die Voraussetzungen für die Kündigung nicht eintreten zu lassen, indem er von der Geltendmachung unberechtigter Ansprüche abgesehen hätte. Sein sicherlich intensives Interesse an einem Fortbestand des Mietverhältnisses verdient daher nicht den Vorrang gegenüber dem Interesse der Kläger an einer Beendigung. 75

Die Interessen der Beklagten zu 2) bis 5), weiterhin in dem Haus leben zu können, wirken nur über den Beklagten zu 1) auf das Rechtsverhältnis. Sie rechtfertigen ebenfalls kein Überwiegen der Beklagteninteressen. Die Beklagten zu 4) und 5) leben ohnehin nur noch 76

sporadisch bei dem Beklagten zu 1) und haben sich bereits im Wesentlichen außerhalb dieser Wohnung orientiert. Dies ergibt sich auch daraus, dass der Beklagte zu 1) mittlerweile die Beklagten zu 2) und 3) aufgenommen hat.	
Deren Interesse an einem Fortbestand des Mietverhältnisses ist bereits aufgrund des erst relativ kurzfristigen Zuzugs nicht sehr bedeutsam.	77
Der Beklagte schreckte, wie die Beweisaufnahme ergeben hat, nicht davor zurück, dem Kläger wahrheitswidrig die Abgabe von Erklärungen zu unterstellen.	78
Zu Würdigen ist des Weiteren, dass der Beklagte auch nach seinem Unterliegen in erster Instanz sein Begehren in zweiter Instanz mit uneingeschränkten Klageanträgen fortgesetzt hat. Der Beklagte hat damit gezeigt, dass er bereit ist, unberechtigte Forderungen intensiv zu verfolgen und vor Gericht zu täuschen. Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses würde den Klägern zugemutet, auch in Zukunft bei Auseinandersetzungen mit falschem Vortrag rechnen zu müssen. Dies rechtfertigt die Annahme besonderer Gründe i.S.d. § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB, so dass die grundsätzlich vorgehende Abmahnung nicht ausreicht.	79
Da unstreitig noch sämtliche Beklagten die streitgegenständliche Wohnung innehalten waren sie gesamtschuldnerisch zur Räumung und Herausgabe zu verurteilen.	80
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.	81
Die Vollstreckbarkeitsentscheidung beruht auf § 708 Nr. 7 ZPO.	82
Das Gericht hat den Beklagten auf ihren Antrag eine Räumungsfrist von noch gut vier Monaten zugebilligt, § 721 ZPO. Es hat dabei berücksichtigt, dass der vorliegende Räumungsrechtsstreit bereits seit etwa einem Jahr anhängig ist und der Beklagte zu 1) die für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen von Anfang an kennen musste.	83
Des Weiteren hat es die Wohnungssituation in Essen berücksichtigt. Hier ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Beklagten gemeinsam eine Wohnung finden müssen, sondern voraussichtlich die Beklagten zu 1) bis 3).	84
Innerhalb der eingeräumten Frist ist nach Auffassung des Gerichts eine anderweitigen Wohnung zu finden und eine Räumung und Herausgabe der Wohnung ohne Weiteres möglich.	85